



REF:

**DEED OF RESIDENTIAL HYPOTHECARY LOAN  
(Fixed Rate)**

ON this \_\_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_

BEFORE Mtre \_\_\_\_\_, the undersigned notary  
practising in the Province of Quebec at \_\_\_\_\_

**THERE APPEARED:**

notice of whose address has been published under the number \_\_\_\_\_  
in the registry office in the registration division of \_\_\_\_\_  
; the number of this notice of address must be indicated opposite all the  
hypothecs that are subject to this Deed of Hypothecary Loan.

**AND:**

(the "Borrower")

**WHO HAVE AGREED AS FOLLOWS:**

**1. DEFINITIONS**

In general, the defined terms that appear below are used throughout this *Deed of Loan* in ***boldface italic*** characters. We recommend that you read these definitions. They should help you fully understand the conditions applicable to your hypothecary loan.

**“Buildings”** means the buildings situated on the **Property** at the date of this **Deed of Loan** or to be erected on the **Property** subsequently and all improvements to such buildings.

**“Closed Mortgage”** means a hypothecary loan which limits how **you** can prepay the **Secured Amounts** and fixes what prepayment charges you will be charged if you do prepay.

**“Convertible Mortgage”** means a **Closed Mortgage** that **you** can change to another **Closed Mortgage** with a term of one year or longer.

**“Deed of Loan”** means this deed and its schedules, if any, as well as any amendment, replacement, extension or renewal of this deed.

**“Default”** means any of the events described in section 5.1 of this **Deed of Loan**.

**“HomeProtector® Insurance Premium”** means an insurance premium paid by **you** for optional group creditor insurance. The premium is collected as part of your payment. It is different from property insurance which protects your home and its contents. *HomeProtector* insurance is subject to terms, conditions, exclusions and eligibility restrictions. Please see the *HomeProtector* Certificate of Insurance for full details.

**“Hypothec”** means the rights created by this **Deed of Loan** in your **Property**, in the **Rent** it produces, if any, and in the insurance associated with such **Property** and such **Rent**. The word **“Hypothec”** includes all the hypothecs granted to secure the **Loan**.

**“Interest Adjustment Date”** is the date indicated in section 2.5 of this **Deed of Loan**. If sums are advanced to you on the **Loan** before that date and before you begin making your payments, interest accrues and is payable up to that date. This is the date the term starts.

**“Interest Only Mortgage”** means a hypothecary loan in which your payments are made up of interest only, paid regularly during the **Term**. Each month **you** pay accrued interest only. The payments do not reduce the amount **we** loaned to you (the **Loan**).

**“Interest Rate”** means the interest rate applicable to the **Loan**, as determined in section 2.2 of this **Deed of Loan**, or any other rate agreed between **you** and **us**.

**“Loan”** means the amount that **we** agree to lend to **you** and that **you** agree to repay us, as indicated in section 2.1. If **you** borrow additional amounts in accordance with section 2.7, the word **“Loan”** where used everywhere in this **Deed of Loan** includes such additional amounts except in sections 2.1, 2.2, 2.4 and 2.7.

**“Maturity Date”** means the date on which the **Loan** matures, that is, the date on which the **Secured Amounts** must be paid to **us** in full or be the subject of a renewal.

**“Mortgage Default Insurer”** means the Canada Mortgage and Housing Corporation (“CMHC”) or any other corporation offering mortgage default insurance to lenders.

“**National Housing Act**” means the federal law under which the Canada Mortgage and Housing Corporation offers mortgage default insurance.

“**Obligations**” means everything that you agree to do or not do and everything that you confirm, declare and represent by signing the **Deed of Loan**.

“**Open Mortgage**” means a hypothecary loan that lets **you** pay any amount you want without you having to pay a prepayment charge. The minimum prepayment amount is \$500.

“**Posted Rate**” means the annual interest rates set from time to time by Royal Bank of Canada applicable to fixed rate residential hypothecary loans in Canada, which rates may vary depending upon the term and prepayment options applicable to the hypothecary loan.

“**Property**” means the immovable property described in section 3 of this **Deed of Loan**, including the land and all **Buildings** and improvements that are or will be erected on the land, and all movable property that is or will be permanently physically attached or joined to the immovable property. **Property** also includes all future constructions and improvements on the land or the **Buildings** located on the land.

“**Rent**” means all present and future rent payable under current and future leases on the **Property** (including sums payable for any right of use, emphyteusis or occupancy).

“**Secured Amounts**” means the total amounts that **you** owe **us** at any time pursuant to the **Deed of Loan**, whether or not they are due and payable. That includes the **Loan**, interest, interest on interest, additional amounts borrowed and any other sum that **you** agree to pay under the **Deed of Loan** including sums that **we** pay to conserve **our** rights or because **you** have failed to fulfill **your Obligations**.

“**Semi-annually**” or “**Semi-annual**” means every six months.

“**Taxes**” means all taxes and assessments on the **Property**, including municipal, general and special taxes, church, urban community or school board taxes, and local improvement, water and business taxes, as well as any interest and penalties relating to such taxes.

“**Term**” means the period of time starting on the **Interest Adjustment Date** and ending on the **Maturity Date**.

“**We**” or “**Us**” means the lender referred to at the beginning of the **Deed of Loan** who is granting **you** the loan. The word “**our**” also refers to us.

“**You**” means each person named as a borrower at the beginning of this **Deed of Loan** who borrows under the **Loan**. The word “**your**” also refers to you.

## 2. TERMS OF THE LOAN

### 2.1 LOAN AND DISBURSEMENT

**We** are lending **you** the sum of \_\_\_\_\_ DOLLARS (\$) \_\_\_\_\_ ) (the "**Loan**"), which **you** agree to borrow.

This amount will be paid to **you** once the **Hypothec** that **you** grant **us** by the **Deed of Loan** is registered and creates valid first-ranking rights in **our** favour. This sum will not be paid to **you** if **you** do not fulfill one or more of your **Obligations** to **us**. The decision to disburse all or part of this amount will at all times be at **our** sole discretion.

**We** may withhold, out of the sums to be advanced, the **Taxes** owing and the accrued interest outstanding at the date of the advance, the file processing fee and the mortgage default insurance premiums, if any.

### CONSTRUCTION OR RENOVATION LOAN

If **you** are contracting the **Loan** for the purpose of building, renovating or making improvements to the **Property**, **we** may advance to **you** all or part of the amount according to the progress of the work. **We** may decide whether an amount should be advanced to **you**, the amount of the advance and the date at which the advance will be made, based on the completion of the work and the amounts required to complete unfinished work. The decision to advance such amounts will at all times be at our sole discretion.

**We** may withhold such portion of the amounts to be advanced as **we** see fit to ensure the payment of the persons who work on such construction, renovations or improvements and who could acquire rights in the **Property** if they are not paid.

**We** may also withhold from amounts to be advanced, accrued interest outstanding on amounts previously advanced.

---

### 2.2 INTEREST

**You** agree to pay **us** interest on the **Loan** at an interest rate of \_\_\_\_\_ per cent ( % ) per annum, calculated **Semi-annually** not in advance, starting on the date on which sums are disbursed to **you** on the **Loan** (the "**Interest Rate**"). We calculate interest for each payment period using an interest rate factor that is equivalent to the Interest Rate. Interest is payable at the payment frequency set out in Section 2.4(b) below, unless you select another payment frequency.

**You** also agree to pay **us** interest on any amount which **you** are obliged to pay **us** under the **Deed of Loan** that is not paid when due, including any amount which **we** have paid to conserve our rights or because **you** have failed to fulfill your **Obligations**. Such unpaid amounts will be added to the **Secured Amounts** and will bear interest at the **Interest Rate**. **You** agree to pay interest on the **Secured Amounts** both before and after the **Maturity Date**, **Default** and judgment, until the **Secured Amounts** have been paid in full.

---

### 2.3 INTEREST ON INTEREST

If **you** do not pay any interest when due under the **Deed of Loan**, **we** will add the overdue interest to the **Secured Amounts** and charge **you** interest on the combined amount until it is paid. This is called compound interest. **We** calculate compound interest at the **Interest Rate**. **You** agree to pay the compound interest at the same frequency as **your** regular payments, both before and after the **Maturity Date, Default** and judgment, until the **Secured Amounts** are paid in full.

**We** will also charge **you** interest on compound interest at the **Interest Rate** both before and after the **Maturity Date, Default** and judgment, until the **Secured Amounts** are paid in full. All overdue interest and compound interest is part of the **Secured Amounts**. **You** agree to pay this interest immediately when **we** ask **you** to pay it.

Clause (a) applies in all cases and must not be deleted

---

### 2.4 REPAYMENT

(a) The **Term** begins on \_\_\_\_\_, (the "**Interest Adjustment Date**").

If **we** disburse all or part of the **Loan** before the **Interest Adjustment Date**, **you** agree to pay **us** the accrued interest on the sums advanced, calculated at the **Interest Rate**, starting on the date at which **we** advance such sums to **you** until the **Interest Adjustment Date**. **You** agree to pay **us** such interest on the first day of each month until the **Interest Adjustment Date**. If the **Interest Adjustment Date** does not fall on the first day of a month, you agree to pay us the accrued interest from the first day of the month in which the **Interest Adjustment Date** falls until the **Interest Adjustment Date**.

If the **Loan** is to be advanced on a progressive basis and the full amount has not been advanced at the **Interest Adjustment Date**, the **Interest Adjustment Date** will change to the date of the final advance. This means the **Maturity Date** and the date of **your** last regular payment will also change. If the final advance is not made within 12 months of the date of your **Loan** application, we will automatically set your **Interest Adjustment Date** to a date that is approximately 12 months from the date of your **Loan** application and the **Term** will start on that date.

Choose the applicable payment option (clause (b))

Insert if the payments are interest only. Delete if blended payments of principal and interest

(b) **You** also agree to pay **us** interest on the **Loan** at the **Interest Rate** on the \_\_\_\_\_ day of each month, starting on \_\_\_\_\_ until \_\_\_\_\_ inclusively (the "**Maturity Date**"), which is the date at which **you** agree to pay **us** the **Secured Amounts**.

**We** may, if **you** wish, agree with **you** on a different date or a different payment frequency.

OR

Insert if blended payments of principal and interest.

Delete if payments are interest only

(b) **You** also agree to repay **us** the **Loan** and to pay **us** interest on the **Loan** as follows not in advance (except if a clause in the **Deed of Loan** permits) in consecutive, equal, monthly instalments of \_\_\_\_\_ DOLLARS (\$) each (such instalment includes a payment of principal and interest on the **Loan** calculated at the **Interest Rate**).

**You** will make the first of such payments on \_\_\_\_\_ and **you** will pay the same amount on the same day of each month of each subsequent year (unless **we** agree with **you** on a different payment schedule) until \_\_\_\_\_ inclusively (the "**Maturity Date**"). **You** agree to pay **us** the **Secured Amounts** at the **Maturity Date**.

**We** may, if **you** wish, agree with **you** on a different date or a different payment frequency.

---

## 2.5 APPLICATION OF THE PAYMENTS

If **you** are not in **Default**, **we** apply **your** payments as follows:

(a) to pay your **HomeProtector Insurance Premium** on the **Loan**, including any applicable sales taxes or similar taxes, if you have such coverage;

(b) to pay **Taxes**, if it has been agreed that **we** pay them on **your** behalf;

(c) to pay interest due and payable under the **Deed of Loan**; and

(d) to reduce the **Loan** (unless the **Deed of Loan** provides that **you** do not have to repay the **Loan** until the **Maturity Date**, in which case your payments never reduce the Loan).

If **you** are in **Default**, **we** may apply your payment, or any other money **we** receive from **you**, as **we** choose.

---

## 2.6 AUTOMATIC RENEWAL OF THE TERM OF THE LOAN AND AMENDMENTS

If **we** send **you** a renewal agreement for the **Loan** and **you** fail to sign and return it to **us** by the date indicated on the agreement, then the **Loan** will, at our option, be automatically renewed on the conditions set out in the agreement.

**We** may agree with **you** to amend any condition applicable to the **Loan** or to extend its **Term**. In such a case, **you** will continue to be bound to fulfil all your **Obligations** set out in the **Deed of Loan**, subject to such amendments as **we** may have agreed with **you** with respect to such **Obligations**.

The hypothecs created by the **Deed of Loan** will keep the same rank, notwithstanding any renewal, amendment or extension. For the sole purposes of section 10 of the Interest Act (Canada), which authorizes the

prepayment of hypothecary loans in consideration for payment of a sum equivalent to three months of interest provided a period of five years has elapsed since the date of the hypothec, the date of the **Hypothec** will be the date the renewal, amendment or extension takes effect.

Any renewal, amendment or extension of the **Deed of Loan** is at **our** discretion and **you** are not entitled to obtain such a renewal, amendment or extension unless **we** consent thereto.

Do not delete section  
2.7 "Additional  
Amounts".

---

## 2.7 ADDITIONAL AMOUNTS

Once **you** have repaid part of the **Loan**, **you** may borrow additional amounts, provided that the total amount borrowed and not repaid from time to time, never exceeds the amount of the **Loan**. **We** may withdraw this additional borrowing option if **we** see fit.

The repayment conditions for such additional amounts and the interest payable thereon will be the object of separate agreements between **you** and **us**. The interest rate applicable to such additional amounts will be set by **us** at the time **you** request to borrow the additional amounts.

The additional amounts borrowed will also be secured by **Hypothecs** created by this **Deed of Loan**. Such **Hypothecs** will have the same rank and will subsist, notwithstanding any reduction in such additional borrowing, until they are cancelled by an instrument in writing duly signed by **us**.

---

## 3. HYPOTHECS

By this clause **you** grant **us** certain rights in **your Property**, in the **Rent** from the **Property** and in the insurance covering the **Property** and the **Rent**, in order to secure the repayment of the **Secured Amounts** and the fulfilment of **your Obligations**. You agree that the **Hypothecs** on the **Property**, the **Rent** and the associated insurance coverage secure payment to us of the **Secured Amounts**. As long as **you** fulfill all **your Obligations**, **you** may stay in possession of **your Property**. **Our** rights in the **Property** will end when **you** have paid **us** the **Secured Amounts** in full and **you** have fulfilled all **your Obligations**, in which case **you** may request an acquittance by paying the required fee, as explained in section 6.15.

---

### 3.1 PROPERTY

To secure the payment of the **Loan** and the interest on the **Loan**, **you** hypothecate to **us** the immovable property described below and all the movable property that is or will in future be permanently physically attached or joined to the immovable property (collectively referred to as the "**Property**" in this Deed of Loan) for an amount of

DOLLARS (\$ \_\_\_\_\_), plus interest, from the date hereof, at the rate of \_\_\_\_\_ percent ( \_\_\_\_\_ %) per annum, calculated **Semi-annually**, not in advance.

To complete

**DESCRIPTION**



### 3.2 RENT

To secure the payment of the **Loan** and the interest on the **Loan**, **you** also hypothecate to **us** for an amount equal to the sum indicated in section 3.1 all the **Rent**.

**You** agree to deliver a copy of all leases to **us** on request.

**We** authorize **you** to collect the **Rent** at its due date but not in advance until **we** withdraw such authorization.

If **we** collect the **Rent**, such sums will be used to repay sums owing to **us** with respect to the **Secured Amounts**, as set out in section 2.5 of the **Deed of Loan**, even if the **Secured Amounts** are not due. **We** will not be responsible for damage resulting from the failure to collect **Rent** and we will have no obligation to inform **you** of any irregularity in the payment of **Rent**.

---

### 3.3 INSURANCE

In order to further secure the payment of the **Loan** and of the interest on the **Loan**, **you** hypothecate to **us** for an amount equal to the sum indicated in section 3.1, all insurance proceeds relating to the **Property** or the **Rent**.

---

### 3.4 ADDITIONAL HYPOTHEC

To secure the payment of all the sums **you** must pay on the **Secured Amounts** under the **Deed of Loan** (other than the **Loan** and interest on the **Loan**), and to secure the performance of all your other **Obligations**, **you** hypothecate the **Property** and the **Rent** to **us** for an additional sum equal to fifteen percent (15%) of the principal amount indicated in section 3.1.

---

## 4. OBLIGATIONS OF THE BORROWER

### 4.1 PROPERTY INSURANCE

**You** agree to keep the **Property** insured as long as the **Secured Amounts** under this **Deed of Loan** have not been repaid in full.

This insurance must cover the **Buildings**, during and after their construction, for their full (100%) replacement value, in Canadian dollars.

This insurance must cover at a minimum losses and damage caused by fire, lightning, hurricanes, explosions, collisions, vandalism, riots and civil commotion, smoke, falling objects and other customary risks and hazards. **We** may also require the insurance policy to cover other risks or hazards that **we** identify depending on the type or location of the **Property**.

Each insurance policy must be issued by a licensed insurance company and contain the standard hypothecary clause approved by the Insurance Bureau of Canada, stating that, in case of loss, **we** will be paid first. If

**we** so request, **you** must also assign your insurance policy(ies) to **us** and **you** agree to do everything necessary to give effect to such assignment.

**You** agree to deliver to **us**, if **we** so request, the insurance certificates or certified copies of each insurance policy.

**You** also agree to provide **us**, if **we** so request, with proof of renewal of insurance at least 15 days before the expiry of any insurance policy.

**We** will have the right, but not the obligation, to insure the buildings at your sole expense and to incur the necessary expenses for that purpose if **you** fail to do so. **You** agree to immediately repay **us** the sums, including the premiums, **we** have paid to insure the premises. If **you** do not repay **us** immediately, these sums will be added to the **Secured Amounts** and will bear interest at the **Interest Rate** commencing on the date **we** paid such sums.

