



**ACTE HYPOTHÉCAIRE FACULTATIF –  
CLAUSES HYPOTHÉCAIRES RÉSIDENTIELLES TYPES**

**TABLE DES MATIÈRES**

<b>ARTICLE 1 – TERMES QUE VOUS DEVEZ CONNAÎTRE .....</b>	<b>1</b>
<b>ARTICLE 2 – COMMENT FONCTIONNE L’HYPOTHÈQUE.....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 3 – INTÉRÊTS .....</b>	<b>3</b>
3.1 Taux d’intérêt .....	3
3.2 Intérêts composés .....	4
<b>ARTICLE 4 – VOS VERSEMENTS RÉGULIERS .....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 5 – COMPTE BANCAIRE SERVANT AUX PAIEMENTS .....</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 6 – REMBOURSEMENT ANTICIPÉ D’UNE HYPOTHÈQUE AVANT LA DATE D’ÉCHÉANCE .....</b>	<b>5</b>
6.1 Restriction.....	5
6.2 Remboursement anticipé d’une Hypothèque à échéance libre.....	5
6.3 Option annuelle de remboursement anticipé des Hypothèques à échéance fixe ...	5
6.4 Option d’augmentation des versements.....	6
6.5 Remboursement anticipé de plus de 10 % d’une Hypothèque à échéance fixe ....	6
6.6 Programme incitatif .....	6
6.7 Option de Double versement <sup>mc</sup> .....	6
6.8 Dispositions générales relatives au Remboursement anticipé.....	7
6.9 Hypothèque convertible.....	7
<b>ARTICLE 7 – REPORT D’UN VERSEMENT .....</b>	<b>7</b>
7.1 Option de <i>Report de versement</i> .....	7
7.2 Option de <i>Report de versement</i> dans le cas des Hypothèques assurées par la SCHL.....	8
<b>ARTICLE 8 – TRANSFERT DE L’HYPOTHÈQUE .....</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE 9 – SOMME EXIGIBLE À LA VENTE, PRISE EN CHARGE DE L’HYPOTHÈQUE ET LIBÉRATION DES OBLIGATIONS.....</b>	<b>10</b>
<b>ARTICLE 10 – CONTRAT DE RENOUVELLEMENT OU DE MODIFICATION .....</b>	<b>10</b>
<b>ARTICLE 11 – SOMMES ADDITIONNELLES .....</b>	<b>10</b>
<b>ARTICLE 12 – NOUS N’AVONS PAS À VOUS FAIRE D’AVANCES.....</b>	<b>11</b>
<b>ARTICLE 13 – VOS PROMESSES .....</b>	<b>11</b>
13.1 Vos Promesses relatives aux Taxes foncières .....	11
13.2 Vos autres Promesses .....	12
13.3 Absence de déductions .....	12
<b>ARTICLE 14 – VOTRE CONFIRMATION .....</b>	<b>12</b>
<b>ARTICLE 15 – NOS DROITS .....</b>	<b>13</b>
15.1 Approbation et consentement .....	13
15.2 L’argent que nous dépensons .....	13
15.3 Intérêts additionnels dans la Propriété.....	13
15.4 Autres sûretés .....	14
15.5 Consolidation.....	14

