



ACTE DE CHARGE (HYPOTHÈQUE)

Formule 2 – Loi portant réforme
de l'enregistrement immobilier

B

USAGE INTERNE		<input type="checkbox"/> (1) Enregistrement en actes <input type="checkbox"/> (2) Page 1 (de _____ pages)																																										
		<input type="checkbox"/> (3) Cotes foncières Pièce Unité foncière																																										
		<input type="checkbox"/> (4) Capital dollars \$																																										
		<input type="checkbox"/> (5) Description :																																										
		Nouvelles cotes foncières <input type="checkbox"/> Supplément en annexe																																										
Actes d'exécution <input type="checkbox"/> Supplément en annexe																																												
(6) Contenu du document : (a) Nouvelle description de la servitude (b) Annexe : Nouvelle servitude Plan/croquis (c) Autres parties (d) Divers		(7) Droit grevé fief simple																																										
(8) Clauses types de la charge – Les parties sont liées par les clauses types de la charge déposées au numéro _____ 201408																																												
(9) Modalités de paiement <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">(a) Capital \$</td> <td style="text-align: center;">(b) Taux d'intérêt % par an</td> <td colspan="4" style="text-align: center;">(c) Terme Semestriellement, non d'avance</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">(d) Date d'ajustement de l'intérêt</td> <td style="text-align: center;">A</td> <td style="text-align: center;">M</td> <td style="text-align: center;">J</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">(e) Échéance et terme des versements Le _____ jour de chaque mois</td> <td style="text-align: center;">(f) Date du versement initial</td> <td style="text-align: center;">A</td> <td style="text-align: center;">M</td> <td style="text-align: center;">J</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">(g) Date du dernier versement</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td colspan="3" style="text-align: center;">(h) Montant des versements</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">(i) Date d'échéance du solde</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">(j) Assurance</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">Voir clause type n° 201408</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				(a) Capital \$				(b) Taux d'intérêt % par an	(c) Terme Semestriellement, non d'avance				(d) Date d'ajustement de l'intérêt	A	M	J	(e) Échéance et terme des versements Le _____ jour de chaque mois			(f) Date du versement initial	A	M	J	(g) Date du dernier versement				(h) Montant des versements						(i) Date d'échéance du solde				(j) Assurance	Voir clause type n° 201408					
(a) Capital \$				(b) Taux d'intérêt % par an	(c) Terme Semestriellement, non d'avance																																							
(d) Date d'ajustement de l'intérêt	A	M	J	(e) Échéance et terme des versements Le _____ jour de chaque mois			(f) Date du versement initial	A	M	J																																		
(g) Date du dernier versement				(h) Montant des versements																																								
(i) Date d'échéance du solde				(j) Assurance	Voir clause type n° 201408																																							
(10) Dispositions supplémentaires : Chacun des garants ayant apposé sa signature reconnaît avoir reçu copie de cette charge et des clauses types relatives à la charge hypothécaire n° 201408 et en avoir pris connaissance, et convient de se conformer aux dispositions de ces documents.																																												
Suite en annexe <input type="checkbox"/>																																												
(11) Constituant(s) – Le constituant grève le bien-fonds en faveur du titulaire. Il déclare être majeur et																																												
Le constituant reconnaît avoir reçu copie conforme de cette charge (comprenant le nombre de pages indiqué à la case 2).																																												
Nom(s)		Signature(s)																																										
		Date de signature A M J																																										
(Garant)																																												
(12) Conjoint(s) du (des) constituant(s). Je consens à la présente opération.																																												
Nom(s)		Signature(s)																																										
		Date de signature A M J																																										
(13) Domicile élu du (des) constituant(s)																																												
(14) Titulaire(s) SOCIÉTÉ HYPOTHÉCAIRE SCOTIA																																												
(15) Domicile élu du (des) titulaire(s)																																												
(16) Numéro au rôle d'évaluation		Ville Municipalité Plan Lotissement Parcelle	Droits																																									
			Droits d'enregistrement																																									

			Total																																									
(17) Adresse civique de l'unité foncière		(18) Document préparé par :																																										