If a loss or damage occurs, **you** agree to provide all proofs and take all necessary steps at your own expense to allow **us** to collect the insurance proceeds.

The presentation of the **Deed of Loan** will suffice for the insurance company to pay **us** the amount of the insurance proceeds.

The insurance proceeds received may, at **our** option, be used in whole or in part for:

- (a) the construction, restoration or repair of the **Buildings**;
- (b) the payment in full or in part of the **Secured Amounts**, whether or not they are then due and payable, and any prepayment charges in relation to the amount so repaid; or
- (c) payment to **you**.

If the **Property** forms part of an immovable owned in divided co-ownership, **you** also agree to comply with the provisions concerning insurance contained in the section of this **Deed of Loan** entitled "Co-ownership Clause".

---

## 4.2 TAXES

**You** agree to pay **us**, if **we** so request, at the time of each regular payment provided for in the **Deed of Loan** an amount equal to one twelfth (1/12) of the sum **we** consider sufficient to pay all the **Taxes** payable during each year of the term of the **Loan** (that is until the **Secured Amounts** have been paid in full). **We** may from time to time make a new estimate of the amount **we** consider necessary for that purpose.

If, at the date when the **Taxes** fall due and payable or following a new estimate by us, the amount **you** have paid proves to be insufficient, **you** agree to pay **us**, on request, the additional amount required to make up the shortfall.

**You** agree to deliver to **us**, as soon as **you** receive them, all accounts, notices and other information relating to the **Taxes**. If **you** do not send

**us** any of this information and if your failure to do so results in extra charges being payable on the **Taxes**, **you** agree to pay such charges. **We** are not responsible for any extra charges that are payable because **we** have not received any of these accounts, notices or other information.

If **you** fulfill **your Obligations** **we** will use the amounts accrued in this manner to pay the **Taxes** as they fall due or at any time **we** choose. If **you** do not fulfill **your Obligations**, **we** will have the right to use all or part of such amounts to repay the **Secured Amounts**. **We** may set aside all the amounts that **you** pay to **us** pursuant to this clause as security for the fulfillment of **your Obligations** to **us**.

We may pay you interest from time to time at **our** option on amounts that are paid to **us** and that **we** set aside for the payment of the **Taxes** pursuant to this clause at an annual rate that **we** choose.

If the amount in your **Tax** account is not sufficient to pay the **Taxes**, **we** may, but are not obliged to, advance the required amounts to cover the shortfall.

**You** agree to repay **us** on request any amount or any charge that **we** pay to a municipality or to any third party in connection with the administration of your **Tax** account and the payment of the **Taxes** on your behalf. If **you** do not repay **us** immediately, we may at **our** option add these amounts to the **Secured Amounts**.

If **we** do not ask to pay the **Taxes** on your behalf, **you** agree to pay the **Taxes** without subrogation as soon as they are due and **you** agree to give us proof of payment of the **Taxes** on request.

---

#### 4.3 COSTS

**You** agree to pay **us**, on request and as permitted by law:

(a) all fees, legal disbursements and costs of publication of rights incurred by **us** in connection with the **Deed of Loan**, any amendment, renewal or other agreement relating to the **Loan** or the **Secured Amounts**, any document or notice required to give effect to the **Deed of Loan** or to enforce the rights it confers, any registration of address, acquittance, discharge or cancellation, the fees, legal disbursements and costs of defending the validity of the **Deed of Loan** or the **Hypothec** against anyone who contests it, and any appraisal and survey costs, the costs of production of a location certificate or of certification of the publication of rights, and costs legitimately incurred by **us** to conserve the **Property** or the **Rent** or to recover the **Secured Amounts**; and

(b) all costs, including any administrative and processing fees we charge at that time, for the preparation of any amendment, renewal or other agreement relating to the **Loan** or the **Secured Amounts**, the preparation of a statement of account, a statement of information, any request to transfer the **Loan** or the **Hypothec**, or the preparation of a statement for purposes of an assumption

of loan, and any other additional fees we may charge from time to time relating to the **Loan**.

If **you** do not pay **us** such costs, fees and disbursements, **we** may, at **our** option, add these amounts to the **Secured Amounts** and they will bear interest at the **Interest Rate**.

---

#### 4.4 PRIOR CLAIMS

**You** agree to pay, as soon as they are due and payable, all claims, the non-payment of which could confer on the creditor a prior claim or superior rank over the **Hypothecs** recorded in this **Deed of Loan**, except for:

(a) the hypothecs already published at the time this **Deed of Loan** is published and that are known to and accepted by **us**;

(b) such claims which **you** contest in good faith by appropriate means, provided **you** give **us** sufficient security to cover any loss or damage that may result.

If **you** do not pay such claims as required, **we** may pay them, at **our** option, and add the amounts of such claims to the **Secured Amounts**. It follows that if **we** pay such claims, **we** will be subrogated in the rights of such creditors

---

#### 4.5 OCCUPANCY AND RENT

**You** agree to occupy and use the **Property** primarily for residential purposes.

You agree to obtain **our** consent before renting out all or part of the **Property**. **We** may withhold **our** consent if **we** see fit.

If **you** rent out all or part of the **Property**, **you** agree not to assign or hypothecate the **Rent** to any third party and not to rent out the **Property** on terms less advantageous than the market.

---

#### 4.6 REAL RIGHTS

**You** agree not to create any real right in the **Property** without obtaining **our** prior consent in writing. This means that **you** may not, for example, grant another hypothec on the **Property** or grant a right of use or a servitude on the **Property** without our consent.

---

#### 4.7 MAINTENANCE OF THE PROPERTY

**You** agree to:

- (a) not destroy, damage, remove or sell the **Buildings** in whole or in part without **our** consent;
- (b) prevent any use of the **Property** or the **Buildings** that could impair their value;
- (c) maintain the **Buildings** and the **Property** adequately and make any repairs that **we** may request you to make. If **you** do not make such repairs when **we** request them, **we** may make such repairs as **we** see fit, in which case **you** agree, on request, to repay us any amount that **we** pay for that purpose. Amounts not paid by **you** in this connection will be added to the **Secured Amounts** and will bear interest at the **Interest Rate**.
- (d) not to remove the air conditioning, heating, plumbing, cooling or lighting appliances, or accessories and equipment placed in the **Buildings** now or in the future without **our** prior written consent.

---

#### 4.8 CONSTRUCTION

If **you** wish to build, renovate or make improvements to the **Buildings** or the **Property**, **you** agree to:

- (a) obtain **our** prior approval or that of the **Mortgage Default Insurer**, if the **Loan** has been insured by a **Mortgage Default Insurer**;
- (b) provide any information or document that **we** or the **Mortgage Default Insurer** may request with a view to such approval, such as plans, specifications, construction permits, insurance or other;
- (c) comply with construction standards, building codes and applicable municipal or other government by-laws and regulations;
- (d) use only new materials; and
- (e) respect the plans and specifications that **we** or the **Mortgage Default Insurer**, if the **Loan** is insured by a **Mortgage Default Insurer**, have approved.

---

#### 4.9 INSPECTION

**We**, the **Mortgage Default Insurer** and **our** respective agents may, at any time, if **we** or the **Mortgage Default Insurer** see fit, enter the **Property** to inspect the land and the **Buildings**. Such inspection may include, among other things, environmental tests, a site appraisal or any other study or inspection that **we** or the **Mortgage Default Insurer** deem necessary. The exercise of this right of entry and inspection does not mean that **we**, the **Mortgage Default Insurer** or our respective agents are in possession of or have management of or responsibility for the **Property** and the **Buildings**.

**You** agree to pay when due the reasonable costs of such tests, appraisals, studies and inspections, if any. Amounts not paid by **you** in this connection will be added to the **Secured Amounts** and will bear interest at the **Interest Rate**.

---

#### 4.10 COMPLIANCE WITH THE LAW

**You** agree to:

(a) comply promptly with all legislative, regulatory, administrative and other provisions of federal, provincial and municipal or other authorities regarding zoning, use, occupancy, subdivision, parking, historical or cultural designations, fire, access, loading facilities, landscaping, environmental pollution, toxic substances or other environmental hazards, building construction, public health and safety and all private restrictions and covenants affecting all or part of the **Property**,

(b) make at **your** own expense structural or other improvements or modifications required to comply with such provisions; and

(c) provide **us** on request with proof that **you** are in compliance with such provisions.

---

#### 4.11 CHANGE OF RESIDENCE

**You** agree to notify **us** in writing of any change in **your** usual residence within thirty (30) days of such change.

---

#### 4.12 TAX ON THE LOAN

**You** agree to repay **us** on request the amount of any tax (other than tax on **our** income) that **we** may have to pay with respect to the **Loan**.

If **you** are not considered to be a Canadian resident for income tax purposes, it is possible that the country where **you** are considered to be resident for income tax purposes will require tax to be withheld on the interest portion of **your** payments.

If **you** have to pay such withholding taxes, **you** are solely responsible for the payment of such taxes and the payments **you** make under the **Deed of Loan** must be made free and clear of such withholding taxes. **You** agree to pay all such withholding taxes to the taxing authorities of the country of which **you** are a tax resident and to provide **us** with proof from the foreign taxing authority that **you** have paid such withholding taxes.

If **you** do not pay such withholding taxes and the foreign taxing authority concerned claims payment of such withholding taxes from **us**, **you** agree to pay **us** the required amount for that purpose as soon as **we** so request. If **you** do not pay the required amount, it will be added to the **Secured Amounts**. In certain circumstances, **we** may inform **you** that **we** will collect and remit such withholding taxes on **your** behalf, in which case **we** will remit the

withholding taxes to the foreign taxing authority concerned out of the interest **you** pay **us**.

---

#### 4.13 EXPENSES INCURRED BY THE LENDER

**We** may pay any sum that **you** have an obligation to pay under the **Deed of Loan** or that **we** consider it necessary or desirable to pay because **you** have not fulfilled **your Obligations**, at any time and without giving **you** prior notice. Similarly, if for any reason **our** security or **our** rights under the **Deed of Loan** are impaired, **we** may take the steps and incur the expenses that **we** consider necessary or desirable to protect our security and our rights without giving **you** prior notice. **You** must continue to perform **your Obligations**, even if **we** have spent money to do something **you** were obligated to do.

**You** agree to repay **us** the sums **we** legitimately pay in this manner, on request. If **you** do not repay **us**, **we** may, at **our** option, add these amounts to the **Secured Amounts**, with interest on the **Secured Amounts** at the **Interest Rate**.

---

## 5. DEFAULTS

### 5.1 EVENTS

**You** will be considered to be in default under the **Deed of Loan** if any of the following events occurs:

(a) **you** do not make a payment when **you** should or you fail to pay any other sum that is due in connection with the **Secured Amounts**;

(b) **you** do not fulfill one of **your Obligations**;

(c) **you** do not pay a sum or perform an obligation and such failure to pay or failure to perform an obligation could confer rights in the **Property** or the **Rent** on a third party;

(d) **you** become insolvent, declare bankruptcy or initiate proceedings to reach an arrangement with **your** creditors or with a view to **your** winding-up or bankruptcy;

(e) proceedings are initiated against **you** to have **you** declared bankrupt and **you** do not contest them diligently and they are not dismissed or cancelled within twenty-one (21) days from the date they are initiated;

(f) a right that ranks prior to or has preference of rank over the **Hypothecs** recorded in the **Deed of Loan** is registered against the **Property** or the **Rent**, unless you contest it in good faith immediately by appropriate means and give **us** security that **we** consider sufficient to cover any loss or damage that may result;

(g) prior notice is given by a preferential or hypothecary creditor of his intention to exercise a preferential or hypothecary right or any

other security, such right or security is enforced, a secured creditor takes possession of the **Property** or the **Rent**, or a receiver is appointed for all or part of the **Property** or the **Rent**;

(h) the **Property** or the **Rent** is seized and the release from seizure is not obtained within the following ten (10) days;

(i) the construction of any **Building** on the **Property** is interrupted before its completion for a continuous period of over twenty (20) days;

(j) any of the representations or statements **you** make in the **Deed of Loan** or in any other document relating to the **Loan** are incorrect;

(k) any third party (including the government) demands, or claims the right to demand, that **we** pay to it all or part of the amounts that **we** may disburse to **you** in connection with the **Loan**;

(l) a guarantor has guaranteed performance of **your Obligations**, either by way of intervention in this **Deed of Loan** or otherwise, and the guarantee is invalid or if **we** no longer have any rights against the guarantor under the guarantee.

---

## 5.2 EFFECTS

Without limiting **our** right to demand, at **our** option and at any time, the payment of the amounts payable on demand, **we** may, upon the occurrence of any of the events listed in clauses (a) to (j) of section 5.1 above:

(i) cease to pay **you** any balance of the **Loan** that has not yet been disbursed;

(ii) demand full and immediate payment of the **Secured Amounts**, which will then be immediately due and payable; and

(iii) exercise at **our** option, without restriction and without prior notice other than that provided by law, all the rights and remedies that are conferred on **us** by law, including the following hypothecary rights that are then available:

- taking in payment;
- sale by judicial authority;
- taking possession for purposes of administration; or
- sale by the creditor.

The occurrence of the event referred to in clause (k) of section 5.1 automatically terminates any obligation on **our** part to advance **you** funds on the **Loan** without the need for any notice or demand (which **you** expressly waive). **You** authorize **us** as of now to exercise any of the rights referred to in this section 5.2 in such a case.

Subject to applicable law, any furniture, appliances or household or personal belongings which remain on the **Property** for a period of 15 days after a voluntary or forced surrender of the **Property** shall be deemed



abandoned and **we** may remove, store, dispose of or otherwise deal with such abandoned property in such manner as **we** choose.

---

## 6. MISCELLANEOUS PROVISIONS

### 6.1 NATURE OF THE OBLIGATIONS

Each of **your Obligations** is indivisible and **we** may require full compliance by each of **you** who have signed the **Deed of Loan** and **your** heirs, legatees, legal representatives, successors or assigns.

If any of the provisions of the **Deed of Loan** is null or void or deemed not to have been written, all the other provisions of the **Deed of Loan** will be severable from the provisions that are null and void or deemed not to have been written and will remain valid and enforceable.

---

### 6.2 PAYMENT

**You** agree to

- make all the payments which **you** are bound to make to **us**
  - (a) in tender that is legal in Canada at the time of payment, at the branch indicated in the **Deed of Loan** or at any other location **we** indicate in writing; and
  - (b) in full without compensation or counterclaim and without any deductions or withholdings whatsoever. **You** agree that **you** will not cancel, effect compensation or reduce any payments that **you** make;
- keep a bank account with a Canadian financial institution and keep a sufficient sum of money in the account to make each payment that is due to **us**;

**You** authorize **us** by the **Deed of Loan** to automatically withdraw from such account the amount of any payment when it is due to **us**;

**You** agree not to cancel your authorization to withdraw, or close the account without **our** consent. If your financial institution refuses the pre-authorized withdrawal, **we** will charge **you** for the fee your financial institution charges **us**. This may include situations where you do not have enough money in **your** account, or **you** closed your account.

---

### 6.3 ELECTION OF DOMICILE

Any service, notice or demand must be made or given to or served on **you** at **your** domicile. However, if **we** cannot find **you** at your domicile, **you** elect domicile for the purposes of the **Deed of Loan**, at the office of the clerk of the Superior Court in the district where the **Property** is located, and such service, notice or demand may be made, given to or served on **you** there.

---

#### 6.4 DEFAULT BY LAPSE OF TIME

Subject to the provisions of section 6.5, **you** will be put in default by the mere lapse of the time to fulfill **your Obligations**. This means that **we** do not have to send **you** a notice or demand asking that **you** comply.

---

#### 6.5 PRIOR NOTICE

If:

- the repayment of the **Loan** is secured by a hypothec other than a first-ranking hypothec; and
- at the expiry of the **Term you** are not in **Default**; and
- the outstanding balance of the **Loan** exceeds the amount of one regular payment,

**we** will give **you** prior written notice of at least thirty (30) days before requiring the repayment of the **Loan** in full.

*Section 6.5 applies only if the Borrower is a consumer within the meaning of consumer protection legislation*

---

#### 6.6 NO WAIVER

**You** confirm that **you** will not claim that an action or omission by **us** constitutes or implies a waiver by **us** of **our** right to invoke a **Default** by **you**, or to enforce a right arising from such **Default**, unless **we** have explicitly expressed such an intention after a **Default** has occurred.

---

#### 6.7 DOCUMENTS

**You** agree, if **we** see fit, to remit to **us** the title deeds, title search certificates, location certificates, insurance contracts and other documents relating to the **Property** and the **Rent**. These documents will remain in our possession until the **Secured Amounts** are repaid in full.

---

#### 6.8 REPRESENTATIONS

**You** represent to **us**:

- (a) **you** are the absolute and uncontested owner of the **Property**,

(b) **you** are the absolute owner of the air conditioning, heating, plumbing, cooling and lighting appliances, the accessories and equipment placed in the **Buildings** and the elevators and machinery, and they are permanently physically attached or joined to the **Building** to permit its use and they form part of the **Building**;

(c) the **Property** and the **Rent** are free of any prior claim and are charged only with the hypothecs declared in the **Deed of Loan**; furthermore, the **Rent** has not been assigned to any third party;

(d) all the **Taxes** payable to date have been paid without subrogation;

(e) **your** marital status, if applicable, is as indicated in section 10.2 of the **Deed of Loan**;

(f) if **you** are married, no change has occurred in **your** marital status since **your** marriage and no agreement exists between **you** and **your** spouse to change **your** matrimonial regime or **your** marriage contract and no petition seeking the approval of such an agreement and no petition for separation as to property, separation as to bed and board, for annulment of marriage or for divorce is pending.