<b>ARTICLE 16</b> – RÈGLEMENT DES RÉCLAMATIONS OU PRIVILÈGES .....	14
<b>ARTICLE 17</b> – INSPECTIONS DE LA PROPRIÉTÉ.....	14
<b>ARTICLE 18</b> – AVANCES DE FONDS DANS LE CAS D’HYPOTHÈQUES À LA CONSTRUCTION.....	15
<b>ARTICLE 19</b> – PRÉSERVATION DE LA VALEUR DE VOTRE PROPRIÉTÉ .....	15
<b>ARTICLE 20</b> – RETENUES D’IMPÔT À LA SOURCE .....	16
<b>ARTICLE 21</b> – ASSURANCE DE BIENS.....	16
<b>ARTICLE 22</b> – EXERCICE DE NOS DROITS .....	17
22.1    Défauts.....	17
22.2    Conséquences d’un Défaut.....	17
22.3    Recours après une ordonnance du tribunal.....	20
22.4    Nos frais.....	20
22.5    Prime en cas de Défaut.....	20
22.6    Retard relatif à l’exercice de nos droits .....	20
<b>ARTICLE 23</b> – MAINLEVÉE .....	20
<b>ARTICLE 24</b> – LOCATION DE VOTRE PROPRIÉTÉ.....	21
<b>ARTICLE 25</b> – EXERCICE DE NOS DROITS .....	22
<b>ARTICLE 26</b> – HYPOTHÈQUES VISANT DES CONDOMINIUMS .....	22
<b>ARTICLE 27</b> – HYPOTHÈQUES SUR PROPRIÉTÉS LOUÉES À BAIL .....	24
<b>ARTICLE 28</b> – EXPROPRIATION .....	25
<b>ARTICLE 29</b> – CAUTIONNEMENT.....	25
<b>ARTICLE 30</b> – FRAIS D’ADMINISTRATION .....	27
<b>ARTICLE 31</b> – LÉGISLATION APPLICABLE.....	27
31.1    Garantie des maisons neuves.....	27
31.2 <i>Loi nationale sur l’habitation</i> .....	27
31.3    Consentement du conjoint .....	27
<b>ARTICLE 32</b> – QUI EST LIÉ PAR L’HYPOTHÈQUE .....	28
<b>ARTICLE 33</b> – INTERPRÉTATION .....	28
33.1    Invalidité partielle.....	28
33.2    Intitulés des paragraphes et articles .....	28
33.3    Nombre et genre .....	28
33.4    Lois.....	28



**Banque Royale du Canada**  
**Acte hypothécaire facultatif –**  
**Clauses hypothécaires résidentielles types**  
**(Taux variable)**  
**RBC – 2566**

*Loi sur l'enregistrement foncier, L.N.-B. 1981, c. L-1.1, art. 25*

L'acte hypothécaire facultatif suivant est réputé inclus dans chaque hypothèque de bien-fonds dans laquelle cet acte hypothécaire facultatif est mentionné par le numéro qui lui a été attribué au moment de son dépôt, comme le prévoit le paragraphe 25(7) de la *Loi sur l'enregistrement foncier* (Nouveau-Brunswick).

Ce document énonce les dispositions importantes qui s'appliquent à l'Hypothèque et qui, de fait, en font partie. Nous vous recommandons de le lire attentivement et de discuter au besoin des dispositions de l'Hypothèque avec un avocat.

Dans ce document, le mot « nous » et ses dérivés, tels que « notre », « nos » et « nôtre », décrivent l'institution financière (créancier hypothécaire) qui vous prête l'argent.

Dans ce document, le mot « vous » et ses dérivés, tels que « votre », « vos » et « vôtre », décrivent la personne à qui de l'argent est prêté et qui accorde l'Hypothèque sur sa Propriété; ils comprennent également quiconque garantit vos paiements et Promesses.

Nous vous prêtons de l'argent et protégeons nos intérêts au moyen de l'Hypothèque grevant votre Propriété, qui nous donne certains droits, si vous ne faites pas ce que vous promettez de faire. Les conditions particulières qui s'appliquent à votre Propriété (par exemple, le taux d'intérêt) sont énoncées dans un document que vous signez et qui est enregistré. C'est ce que nous appelons l'Hypothèque enregistrée.

En général, les termes clés sont définis à l'article 1. Vous devriez lire l'article 1 attentivement.

**ARTICLE 1 – TERMES QUE VOUS DEVEZ CONNAÎTRE**

Les termes suivants sont utilisés dans un sens particulier dans cet acte hypothécaire facultatif :

- 1) **Assureur hypothécaire** la SCHL ou une autre institution qui fournit de l'assurance prêt hypothécaire à des prêteurs.
- 2) **Capital** la somme que nous vous avons prêtée à l'origine.
- 3) **Caution** la personne qui s'engage également à tenir vos Promesses en vertu de l'Hypothèque.
- 4) **Date d'échéance** la date indiquée dans l'Hypothèque enregistrée comme date à laquelle l'Hypothèque arrive à échéance. À cette date, l'Hypothèque doit être remboursée ou renouvelée.
- 5) **Date de rajustement des intérêts** la date indiquée à ce titre sur l'Hypothèque enregistrée. Il s'agit de la date à laquelle nous calculons les intérêts courus sur l'argent qui vous a été avancé. Cette date sera antérieure à la période visée par votre premier versement régulier. C'est la date à laquelle le Terme commence.