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

Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier

LISTE DE CLAUSES TYPES RELATIVES AUX CHARGES HYPOTHÉCAIRES N° 20140,

1. DÉFINITIONS

Dans la présente Liste des clauses types de la charge, **prêt hypothécaire** désigne, pour le système d'enregistrement sur papier, l'Acte de charge (Hypothèque) (Formule 2), ou pour le système d'enregistrement électronique, la charge préparée sous forme électronique et enregistrée électroniquement suivant les dispositions de la Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier (avec ses modifications ou remplacements), les annexes qui l'accompagnent et la présente Liste de clauses types de la charge. Les termes **vous** et **votre** désignent chacune des personnes y ayant apposé leur signature à titre de constituant. Les termes **nous** et **notre** désignent la Société hypothécaire Scotia, à titre de titulaire. Le terme **votre unité foncière** désigne le bien-fonds décrit sous Description ou sous Unités foncières dans le prêt hypothécaire, tous les bâtiments qui y sont ou pourront dans l'avenir y être construits, ainsi que tous ajouts, modifications et améliorations dont ils pourront faire l'objet. Le terme **montant du principal** désigne le montant indiqué comme Capital dans le prêt hypothécaire. Par **montant du prêt**, il faut entendre le montant variable du solde du prêt (intérêts compris) dont vous nous êtes redevable à une date quelconque au titre du prêt hypothécaire. Toute référence à la signature d'un document s'entend également d'une signature électronique.

Toute référence à la signature du prêt hypothécaire s'entend des signatures apposées sur l'Acte de charge (Hypothèque) (Formule 2) ou sur toute annexe s'y rattachant, ou sur une Attestation et instructions ou sur toute annexe s'y rattachant pour enregistrement électronique. Toute référence aux alinéas s'entend de ceux qui figurent dans le présent document.

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

2. OBLIGATIONS DÉCOULANT DU PRÊT HYPOTHÉCAIRE

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

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

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

Extinction de la garantie hypothécaire :

Notre intérêt dans l'unité foncière prend fin :

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

3. INTÉRÊTS

A. Taux d'intérêt

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

B. Intérêts composés

Si à la date d'échéance d'une mensualité, vous omettez d'acquitter le montant dû, nous vous imputerons des intérêts sur le montant en souffrance (intérêts compris), jusqu'à son complet remboursement. Ces intérêts sont dits composés et sont payables aux mêmes dates que les versements mensuels. Nous percevons également de l'intérêt sur l'intérêt composé échu, au taux applicable au montant du prêt, jusqu'à complet remboursement, tant avant qu'après la date du dernier versement, et tant avant qu'après défaillance de l'emprunteur et jugement.

4. REMBOURSEMENT DU PRÊT

A. Monnaie et lieu de paiement

Le montant du prêt est payable en monnaie canadienne. Les mensualités et autres paiements seront effectués à la succursale dont l'adresse figure en tant que domicile élu du (des) titulaire(s) dans le prêt hypothécaire, ou à tout autre lieu que nous vous aurons indiqué. Les modalités de paiement sont les suivantes :

B. Intérêts exigibles avant la date d'échéance de votre premier versement ordinaire

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 aurons 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.

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

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

Vous effectuerez vos paiements, dont le montant est désigné Montant des versements ou Versement dans le prêt hypothécaire, par versements égaux, à compter de la date désignée Date du versement initial dans le prêt hypothécaire et chaque mois par la suite, jusqu'à la date désignée Date du dernier versement dans le prêt hypothécaire. Chaque date à laquelle il vous incombe d'acquitter un versement est dite **date de versement mensuel**. Chaque versement mensuel comprend une tranche affectée au remboursement du principal et une tranche affectée au remboursement des intérêts courus à la date d'échéance de ce versement.

Le solde du montant du principal ainsi que les intérêts échus sont payables à la date désignée Date d'échéance du solde dans le prêt hypothécaire, laquelle correspond à celle qui est appelée date du dernier versement dans le prêt hypothécaire.

D. Imputation des versements mensuels

Chaque versement mensuel sera **d'abord** affecté au paiement des intérêts exigibles, **puis** à la réduction du montant du principal.

E. 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 votre propriété ou y inscrivez 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.

5A. 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.