---

## 6.9 OBLIGATIONS SOLIDARY

If there is more than one Borrower, each is solidarily liable for the fulfilment of the **Obligations**. This means that each of **you** is responsible individually and collectively with the others for such **Obligations** and **we** may require any one of **you** perform all such **Obligations**, which will have the effect of releasing the others. However, each of **you**, solidary Borrowers, waives the right to be subrogated in **our** rights against the others. This means that **you** will not obtain **our** rights against the other solidary Borrowers by performing the **Obligations**. Each of **you** also authorizes **us** to grant releases and waivers to the other solidary Borrowers or with respect to the **Hypothecs** recorded in the **Deed of Loan**, and each of **you** acknowledges that this will not have the effect of releasing **you** from **your Obligations**.

---

## 6.10 EXONERATION

If **we** are in possession of the **Property**, **we** will not be obliged to maintain the use for which it is normally intended, to have it generate revenues or to continue operating or using it.

---

## 6.11 CONSENT – CADASTRAL AMENDMENTS

**We** authorize **you** by this **Deed of Loan** to make any cadastral amendments for the sole purpose of renumbering the lot(s) corresponding to the **Property**, provided that, following such amendment, our rights arising from the **Deed of Loan** are carried over to one or more full lots, excluding parts of lots. **We** expressly reserve all **our** rights in the renumbered lot(s). **You** must notify **us** in writing of the cadastral amendment within ten days of such amendment.

If, following the proposed cadastral amendment, **our** rights under the **Deed of Loan** are transferred not only to one or more full lots, but also to one or more parts of lots, or only to one or more parts of lots, **you** must obtain **our** express prior consent to the contemplated transaction and **we** may then require that **you** grant **us** a hypothec on one or more parts of lots so that **our** rights apply to one or more full lots.

---

## 6.12 CHANGE OF OWNERSHIP

### OPTIONS

If **you** sell the **Property** and **you** are not in **Default** and we agree in writing, **you** have two (2) options:

**A)** **you** may transfer the **Loan** and the **Hypothec** to the new residential property that you purchase;

OR

**B)** the person who buys your **Property** can apply to us to assume the **Loan** and the **Hypothec**.

**You** cannot do both – **you** must decide. The terms, which apply to each of these options, are described below:

#### **A) TRANSFER OF HYPOTHEC**

If you purchase a new residential property (the “new property”), we may agree to finance this purchase, provided you meet the following conditions:

(1) **You** must:

- (a) meet **our** approval criteria for hypothecary loans;
- (b) sign a new deed of loan to hypothecate the new property (the “new hypothec”); and
- (c) pay all costs related to the new hypothec, namely any processing and administration fees, notarial fees and property valuation fees, and any other expenses **we** incur.

(2) If **you** meet the above conditions and our policies permit it, you may then transfer the outstanding amount of the Loan to a new loan secured by a new hypothec on a new property or you may combine that amount with additional amounts. Your new hypothec and loan will be based on our then current terms and conditions for the transfer of a hypothecary loan to a new property.

(3) If **we** agree to let you move the Hypothec and the Loan and the new amount to be secured by the new hypothec (the “new loan”) is less than the Secured Amounts when you sell your Property, you must pay us: (i) the difference between the new loan and the Secured; (ii) the prepayment charge that applies to the difference; and (iii) any cash back amounts owing. You must

pay the applicable prepayment charge and any cash back amounts owing under section 7.8 when **you** sell your **Property**.

(4) If **you** wish to transfer the **Loan** and the **Hypothec** and they are covered by mortgage default insurance or *HomeProtector* insurance, ask **us** to see if the insurance can also be transferred.

#### **B) ASSUMPTION OF LOAN:**

If **you** sell or transfer the **Property**, the new owner may ask **us** to assume the **Loan** and the **Hypothec**.

**You** agree to provide **us** with any information **we** may require in making our decision whether or not to give such approval. **We** will examine the information and communicate **our** decision to **you**.

**We** may set certain conditions, which **you** and the new owner must meet in order to obtain such approval. Such conditions may include the signature by the new owner (with the consent of his or her spouse if required by law) of an agreement for the assumption of the hypothecary loan (in a form acceptable to **us**), whereby he or she personally assumes all **your Obligations**.

If **you** sell or transfer the **Property** or if **we** sign a new agreement with a new owner regarding the **Loan**, **you** are still required to fulfill **your Obligations**.

**You** will continue to be bound by your **Obligations** to **us** regardless of the sale or transfer of the **Property**, even if the new owner assumes your **Obligations** or makes payments on the **Loan**, unless **we** decide, at our option, to release **you** from your **Obligations**. **You** acknowledge that **we** may renew the **Loan** or come to an agreement with the new owner to modify the conditions applicable to the **Loan** without notifying **you** or obtaining **your** consent and that **you** will continue to be bound to fulfill **your Obligations**.

#### **GENERAL STATEMENTS**

**You** agree not to sell or transfer all or part of the **Property** to a person who has not previously been approved in writing by **us**.

If **you** sell or transfer the **Property**, directly or indirectly, without **our** consent, **we** may demand the full and immediate repayment of the **Secured Amounts** and **you** will be bound to pay the prepayment charges applicable to the **Secured Amounts**.

If **we** accept payments from a new owner of the **Property**, even though **we** did not approve the new owner, it will not mean that **we** have approved the sale or transfer or that **we** are waiving **our** right to claim payment from **you** of the **Secured Amounts** and any prepayment charge.

---

### 6.13 CO-OWNERSHIP CLAUSE

The following conditions apply if the **Property** forms part of an immovable owned in divided co-ownership:

#### (a) YOUR OBLIGATIONS

In addition to the **Obligations** which **you** agree to fulfill by signing the **Deed of Loan you** agree to:

- (i) comply with all the legislative provisions applicable to co-ownership, the declaration of co-ownership (including any amendments thereto) (the "**Declaration of Co-ownership**") and all regulations, by-laws, orders and resolutions adopted at co-owners' meetings;
- (ii) pay **your** proportionate share of all taxes, contributions to common expenses and administrative charges imposed by the syndicate of co-owners in accordance with the **Declaration of Co-ownership**. **We** may require **you** to provide proof of payment;
- (iii) pay **us**, if **we** so request, **your** contribution to the common expenses and the administrative charges imposed by the syndicate of co-owners. **We** may accept a declaration of the syndicate of co-owners as conclusive proof of the amounts due and their due dates;
- (iv) provide **us** with any notice, including notices of assessment which **you** receive from the syndicate of co-owners;
- (v) ensure that the syndicate of co-owners fulfills all its obligations under the law or the **Declaration of Co-ownership** and its by-laws;
- (vi) the **Secured Amounts** are payable on demand if:
  - (1) the divided co-ownership comes to an end;
  - (2) sale of all or a substantial part of the property of the syndicate of co-owners is authorized;
  - (3) the syndicate of co-owners does not comply with the applicable legislation, the **Declaration of Co-ownership** or the co-ownership by-laws;
  - (4) the syndicate of co-owners fails to insure the private portions and the common portions against destruction or damage by fire and other perils usually insured against, for full replacement cost;
  - (5) the syndicate of co-owners fails, in **our** opinion, to manage the co-owned property and assets in a careful way or to maintain them in good repair; or
  - (6) the syndicate of co-owners fails to insure all the private portions and common portions according to

law and any additional requirements we may have, or fails to do all that is necessary to collect insurance proceeds.

**(b) ASSIGNMENT OF YOUR VOTING RIGHTS AND CLAIMS:**

**You** assign and convey to **us**:

- (i) all **your** voting rights under the *Declaration of Co-ownership*. **We** will give **you** and the syndicate of co-owners prior notice if **we** intend to exercise our voting rights. The notice may be for an indeterminate or a limited period of time, or for a specific meeting or matter; and
- (ii) all **your** rights to the amounts in the funds for common expenses set up under the *Declaration of Co-ownership*, if any, but such assignment will only take effect if **we** become the owners of the **Property**. **You** agree to sign any document **we** may require to confirm such assignment.

**(c) SALE OR TRANSFER:**

If **you** sell or transfer the **Property**, in addition to respecting the other sections relating to the sale of the **Property** that are contained in the **Deed of Loan**, **you** agree to include the following terms and conditions in the sale or transfer:

- (i) that the purchaser agree to fulfill all your **Obligations** set forth in this section; and
- (ii) that the purchaser confirm the assignment to **us** of the voting rights and rights in the funds for common expenses provided for above.

**(d) INSURANCE:**

**You** and the syndicate of co-owners must comply fully with the terms of the insurance policy(ies) on the **Property**, the syndicate of co-owners and with the insurance clauses contained in the *Declaration of Co-ownership*.

In addition to fulfilling **your Obligations** relating to insurance (described in section 4.1), **you** also agree to:

- (i) insure the common portions of the buildings that form or will form part of the co-owned property if the syndicate of co-owners does not do so;
- (ii) provide **us** with proof that **your** insurance coverage and that of the syndicate of co-owners is in force with respect to the **Property**;
- (iii) notify **us** at least 30 days before the expiry of any insurance policy that is to be renewed or replaced;

- (iv) if it is legal to do so, assign **us your** interest in any insurance policy purchased by the syndicate of co-owners for the **Property**, and
- (v) make every effort to have the syndicate of co-owners comply fully with all of the above-mentioned **Obligations**.

If there are discrepancies between the insurance section contained in the **Deed of Loan** and the insurance provisions contained in the **Declaration of Co-ownership** as regards **our** use of the insurance proceeds in the event of a loss, the provisions in the **Declaration of Co-Ownership** will apply.

---

#### 6.14 EXPROPRIATION

(1) If your entire **Property** is expropriated, the **Secured Amounts** will immediately become due and payable, together with any applicable prepayment charge. **You** agree to hold all amounts **you** are awarded for the expropriation of **your Property** in trust for **us**.

(2) If only a part of **your Property** is expropriated, **you** agree to pay to us the amount **you** are awarded for the partial expropriation and **we** will credit it to any prepayment charge applicable to that amount and to the **Secured Amounts**. Until **you** have paid **us**, **you** agree to hold the amount **you** are awarded in trust for **us**.

(3) If we consider that the remainder of **your Property** is not adequate security for the **Secured Amounts**, then the **Secured Amounts**, or the part of the **Secured Amounts** as **we** decide, will immediately become due and payable together with the prepayment charge applicable to that amount.

(4) Any amount **you** pay **us** because of an expropriation must include the prepayment charge applicable to that amount.

---

#### 6.15 ACQUITTANCE

**We** will provide you with an acquittance of the **Loan**, if you ask us, when:

(a) **you** have paid all amounts owing under the **Deed of Loan**, including any prepayment charge;

(b) **you** have fulfilled all other **Obligations** under the **Deed of Loan**; and

(c) **you** have paid a sufficient amount to pay the registration fee and the costs of sending the acquittance to the registry office.

If **we** give a full acquittance of the **Loan** **we** will no longer be entitled to enforce **our** rights under the **Hypothec**.



## 6.16 INTERPRETATION

Wherever the context so requires, the gender and number of words are interchangeable.

Paragraph and section headings do not form part of the Deed of Loan, but are used only for easy and convenient reference. They do not affect the construction or interpretation of the Deed of Loan.

---

## 7. PREPAYMENT OPTIONS

*Delete options  
that are not  
applicable*

### 7.1 YOUR HYPOTHEC

*You* have a **Convertible Mortgage**.

*You* have a **Closed Mortgage**.

*You* have an **Open Mortgage**.

---

### 7.2 RESTRICTION

None of the prepayment options described in this section 7, apply if **you** are in **Default**.

---

### 7.3 PREPAYING AN OPEN MORTGAGE

If **you** have an **Open Mortgage**, **you** may prepay \$500 or more of the **Secured Amounts** at any time without a prepayment charge. If **you** have an **Open Mortgage** and **you** want to prepay it, you will have to repay a portion of the cash back amount you received from **us**, as set out in section 7.8.

---

### 7.4 ANNUAL PREPAYMENT OPTIONS

(1) If you have a **Closed Mortgage**, **you** may, once in each twelve-month period starting on the **Interest Adjustment Date** or the anniversary of that date, pay up to 10% of the **Loan**.

(2) Subject to section 7.4(4), **you** can exercise this option without notice and without paying any prepayment charge.

(3) If **you** do not exercise this option in any twelve-month period, **you** cannot carry it over to any future twelve-month period.

(4) If **you** prepay more than 10% of the **Loan**, you must pay a prepayment charge on the **entire amount** of the prepayment.

---

## 7.5 INCREASING PAYMENTS OPTION

(1) **You** may once in each twelve-month period, starting on the **Interest Adjustment Date**, or the anniversary of that date, increase your payment by an amount that is not more than 10% of the principal and interest portion of what is or would be **your** monthly payment amount. This option does not apply if you have an **Interest Only Mortgage**.

(2) If **you** do not exercise this option in any twelve-month period, **you** cannot carry it over to any future twelve-month period.

## 7.6 PREPAYING MORE THAN 10% OF A CLOSED MORTGAGE

If **you** have a **Closed Mortgage** **you** may pay off more than 10% of the **Loan**, but **you** must pay a prepayment charge on the **entire amount** of the prepayment.

- (1) The prepayment is subject to the following conditions:
  - (a) **You** may at any time during the **Term** prepay all or part of the **Secured Amounts**, but **you** must pay a prepayment charge calculated on the amount you prepay.
  - (b) The prepayment charge will be the greater of:
    - (i) Three months' interest on the amount prepaid, at the **Interest Rate**; or
    - (ii) Interest for the remainder of the **Term** on the amount prepaid calculated using the "interest rate differential". The interest rate differential is the difference between the **Interest Rate** and the **Posted Rate** on the prepayment date for a hypothecary loan with a term similar to the time remaining in the **Term** and having the same prepayment options. If **you** received a rate reduction below our **Posted Rate** when **you** granted **us** the **Hypothec**, we will deduct the amount of this rate reduction from the **Posted Rate** before calculating the difference between the interest rates.

The chart below indicates how **we** calculate a term similar to the time remaining in the **Term**.

| <b>TERM REMAINING</b>           | <b>USE FOLLOWING RATES</b> |
|---------------------------------|----------------------------|
| 0 months – 8 months             | 6 month rate               |
| 8 months and 1 day – 17 months  | 1 year rate                |
| 17 months and 1 day – 29 months | 2 year rate                |
| 29 months and 1 day – 41 months | 3 year rate                |
| 41 months and 1 day – 53 months | 4 year rate                |
| 53 months and 1 day – 71 months | 5 year rate                |
| 71 months and 1 day – 95 months | 7 year rate                |

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| 95 months and 1 day – 143 months | 10 year rate |
| 143 months and 1 day and over    | 25 year rate |

(2) **You** will also have to pay back a portion of any cash back amount **you** received, as called for in section 7.8, if you prepay the **Secured Amounts** in full.

(3) If **you** renew or extend the **Loan** before the end of the **Term**, or if you amend the **Interest Rate** before the end of the **Term**, **you** agree to pay a prepayment charge, calculated in the same way as in section 7.6 (1)(b) above based on the **Secured Amounts** on the date of the renewal, amendment or extension.

---

### 7.7 PREPAYING A LOAN WITH A TERM OF MORE THAN FIVE YEARS

If the **Term** is more than five years, you may prepay the **Secured Amounts** in full at any time after the end of the fifth year of the **Term**. If **you** do, your prepayment charge will be three months' interest calculated on the **Secured Amounts** at the **Interest Rate**. **You** agree that the **Interest Adjustment Date** will be deemed to be the date of the hypothecary loan for this purpose.

---

### 7.8 INCENTIVE PROGRAM

(1) We may, at **our** option, offer **you** an incentive to enter into the **Loan** with **us**. This incentive may be cash, a gift certificate or other item having a value (for example a voucher that you may redeem at a retail store). **We** will tell **you** the value of the incentive. **We** will call this a "cash back amount". If you repay the **Secured Amounts** before the end of the **Term** or if **you** change the **Term** of the **Deed of Loan**, **you** must repay to **us** a portion of the cash back amount. **You** must pay this proportionate amount in addition to any prepayment charge. You must pay it even if you have an **Open Mortgage**.

(2) Here is how **we** calculate the amount **you** must repay:

**Your** cash back amount divided by the number of months in the term, times the number of months remaining in the term (including the month in which the repayment is made).

Here is an example:

If **you** received a \$1,000 cash back amount for a 5 year (60 months) loan and repay the loan in full after 3 years (36 months), the calculation of the amount would be as follows:

$$\$1,000 \div 60 \text{ months} \times 24 \text{ months remaining} = \$400$$

---

### 7.9 DOUBLE-UP® OPTION

**You** may increase your regular payment by an amount up to 100% of the principal and interest portions of your regular payment (but not less

than \$100) on any payment date. This is called a “**Double-Up**”. If you have a non-monthly payment frequency, the total amount of your *Double-Up* payments in any one calendar month cannot be more than the amount of principal and interest portions of what would be **your** monthly payment. If **you** do not *Double-Up*, **you** may not save this option to be used on a later payment date. **You** cannot make *Double-Up* payments if **you** have an **Interest Only Mortgage**.

Here is an example of how to calculate the maximum permitted monthly *Double-Up* payments for a hypothecary loan with non-monthly payments.

Weekly payments = principal and interest portions of payment x 52/12  
Bi-Weekly = principal and interest portions of payment x 26/12  
Semi-monthly = principal and interest portions of payment x 2

---

## 7.10 GENERAL PROVISIONS ON PREPAYMENT

(1) If **you** use any prepayment option described in section 7, the schedule of payment dates will not change. **Your** payment amounts will also not change, unless **you** exercised an option to increase the payment amount.