- 6) **Date du dernier versement** date du dernier versement indiquée dans l'Hypothèque enregistrée.
- 7) **Date du premier versement** date indiquée dans l'Hypothèque enregistrée où doit être effectué le premier versement.
- 8) **Défaut** terme défini au paragraphe 22.1 et comprenant un manquement de votre part à une Promesse en vertu de l'Hypothèque.
- 9) **Encours** somme totale, ou solde, qu'il reste à rembourser sur l'Hypothèque à un moment donné. L'Encours comprend la tranche du Capital qui demeure impayée, les intérêts, les avances additionnelles et les sommes que nous avons versées parce que vous n'avez pas tenu une Promesse.
- 10) **Hypothèque** convention juridique entre vous et nous, qui nous donne des droits sur votre Propriété. Elle comprend ce document, l'Hypothèque enregistrée et les autres actes hypothécaires facultatifs qui peuvent être mentionnés dans l'Hypothèque enregistrée. Le mot « **Hypothèque** » comprend également tous les autres documents pouvant être joints à ces documents à titre d'annexes, et tout document renouvelant, modifiant ou prolongeant l'Hypothèque.
- 11) **Hypothèque à échéance fixe** Hypothèque qui limite la façon dont vous pouvez payer l'Encours par anticipation et qui fixe les frais de Remboursement anticipé qui seront exigés en cas de remboursement par anticipation.
- 12) **Hypothèque à échéance libre** Hypothèque 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 d'au moins 500 \$.
- 13) **Hypothèque enregistrée** l'hypothèque sur formulaire 15 que vous signez pour accorder l'Hypothèque.
- 14) **Loi nationale sur l'habitation** la *Loi nationale sur l'habitation* (Canada), loi fédérale qui fait la promotion de la construction de nouvelles habitations et de la réparation et la modernisation des habitations existantes. La SCHL offre de l'assurance prêt hypothécaire en vertu de cette loi.
- 15) **Nous** le créancier hypothécaire en vertu de l'Hypothèque. Le créancier hypothécaire est nommé dans l'Hypothèque enregistrée.
- 16) **Prime d'assurance Assure-Toit<sup>®</sup>** 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*.
- 17) **Promesses** tout ce que vous vous engagez à faire et toutes les choses que vous confirmez et certifiez en vertu de l'Hypothèque.
- 18) **Propriété** le bien-fonds décrit dans l'Hypothèque enregistrée, de même que les bâtiments construits sur le bien-fonds et tout ce qui est attaché ou fixé au bien-fonds ou aux bâtiments et tous les droits pouvant être associés au bien-fonds. La Propriété comprend également tous les bâtiments, dépendances, adjonctions, annexes ou objets fixés à demeure (les objets fixés à demeure comprenant, par exemple, les chaudières, même si elles ne sont pas physiquement attachées à la Propriété) ajoutés au bien-fonds ou aux bâtiments et, dans le cas d'un titre de tenure à bail, le bail, sauf le dernier jour du terme du bail, et les autres intérêts, droits, options ou avantages pouvant être énoncés dans le bail.