Remboursement anticipé d'un prêt fermé

Si tous vos versements hypothécaires sont en règle, vous pouvez augmenter le montant de vos versements, ou rembourser par anticipation une partie de votre prêt selon l'une des trois options indiquées dans le tableau ci-après. 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 la date anniversaire du début du prêt. 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 (capital, intérêts et impôt foncier)	À n'importe quelle date de versement ordinaire au cours de l'année	
2. *En effectuant un ou plusieurs paiements totalisant jusqu'à 15 % du montant initial en capital de votre prêt hypothécaire	N'importe quand au cours de chaque année anniversaire (sauf le jour du remboursement intégral)	Le montant en capital de votre prêt hypothécaire est réduit de ce montant
3. En augmentant votre versement ordinaire d'un montant n'excédant pas 15 % du versement en capital et intérêts établi pour la durée du prêt hypothécaire.	Une fois chaque année de la durée de votre prêt hypothécaire	

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

Frais de remboursement anticipé

Lorsque vous rembourez par anticipation la totalité ou une partie de votre prêt hypothécaire, vous devez payer des frais, à moins que le remboursement partiel n'ait été effectué conformément à notre tableau des options de remboursement anticipé. Pour établir les frais de remboursement anticipé, nous procédons comme suit.

Étape 1 : Nous calculons les montants correspondant à (A) et (B) :

- (A) *Trois mois d'intérêt* au taux du prêt hypothécaire sur le montant que vous voulez rembourser.
- (B) *Le différentiel d'intérêt*. Ce montant correspond à la différence entre les montants calculés en (1) et (2) :
 - (1) La valeur actuelle de tout l'intérêt que vous auriez payé, depuis la date du remboursement anticipé jusqu'à la date d'échéance, sur le montant que vous souhaitez rembourser par anticipation au taux du prêt hypothécaire.
 - (2) La valeur actuelle de tout l'intérêt que vous paieriez, depuis la date du remboursement anticipé jusqu'à la date d'échéance, sur le montant que vous souhaitez rembourser par anticipation au taux d'intérêt courant, moins toute réduction de taux d'intérêt qui vous a été consentie sur votre prêt hypothécaire actuel.

Où :

La valeur actuelle est établie en fonction de la durée en mois restant à courir jusqu'à l'échéance (arrondie au mois près) et du nombre de paiements mensuels restants pour la durée. Au moment de calculer la valeur actuelle en (2), nous rajustons le montant des paiements en capital et en intérêt, car ceux-ci sont calculés en tenant compte d'un taux d'intérêt différent, soit le taux d'intérêt courant.

Le taux d'intérêt courant est le taux affiché actuellement en vigueur que nous appliquons à un nouveau prêt hypothécaire à taux fixe et à durée fermée dont le terme s'approche le plus de la durée restant à courir pour votre prêt hypothécaire actuel (laquelle est arrondie à la durée supérieure si elle tombe exactement entre deux durées). Ce taux est affiché à www.banquescotia.com. Tel qu'il est mentionné ci-dessus, le taux d'intérêt courant sera diminué de toute réduction de taux qui vous a été consentie pour votre prêt hypothécaire actuel.

Étape 2 : Nous déterminons quel montant est le plus élevé. Les frais exigés pour le remboursement anticipé d'une partie ou de la totalité du capital de votre prêt hypothécaire actuel sont le montant le plus élevé entre (A) et (B).

Si la durée de votre prêt hypothécaire est de plus de 5 ans et si vous rembourez par anticipation une partie ou la totalité de ce prêt après 5 ans, vous devrez payer une pénalité maximum qui correspond à (A) sous la rubrique précédente.

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

Remboursement anticipé d'un prêt flexible

Vous disposez, en plus des options et des frais déjà mentionnés pour un remboursement anticipé durant la période fermée du prêt, de la possibilité de renouveler votre prêt par anticipation en le convertissant, sans pénalité, en un prêt fermé d'un an et plus à taux fixe. Si vous avez reçu une remise en espèces sur votre prêt, le montant de cette remise devra être remboursé de la manière indiquée ci-après à la rubrique *Remise en espèces*.