(2) **You** agree to continue to make payments until the **Secured Amounts** are paid in full.

---

## 8. DELAYING A PAYMENT

If **you** meet the conditions set out in this section, you can Skip-A-Payment®, which means not making a regular payment on its payment date.

---

### 8.1 SKIP-A-PAYMENT OPTION

- (1) This part applies only if:
- (a) the **Term** is less than 10 years;
  - (b) the **Loan** is not an interest only loan;
  - (c) the **Loan** is not insured by CMHC (see section 8.2 for the *Skip-A-Payment* rules for CMHC insured loans); and
  - (d) **you** are not in **Default**.

(2) *Skip-A-Payment* means not making a payment under the following conditions:

- (a) Once in every 12 month period during the **Term**, (starting on the **Interest Adjustment Date** or the anniversary date of the **Interest Adjustment Date**) **you** may *Skip-A-Payment* if the sum of the interest portion of the skipped payment and the **Secured Amounts** is not more than the **Loan**.
- (b) **You** may *Skip-A-Payment* up to the amount of any *Double-Up* payments made by **you**. The total amount of all skipped payments must not be more than the total of **your** *Double-Up* payments.
- (c) If **you** *Skip-A-Payment* **you** must still pay the portion of **your** payment that covers **your Taxes** and **HomeProtector Insurance Premium**.
- (d) The interest portion of any skipped payment is added to the **Secured Amounts** and interest is charged on that amount at the **Interest Rate**.

(3) **You** may repay any skipped payment at any time during the **Term**. **We** will not charge **you** any costs for repaying a skipped payment.

---

**8.2 SKIP-A-PAYMENT OPTION FOR CMHC-INSURED HYPOTHECS**

- (1) This part applies only if:
  - (a) the **Term** is less than 10 years;
  - (b) the **Loan** is not an interest only loan;
  - (c) the **Loan** is insured by CMHC; and
  - (d) **you** are not in **Default**.

(2) If the “loan to value ratio” is equal to or less than 90%, **you** may *Skip-A-Payment* as long as the sum of the **Secured Amounts** and the interest portion of the skipped payment is not more than the **Loan**.

- (a) By way of explanation, “loan to value ratio” means the ratio of the **Loan** to the lesser of:
- (i) the price paid to buy **your Property**, and
  - (ii) the value of **your Property**, as **we** determine, on the date of the **Deed of Loan**.
- (b) If the **Loan** is insured under CMHC’s “95% Insurance” program or any related or successor program and the loan to value ratio is more than 90%, **you** may *Skip-A-Payment* only if, after having skipped the payment, the sum of the **Secured Amounts** and the interest portion of the skipped payment is equal to or less than 90% of the “loan to value ratio”. To see whether **you** fit these conditions, **you** will need to know what the **Secured Amounts** are as a result of **your** repayments of the **Loan**. For example, Helen and Henry have a hypothec for a 5-year term, at a 6% interest rate, with a 20-year amortization period. Their house cost \$200,000 and they borrowed \$190,000, which is secured by the hypothec. Helen and Henry want to *Skip-A-Payment* in their first year as homeowners and in the fourth year. Can they do so? Follow the calculations:

|                                                                        | <b>Year 1</b> | <b>Year 4</b> |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Loan                                                                   | \$190,000     | \$190,000     |
| Value of property                                                      | \$200,000     | \$200,000     |
| Loan repaid                                                            | \$5,130       | \$22,400      |
| Secured amounts                                                        | \$184,870     | \$167,580     |
| Interest portion of skipped payment                                    | \$1,115       | \$1,105       |
| Sum of secured amounts and interest portion of skipped payment         | \$185,985     | \$168,685     |
| <b>Ratio of sum of secured amounts and interest portion of skipped</b> | <b>98%</b>    | <b>89%</b>    |

payment to loan

|                                                                                                 |                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| So they<br>cannot<br><b>Skip-A-<br/>Payment</b><br>because<br>of a ratio<br>of more<br>than 90% | So they<br>can<br><b>Skip-A-<br/>Payment</b><br>because<br>of a ratio<br>of less<br>than 90% |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|

- (c) **You** may not *Skip-A-Payment* if, as a result of the skipped payment, the original amortization period of the **Loan** would be extended or **you** have skipped the equivalent of four monthly payments at any time during the **Term** and **you** have not yet repaid them
- d) When **you** *Skip-A-Payment* under this part, **you** must still pay the portion of **your** payment that covers **your Taxes** and *HomeProtector* insurance premium. The interest portion of any skipped payment is added to the **Secured Amounts** and interest is charged on that amount at the **Interest Rate**.
- (e) **You** may repay any skipped payment at any time during the **Term**. **We** will not charge **you** any costs for repaying a skipped payment.

---

### 8.3 CONVERTIBLE MORTGAGE

(1) If you have a **Convertible Mortgage**, **you** may extend the **Term** without paying a prepayment charge or repaying any incentive, as long as you have fulfilled your **Obligations** and **you** convert to the term shown below. The conversion will take place on the date we select.

- (2) The term **you** may convert to is:
  - (a) a **Fixed Rate Closed Mortgage** having a term of 1 year or longer at the **Posted Rate** for the term **you** choose.

---

## 9. INTERVENTIONS if applicable

### 9.1 GUARANTOR – NON-OWNER SPOUSE OR THIRD PARTY

intervenes in the **Deed of Loan** and, solidarily with the Borrower, agrees to pay the **Secured Amounts** under the **Deed of Loan** in full and to fulfill all the **Obligations** of the Borrower set forth therein.

The Intervenor waives the benefit of division and discussion, which means that he or she may not require **us** to demand payment from the

Borrower or to exercise **our** recourses against the Borrower's assets before seeking payment from the Intervenor.

If there is more than one Intervenor, each of them agrees solidarily to fulfill the **Obligations**.

---

## 9.2 NON-OWNER SPOUSE – CONSENT

The Borrower's spouse, \_\_\_\_\_,  
intervenes in the **Deed of Loan** and:

(a) joins with the Borrower for the purposes hereof and confirms that the Borrower's declarations regarding his marital status are correct;

(b) consents to the **Hypothecs** recorded in the **Deed of Loan**;

(c) acknowledges that if a judgment granting him(her) a right of use, habitation or occupancy is registered against the **Property**, he (she) will be solidarily bound with the Borrower by all the provisions of this **Deed of Loan** insofar as they affect him(her) or are applicable to him(her) as occupant or owner.

---

## 10. PRIOR CHARGES/MARITAL STATUS

### 10.1 CHARGES

The following hypothecs currently charge the **Property** or the **Rent**:

---

### 10.2 MARITAL STATUS

(a) of the Borrower:

(b) of the intervening co-owner (if applicable):

---

## 11. LANGUAGE CLAUSE

**We** have presented **you** with the option of entering into this **Deed of Loan** in French or in English, and the French version below of this **Deed of Loan** has been remitted to **you** prior to execution of this **Deed of Loan**. **You** have expressly requested, and the parties hereto have therefore agreed, that this **Deed of Loan** be drawn up in English and in French and that any documents related to this **Deed of Loan** may be drawn up in English.

**We** represent that the French version below constitutes the faithful French version of the English **Deed of Loan**, except for this section 11



(Language Clause) which is omitted in the French version.

**Nous vous** avons a offert l'option de conclure cet **acte de prêt** en français ou en anglais et la version française ci-dessous de cet **acte de prêt vous** a été remise avant la signature de cet **acte de prêt**. **Vous** avez expressément demandé, et les parties aux présentes ont donc convenu, que cet **acte de prêt** soit rédigé en anglais et en français, et que tout document se rattachant à cet **acte de prêt** puisse être rédigé en anglais.

**Nous** représentons que la version française ci-dessous est conforme à la version anglaise de cet **acte de prêt**, à l'exception de ce paragraphe 11 (Language Clause) qui est omis de la version française.

*Insert section 12  
only if the loan is  
insured by the  
CMHC*

## **12. NATIONAL HOUSING ACT**

The **Loan** is made under the **National Housing Act**.



RÉF:

**Version française des dispositions en langue anglaise du présent acte**

## **ACTE DE PRÊT HYPOTHÉCAIRE RÉSIDENTIEL**

**(Taux fixe)**

CE

jour de

DEVANT Me  
exerçant dans la province de Québec à

, notaire soussigné(e)

**COMPARAISSENT :**

dont l'adresse a été inscrite sous le numéro au bureau de la  
publicité des droits de la circonscription foncière de  
; ce numéro d'avis d'adresse devra être porté en regard de toutes  
les hypothèques visées aux présentes.

**ET :**

(l' "Emprunteur")

**QUI CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :**

## 1. DÉFINITIONS

Les mots dont les définitions apparaissent ci-dessous sont généralement utilisés en **gras italique** tout au long de cet **acte de prêt**. Nous vous recommandons de lire ces définitions. Elles devraient vous aider à bien comprendre les conditions applicables à votre prêt hypothécaire.

« **Acte de prêt** » signifie le présent acte, incluant ses annexes, s'il y en a, ainsi que toute modification, tout remplacement, toute prorogation ou tout renouvellement de cet acte.

« **Assureur hypothécaire** » signifie la Société canadienne d'hypothèques et de logement (« SCHL ») ou toute autre société offrant l'assurance hypothécaire aux prêteurs.

« **Bâtiments** » signifie les bâtiments situés sur la **propriété** à la date de cet **acte de prêt** ou qui y seront construits par la suite, ainsi que toutes améliorations à ceux-ci.

« **Date d'ajustement des intérêts** » est la date indiquée à la clause 2.4 de cet **acte de prêt**, jusqu'à laquelle les intérêts sont calculés et payables, avant que vous ne commenciez vos versements, si des sommes vous sont avancées sur le **prêt** avant cette date. Il s'agit du premier jour du terme.

« **Date d'échéance** » signifie la date à laquelle le **prêt** vient à échéance, c'est-à-dire la date à laquelle tous les **montants garantis** doivent **nous** être payés ou faire l'objet d'un renouvellement.

« **Défaut** » signifie l'un ou l'autre des cas décrits à la clause 5.1 de cet **acte de prêt**.

« **Engagements** » signifie tout ce que vous vous engagez à faire ou à ne pas faire et tout ce que vous confirmez et déclarez en signant l'**acte de prêt**.

« **Hypothèque** » signifie les droits créés par cet **acte de prêt** sur **votre propriété**, les **loyers** générés par celle-ci (s'il y en a) et les assurances couvrant cette **propriété** et ces **loyers**. Le mot « **hypothèque** » comprend toutes les hypothèques créées pour garantir le **prêt**.

« **Hypothèque convertible** » signifie une **hypothèque à échéance fixe** que **vous** pouvez changer en une **hypothèque à échéance fixe** ayant un terme d'un an ou plus..

« **Hypothèque à échéance fixe** » signifie un acte de prêt hypothécaire qui limite la façon dont **vous** pouvez payer les **montants garantis** par anticipation et qui fixe les frais de remboursement anticipé qui seront exigés en cas de remboursement par anticipation.

« **Hypothèque à échéance libre** » signifie un acte de prêt hypothécaire qui **vous** permet de rembourser la somme que vous désirez sans avoir à payer de frais de remboursement anticipé. Le montant minimum du remboursement anticipé est de 500 \$.

« **Hypothèque avec intérêts seulement** » signifie un acte de prêt par lequel les versements sont constitués uniquement d'intérêts, payés régulièrement pendant le **terme**. Chaque mois, **vous** ne payez que les intérêts courus. Les versements ne réduisent pas la somme que **nous** vous avons prêtée (le **prêt**).

« **Loi nationale sur l'habitation** » signifie la loi fédérale en vertu de laquelle la Société canadienne d'hypothèques et de logement offre une assurance hypothécaire.

« **Loyers** » signifie tous les loyers présents et à venir payables en vertu des baux actuels et futurs touchant la **propriété** (y compris les sommes payables pour tout droit d'usage, d'emphytéose ou d'occupation).

« **Montants garantis** » signifie le total des sommes que **vous nous** devez, qu'elles soient exigibles ou non, à tout moment, en vertu de l'**acte de prêt**. Cela comprend le **prêt**, les intérêts, les intérêts sur les intérêts, les emprunts additionnels et toute autre somme que **vous** vous engagez à payer en vertu de l'**acte de prêt**, incluant celles que **nous** aurons payées pour conserver **nos** droits ou parce que **vous** avez manqué à **vos engagements**.

« **Nous** » signifie le prêteur désigné au début de l'**acte de prêt**, qui **vous** consent le prêt. Les mots « **notre** » et « **nos** » réfèrent aussi à nous.

« **Prêt** » signifie le montant que **nous** acceptons de **vous** prêter et que **vous** vous engagez à nous rembourser, tel qu'indiqué à la clause 2.1. Si **vous** empruntez des montants additionnels conformément à la clause 2.7, le mot « **prêt** » comprend ces emprunts additionnels partout à cet **acte de prêt** sauf aux clauses 2.1, 2.2, 2.4 et 2.7.

« **Prime d'assurance Assure-Toit®** » signifie la prime d'assurance que vous payez pour de l'assurance collective facultative de crédit. La prime est ajoutée à **votre** paiement. Elle diffère de l'assurance des biens qui protège **votre** résidence et son contenu. L'assurance *Assure-Toit* est assujettie à différentes modalités, conditions, exclusions et restrictions en matière d'admissibilité. Pour de plus amples renseignements, consultez le certificat d'assurance *Assure-Toit*.

« **Propriété** » signifie la propriété immobilière décrite à la clause 3 de cet **acte de prêt**, comprenant le terrain et tous les **bâtiments** et améliorations qui sont, ou seront, construits sur ce terrain, ainsi que tous les biens meubles qui sont, ou seront, à demeure, matériellement attachés ou réunis à cet immeuble. Cela comprend également toutes constructions et améliorations futures sur le terrain ou les **bâtiments** qui s'y trouvent.

« **Semestriellement** » ou « **Semestriel** » signifie tous les six mois.

« **Taux affiché** » signifie les taux d'intérêt annuels établis de temps à autre par la Banque Royale du Canada et applicables aux prêts hypothécaires résidentiels à taux fixe consentis au Canada. Ces taux peuvent varier selon le terme et les options en matière de remboursement anticipé qui s'appliquent au prêt hypothécaire.

« **Taux d'intérêt** » signifie le taux d'intérêt applicable au **prêt**, tel qu'établi à la clause 2.2 de cet **acte de prêt**, ou tout autre taux convenu entre **vous** et **nous**.

« **Taxes** » signifie toutes les taxes et cotisations relatives à la **propriété**, y compris les taxes municipales, générales et spéciales, les taxes d'église, des communautés urbaines ou des commissions scolaires, et les taxes d'amélioration locale, d'eau et d'affaires, ainsi que tous les intérêts et amendes relatifs à ces taxes.

« **Terme** » signifie la période de temps à compter de la **date d'ajustement des intérêts** jusqu'à la **date d'échéance**.

« **Vous** » signifie chaque personne désignée comme emprunteur au début de cet **acte de prêt**, qui contracte le **prêt**. Les mots « **votre** » et « **vos** » réfèrent aussi à vous.

---

## 2. CONDITIONS DU PRÊT

### 2.1 PRÊT ET DÉBOURSÉ

**Nous vous** prêtons la somme de  
DOLLARS ( ) (le « **prêt** »), que **vous**  
acceptez d'emprunter.

Cette somme **vous** sera versée une fois que l'**hypothèque** que **vous nous** consentez en vertu de l'**acte de prêt** sera inscrite et créera des droits valides et de premier rang en **notre** faveur. Cette somme ne **vous** sera pas versée si **vous** n'avez pas respecté l'un ou l'autre de vos **engagements** envers **nous**. La décision de procéder au versement de tout ou partie de cette somme, est, en tout temps, à **notre** entière discrétion.

**Nous** pourrions retenir, sur les sommes à avancer, les **taxes** qui sont dues et l'intérêt couru et impayé à la date de l'avance, les frais d'ouverture de dossier et les primes d'assurance hypothécaire, s'il y en a.

### PRÊT POUR CONSTRUCTION OU RÉNOVATION

Si **vous** contractez le **prêt** afin de construire, rénover ou apporter des améliorations à la **propriété**, **nous** pourrions **vous** avancer tout ou partie des sommes selon l'avancement des travaux. **Nous** pourrions décider si une somme doit **vous** être avancée, le montant de l'avance et la date à laquelle cette avance sera effectuée, en fonction des travaux qui sont complétés et des sommes requises pour compléter ceux qui ne le sont pas. La décision de procéder à des avances sur ces sommes est, en tout temps, à notre entière discrétion.

**Nous** pourrions faire des retenues sur les sommes à avancer, pour les montants que **nous** estimerons nécessaires pour s'assurer du paiement des personnes qui participent à ces constructions, rénovations ou améliorations et qui sont susceptibles d'avoir des droits sur la **propriété** en cas de non-paiement.

**Nous** pourrions également retenir, sur les sommes à avancer, l'intérêt couru et impayé sur les sommes déjà avancées.

---

### 2.2 INTÉRÊT

**Vous vous** engagez à **nous** payer de l'intérêt sur le **prêt** à un taux d'intérêt de

pour cent ( %) par année, calculé **semestriellement** et non à l'avance, à compter de la date où des sommes **vous** sont versées sur le **prêt** (le « **taux d'intérêt** »). Nous calculons les intérêts pour chaque période de versement, à l'aide d'un facteur d'intérêt équivalent au **taux d'intérêt**. Les intérêts sont payables suivant la fréquence de versements indiquée au paragraphe 2.4(b) ci-dessous, à moins que **vous** ne choisissiez une autre

fréquence de versements.