- 19) **Remboursement anticipé** le fait de rembourser une partie du capital à l'avance. Selon le type d'Hypothèque que vous avez contractée et la somme que vous payez, vous devrez peut-être payer des frais de Remboursement anticipé lorsque vous ferez un Remboursement anticipé.
- 20) **SCHL** la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Elle administre la *Loi nationale sur l'habitation* et fournit de l'assurance prêt hypothécaire aux prêteurs.
- 21) **Taux d'intérêt** le taux d'intérêt qui s'applique à l'Hypothèque. Le Taux d'intérêt et son mode de calcul sont indiqués dans l'Hypothèque enregistrée. Il s'agit d'un taux annuel, qui est ajusté à mesure que le Taux préférentiel augmente ou diminue.
- 22) **Taux préférentiel** le taux d'intérêt annuel annoncé par la Banque Royale du Canada de temps à autre à titre de taux de référence alors en vigueur pour déterminer les taux d'intérêt sur les prêts commerciaux consentis en monnaie canadienne au Canada. Nos avis en ce qui concerne le Taux préférentiel seront concluants.
- 23) **Taxes foncières** toutes les taxes foncières, cotisations, taxes d'amélioration locale, frais d'administration et autres charges semblables actuels et futurs exigés par une administration fiscale quelconque à l'égard de votre Propriété, y compris les intérêts, amendes et pénalités exigés.
- 24) **Terme** la période s'étendant de la Date de rajustement des intérêts à la Date d'échéance, laquelle est indiquée dans l'Hypothèque enregistrée.
- 25) **Vous** chaque personne qui a signé l'Hypothèque ou qui est liée par l'Hypothèque et qui doit payer tout ce qui est dû en vertu de l'Hypothèque. Si vous décédez ou devenez incapable, votre succession ou votre tuteur ou curateur doit nous payer et tenir vos autres Promesses.

## ARTICLE 2 – COMMENT FONCTIONNE L'HYPOTHÈQUE

- 1) En échange du fait que nous acceptons de prêter le Capital ou autant que le Capital que nous vous avançons, vous nous accordez une hypothèque et une charge sur votre intérêt dans votre Propriété. Ceci signifie que l'Hypothèque est une charge grevant votre Propriété et que vous avez hypothéqué tout votre intérêt dans votre Propriété en notre faveur. Toutes les sommes relatives à l'Hypothèque que vous nous devez sont garanties par l'Hypothèque.
- 2) Cela signifie également que vous renoncez à vos droits sur votre Propriété tant que vous n'aurez pas remboursé l'Encours et tenu toutes vos Promesses.
- 3) Vous pouvez demeurer en possession de votre Propriété, aussi longtemps que vous tiendrez vos Promesses.
- 4) Notre intérêt dans votre Propriété prendra fin lorsque vous aurez remboursé l'Encours et tenu toutes vos autres Promesses, et à ce moment-là vous pourrez obtenir mainlevée de l'Hypothèque. L'article 23 vous explique quoi faire pour obtenir une mainlevée.
- 5) En échange du fait que nous acceptons de vous prêter le Capital, vous faites certaines Promesses, que vous devez tenir. Si vous rompez vos Promesses ou y manquez de quelque façon que ce soit, vous ne tenez pas vos Promesses.
- 6) Vous promettez de signer les documents additionnels que nous vous demanderons et de faire toute autre chose que nous vous demanderons de faire pour protéger notre intérêt dans votre Propriété.

## ARTICLE 3 – INTÉRÊTS

### 3.1 Taux d'intérêt

- 1) Le Taux d'intérêt que vous promettez de payer est indiqué dans l'Hypothèque enregistrée.

2) Le Taux d'intérêt est le Taux préférentiel (qui change de temps à autre) plus une prime, ou moins un escompte, figurant dans l'Hypothèque enregistrée. Le Taux d'intérêt est un taux ajustable qui est ajusté automatiquement lorsque le Taux préférentiel change. Nous n'avons pas à vous aviser d'un changement de Taux préférentiel.

3) Les intérêts sont calculés non à l'avance, suivant la même fréquence que la fréquence de versement indiquée dans l'Hypothèque enregistrée ou suivant une autre fréquence de versement de votre choix et ils sont payables à cette fréquence.

4) Vous promettez de payer les intérêts sur l'Encours au Taux d'intérêt tant avant qu'après la Date d'échéance, tout Défaut et tout jugement, jusqu'à ce que l'Encours ait été remboursé intégralement.