Si vous déménagez (transport d'hypothèque)

- (1) Si vous vendez votre propriété, en achetez une autre dans les 90 jours qui suivent et n'êtes pas en situation de défaut et si nous l'acceptons par écrit, vous pouvez transporter votre prêt hypothécaire existant sur une nouvelle propriété. Cela signifie que vous pouvez transporter sur une nouvelle propriété le montant du capital impayé le jour de la vente ainsi que les modalités de taux d'intérêt pour la durée restant à courir du prêt hypothécaire.
- (2) Ce privilège ne peut être exercé que pour un seul nouveau prêt hypothécaire. Il ne peut être exercé pour un prêt hypothécaire à la construction ou tout prêt hypothécaire à l'habitation autre que pour un particulier. De plus, pour avoir droit au transport du prêt hypothécaire sur une nouvelle propriété, vous devez :
 - (a) satisfaire à nos conditions d'approbation de prêt hypothécaire et de transport de prêt hypothécaire, y compris les exigences de l'assureur hypothécaire en cas de défaut de paiement, le cas échéant; et
 - (b) acquitter tous les frais de traitement et d'administration, toutes les primes d'assurance hypothécaire en cas de défaut de paiement, tous les frais juridiques et les frais d'évaluation de la propriété ainsi que toutes les autres dépenses que nous engageons.
- (3) Vous êtes encore tenu d'acquitter tous les frais de remboursement anticipé et tous les frais de quittance applicables et de rembourser le montant de la remise en espèces exigible au moment de la vente de votre propriété. Si nous consentons au transport du prêt hypothécaire, nous rembourserons ces frais et ces montants, à l'exception des frais de quittance, lorsque nous octroierons le nouveau prêt hypothécaire. Si le montant du capital du nouveau prêt hypothécaire est inférieur à celui qui était exigible au moment de la vente de la première propriété, vous devez acquitter les frais de remboursement anticipé applicables et rembourser le montant de la remise en espèces exigible pour la différence.
- (4) Si le prêt hypothécaire est couvert par une assurance hypothécaire en cas de défaut de paiement, informez-vous auprès de nous pour savoir si cette assurance peut être transportée.

Réduction de la pénalité en cas de remboursement anticipé

Si vous rembourez intégralement votre prêt hypothécaire et si vous contractez auprès de nous un prêt de remplacement admissible, vous pourriez obtenir une réduction du montant de la pénalité exigée en cas de remboursement anticipé. Votre succursale de tenu de compte vous fournira tous les renseignements utiles.

Option Temps d'arrêt^{MD}

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.

B. 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 transfert, de radiation d'hypothèque ou de renouvellement anticipé. La partie remboursable de la remise sera établie au prorata, selon la formule suivante :

$$\text{Remise} = \frac{\text{Durée restante en mois (chiffre arrondi)}}{\text{Durée initiale en mois}} \times \text{Remise remboursable}$$

6. DROIT DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

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

- i) vous attestez que :
 - a) cette unité foncière a été prise en location par vous ou vos ayants droit en vertu d'un bail, dont copie nous a été remise;
 - b) le bail est en vigueur, a force probante et tous les renseignements que vous nous avez fournis à son sujet sont véridiques;
 - c) tous les loyers payables en vertu du bail ont été acquittés jusqu'à la date de signature du document hypothécaire;
 - d) vous avez le droit ou l'autorisation de céder, hypothéquer ou grever le bail;
 - e) l'intérêt que vous détenez dans le bail, sauf stipulations contraires dans ce document, n'est assujetti à aucune limitation, restriction ou charge, à l'exception des règles du code du bâtiment, des règles de zonage et des servitudes régulièrement inscrites.
- ii) vous vous engagez :
 - a) à payer le loyer à l'échéance;
 - b) à respecter les autres conditions du bail et à vous abstenir de tout ce qui pourrait entraîner sa résiliation;
 - c) à ne pas rétrocéder le bail;
 - d) à ne pas modifier le bail sans avoir au préalable obtenu notre consentement écrit;
 - e) à nous remettre copie conforme de tout avis ou requête qui vous est adressé concernant le bail;
 - f) à nous aviser sans délai, au cas où votre propriétaire vous ferait part de la résiliation anticipée de votre bail ou prendrait des dispositions à cet effet.

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

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

7. USAGE DE VOTRE UNITÉ FONCIÈRE

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

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

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

9. IMPÔTS ET TAXES

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

B. Si, toutefois, un intervalle de moins d'un an sépare la date d'ajustement de l'intérêt de la date d'échéance annuelle des impôts fonciers ou de celle du premier versement à ce titre, vous nous paierez mensuellement des montants égaux durant cette période et au cours des douze mois qui suivront. Nous nous fonderons, pour fixer le montant de ces paiements mensuels,

sur notre estimation du total des impôts fonciers payables pour les deux périodes, afin de nous permettre de percevoir de vous un montant suffisant pour régler intégralement ces impôts à leur échéance.