**Vous vous** engagez aussi à **nous** payer de l'intérêt sur toute somme que **vous** devez **nous** payer en vertu de l'**acte de prêt** et qui n'est pas payée lorsqu'elle est due, incluant toute somme que **nous** aurons payée pour conserver nos droits ou parce que **vous** avez manqué à vos **engagements**. Telles sommes impayées seront ajoutées aux **montants garantis** et porteront intérêt au **taux d'intérêt**. **Vous vous** engagez à payer les intérêts sur les **montants garantis** tant avant qu'après la **date d'échéance**, tout **défaut** et tout jugement, jusqu'à ce que les **montants garantis** aient été remboursés intégralement.

---

### 2.3 INTÉRÊT SUR L'INTÉRÊT

Si **vous** ne payez pas les intérêts lorsqu'ils sont exigibles en vertu de l'**acte de prêt**, **nous** ajouterons ces intérêts impayés aux **montants garantis** et exigerons de **vous** des intérêts sur le montant de ces intérêts impayés, jusqu'à son paiement. C'est ce qu'on appelle des intérêts composés. **Nous** calculons les intérêts composés au **taux d'intérêt**. **Vous vous** engagez à les payer suivant la même fréquence que **vos** versements réguliers, tant avant qu'après la **date d'échéance**, tout **défaut** et tout jugement, jusqu'à ce que les **montants garantis** aient été remboursés intégralement.

**Nous vous** demanderons également des intérêts sur les intérêts composés, calculés au **taux d'intérêt** tant avant qu'après la **date d'échéance**, tout **défaut** et tout jugement, jusqu'à ce que les **montants garantis** aient été remboursés intégralement. Tous les intérêts exigibles et impayés, ainsi que les intérêts composés, font partie des **montants garantis**. **Vous vous** engagez à payer ces intérêts immédiatement lorsque **nous vous** le demanderons.

---

### 2.4 REMBOURSEMENT

a) Le **terme** commence à courir le \_\_\_\_\_,  
(la « **date d'ajustement des intérêts** »).

Si **nous** déboursions tout ou partie du **prêt** avant la **date d'ajustement des intérêts**, **vous vous** engagez à **nous** payer les intérêts courus sur les sommes avancées, calculés au **taux d'intérêt** à compter de la date où **nous vous** avançons ces sommes jusqu'à la **date d'ajustement des intérêts**. **Vous vous** engagez à **nous** payer ces intérêts le premier jour de chaque mois jusqu'à la **date d'ajustement des intérêts**. Si la **date d'ajustement des intérêts** ne tombe pas le premier jour d'un mois, vous vous engagez à nous payer les intérêts courus à compter du premier du mois de la **date d'ajustement des intérêts** jusqu'à la **date d'ajustement des intérêts**.

Si le **prêt** doit être avancé de façon progressive et que son montant total n'a pas été avancé à la **date d'ajustement des intérêts**, la **date d'ajustement des intérêts** sera la date à laquelle le montant total est avancé. Cela signifie que la **date d'échéance** et la date de **vos** dernier versement changeront également. Si le montant total du **prêt** n'est pas avancé dans les 12 mois de la date de votre demande de **prêt**, la **date d'ajustement des intérêts** sera automatiquement établie à la date tombant environ 12 mois à compter de la date de votre demande de **prêt** et le **terme** commencera à courir à

Le paragraphe a)  
s'applique à tous  
les cas et ne doit  
pas être éliminé

compter de cette date.

Choisir l'option de versements (paragraphe b) applicable

b) **Vous vous** engagez aussi à **nous** payer l'intérêt sur le **prêt** au **taux d'intérêt**, le \_\_\_\_\_ jour de chaque mois, à compter du \_\_\_\_\_ jusqu'au \_\_\_\_\_ inclusivement, (la « **date d'échéance** »), qui est la date à laquelle **vous vous** engagez à **nous** payer les **montants garantis**.

Insérer si les versements sont des versements d'intérêts seulement. Éliminer s'il s'agit de versements mixtes de capital et d'intérêts

**Nous** pourrons, si **vous** le voulez, convenir avec **vous** d'une autre date ou d'une autre fréquence pour les versements.

OU

Insérer si les versements sont des versements mixtes de capital et d'intérêts. Éliminer s'il s'agit de versements d'intérêts seulement

b) **Vous vous** engagez aussi à **nous** rembourser le **prêt** et à **nous** payer l'intérêt sur le **prêt**, de la manière suivante et non à l'avance (sauf si une clause de l'**acte de prêt** le permet), par versements mensuels, égaux et consécutifs de \_\_\_\_\_ DOLLARS ( \_\_\_\_\_ \$) chacun (ces versements comprennent le capital et l'intérêt sur le **prêt** calculé au **taux d'intérêt**).

**Vous** effectuerez le premier de ces versements le \_\_\_\_\_ et paierez le même montant le même jour de chaque mois de chaque année qui suit (à moins que **nous** convenions avec **vous** d'un autre calendrier de versement) jusqu'au \_\_\_\_\_ inclusivement (la « **date d'échéance** »). **Vous vous** engagez à **nous** payer les **montants garantis** à la **date d'échéance**.

**Nous** pourrons, si **vous** le voulez, convenir avec **vous** d'une autre date ou d'une autre fréquence pour les versements.

---

## 2.5 IMPUTATION DES PAIEMENTS

Si **vous** n'êtes pas en **défaut**, **nous** utiliserons les sommes que **vous nous** payez lors de vos versements de la façon et dans l'ordre suivants :

- a) pour payer votre **prime d'assurance Assure-Toit** contractée à l'égard du **prêt**, s'il y en a une, incluant les taxes de vente ou autres payables à l'égard de celle-ci;
- b) pour payer les **taxes**, s'il a été convenu que **nous** les payons à **votre** place;
- c) pour payer l'intérêt dû et exigible selon l'acte de prêt; et
- d) pour réduire le prêt (à moins que l'acte de prêt ne prévoie que vous n'avez pas à rembourser le prêt avant la date d'échéance, auquel cas vos versements ne serviront pas à cette fin).

Si **vous** êtes en **défaut**, **nous** pourrons utiliser les sommes que **vous nous** payez lors de vos versements, et toute autre somme que **vous nous** payez, de la façon et dans l'ordre que **nous** choisirons.

---

## 2.6 RENOUELEMENT AUTOMATIQUE DU TERME DU PRÊT ET MODIFICATIONS

Si **nous vous** envoyons une convention de renouvellement du **prêt** et que **vous** omettez de la signer et de **nous** la retourner avant la date indiquée à cette convention, alors le **prêt** sera, à notre choix, automatiquement renouvelé aux conditions établies à cette convention.

**Nous** pouvons convenir avec **vous** de modifier toute condition applicable au **prêt** ou d'en proroger le terme. Dans un tel cas, **vous** demeurerez tenu de respecter tous vos **engagements** prévus à l'**acte de prêt**, sujet aux modifications dont **nous** pourrions avoir convenu avec **vous** quant à ces **engagements**.

Les **hypothèques** créées par l'**acte de prêt** conserveront le même rang, malgré tout renouvellement, toute modification ou toute prorogation. Pour les seules fins de l'article 10 de la **Loi sur l'intérêt** (Canada), qui autorise le remboursement anticipé des prêts hypothécaires moyennant paiement d'une somme équivalant à trois mois d'intérêts à condition qu'un délai de cinq ans se soit écoulé depuis la date de l'hypothèque, la date de l'**hypothèque** sera réputée être la date d'effet du renouvellement, de la modification ou de la prorogation.

Tout renouvellement, modification ou prorogation de l'**acte de prêt** est à **notre** discrétion et **vous** n'avez pas le droit d'obtenir un tel renouvellement, une telle modification ou une telle prorogation à moins que **nous** l'acceptions.

---

## 2.7 EMPRUNTS ADDITIONNELS

Une fois que **vous** aurez remboursé une partie du **prêt**, **vous** pourrez emprunter des montants additionnels, pourvu que le montant total emprunté et non remboursé de temps à autre n'excède jamais le montant du **prêt**. **Nous** pourrions retirer cette option d'emprunts additionnels si **nous** le considérons approprié.

Les conditions de remboursement de ces montants additionnels et l'intérêt payable sur ceux-ci feront l'objet d'ententes distinctes entre **vous** et **nous**. Le taux d'intérêt applicable à ces emprunts additionnels sera déterminé par nous au moment où vous présentez votre demande d'emprunt des montants additionnels.

Les emprunts additionnels seront également garantis par les hypothèques créées par cet acte de prêt. Ces hypothèques auront le même rang et subsisteront malgré toute réduction de ces emprunts, jusqu'à ce qu'elles aient été radiées par un écrit dûment signé par **nous**.

---

## 3. HYPOTHÈQUES

Par la présente clause, **vous nous** consentez certains droits sur **votre propriété**, sur les **loyers** qui en découlent et sur les assurances couvrant ceux-ci, pour garantir le remboursement des **montants garantis** et le respect de **vos engagements**. **Vous** acceptez que les **hypothèques** grèvent la **propriété**, les **loyers** et les assurances couvrant ceux-ci afin de nous garantir le paiement des **montants garantis**. Tant que **vous** respectez tous **vos engagements**,

Éliminer la clause  
« Emprunts  
additionnels » si le prêt  
sert à rembourser un  
autre créancier et qu'il  
y a subrogation par le  
Débiteur en faveur du  
Prêteur dans les droits  
de ce créancier



**vous** pouvez rester en possession de **votre propriété**. **Nos** droits sur la **propriété** prendront fin lorsque **vous nous** aurez payé les **montants garantis** et que **vous** aurez respecté tous **vos engagements**, auquel cas vous pourrez demander une quittance en payant les frais requis à cet effet, tel que prévu à la clause 6.15.

---

### 3.1 PROPRIÉTÉ

Pour garantir le paiement du **prêt** et de l'intérêt sur le **prêt**, **vous** hypothéquez en **notre** faveur l'immeuble décrit ci-dessous, ainsi que tous les biens meubles qui sont ou seront dans l'avenir, à demeure, matériellement attachés ou réunis à cet immeuble (ci-après collectivement appelé la « **propriété** ») pour un montant de

DOLLARS (                    \$), majoré de  
l'intérêt, à compter de la date des présentes, au taux de            pour cent (            %)  
l'an, calculé **semestriellement**, non à l'avance:

#### DÉSIGNATION

### 3.2 LOYERS

Pour garantir le paiement du **prêt** et de l'intérêt sur le **prêt**, **vous** hypothéquez aussi en **notre** faveur, pour un montant égal à la somme indiquée au paragraphe 3.1, tous les loyers présents et à venir payables en vertu des baux actuels et futurs touchant la **propriété** (y compris les sommes payables pour tout droit d'usage, d'emphytéose ou d'occupation) (ci-après collectivement appelés les « **loyers** »).

**Vous vous** engagez à **nous** remettre, sur demande, copie de tous les baux.

**Nous vous** autorisons à percevoir les **loyers**, à leur échéance mais non à l'avance, jusqu'à ce que **nous** retirions cette autorisation.

Si **nous** percevons les **loyers**, ces sommes serviront au remboursement des sommes qui **nous** sont dues à l'égard des **montants garantis**, de la manière prévue à la clause 2.5 de l'**acte de prêt**, même si les **montants garantis** ne sont pas exigibles. **Nous** ne serons pas responsables des dommages pouvant résulter de la non-perception des **loyers** et **nous** n'aurons pas à **vous** informer de toute irrégularité dans le paiement de ceux-ci.

---

### 3.3 ASSURANCES

Également pour garantir le paiement du **prêt** et de l'intérêt sur le **prêt**, **vous** hypothéquez en **notre** faveur, pour un montant égal à la somme indiquée au paragraphe 3.1, toutes les indemnités d'assurances relatives à la **propriété** ou aux **loyers**.

---

### 3.4 AFFECTATION ADDITIONNELLE

Pour garantir le paiement de toutes les sommes que **vous** devez payer sur les **montants garantis** en vertu de l'**acte de prêt** (autres que le **prêt** et l'intérêt sur le **prêt**), ainsi que pour garantir le respect de tous vos autres **engagements**, **vous** hypothéquez la **propriété** et les **loyers** en **notre** faveur pour une somme additionnelle égale à quinze pour cent (15%) du montant en capital indiqué au paragraphe 3.1.

---

## 4. ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR

### 4.1 ASSURANCE DE BIENS

**Vous vous** engagez à maintenir la **propriété** assurée tant que les **montants garantis** par cet **acte de prêt** n'auront pas été remboursés en entier.

Cette assurance doit couvrir les **bâtiments**, pendant comme après leur construction, pour leur pleine valeur de remplacement (100%), en dollars canadiens.

Cette assurance doit au moins couvrir les pertes ou dommages qui pourraient être causés par l'incendie, la foudre, les ouragans, les explosions, les collisions, le vandalisme, la désobéissance civile, la fumée et la chute d'objets et tout autre risque ou danger habituels. **Nous** pourrons aussi requérir que la police d'assurance couvre d'autres risques ou dangers que **nous** pourrons identifier, selon le type ou la localisation de la **propriété**.

Chaque police d'assurance doit être émise par une compagnie d'assurance autorisée et contenir la clause hypothécaire type approuvée par le Bureau d'Assurances du Canada, précisant qu'en cas de perte, **nous** serons payés en premier. Si **nous** le demandons, **vous** devez également **nous** céder votre(vos) police(s) d'assurance et **vous vous** engagez à faire tout ce qui est nécessaire à effectuer cette cession.

**Vous vous** engagez à **nous** livrer, si **nous** le demandons, les certificats d'assurance ou des copies certifiées de chaque police d'assurance.

**Vous vous** engagez également à **nous** fournir, si **nous** le demandons, une preuve de renouvellement d'assurance au moins 15 jours avant l'expiration de toute police d'assurance.

**Nous** aurons le droit, mais non l'obligation, d'assurer les **bâtiments** à vos seuls frais et d'engager les dépenses nécessaires à cette fin si **vous** êtes en défaut de le faire. **Vous vous** engagez à **nous** rembourser immédiatement les sommes, notamment les primes, que **nous** aurons versées pour assurer les lieux. Si **vous** ne **nous** les remboursez pas immédiatement, ces sommes seront ajoutées aux **montants garantis** et porteront intérêt au **taux d'intérêt**, à compter de la date où **nous** les aurons payées.

S'il survient une perte ou un dommage, **vous vous** engagez, à vos propres frais, à fournir toutes les preuves et prendre toutes les mesures nécessaires pour **nous** permettre de percevoir le règlement d'assurance.

La présentation de l'**acte de prêt** sera suffisante pour que la compagnie d'assurance **nous** verse le montant du règlement d'assurance.

Le règlement d'assurance reçu peut, à **notre** choix, être utilisé, en totalité ou en partie, pour :

a) la construction, la restauration ou la réfection des **bâtiments**;

b) le paiement total ou partiel des **montants garantis**, qu'ils soient alors exigibles ou non, et de tout frais de remboursement anticipé du montant ainsi repayé; ou

c) **vous** être versé.

Si la **propriété** fait partie d'un immeuble détenu en copropriété divise, **vous vous** engagez de plus à respecter les dispositions concernant les assurances qui se trouvent à la clause de cet **acte de prêt** intitulée « Clause relative à la copropriété ».

---

## 4.2 TAXES

**Vous vous** engagez à **nous** payer, si **nous** le demandons, lors de chaque versement prévu à l'**acte de prêt**, une somme égale à un douzième (1/12) de la somme que **nous** estimons suffisante pour payer toutes les **taxes** devenant exigibles, au cours de chaque année, pendant la durée du **prêt** (c'est-à-dire jusqu'à ce que tous les **montants garantis** aient été payés). **Nous** pouvons, de temps à autre, procéder à une nouvelle estimation de la somme que **nous** considérons nécessaire à cette fin.

Si, à la date à laquelle les **taxes** deviennent exigibles, ou suite à une nouvelle estimation de notre part, le montant ainsi payé par **vous** s'avère insuffisant, **vous vous** engagez à **nous** payer, sur demande, la somme additionnelle requise pour combler la différence.

**Vous vous** engagez à **nous** remettre, dès que **vous** les recevez, tous les comptes, avis et autres renseignements relatifs aux **taxes**. Si **vous** ne **nous** envoyez pas l'un de ceux-ci et si des frais supplémentaires sont payables à l'égard des **taxes** en raison de ce fait, **vous vous** engagez à payer ces frais. **Nous** ne sommes pas responsables de tout frais supplémentaire payable parce que **nous** n'avons pas reçu l'un de ces comptes, avis ou autres renseignements.

Si **vous** respectez **vos engagements**, **nous** utiliserons les sommes ainsi accumulées pour payer les **taxes** lorsqu'elles sont dues ou à tout autre moment que **nous** choisirons. Si **vous** ne respectez pas **vos engagements**, **nous** aurons le droit d'utiliser tout ou partie de ces sommes pour rembourser les **montants garantis**. **Nous** pouvons garder en réserve toutes les sommes que **vous nous** payez en vertu de la présente clause, en garantie du respect de **vos engagements** envers **nous**.

Les sommes qui **nous** sont payées et que **nous** gardons en réserve pour le paiement des **taxes** en vertu de la présente clause pourront porter intérêt au taux annuel que **nous** établirons et paierons, de temps à autre, à **notre** choix.

Si le montant qui se trouve à votre compte de **taxes** n'est pas suffisant pour payer les **taxes**, **nous** pouvons (sans y être obligé) avancer les sommes requises pour couvrir cette insuffisance.