5) Vos versements hypothécaires sont fixes, mais le Taux d'intérêt change lorsque le Taux préférentiel change. Si le Taux préférentiel baisse, une plus grande partie de votre versement servira à rembourser le Capital; si le taux préférentiel monte, une moins grande partie de votre versement servira à rembourser le Capital. Si vous n'êtes pas en Défaut et si votre versement ne suffit pas au paiement de tous les intérêts courus exigibles à la date de versement, nous augmenterons automatiquement votre prochain versement par tranches de 2,00 \$ jusqu'à ce que le versement couvre tous les intérêts courus depuis votre dernier versement. Nous faisons cela pour que vous payiez tous les intérêts que vous nous devez et que votre dette envers nous n'augmente pas. Quand ceci se produira, il vous faudra plus longtemps pour acquitter votre Hypothèque. Vos versements demeureront fixés au montant accru pendant le restant du Terme, à moins que vous et nous ne nous mettions d'accord sur un nouveau montant ou que votre versement ne devienne encore une fois insuffisant.

### **3.2 Intérêts composés**

Si vous ne payez pas les intérêts lorsqu'ils sont exigibles en vertu de l'Hypothèque, nous ajouterons les intérêts en souffrance à l'Encours et exigeront de vous des intérêts sur le montant cumulé, jusqu'à son paiement. C'est ce qu'on appelle des intérêts composés. Nous calculons les intérêts composés au Taux d'intérêt. Vous promettez de 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 l'Encours ait été remboursé 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 l'Encours ait été remboursé intégralement. Tous les intérêts en souffrance et les intérêts composés font partie de l'Encours. Vous promettez de payer ces intérêts immédiatement lorsque nous vous le demanderons.

## **ARTICLE 4 – VOS VERSEMENTS RÉGULIERS**

1) Vous promettez de nous rembourser le Capital et de nous payer les intérêts aux dates de versement indiquées dans l'Hypothèque enregistrée ou selon une autre fréquence de versement que vous choisissez à compter de la Date du premier versement jusqu'à la Date du dernier versement inclusivement. Vos versements s'élèveront aux montants indiqués dans l'Hypothèque enregistrée. Vous promettez de payer l'Encours à la Date d'échéance. Nous pouvons, si vous nous le demandez, accepter de changer votre date de versement ou la fréquence de vos versements.

- 2) Si vous n'êtes pas en Défaut, nous affecterons votre versement de la façon suivante :
- a) au paiement de votre Prime d'assurance *Assure-Toit*, y compris les taxes de vente ou taxes semblables applicables, si vous avez souscrit cette assurance;
  - b) au paiement des Taxes foncières, si nous les payons pour votre compte;
  - c) au paiement des intérêts échus; et
  - d) à la diminution du Capital.

- 3) Si vous êtes en Défaut, nous pouvons affecter votre versement, ou toute autre somme que nous recevrons de vous, selon notre désir.
- 4) Tous les versements doivent être faits en dollars canadiens.
- 5) Si nous avançons la totalité ou une partie du Capital avant la Date de rajustement des intérêts, vous promettez de payer les intérêts courus sur la somme que nous avançons au Taux d'intérêt à compter du jour où nous faisons cette avance jusqu'à la Date de rajustement des intérêts. Vous promettez de payer ces intérêts le premier jour de chaque mois jusqu'à la Date de rajustement des intérêts. Si votre Date de rajustement des intérêts ne correspond pas au premier jour d'un mois donné, vous promettez également de nous payer des intérêts à compter du premier du mois jusqu'à la Date de rajustement des intérêts.

#### **ARTICLE 5 – COMPTE BANCAIRE SERVANT AUX PAIEMENTS**

- 1) Vous promettez de tenir un compte de dépôt auprès d'une institution financière canadienne et nous autorisez à prélever automatiquement sur ce compte le montant de chaque versement lorsque celui-ci est exigible.
- 2) Vous garderez suffisamment de fonds dans le compte pour faire chaque versement. Vous n'annulerez pas votre autorisation de prélèvement ni ne fermerez le compte sans notre consentement.
- 3) Si votre institution financière refuse le prélèvement automatique, nous imputerons à votre compte les frais que votre institution financière nous aura facturés. Ce genre de situation peut se produire notamment lorsque vous ne disposez pas de suffisamment d'argent dans votre compte ou si vous avez fermé votre compte.