C. Vous nous réglerez également, sur demande, tout excédent des impôts fonciers sur le montant estimatif calculé par nous. Pour couvrir cet excédent, nous pouvons, si nous le jugeons à propos, majorer le montant acquitté par vous mensuellement à ce titre.

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

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

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

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

H. Vous nous transmettrez sans délai tous avis d'imposition, de cotisation, qui vous sont adressés. Le non-respect de cette consigne peut entraîner la facturation de frais additionnels par la municipalité.

10. PAIEMENTS EFFECTUÉS POUR VOTRE COMPTE

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

Au cas où nous libérerions votre bien-fonds de tous priviléges, droits et charges, il y aura subrogation en notre faveur des droits, titres et droits en equity de la personne physique ou morale, société ou agence gouvernementale qui aura été ainsi désintéressée par nous.

11. TRANSFERT DE BAUX ET LOYERS

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

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

B. Vous acceptez de plus les conditions suivantes :

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

12. ASSURANCES

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

À défaut de votre part :

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

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

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

- a) être affecté à la reconstruction ou à la réparation des immeubles endommagés;
- b) vous être versé;

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

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

13. MAINTIEN DES LIEUX EN BON ÉTAT

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

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

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

14. DISPOSITIONS RELATIVES À L'ENVIRONNEMENT

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

15. EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE DU PRÊT

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

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

16. NOMINATION D'UN SÉQUESTRE

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

Le séquestre est habilité :

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

Sur les revenus perçus, le séquestre peut :

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

17. EXERCICE DE NOS DROITS

A. Défaut de paiement

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

- i) vous intenter, s'il y a lieu, une action afin d'obtenir le remboursement du montant du prêt;
- ii) exercer un droit de forclusion ou vendre le bien - Nous pouvons entamer une poursuite en vue d'obtenir une ordonnance de forclusion de vos droits, titre et droit de rachat sur tout ou partie de votre unité foncière. Si nous obtenons une ordonnance définitive portant forclusion, votre unité foncière deviendra de plein droit notre propriété.

Nous pouvons également nous adresser à un tribunal pour que soit ordonnée la vente de votre unité foncière. Le tribunal, s'il émet une telle ordonnance, surveillera le déroulement de la procédure. Le produit net de la vente sera affecté à la réduction du montant du prêt. Toute somme restante, une fois les créances réglées, vous sera remise. Si le produit de la vente ne couvre pas intégralement le montant du prêt, vous aurez à nous verser la différence.

- iii) Pouvoir de vente - Lorsqu'un paiement est en souffrance depuis quinze jours, nous pouvons, moyennant un préavis de 35 jours, pénétrer dans vos locaux et :
 - a) en prendre possession;
 - b) vendre tout ou partie de votre unité (au comptant ou à crédit, ou partiellement au comptant et partiellement à crédit) par vente publique ou de gré à gré, au prix et aux conditions qu'il appartient de déterminer;
 - c) le donner en location, à des conditions et pour une durée qu'il nous appartient de déterminer;
 - d) exercer tout autre recours à notre disposition en vertu des lois de l'Ontario.

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

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

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

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

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

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

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

C. Vente de biens (prêts hypothécaires commerciaux uniquement) -

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

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

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

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

18. EXERCICE DIFFÉRÉ DE NOS DROITS

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

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

19. PRÊT HYPOTHÉCAIRE À LA CONSTRUCTION

Par amélioration il faut entendre toute modification, ajout ou réparation apporté à un bâtiment faisant partie de votre unité foncière, ou toute construction, aménagement ou installation, qui y est effectué. Si l'objet du prêt est de financer une telle amélioration, vous devez nous en informer par écrit immédiatement et avant le décaissement de toute avance aux termes de ce prêt. Vous nous remettrez également sans délai copies de tous contrats et contrats de sous-traitance ayant trait à ces travaux et de toutes dispositions modificatives s'y rapportant. Les travaux seront effectués uniquement selon des contrats, des plans et devis ayant reçu au préalable notre approbation écrite. Ces travaux de construction ou d'amélioration seront effectués avec toute la diligence possible et sur demande, vous nous fournirez tous documents justifiant du paiement de ces travaux. Nous vous consentirons des avances (à valoir sur le montant du principal) d'après l'avancement des travaux, jusqu'à l'achèvement et

l'occupation ou la vente de votre unité foncière. Il nous appartient de déterminer si et à quel moment il y a lieu de verser des avances. Quel que soit l'objet du prêt, nous pouvons, si nous le jugeons à propos, faire une retenue sur le montant des avances, jusqu'à ce que nous ayons la certitude que vous vous êtes conformé aux dispositions relatives aux retenues contenues dans la Loi sur le privilège dans l'industrie de la construction, et dans toute version modifiée de cette loi. Vous nous autorisez à fournir des renseignements concernant le prêt hypothécaire à toute personne bénéficiant d'un privilège du constructeur.