**Vous vous** engagez à **nous** rembourser sur demande tout montant ou tout frais que **nous** paierons à une municipalité ou à quiconque relativement à l'administration de votre compte de **taxes** et à la remise de **taxes** en votre nom. Si **vous** ne **nous** les remboursez pas immédiatement, **nous**

pouvons à **notre** choix ajouter ces montants aux **montants garantis**.

Si **nous** ne demandons pas que le paiement de vos **taxes** soit fait par **notre** entremise, **vous vous** engagez à payer les **taxes**, sans subrogation, dès qu'elles sont dues et **vous vous** engagez à nous fournir une preuve de paiement des **taxes** sur demande.

---

#### 4.3 FRAIS

**Vous vous** engagez à **nous** payer, sur demande et dans la mesure permise par la loi :

a) tous les honoraires, déboursés juridiques et frais de publicité des droits engagés par **nous** relativement à l'**acte de prêt**, à toute convention de modification, de renouvellement ou autre relative au **prêt** ou aux **montants garantis**, à tout document ou avis requis pour donner effet à l'**acte de prêt** ou exercer les droits qu'il confère, à toute inscription d'adresse, quittance, mainlevée ou radiation, ainsi que les frais, déboursés juridiques pour défendre la validité de l'**acte de prêt** ou de l'**hypothèque** contre toute personne qui la conteste, ainsi que les frais d'évaluation et d'arpentage, les frais de production d'un certificat de localisation, de certification de la publicité des droits, de même que les frais légitimement engagés par **nous** pour conserver la **propriété** ou les **loyers**, ou pour recouvrer les **montants garantis**; et

b) tous les frais, y compris les frais d'administration et de traitement que nous facturons à ce moment, pour la préparation de toute convention de modification, de renouvellement ou autre relative au **prêt** ou aux **montants garantis**, à la préparation d'un relevé de compte, d'un relevé d'information, à toute demande de transfert du **prêt** ou de l'**hypothèque** ou à la préparation d'un relevé aux fins d'une prise en charge, et les autres frais additionnels que nous pourrions facturer de temps à autre relativement au **prêt**.

Si **vous** ne **nous** payez pas ces coûts, frais et déboursés, **nous** pouvons à **notre** choix ajouter ces montants aux **montants garantis** et ils porteront intérêt au **taux d'intérêt**.

---

#### 4.4 PRIORITÉS

**Vous vous** engagez à payer, dès qu'elles sont dues, toutes les créances dont le non-paiement pourrait créer en faveur du créancier une priorité ou préférence de rang par rapport aux **hypothèques** constatées par cet **acte de prêt**, sauf

a) quant aux hypothèques déjà publiées lors de la publication de l'**acte de prêt**, connues et acceptées par **nous**;

b) si **vous** contestez de bonne foi la validité de ces créances par des moyens appropriés et **nous** donnez une garantie suffisante pour couvrir toute perte ou tout dommage pouvant en résulter.

Si **vous** ne payez pas ces créances tel que requis, **nous** pouvons à **notre** choix les payer et ajouter les montants de ces créances payées aux **montants garantis**. Il s'ensuit que si **nous** payons ces créances, **nous** serons subrogés dans les droits de ces créanciers.

---

#### 4.5 OCCUPATION ET LOYERS

**Vous vous** engagez à occuper et à utiliser la **propriété** principalement à des fins résidentielles.

**Vous vous** engagez à obtenir **notre** consentement avant de louer tout ou partie de la **propriété**. **Nous** pouvons refuser de donner **notre** consentement, si **nous** le jugeons approprié.

Si **vous** louez tout ou partie de la **propriété**, **vous vous** engagez à ne pas céder ni hypothéquer les **loyers** à quelqu'un d'autre que **nous** et à ne pas louer la **propriété** à des conditions inférieures à celles du marché.

---

#### 4.6 DROITS RÉELS

**Vous vous** engagez à ne pas créer de droit réel sur la **propriété** sans avoir obtenu, avant, **notre** consentement écrit. C'est-à-dire que **vous** ne pouvez pas, par exemple, consentir une autre hypothèque sur la **propriété** ou créer un droit d'usage ou une servitude sur la **propriété**, sans notre consentement.

---

#### 4.7 ENTRETIEN DE LA PROPRIÉTÉ

**Vous vous** engagez à :

a) ne pas détruire, endommager, enlever ou vendre les **bâtiments**, en totalité ou en partie, sans **notre** consentement;

b) empêcher qu'on fasse usage de la **propriété** ou des **bâtiments** d'une façon qui puisse diminuer leur valeur;

c) entretenir convenablement les **bâtiments** et la **propriété** et effectuer toute réparation que **nous** pourrions demander sur ceux-ci. Si **vous** ne procédez pas à de telles réparations lorsque **nous** le demandons, **nous** pourrions effectuer toute réparation que **nous** considérons nécessaire, auquel cas **vous vous** engagez à **nous** rembourser sur demande toute somme que **nous** aurons payée à cet égard. Les sommes impayées par **vous** à cet égard seront ajoutées aux **montants garantis** et porteront intérêt au **taux d'intérêt**;

d) ne pas enlever les appareils de climatisation, de chauffage, de plomberie, de réfrigération ou d'éclairage, les accessoires et

l'équipement placés dans les **bâtiments**, présentement ou dans le futur, sans **notre** consentement préalable écrit.

---

#### 4.8 CONSTRUCTION

Si **vous** souhaitez construire, rénover ou effectuer des améliorations aux **bâtiments** ou à la **propriété**, **vous vous** engagez à :

- a) obtenir au préalable **notre** approbation, ou celle de l'**assureur hypothécaire**, si le **prêt** a été assuré par un **assureur hypothécaire**;
- b) fournir toute information ou document que **nous** ou l'**assureur hypothécaire**, pourrions demander en vue de cette approbation, tels les plans, spécifications, permis de construction, assurance ou autres;
- c) respecter les normes de construction, code du bâtiment et réglementation municipale ou gouvernementale applicables;
- d) utiliser des matériaux neufs seulement; et
- e) respecter les plans et spécifications que **nous**, ou l'**assureur hypothécaire**, si le **prêt** a été assuré par un **assureur hypothécaire**, aurons approuvés.

---

#### 4.9 INSPECTION

**Nous**, l'**assureur hypothécaire** et **nos** agents respectifs, pouvons, en tout temps, si **nous** ou l'**assureur hypothécaire** le jugeons nécessaire, pénétrer sur la **propriété** pour inspecter le terrain et les **bâtiments**. Cette inspection pourra comprendre, entre autres choses, des tests environnementaux, une évaluation des lieux ou toute autre étude ou inspection que **nous**, ou l'**assureur hypothécaire**, jugerons nécessaire. L'exercice de ce droit de pénétrer et d'inspecter ne signifiera aucunement que **nous**, l'**assureur hypothécaire** ou nos agents respectifs, sommes en situation de possession, de gestion ou de responsabilité à l'égard de la **propriété** et des **bâtiments**.

**Vous vous** engagez à payer, dès qu'ils sont dus, les coûts raisonnables de ces tests, évaluations, études ou inspections, selon le cas. Les sommes impayées par **vous** à cet égard seront ajoutées aux **montants garantis** et porteront intérêt au **taux d'intérêt**.

---

#### 4.10 RESPECT DE LA LOI

**Vous vous** engagez à :

- a) **vous** conformer, sans délai, à toutes les dispositions législatives, réglementaires, administratives et autres émanant des autorités fédérales, provinciales, municipales ou autres, concernant le zonage, l'utilisation, l'occupation, la subdivision, le stationnement, les désignations historiques ou culturelles, les incendies, l'accès, les installations de chargement,

l'aménagement des terrains, la pollution de l'environnement, les substances toxiques ou autres causes de danger pour l'environnement, la construction d'immeubles, la santé et la sécurité publiques, de même que toutes les restrictions et conventions privées visant la totalité ou une partie de la **propriété**.

b) apporter, à **vos** frais, les améliorations ou modifications, structurelles ou autres, requises pour **vous** conformer à ces dispositions.

c) **nous** fournir, sur demande, une preuve que **vous** conformez à ces dispositions.

---

#### 4.11 CHANGEMENT DE RÉSIDENCE

**Vous vous** engagez à **nous** aviser, par écrit, de tout changement de **votre** résidence habituelle, dans les trente (30) jours qui suivent ce changement.

---

#### 4.12 TAXE SUR LE PRÊT

**Vous vous** engagez à **nous** rembourser, sur demande, le montant de toute taxe (autre que les impôts sur **notre** revenu) que **nous** pourrions devoir payer relativement au **prêt**.

Si **vous** n'êtes pas considéré comme un résident canadien aux fins de l'impôt sur le revenu, il est possible que le pays dont **vous** êtes considéré un résident aux fins d'impôt sur le revenu demande une retenue d'impôt sur la portion de **vos** versements qui représente de l'intérêt.

Si **vous** devez payer de telles retenues d'impôt, **vous** êtes seul responsable de leur paiement et les versements que **vous** effectuez en vertu de l'**acte de prêt** doivent être libres de toutes telles retenues d'impôt. **Vous vous** engagez à payer toutes telles retenues aux autorités fiscales du pays dont **vous** êtes le résident pour fins d'impôt et à **nous** fournir la preuve, émanant de cette autorité fiscale étrangère, que **vous** avez payé ces retenues.

Si **vous** ne payez pas ces retenues d'impôt et que l'autorité fiscale étrangère concernée **nous** en réclame le paiement, **vous vous** engagez à **nous** payer le montant requis à cette fin dès que **nous vous** le demanderons. Si **vous** ne le payez pas, le montant sera ajouté aux **montants garantis**. En certaines circonstances, **nous** pourrions **vous** indiquer que **nous** percevrons et remettrons cette retenue d'impôt en **votre** nom, auquel cas **nous** remettrons la retenue d'impôt à l'autorité fiscale étrangère concernée à même les intérêts que **vous nous** payez.

---

#### 4.13 FRAIS ENGAGÉS PAR LE PRÊTEUR

**Nous** pourrions payer toute somme que **vous** devez payer en vertu de l'**acte de prêt**, ou que **nous** considérons souhaitable ou nécessaire de



payer parce que **vous** n'avez pas respecté **vos engagements**, en tout temps et sans **vous** en aviser au préalable. De la même façon, si pour quelque raison, **notre** garantie ou **nos** droits en vertu de l'**acte de prêt** sont diminués, **nous** pouvons prendre les mesures et engager les dépenses que **nous** considérons souhaitables ou nécessaires pour les protéger, sans **vous** en aviser au préalable. **Vous** devez continuer de remplir vos **obligations**, même si nous avons dépensé de l'argent pour faire une chose que **vous** deviez faire.

**Vous vous** engagez à **nous** rembourser les sommes que **nous** aurons ainsi légitimement payées, sur demande. Si **vous** ne **nous** les remboursez pas, **nous** pouvons à **notre** choix ajouter ces montants aux **montants garantis**, avec intérêts sur les **montants garantis** au **taux d'intérêt**.

---

## 5. DÉFAUTS

### 5.1 ÉVÉNEMENTS

**Vous** serez considéré en défaut en vertu de l'**acte de prêt** s'il advient l'une ou l'autre des situations suivantes :

(a) **vous** ne payez pas, lorsque **vous** devez le faire, un versement ou toute autre somme due à l'égard des **montants garantis**;

(b) **vous** ne respectez pas l'un ou l'autre de **vos engagements**;

(c) **vous** ne payez pas une somme, ou ne respectez pas une obligation, dont le non-paiement ou le non-respect est susceptible de conférer des droits à un tiers sur la **propriété** ou les **loyers**;

(d) **vous** devenez insolvable, faites faillite, ou entreprenez des démarches pour en arriver à un arrangement avec **vos** créanciers ou en vue de **votre** liquidation ou mise en faillite;

(e) des procédures sont entreprises pour **vous** faire déclarer en faillite, que **vous** ne contestez pas avec diligence et qui ne sont pas rejetées ou annulées dans un délai de vingt-et un (21) jours à compter de la date où elles sont intentées;

(f) si un droit ayant priorité ou préférence de rang sur les **hypothèques** constatées à l'**acte de prêt** est inscrit contre la **propriété** ou les **loyers**, à moins que vous n'en contestiez de bonne foi la validité immédiatement par des moyens appropriés et **nous** donniez une garantie que **nous** estimons suffisante pour couvrir toute perte ou tout dommage pouvant en résulter;

(g) en cas de préavis par un créancier prioritaire ou hypothécaire de son intention d'exercer un droit prioritaire ou hypothécaire ou toute autre sûreté, en cas d'exercice d'un tel droit ou d'une telle sûreté, en cas de prise de possession par un créancier garanti ou de nomination d'un séquestre, à l'égard de toute partie de la **propriété** ou des **loyers**;

(h) si la **propriété** ou les **loyers** sont saisis et que la saisie

n'est pas levée dans les dix (10) jours qui suivent;

(i) si la construction de tout **bâtiment** sur la **propriété** s'arrête avant son achèvement pour une période continue de plus de vingt (20) jours;

(j) si l'une ou l'autre des déclarations ou des affirmations que **vous** faites à l'**acte de prêt**, ou dans tout autre document relatif au **prêt**, est inexacte;

(k) si une personne autre que **vous** (incluant l'État) exige, ou réclame le droit d'exiger, de **nous** le paiement de la totalité ou d'une partie des sommes que **nous** pouvons **vous** verser relativement au **prêt**.

(l) une caution a garanti l'exécution de **vos obligations**, que ce soit au moyen d'une intervention dans le présent **acte de prêt** ou autrement, et le cautionnement est invalide, ou si **nous** n'avons plus de droits à l'encontre de la caution aux termes du cautionnement.

---

## 5.2 EFFETS

Sans limiter **notre** droit d'exiger, à **notre** choix, en tout temps, le paiement des sommes exigibles à demande, **nous** pouvons, dès la survenance de l'un ou l'autre des événements énumérés aux alinéas (a) à (j) du paragraphe 5.1 ci-dessus :

(i) cesser de **vous** verser tout solde du **prêt** qui n'a pas encore été décaissé;

(ii) exiger le paiement complet et immédiat des **montants garantis**, lesquels deviendront alors exigibles et devront alors être payés immédiatement; et

(iii) exercer à **notre** choix, sans restriction et sans autres préavis que ceux prévus par la loi, tous les droits et recours qui **nous** sont conférés par la loi, y compris les droits hypothécaires suivants qui sont alors disponibles:

- la prise en paiement;
- la vente sous contrôle de justice;
- la prise de possession pour fins d'administration; ou
- la vente par le créancier.

La survenance de l'événement prévu à l'alinéa (k) du paragraphe 5.1 met automatiquement fin à toute obligation de **notre** part de **vous** avancer des fonds relativement au **prêt**, sans la nécessité d'un avis ou d'une demande (auxquels **vous** renoncez expressément). **Vous nous** autorisez dès maintenant à exercer l'un ou l'autre des droits visés à ce paragraphe 5.2 advenant ce cas.

Sous réserve des lois applicables, les meubles, appareils, biens ménagers ou effets personnels demeurant sur la **Propriété** pendant une période de 15 jours après un délaissement volontaire ou forcé de la **Propriété** seront réputés abandonnés, et **nous** pourrons enlever ces biens abandonnés, les entreposer, nous en départir ou agir autrement à leur égard comme bon **nous** semble.

---

## 6. DISPOSITIONS DIVERSES

### 6.1 NATURE DES OBLIGATIONS

Chacun de **vos engagements** est indivisible et **nous** pouvons exiger leur respect complet de tous et chacun de **vous** qui avez signé l'**acte de prêt**, ainsi que de **vos** héritiers, légataires, représentants légaux, ayants cause ou cessionnaires.

Au cas où l'une ou l'autre des dispositions de l'**acte de prêt** serait nulle, sans effet ou réputée non écrite, toutes les autres dispositions de l'**acte de prêt** demeureront valides et en vigueur comme étant divisibles desdites dispositions.

---

### 6.2 PAIEMENT

**Vous vous** engagez à

- effectuer tous les paiements auxquels **vous** êtes tenu envers **nous**
  - a) en monnaie ayant cours légal au Canada lors du paiement, à la succursale indiquée dans l'**acte de prêt**, ou à tout autre endroit que **nous** désignerons par écrit; et
  - b) intégralement sans compensation ni demande reconventionnelle et sans déduction ni retenue d'aucune sorte. **Vous** convenez de ne pas annuler, opérer compensation ni réduire les paiements que **vous** faites;
- maintenir un compte bancaire auprès d'une institution financière canadienne et y maintenir une somme suffisante pour effectuer chaque versement qui **nous** est dû;

**Vous nous** autorisez, par l'**acte de prêt**, à retirer automatiquement de ce compte le montant de tout versement lorsqu'il **nous** est dû;

**Vous vous** engagez à ne pas annuler cette autorisation ou fermer ce compte sans **notre** consentement. Si votre institution financière refuse le retrait pré-autorisé, **vous vous** engagez à **nous** payer un montant équivalent aux frais que votre institution financière **nous** chargera. Cela peut comprendre une situation où il n'y aurait pas suffisamment de fonds dans **votre** compte ou celle où **vous** auriez fermé **votre** compte.

---

### 6.3 ÉLECTION DE DOMICILE

Toute signification, notification ou mise en demeure doit **vous** être faite à **votre** domicile. Toutefois, si **nous** ne parvenons pas à **vous** y trouver, elles peuvent être faites au bureau du greffier de la Cour supérieure du district où la **propriété** est située, où **vous** élisez domicile pour les fins de l'**acte de prêt**.