#### **ARTICLE 6 – REMBOURSEMENT ANTICIPÉ D'UNE HYPOTHÈQUE AVANT LA DATE D'ÉCHÉANCE**

##### **6.1 Restriction**

Aucune des options de Remboursement anticipé suivantes ne s'applique si vous êtes en Défaut.

##### **6.2 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 de l'Encours n'importe quand sans frais de Remboursement anticipé. Si vous avez une Hypothèque à échéance libre et que vous désiriez la rembourser par anticipation, vous devez nous rembourser une partie de toute remise en argent que vous avez reçue de nous, comme le prévoit le paragraphe 6.6.

##### **6.3 Option annuelle de remboursement anticipé des Hypothèques à échéance fixe**

- 1) Si l'Hypothèque est une Hypothèque à échéance fixe vous pouvez, une fois par période de 12 mois à compter de la Date de rajustement des intérêts ou de l'anniversaire de cette date, rembourser jusqu'à concurrence de 10 % du Capital.
- 2) Sous réserve de l'alinéa 6.3 4), vous pouvez vous prévaloir de cette option sans avis et sans frais de Remboursement anticipé.
- 3) Si vous ne vous prévaluez 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 Capital, vous vous engagez à payer des frais de Remboursement anticipé sur le **montant total** du Remboursement anticipé.

#### 6.4 Option d'augmentation des versements

Vous pouvez, une fois par période de douze mois à compter de la Date de rajustement des intérêts ou de l'anniversaire de cette date, augmenter votre versement d'un montant représentant au plus 10 % du capital et des intérêts qui constituent ou constitueraient votre mensualité. Si vous ne vous prévaluez pas de cette option au cours d'une période donnée de douze mois, vous ne pouvez la reporter à une période ultérieure de douze mois.

#### 6.5 Remboursement anticipé de plus de 10 % d'une Hypothèque à échéance fixe

1) Si vous avez une Hypothèque à échéance fixe, vous pouvez rembourser plus que 10 % du Capital, mais vous vous engagez alors à payer des frais de Remboursement anticipé sur le **montant total** du Remboursement anticipé. Vous pouvez rembourser par anticipation la totalité ou une partie de l'Encours n'importe quand pendant le Terme, mais si vous remboursez plus que 10 % du Capital, vous vous engagez alors à payer des frais de Remboursement anticipé correspondant aux intérêts sur trois mois, calculés au Taux d'intérêt, sur le **montant total** de la somme remboursée par anticipation. Vous devez aussi rembourser une partie de toute remise en argent que vous avez reçue, comme le prévoit le paragraphe 6.6, si vous remboursez tout l'Encours.

2) Si vous renouvelez ou prolongez l'Hypothèque avant la fin du Terme, ou si vous modifiez le Taux d'intérêt avant la fin du Terme, vous vous engagez alors à payer des frais de Remboursement anticipé, calculés de la manière décrite au sous-alinéa 6.5 1) ci-dessus, en fonction de l'Encours à la date du renouvellement anticipé, de la modification ou de la prolongation.

#### 6.6 Programme incitatif

1) Nous pouvons, si nous le désirons, vous offrir une prime en vue de vous encourager à nous accorder l'Hypothèque. 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 l'Encours avant la fin du Terme ou si vous modifiez le Terme de l'Hypothèque, vous devrez nous rembourser une partie de la remise en argent. Vous devez payer cette somme proportionnelle en sus des frais de Remboursement anticipé pouvant être exigés. Vous devez la payer, même si vous avez une Hypothèque à échéance libre.

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

vosre 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 avez reçu une remise en argent de 1 000 \$ pour une hypothèque de 5 ans (60 mois) et remboursez l'hypothèque intégralement après 3 ans (36 mois), la somme serait calculée comme suit :

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

#### 6.7 Option de Double versement<sup>mc</sup>

Vous pouvez augmenter votre versement régulier à raison d'un montant pouvant atteindre 100 % de la tranche 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 paiement 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.