20. MAINLEVÉE DE L'HYPOTHÈQUE SUR VOTRE UNITÉ FONCIÈRE

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

Au cas où il y aurait lotissement de votre unité foncière avant l'extinction de nos droits en vertu de l'hypothèque, chaque parcelle garantira l'intégralité du montant de notre créance, même en cas de mainlevée applicable à une autre partie de votre unité foncière.

Si une partie de votre unité foncière, ou toute propriété adjacente à votre unité foncière, fait l'objet d'une expropriation ou d'une autre action semblable, la contrepartie totale à laquelle vous pourriez avoir droit pourra, à notre gré, être appliquée à la réduction du solde ou du prêt hypothécaire, incluant toute pénalité, tous frais ou intérêts auxquels nous avons droit aux termes du prêt hypothécaire en cours ou en vertu des lois applicables.

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

21. RENOUVELLEMENT OU MODIFICATION DU PRÊT HYPOTHÉCAIRE

Nous pouvons passer des conventions écrites avec vous (ou avec toute personne à qui votre unité foncière est transférée) afin d'apporter aux conditions du prêt hypothécaire des modifications telles que la prorogation des délais de paiement, le renouvellement ou la prolongation de la durée, la modification du taux d'intérêt, etc.

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 unité foncière soit grevée ou non par une autre charge au moment de la passation de la convention, l'enregistrement d'un tel acte modificatif ne sera pas requis pour maintenir le rang prioritaire de l'hypothèque sur tout autre instrument enregistré après l'octroi du prêt. Toute référence dans le présent document au prêt hypothécaire s'entend du prêt hypothécaire tel que modifié par une telle convention.

22. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDOMINIUMS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- les conditions du prêt hypothécaire continueraient de s'appliquer;
- vous nous autorisez à conclure un accord avec un tiers sur le partage de la propriété condominiale. Nous paierons ou percevrons toute somme requise pour assurer un partage égal et vous nous rembourserez

aussitôt toute somme que nous aurons ainsi déboursée. Nous sommes habilités à exécuter tous documents et à accomplir tous actes nécessaires à la réalisation de ce partage;

- vous nous remettrez une somme égale à votre part des éléments d'actif et au produit de la vente de votre unité et des intérêts communs, ou de la propriété condominiale ou d'une part des éléments communs (sauf notification contraire de notre part formulée par écrit) et vous prendrez toutes mesures nécessaires à cette fin);
- les sommes ainsi encaissées par nous (déduction faite de nos frais) peuvent être affectées en réduction du montant du prêt, et remise vous sera faite de tout solde résiduel après paiement intégral de notre créance.

23. QUITTANCE

À notre choix, lorsque nos droits sur l'unité foncière prennent fin, nous préparons, signons et publions une quittance complète de notre créance et vous remettons une confirmation de quittance, ou nous préparons et vous remettons une mainlevée de la charge/l'hypothèque immobilière dûment signée mais non publiée. Vous devez nous accorder un délai suffisant pour la préparation, l'examen, la signature et la publication de la quittance et acquitter les frais courants que nous exigeons pour la préparation, l'examen et la signature d'une quittance, et si nous choisissons de publier la quittance de notre créance, les frais courants que nous exigeons pour la publication d'un tel document ainsi que tous les frais juridiques et autres que nous avons engagés pour la quittance complète de notre créance. Si nous vous fournissons une mainlevée de la charge/l'hypothèque, les formalités et les frais de publication des documents ainsi que tous les frais connexes vous incombent.

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

24. INTITULÉS

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

25. PARTIES LIÉES AUX TERMES DU PRÊT HYPOTHÉCAIRE

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

26. 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.

27. EXCLUSION DE CERTAINES DISPOSITIONS LÉGALES

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

28. CAUTIONNEMENT

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

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

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

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

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