---

### 6.4 DEMEURE

Sous réserve des dispositions du paragraphe 6.5, **vous** êtes en demeure de respecter **vos engagements** par le seul écoulement du temps, c'est-à-dire que **nous** n'avons pas à **vous** faire parvenir d'avis ou de demande pour que **vous** ayez à les respecter.

---

### 6.5 PRÉAVIS

Si :

- le remboursement du **prêt** est garanti par une hypothèque autre que de premier rang; et
- à l'expiration du **terme**, **vous** n'êtes pas en **défaut**; et
- le solde impayé du **prêt** excède le montant d'un versement périodique,

**nous vous** donnerons un préavis écrit d'au moins trente (30) jours avant d'exiger le remboursement complet du **prêt**.

*Le paragraphe 6.5 ne s'applique que si l'Emprunteur est un consommateur au sens des lois relatives à la protection du consommateur*

---

### 6.6 RENONCIATIONS

**Vous** confirmez que **vous** ne prétendez pas qu'une action ou une omission de **notre** part constitue ou implique une renonciation à **notre** droit d'invoquer un **défaut** de **votre** part, ou de faire valoir un droit découlant de ce **défaut**, à moins que **nous** n'ayons exprimé explicitement une telle intention après la survenance du **défaut**.

---

## 6.7 DOCUMENTS

Si **nous** le jugeons approprié, **vous vous** engagez à **nous** remettre les titres, certificats de recherche, certificats de localisation, contrats d'assurance et autres documents relatifs à la **propriété** et aux **loyers**. Ces documents demeureront en **notre** possession jusqu'au remboursement complet des **montants garantis**.

---

## 6.8 DÉCLARATIONS

**Vous nous** déclarez ce qui suit:

(a) **vous** êtes le propriétaire absolu de la **propriété** par titre valable et incontestable;

(b) les appareils de climatisation, de chauffage, de plomberie, de réfrigération ou d'éclairage, les accessoires et l'équipement placés dans les **bâtiments**, de même que les ascenseurs et la machinerie, **vous** appartiennent par titre absolu et y ont été matériellement attachés ou réunis à demeure pour l'utilité de l'immeuble qui en fait partie;

(c) la **propriété** et les **loyers** sont libres de toute priorité et ne sont grevés que des hypothèques déclarées à l'**acte de prêt**, en outre, les **loyers** n'ont pas été cédés à quelqu'un d'autre que **nous**;

(d) toutes les **taxes** exigibles à ce jour ont été payées, sans subrogation;

(e) **votre** état matrimonial, si applicable, est celui qui est indiqué au paragraphe 10.2 de l'**acte de prêt**,

(f) si **vous** êtes marié, aucun changement n'est survenu dans **votre** état matrimonial depuis **votre** mariage et il n'y a aucune entente entre **vous** et **votre** conjoint ayant pour objet de modifier **votre** régime matrimonial ou **votre** contrat de mariage, ni de requête en homologation d'une telle entente, ni de demande en séparation de biens, en séparation de corps, en annulation de mariage ou en divorce.

---

## 6.9 SOLIDARITÉ DES OBLIGATIONS

Si **vous** êtes plus d'un Emprunteur, chacun de **vous** est tenu solidairement au respect des **engagements**, c'est-à-dire que chacun de **vous** est responsable individuellement et collectivement avec les autres de ces **engagements**, que **nous** pouvons exiger l'exécution complète de ces **engagements** de la part d'un seul d'entre **vous** et que cela libèrera les autres. Toutefois, chacun de **vous**, Emprunteurs solidaires, renonce au droit d'être subrogé dans **nos** droits contre les autres, c'est-à-dire que **vous** n'obtiendrez pas **nos** droits contre les autres Emprunteurs solidaires du fait que **vous** exécutez les **engagements**. Chacun de **vous nous** autorise de plus à accorder des libérations et renonciations aux autres Emprunteurs solidaires, ou quant aux **hypothèques** constatées à l'**acte de prêt**, en reconnaissant qu'il ne sera pas de ce fait libéré de ses **engagements**.

---

## 6.10 EXONÉRATION

Si **nous** sommes en possession de la **propriété**, **nous** n'aurons pas l'obligation de maintenir l'usage auquel elle est normalement destinée, de la faire fructifier ou d'en continuer l'exploitation ou l'utilisation.

---

## 6.11 CONSENTEMENT- MODIFICATIONS CADASTRALES

**Nous vous** autorisons par cet **acte de prêt** à procéder à toute modification cadastrale ayant pour seule fin la renumérotation du ou des lots correspondant à la **propriété**, dans la mesure où, suite à cette modification, nos droits découlant de l'**acte de prêt** se reportent sur un ou plusieurs lots complets, à l'exclusion des parties de lots. **Nous nous** réservons expressément tous **nos** droits contre le ou les lots renumérotés. **Vous** devez **nous** aviser par écrit de la modification cadastrale dans les dix jours de cette modification.

Si, suite à la modification cadastrale proposée, **nos** droits en vertu de l'**acte de prêt** devaient se reporter non seulement sur un ou des lots complets mais aussi sur une ou des parties de lots, ou encore uniquement sur une ou des parties de lots, **vous** devrez obtenir **notre** consentement préalable spécifique à l'opération envisagée et **nous** pourrions alors exiger que **vous nous** consentiez une hypothèque sur une ou des parties de lots afin que **nos** droits se reportent sur un ou des lots complets.

---

## 6.12 TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

### OPTIONS

Si **vous** vendez la **propriété**, et si **vous** n'êtes pas alors en **défaut** et que nous en convenons par écrit, **nous vous** offrons deux (2) options :

**A)** **vous** pouvez transporter le **prêt** et l'**hypothèque** sur une nouvelle propriété résidentielle que vous achetez,

OU

**B)** l'acheteur de la **propriété** peut **nous** demander de prendre en charge le **prêt** et l'**hypothèque**.

Seulement une (1) de ces deux (2) options peut être choisie; elles ne peuvent pas être choisies toutes les deux (2). Les conditions applicables à chacune de ces options sont décrites ci-dessous.

### A) TRANSPORT DE L'HYPOTHÈQUE

Si **vous** achetez une nouvelle propriété résidentielle (la « **nouvelle propriété** »), **nous** pourrions financer cet achat aux conditions suivantes :

1) **Vous** devrez :

a) rencontrer nos critères d'approbation de prêt hypothécaire alors applicables;

b) signer un nouvel acte d'hypothèque pour hypothéquer la *nouvelle propriété* (la « *nouvelle hypothèque* »); et

c) payer tous les frais applicables à la *nouvelle hypothèque*, c'est-à-dire les frais d'administration, de dossier, de notaire, d'évaluation et autres dépenses que **nous** pourrions devoir faire.

2) Si **vous** répondez aux critères mentionnés ci-dessus et que nos politiques le permettent, vous pourrez alors transférer l'encours du prêt dans un nouveau prêt garanti par une nouvelle hypothèque sur une nouvelle propriété, ou vous pouvez ajouter des montants additionnels à ce montant. Votre nouvelle hypothèque et votre nouveau prêt seront établis en fonction de nos modalités alors en vigueur pour le transfert d'un prêt hypothécaire à une nouvelle propriété.

3) Si nous acceptons de vous laisser transférer l'hypothèque et le prêt et que le nouveau montant qui doit être garanti par la nouvelle hypothèque (le « nouveau prêt ») est moins élevé que les **montants garantis** lorsque **vous** vendez la **propriété**, **vous** devrez **nous** payer : i) un montant équivalent à la différence entre le nouveau prêt et les montants garantis; ii) les frais de Remboursement anticipé qui s'appliquent à la différence; et iii) toute remise en argent exigible. Vous devez payer les frais de remboursement anticipé applicables et procéder au remboursement de toute remise en argent reçue à titre d'incitatif, tel que prévu à la clause 7.8, lors de la vente de la **propriété**.

4) Si **vous** souhaitez transporter **votre prêt** et **votre hypothèque** et que le **prêt** fait l'objet d'une assurance hypothécaire ou de l'assurance *Assure-Toit*, demandez-**nous** si l'assurance peut également être transportée.

## **B) PRISE EN CHARGE**

Si **vous** vendez ou transférez la **propriété**, l'acheteur peut **nous** demander de prendre en charge le **prêt** et l'**hypothèque**.

**Vous vous** engagez à **nous** fournir toute information que **nous** pourrions demander en vue de décider si **nous** voulons ou non donner cette approbation. **Nous** examinerons cette information et **vous** communiquerons **notre** décision.

**Nous** pourrions établir certaines conditions que **vous** et le nouveau propriétaire devrez rencontrer en vue de cette approbation. Ces conditions pourront comprendre, entre autres, la signature par le nouveau propriétaire (avec le consentement de son conjoint, si la loi l'exige) d'une convention de prise en charge (sous une forme qui **nous** est acceptable), par laquelle il assume personnellement tous **vos** engagements.

Si **vous** vendez ou transférez la **propriété** ou si **nous** signons une nouvelle entente avec un nouveau propriétaire concernant le **prêt**, **vous** êtes tout de même tenu de respecter vos **engagements**.

**Vous** resterez lié envers **nous** malgré toute vente ou transfert de

la **propriété**, même si le nouveau propriétaire assume vos **engagements** ou effectue des paiements sur le **prêt**, à moins que **nous** ne décidions, à notre choix, de **vous** libérer de vos **engagements**. **Vous** reconnaissez que **nous** pouvons renouveler le **prêt** ou convenir avec le nouveau propriétaire de modifier les conditions qui y sont applicables sans **vous** en aviser ou obtenir **votre** consentement et que **vous** serez tout de même tenu à vos **engagements**.

## GÉNÉRALITÉS

**Vous vous** engagez à ne pas vendre ou transférer la totalité ou une partie de la **propriété** à une personne qui n'aura pas été préalablement approuvée par écrit par **nous**.

Si **vous** vendez ou transférez la **propriété**, directement ou indirectement, sans **notre** approbation, **nous** pouvons exiger le remboursement complet et immédiat des **montants garantis** et **vous** serez tenu de payer les frais de remboursement anticipé applicables.

Si **nous** acceptons des paiements de la part du nouveau propriétaire de la **propriété** sans l'avoir approuvé, cela ne signifiera pas que **nous** approuvons la vente ou le transfert ou que **nous** renonçons à **notre** droit de **vous** réclamer le paiement des **montants garantis** et tous frais de remboursement anticipé.

---

### 6.13 CLAUSE RELATIVE À LA COPROPRIÉTÉ

Les conditions suivantes s'appliquent si la **propriété** fait partie d'un immeuble détenu en copropriété divise :

#### a) VOS ENGAGEMENTS

En plus des **engagements** que **vous** acceptez de respecter en signant l'**acte de prêt**, **vous vous** engagez à :

- i) respecter toutes les dispositions législatives applicables à la copropriété, la déclaration de copropriété (y compris ses amendements) (la « *Déclaration de copropriété* ») et tous les règlements, ordonnances et résolutions adoptées aux assemblées de copropriétaires;
- ii) payer **votre** quote-part de toutes taxes, contributions aux dépenses communes et frais d'administration imposées par le syndicat des copropriétaires, conformément à la *Déclaration de copropriété*. **Nous** pouvons **vous** demander une preuve de paiement;
- iii) à **nous** payer, si **nous** le demandons, **votre** contribution aux dépenses communes et frais d'administration imposées par le syndicat des copropriétaires. **Nous** pouvons accepter une déclaration du syndicat des copropriétaires comme preuve concluante des montants dus et de leur dates d'échéance;



- iv) **nous** fournir tout avis, y compris des avis de cotisation, que **vous** recevrez du syndicat des copropriétaires;
- v) **vous** assurer que le syndicat des copropriétaires respecte tous les obligations qui lui incombe en vertu de la loi, déclaration de copropriété et ses règlements;
- iv) les **montants garantis** sont payables, sur demande, si :
  - 1) la copropriété divise est terminée;
  - 2) une vente de tout ou une partie importante des biens du syndicat des copropriétaires est autorisée;
  - 3) le syndicat des copropriétaires ne se conforme pas à la législation pertinente, la Déclaration de copropriété, ou avec les règlements de copropriétés;
  - 4) le syndicat des copropriétaires n'assure pas les parties privatives et les parties communes contre la destruction ou les dommages causés par un incendie et d'autres risques généralement assurés, aux termes d'une assurance valeur de remplacement;
  - 5) à **notre** avis, le syndicat des copropriétaires ne gère pas le bien et les actifs avec prudence ou ne les garde pas en bon état; ou
  - 6) le syndicat des copropriétaires n'assure pas toutes les parties privatives et les parties communes conformément à la loi et à **nos** exigences supplémentaires, le cas échéant, ou ne fait pas tout le nécessaire pour toucher le produit de l'assurance.

b) **CESSION DE VOS DROITS DE VOTE ET CRÉANCES :**

**Vous nous** cédez et transportez :

- i) tous **vos** droits de vote en vertu de la *Déclaration de copropriété*. **Nous vous** remettrons, à **vous** et au syndicat des copropriétaires, un préavis si **nous** prévoyons exercer nos droits de vote. L'avis peut être pour une période de temps limitée ou indéterminée, ou être relatif à une réunion ou à un sujet spécifique; et
- ii) tous **vos** droits aux montants des fonds de dépenses communes établis selon la *Déclaration de copropriété*, s'il y en a, mais cette cession ne prendra effet que si **nous** devenons propriétaire de la **propriété**. **Vous** consentez à signer tout document que **nous** pourrions demander pour

confirmer cette cession.

c) **VENTE OU TRANSFERT :**

Si **vous** vendez ou transférez la **propriété**, en plus de respecter les autres clauses relatives à la vente de la **propriété** qui se trouvent à l'**acte de prêt**, **vous vous** engagez à ce que la vente ou le transfert comporte les conditions suivantes :

- i) que l'acheteur s'engage à respecter tous vos **engagements** prévus à la présente clause; et
- ii) que l'acheteur confirme la cession en **notre** faveur des droits de vote et des droits aux fonds de dépenses communes prévue ci-dessus.

d) **ASSURANCES :**

**Vous** et le syndicat des copropriétaires devez vous conformer pleinement aux modalités de la ou des police(s) d'assurance relative(s) à la **propriété**, au syndicat des copropriétaires et aux dispositions relatives à l'assurance qui se trouvent à la *Déclaration de copropriété*.

En plus de respecter **vos engagements** concernant l'assurance (prévue à l'article 4.1), **vous vous** engagez à :

- i) assurer les aires communes des bâtiments qui font, ou feront, partie de la copropriété, si le syndicat des copropriétaires ne le fait pas;
- ii) **nous** fournir la preuve que **votre** assurance et celle du syndicat des copropriétaires est en vigueur relativement à la **propriété**;
- iii) **nous** aviser au moins 30 jours avant l'expiration de toute police d'assurance devant faire l'objet d'un renouvellement ou d'un remplacement;
- iv) s'il est légal de le faire, **nous** céder **vos** intérêts dans toute police d'assurance contractée par le syndicat des copropriétaires relativement à la **propriété**; et
- v) **vous** efforcer d'obtenir le respect total des **engagements** susmentionnés par le syndicat des copropriétaires.

S'il y a des divergences entre la clause d'assurance prévue à l'**acte de prêt** et celle prévue à la *Déclaration de copropriété* en ce qui concerne **notre** utilisation des indemnités d'assurance en cas de sinistre, c'est la clause de la *Déclaration de copropriété* qui s'appliquera.

---

#### 6.14 EXPROPRIATION

1) Si toute la **propriété** est expropriée, les **montants garantis** deviendront immédiatement exigibles, de même que les frais de

remboursement anticipé pouvant s'appliquer. **Vous vous** engagez de détenir toutes les sommes qui vous seront accordées pour l'expropriation de **votre propriété** en fiducie pour **nous**.

2) Si une partie seulement de **votre propriété** est expropriée, **vous vous** engagez de nous payer la somme qui **vous** sera accordée pour l'expropriation partielle et **nous** la porterons au crédit des frais de remboursement anticipé qui pourront s'appliquer à cette somme et aux **montants garantis**. Tant que **vous ne nous** aurez pas payés, **vous vous** engagez de détenir la somme qui **vous** sera accordée en fiducie pour **nous**.

3) Si nous jugeons que le reste de **votre propriété** ne constitue pas une garantie suffisante à l'égard des **montants garantis**, alors les **montants garantis**, ou la partie des **montants garantis** que **nous** déterminerons, deviendra immédiatement exigibles, de même que les frais de remboursement anticipé applicables à cette somme.

4) Toute somme que **vous nous** paierez à cause d'une expropriation devra inclure les frais de remboursement anticipé qui y sont applicables.

---

## 6.15 QUITTANCE

Si **vous nous** le demandez, **nous vous** donnerons quittance du prêt si :

(a) **vous** avez payé toutes les sommes dues en vertu de **l'acte de prêt**, y compris les frais de remboursement anticipé, s'il y a lieu;

(b) **vous** avez tenu tous les autres **engagements** en vertu de **l'acte de prêt**, et

(c) **Vous** avez payé une somme suffisante pour acquitter les frais d'inscription et les frais d'acheminement de la quittance au bureau de la publicité des droits.

Si **nous** donnons quittance complète du prêt, **nous** ne serons plus habilités à exercer les droits que **nous** confère l'hypothèque.

---

## 6.16 INTERPRÉTATION

Chaque fois que le contexte l'exige, le genre et le nombre des mots sont interchangeables.

---

## 7. OPTIONS DE REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

### 7.1 VOTRE HYPOTHÈQUE

**Vous avez une hypothèque convertible.**

Éliminer les  
options non  
applicables

***Vous avez une hypothèque à échéance fixe.***

***Vous avez une hypothèque à échéance libre.***

---

## **7.2 RESTRICTION**

Aucune des options prévues à la présente clause 7 ne s'applique si **vous** êtes en **défaut**.