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

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

Versements aux quinzaines = versement de capital et d'intérêts x 26/12

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

## 6.8 Dispositions générales relatives au Remboursement anticipé

- 1) Si vous vous prévalez d'une option de Remboursement anticipé, le calendrier des dates de versement ne changera pas, à moins que nous n'augmentions automatiquement vos versements si votre versement ne suffit pas au paiement de tous les intérêts courus échus à la date du versement.
- 2) Vous promettez de continuer à faire vos versements jusqu'à ce que l'Encours ait été remboursé intégralement.

## 6.9 Hypothèque convertible

- 1) Vous pouvez prolonger le Terme sans payer de frais de Remboursement anticipé, pour autant que vous ayez tenu vos Promesses et que vous passiez au terme et au type d'hypothèque ci-dessous. Toutefois, si vous avez reçu une remise en argent, vous devrez nous rembourser une partie de la remise en argent, comme le prévoit le paragraphe 6.6 ci-dessus. La conversion aura lieu à la date de notre choix.
- 2) Voici le terme et le type d'hypothèque auxquels vous pouvez convertir votre hypothèque:
  - a) une Hypothèque à échéance fixe à taux fixe d'un terme plus long que le terme à courir de l'Hypothèque immédiatement avant la date de conversion.

## ARTICLE 7 – REPORT D'UN VERSEMENT

Si vous remplissez les conditions énoncées dans cet article, vous pouvez faire un Report de versement<sup>mc</sup>, c'est-à-dire sauter un versement régulier à sa date de versement.

### 7.1 Option de *Report de versement*

- 1) Cet article s'applique uniquement si :
  - a) le Terme est inférieur à 10 ans;
  - b) l'Hypothèque n'est pas assurée par la SCHL (voir le paragraphe 7.2 pour connaître les règles en matière de *Report de versement* applicables aux hypothèques assurées par la SCHL); et
  - c) 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 de rajustement des intérêts ou de la date anniversaire de la Date de rajustement des intérêts), vous pouvez faire un *Report de versement* si les intérêts compris dans le versement sauté, plus l'Encours, ne dépassent pas le Capital.

- 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 foncières et la Prime d'assurance *Assure-Toit*.
  - d) Les intérêts compris dans tout versement sauté s'ajoutent à l'Encours, 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.

## 7.2 Option de *Report de versement* dans le cas des Hypothèques assurées par la SCHL

- 1) Cette partie ne s'applique que si :
- a) le Terme est inférieur à 10 ans;
  - b) l'Hypothèque est assurée par la SCHL; et
  - c) 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 l'Encours plus les intérêts du versement sauté ne dépassent pas le Capital.
- a) On entend par « ratio d'emprunt » le rapport du Capital sur le moindre des montants suivants :
    - i) le prix payé pour acheter votre Propriété; et
    - ii) la valeur de votre Propriété, que nous déterminons, à la date de l'Hypothèque.
  - b) Si l'Hypothèque est assurée 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 de l'Encours 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 l'Encours, après vos remboursements de capital. 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 \$ en vertu d'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 :

	<b>An 1</b>	<b>An 4</b>
Capital	190 000 \$	190 000 \$
Valeur de la propriété	200 000 \$	200 000 \$
Capital remboursé	5 130 \$	22 400 \$
Encours	184 870 \$	167 580 \$
Tranche d'intérêts du versement sauté	1 115 \$	1 105 \$

Encours total plus la tranche d'intérêts du versement sauté	185 985 \$	168 685 \$
---	------------	------------

<b>Ratio de l'encours total plus la tranche d'intérêts du versement sauté par rapport au capital</b>	<b>98 %</b>	<b>89 %</b>
--	-------------	-------------

<b>Ils ne peuvent donc pas faire un <i>Report de versement</i>, le ratio étant supérieur à 90 %</b>	<b>Ils peuvent donc faire un <i>Report de versement</i>, le ratio étant inférieur à 90 %</b>
---	--

- c) Vous ne pouvez faire de *Report de versement* si, par suite du versement sauté, la période d'amortissement initiale de l'Hypothèque s'en trouvera prolongée ou vous aurez sauté l'équivalent de quatre mensualités à tout moment pendant le Terme sans les avoir remboursées.
- d) Lorsque vous faites un *Report de versement* en vertu de cette partie, vous devez quand même payer la tranche de votre versement qui couvre vos Taxes foncières et la Prime d'assurance *Assure-Toit*. Les intérêts compris dans tout versement sauté s'ajoutent à l'Encours, et des intérêts calculés au Taux d'intérêt sont imputés sur cette somme.
- e) 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.