---

## **7.3 REMBOURSEMENT ANTICIPÉ D'UNE HYPOTHÈQUE À ÉCHÉANCE LIBRE**

Si **vous** avez une **hypothèque à échéance libre**, **vous** pouvez rembourser par anticipation une tranche de 500 \$ ou plus des **montants garantis**, n'importe quand, sans frais de remboursement anticipé. Si **vous** avez une **hypothèque à échéance libre** et que **vous** désirez la rembourser par anticipation, vous devez **nous** rembourser une partie de la remise en argent que vous avez reçue de **nous**, comme l'exige le paragraphe 7.8.

---

## **7.4 OPTIONS DE REMBOURSEMENT ANTICIPÉ ANNUEL**

1) Si vous avez une **hypothèque à échéance fixe**, **vous** pouvez, une fois par période de douze mois à compter de la **date d'ajustement des intérêts** ou de l'anniversaire de cette date, rembourser jusqu'à concurrence de 10 % du **prêt**.

2) Sous réserve de l'alinéa 7.4(4), **vous** pouvez vous prévaloir de cette option sans avis et sans frais de remboursement anticipé.

3) Si vous ne **vous** prévalez pas de cette option au cours d'une période donnée de douze mois, **vous** ne pouvez la reporter à une autre période ultérieure de douze mois.

4) Si **vous** remboursez par anticipation plus de 10 % du **prêt**, vous devez payer des frais de remboursement anticipé sur le montant total du remboursement anticipé.

---

## **7.5 OPTION D'AUGMENTATION DES VERSEMENTS**

1) **Vous** pouvez, une fois par période de douze mois à compter de la **date d'ajustement des intérêts** ou de l'anniversaire de cette date, augmenter votre versement d'un montant représentant au plus 10 % du montant (en capital et intérêts) qui constitue, ou équivaut à, **votre** versement sur une base mensuelle. Cette option ne s'applique pas si **vous** avez une **hypothèque avec intérêts seulement**.

2) Si **vous** ne **vous** prévalez pas de cette option au cours d'une période donnée de douze mois, **vous** ne pouvez la reporter à une autre période ultérieure de douze mois.

---

## 7.6 REMBOURSEMENT ANTICIPÉ DE PLUS DE 10 % D'UNE HYPOTHÈQUE À ÉCHÉANCE FIXE

Si **vous** avez une **hypothèque à échéance fixe**, **vous** pouvez rembourser plus que 10 % du **prêt**, mais **vous** devez payer des frais de remboursement anticipé sur le montant total du remboursement anticipé.

- 1) Ce remboursement anticipé peut se faire aux conditions suivantes :
  - a) **Vous** pouvez rembourser par anticipation la totalité ou une partie des **montants garantis** n'importe quand pendant le **terme**, mais **vous** devez payer des frais de remboursement anticipé calculés sur la somme remboursée par anticipation.
  - b) Les frais de remboursement anticipé seront égaux au plus élevé des montants suivants :
    - i) Trois mois d'intérêts sur la somme remboursée par anticipation, calculés au **taux d'intérêt**; ou
    - ii) Les intérêts pour le reste du **terme** sur la somme remboursée par anticipation, calculés à l'aide du « différentiel d'intérêts ». Le différentiel d'intérêts est la différence entre le **taux d'intérêt** et le **taux affiché** à la date de remboursement anticipé pour un prêt hypothécaire ayant un terme semblable à la durée à courir du **terme** et comportant les mêmes options de remboursement anticipé. Si **vous** avez obtenu une réduction de taux par rapport au **taux affiché** lorsque **vous nous** avez consenti l'**hypothèque**, nous déduisons le montant de cette réduction du **taux affiché** avant de calculer la différence entre les taux.

Le tableau ci-dessous indique comment **nous** calculons un terme semblable à la durée à courir du **terme**.

| <b>DURÉE A COURIR DU TERME</b> | <b>TAUX UTILISÉ</b> |
|--------------------------------|---------------------|
| 0 mois – 8 mois                | Taux à 6 mois       |
| 8 mois et 1 jour – 17 mois     | Taux à 1 an         |
| 17 mois et 1 jour – 29 mois    | Taux à 2 ans        |
| 29 mois et 1 jour – 41 mois    | Taux à 3 ans        |
| 41 mois et 1 jour – 53 mois    | Taux à 4 ans        |
| 53 mois et 1 jour – 71 mois    | Taux à 5 ans        |
| 71 mois et 1 jour – 95 mois    | Taux à 7 ans        |

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| 95 mois et 1 jour – 143 mois | Taux à 10 ans |
| 143 mois et 1 jour et plus   | Taux à 25 ans |

2) **Vous** devez aussi rembourser une partie de la remise en argent que **vous** avez reçue, comme le prévoit le paragraphe 7.8, si **vous** remboursez par anticipation tous les **montants garantis**.

3) Si **vous** renouvelez ou prolongez le **prêt** avant la fin du **terme**, ou si vous modifiez le **taux d'intérêt** avant la fin du **terme**, **vous vous** engagez à payer des frais de remboursement anticipé, calculés de la manière décrite au sous-alinéa 7.6 1)b) ci-dessus en fonction des **montants garantis** à la date du renouvellement, de la modification ou de la prolongation.

---

## 7.7 REMBOURSEMENT ANTICIPÉ D'UN PRÊT D'UN TERME DE PLUS DE CINQ ANS

Si le **terme** est supérieur à cinq ans, **vous** pouvez rembourser par anticipation les **montants garantis** n'importe quand après la fin de la cinquième année du terme. Si **vous** le faites, vos frais de remboursement anticipé seront égaux à trois mois d'intérêts sur les **montants garantis** calculés au **taux d'intérêt**. À cette fin, **vous** acceptez que la **date d'ajustement des intérêts** soit réputée constituer la date de l'**hypothèque**.

---

## 7.8 PROGRAMME D'INCITATIF

1) Nous pouvons, si **nous** le désirons, vous offrir une prime en vue de **vous** encourager à contracter le **prêt**. Cette prime peut être une somme en espèces, un chèque-cadeau ou un autre élément de valeur (par exemple un coupon échangeable chez un détaillant). **Nous vous** indiquerons la valeur de la prime. C'est ce que nous appelons une « remise en argent ». Si vous remboursez les **montants garantis** avant la fin du **terme** ou si vous modifiez le **terme de l'Acte de prêt**, **vous** devrez **nous** rembourser une partie de la remise en argent. **Vous** devez payer cette somme en sus des frais de remboursement anticipé applicables. **Vous** devez la payer même si **vous** avez une **hypothèque à échéance libre**.

2) Voici comment **nous** calculons la somme que **vous** devez rembourser :

**Votre** remise en argent divisée par le nombre de mois compris dans le **terme**, multipliée par le nombre de mois de la durée à courir du **terme** (y compris le mois où le remboursement est effectué).

Voici un exemple :

Si **vous** recevez une remise en argent de 1 000 \$ pour un prêt de 5 ans (60 mois) et remboursez le prêt intégralement après 3 ans (36 mois), la somme serait calculée comme suit :

$$1\ 000\ \$ \div 60\ \text{mois} \times 24\ \text{mois restant} = 400\ \$$$

---

## 7.9 OPTION DE DOUBLE VERSEMENT<sup>MC</sup>

**Vous** pouvez augmenter votre versement régulier à raison d'un montant pouvant atteindre 100 % du montant (en capital et intérêts) de votre versement régulier (majoration minimale de 100 \$) à n'importe quelle date de versement. C'est ce que **nous** appelons un « *Double versement* ». Si la fréquence de vos versements n'est pas mensuelle, le montant total de vos *Doubles versements* au cours d'un mois civil donné ne peut dépasser la somme du capital et des intérêts qui seraient compris dans **votre** versement, s'il était mensuel. Si **vous** ne faites pas un *Double versement*, **vous** ne pouvez pas réserver cette option et l'utiliser à une date de versement ultérieure. **Vous** ne pouvez faire de *Doubles versements* si **vous** avez une *hypothèque à intérêts seulement*.

Voici un exemple du calcul des paiements mensuels maximums de *Double versement* permis pour un prêt hypothécaire dont les versements ne sont pas effectués mensuellement.

Versements hebdomadaires = versement de capital et d'intérêts x 52/12

Versements à la quinzaine = versement de capital et d'intérêts x 26/12

Versements bimensuels = versement de capital et d'intérêts x 2

---

## 7.10 DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AU REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

1) Si **vous vous** prévaliez d'une option prévue à la présente clause, le calendrier des dates de versement ne changera pas. Le montant de **vos** versements ne changera pas non plus, à moins que **vous** ne **vous** soyez prévalu d'une option d'augmentation du versement.

2) **Vous vous** engagez à continuer à faire **vos** versements jusqu'à ce que les *montants garantis* aient été remboursés intégralement.

---

## 8. OPTION DE REPORT DE VERSEMENT<sup>MC</sup>

Si **vous** remplissez les conditions énoncées dans cette clause, vous pouvez faire un *Report de versement*, c'est-à-dire sauter un versement régulier à sa date de versement.

---

### 8.1 OPTION DE REPORT DE VERSEMENT

- 1) Cette clause s'applique uniquement si :
  - a) le **terme** est inférieur à 10 ans;
  - b) le **prêt** n'est pas remboursable avec intérêts

seulement;

- c) le **prêt** n'est pas assuré par la SCHL (voir le paragraphe 8.2 pour connaître les règles en matière de *Report de versement* applicables aux prêts assurés par la SCHL); et
- d) **vous** n'êtes pas en **défaut**.

2) Le *Report de versement* **vous** permet de sauter un versement aux conditions suivantes :

- a) Une fois par période de 12 mois pendant le **terme** (à compter de la **date d'ajustement des intérêts** ou de la date anniversaire de la **date d'ajustement des intérêts**), vous pouvez faire un *Report de versement* si les intérêts compris dans le versement sauté, plus les **montants garantis**, ne dépassent pas le **prêt**.
- b) **Vous** pouvez faire un *Report de versement* jusqu'à concurrence du montant des *Doubles versements* que **vous** avez effectués. Le total de tous les versements sautés ne doit pas dépasser le total de **vos Doubles versements**.
- c) Si **vous** faites un *Report de versement*, **vous** devez quand même payer la tranche de **votre** versement qui couvre **vos taxes** et la **prime d'assurance Assure-Toit**.
- d) Les intérêts compris dans tout versement sauté s'ajoutent aux **montants garantis**, et des intérêts calculés au **taux d'intérêt** sont exigés sur cette somme.

3) **Vous** pouvez rembourser n'importe quel versement sauté à tout moment pendant le **terme**. **Nous** ne **vous** demanderons pas de frais pour avoir remboursé un versement sauté.

---

## 8.2 OPTION DE REPORT DE VERSEMENT DANS LE CAS DES HYPOTHÈQUES ASSURÉES PAR LA SCHL

- 1) Cette clause s'applique uniquement si :
  - a) le **terme** est inférieur à 10 ans;
  - b) le **prêt** n'est pas remboursable aux intérêts seulement;
  - c) le **prêt** est assuré par la SCHL; et
  - d) **vous** n'êtes pas en **défaut**.
- 2) Si le « ratio d'emprunt » est égal ou inférieur à 90 %, **vous**



pouvez faire un *Report de versement* pour autant que les **montants garantis** plus les intérêts du versement sauté ne dépasse pas le montant du **prêt**.

- a) On entend par « ratio d'emprunt » le rapport du **prêt** sur le moindre des montants suivants :
  - i) le prix payé pour acheter **votre propriété**;  
ou
  - ii) la valeur de votre **propriété**, que nous déterminons, à la date de **l'acte de prêt**.
  
- b) Si le **prêt** est assuré en vertu du programme d'« assurance à 95 % » de la SCHL ou d'un programme connexe ou autre le remplaçant et si le ratio d'emprunt est supérieur à 90 %, **vous** ne pouvez faire un *Report de versement* que si, après avoir sauté le versement, la somme des **montants garantis** et des intérêts compris dans le versement sauté est inférieure à 90 % du « ratio d'emprunt ». Pour savoir si **vous** répondez à ces conditions, vous devrez connaître les **montants garantis**, après vos remboursements du **prêt**. Par exemple, Hélène et Henri ont une hypothèque de 5 ans comportant un taux d'intérêt de 6 %, amortie sur 20 ans. Leur maison coûte 200 000 \$ et ils ont emprunté 190 000 \$, garanti par une hypothèque. Hélène et Henri veulent faire un *Report de versement* pendant leur première année comme propriétaires ainsi que la quatrième année. Peuvent-ils le faire? Faisons les calculs :

|                                                                                                      | An 1                                                                                         | An 4                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Prêt                                                                                                 | 190 000 \$                                                                                   | 190 000 \$                                                                            |
| Valeur de la propriété                                                                               | 200 000 \$                                                                                   | 200 000 \$                                                                            |
| Prêt remboursé                                                                                       | 5 130 \$                                                                                     | 22 400 \$                                                                             |
| Montants garantis                                                                                    | 184 870 \$                                                                                   | 167 580 \$                                                                            |
| Tranche d'intérêts du versement sauté                                                                | 1 115 \$                                                                                     | 1 105 \$                                                                              |
| Montants garantis plus la tranche d'intérêts du versement sauté                                      | 185 985 \$                                                                                   | 168 685 \$                                                                            |
| <b>Ratio des montants garantis plus la tranche d'intérêts du versement sauté par rapport au prêt</b> | <b>98 %</b>                                                                                  | <b>89 %</b>                                                                           |
|                                                                                                      | <b>Ils ne peuvent donc pas faire un Report de versement, le ratio étant supérieur à 90 %</b> | <b>Ils peuvent donc faire un Report de versement, le ratio étant inférieur à 90 %</b> |

- c) **Vous** ne pouvez pas faire de *Report de versement* si, par suite du versement sauté, la période d'amortissement initiale du **prêt** s'en trouverait prolongée ou si **vous** avez sauté l'équivalent de quatre versements mensuels, à tout moment pendant le **terme**, sans les avoir remboursés.
- d) Lorsque **vous** faites un *Report de versement* en vertu de cette clause, **vous** devez quand même payer la tranche de **vos** versement qui couvre les **taxes** et la **prime d'assurance Assure-Toit**. Les intérêts compris dans tout versement sauté s'ajoutent aux **montants garantis**, et des intérêts calculés au **taux d'intérêt** sont imputés sur cette somme.
- c) **Vous** pouvez rembourser tout versement sauté n'importe quand pendant le **terme**. **Nous** ne **vous** demanderons pas de frais pour le remboursement d'un versement sauté.

---

### 8.3 HYPOTHÈQUE CONVERTIBLE

1) Si **vous** avez une **hypothèque convertible**, **vous** pouvez en prolonger le **terme** sans payer de frais de remboursement anticipé ni

rembourser de prime, pour autant que **vous** ayez tenu vos **engagements** et que **vous** passiez au terme ci-dessous. La conversion aura lieu à la date de **notre** choix.

2) Voici le terme auquel vous pouvez convertir **votre** hypothèque :

- a) une **hypothèque à échéance fixe** à taux fixe d'un terme de 1 an ou plus au **taux affiché** pour le terme de **votre** choix.

---

## 9. INTERVENTIONS S'IL Y A LIEU

### 9.1 CAUTION - CONJOINT NON PROPRIÉTAIRE OU TIERS -

Intervient à l'**acte de prêt**,

qui s'engage solidairement avec l'Emprunteur au paiement de tous les **montants garantis** par l'**acte de prêt** et au respect de tous les **engagements** de l'Emprunteur qui y sont prévus.

L'intervenant renonce aux bénéfices de discussion et de division, c'est-à-dire qu'il ne pourra pas **nous** demander d'exiger le remboursement à l'Emprunteur, ni d'exercer **nos** recours sur les biens de l'Emprunteur, avant de lui demander paiement.

S'il y a plus d'un intervenant, chaque intervenant est tenu solidairement au respect des **engagements**.

---

### 9.2 CONJOINT NON PROPRIÉTAIRE - CONSENTEMENT

Intervient à l'**acte de prêt**,

conjoint de l'Emprunteur, qui :

(a) concourt avec l'Emprunteur aux fins des présentes et confirme l'exactitude de ses déclarations sur son état matrimonial;

(b) consent aux **hypothèques** constatées par l'**acte de prêt**,

(c) reconnaît que si un jugement lui accordant un droit d'usage, d'habitation ou de propriété est inscrit contre la **propriété**, il (elle) sera alors lié(e), solidairement avec l'Emprunteur, par toutes les dispositions du présent **acte de prêt** pour autant qu'elles le (la) concernent ou lui soient applicables en tant que détenteur ou propriétaire.

## 10. AFFECTATIONS ANTÉRIEURES/ÉTATS MATRIMONIAUX

### 10.1 AFFECTATIONS

Les hypothèques qui affectent présentement la **propriété** ou les **loyers** sont les suivantes :

---

## 10.2 ÉTATS MATRIMONIAUX

- (a) de l'Emprunteur :
  - (b) du copropriétaire intervenant (s'il y a lieu) :
- 

*Insérer la clause  
11 seulement si le  
prêt est garanti par  
la SCHL*

## 11. LOI NATIONALE SUR L'HABITATION

*Le prêt est fait en vertu de la Loi nationale sur l'habitation.*

---

## DONT ACTE

**FAIT à** \_\_\_\_\_ le jour, le  
mois et l'année mentionnés précédemment et consigné aux minutes du notaire  
soussigné sous le numéro \_\_\_\_\_

**ET, LECTURE FAITE**, les parties aux présentes ont signé avec  
le notaire et en sa présence.