## ARTICLE 8 – TRANSFERT DE L'HYPOTHÈQUE

- 1) Si vous vendez votre Propriété, et si vous n'êtes pas en Défaut et que nous en convenons par écrit, vous pouvez transférer l'Hypothèque à votre nouvelle propriété ou la personne qui achète votre Propriété peut demander à prendre l'Hypothèque en charge.
- 2) Pour avoir le droit de transférer l'Hypothèque à votre nouvelle propriété, vous devez :
  - a) répondre à nos critères d'approbation et de transfert hypothécaires;
  - b) nous donner une nouvelle hypothèque; et
  - c) payer les frais de traitement et d'administration, les frais juridiques et les frais d'évaluation de la propriété, ainsi que les autres frais qui nous sont occasionnés.
- 3) Si vous répondez aux critères mentionnés ci-dessus et que nos politiques le permettent, vous pourrez alors transférer le montant en capital impayé à ce moment-là dans une hypothèque sur une nouvelle propriété ou vous pourrez ajouter des montants additionnels à ce montant. Votre nouvelle hypothèque sera établie en fonction de nos modalités alors en vigueur pour le transfert d'une hypothèque à une nouvelle propriété.
- 4) Si nous acceptons de vous laisser transférer l'Hypothèque et que le capital de la nouvelle hypothèque est inférieur à l'Encours au moment de la vente de votre Propriété, vous devrez nous payer : i) la différence entre votre nouveau capital et l'Encours; ii) les frais de Remboursement anticipé qui s'appliquent à la différence; et iii) toute remise en argent exigible. Vous devrez payer les frais de Remboursement anticipé applicables et rembourser les remises en argent dues en vertu du paragraphe 6.6 quand vous vendrez votre Propriété
- 5) Si l'Hypothèque est visée par une assurance prêt hypothécaire, demandez-nous de vérifier s'il est possible de transférer l'assurance prêt hypothécaire. Vous devriez aussi nous demander s'il est possible de transférer l'assurance *Assure-Toit*.

## **ARTICLE 9 – SOMME EXIGIBLE À LA VENTE, PRISE EN CHARGE DE L'HYPOTHÈQUE ET LIBÉRATION DES OBLIGATIONS**

- 1) Vous devez encore tenir vos Promesses même si vous vendez votre Propriété.
- 2) Si vous acceptez de céder votre intérêt dans votre Propriété à un nouveau propriétaire sans notre approbation ou si vous le faites effectivement, directement ou indirectement, nous pouvons décider de déclarer l'Encours immédiatement exigible intégralement et vous demander de payer les frais de Remboursement anticipé applicables sur l'Encours.
- 3) Si nous acceptons un paiement du nouveau propriétaire même si nous n'avons pas approuvé ce dernier, cela ne signifiera pas que nous avons approuvé la cession ni que nous avons abandonné notre droit d'exiger que vous régliez l'Encours et tous frais de Remboursement anticipé.
- 4) Vous devez nous donner tout renseignement que nous vous demandons afin de nous permettre de décider si nous acceptons ou non de donner notre approbation. Nous étudierons ces renseignements et vous aviserons de notre décision.
- 5) Nous pouvons fixer certaines exigences à remplir par vous et le nouveau propriétaire à titre de condition imposée en vue de notre approbation. Parmi nos conditions, nous demanderons que le nouveau propriétaire signe notre formulaire de convention de prise en charge.
- 6) Même si vous vendez la Propriété ou cédez vos intérêts, ou si nous concluons un nouveau contrat avec le nouveau propriétaire à l'égard de l'une ou l'autre des modalités de l'Hypothèque, ou si nous acceptons des paiements de la part du nouveau propriétaire, ces éléments ne modifieront pas nos droits contre vous ou toute Caution, à moins que nous ne décidions de vous libérer de vos Promesses. Si nous ne vous libérons pas de vos Promesses, vous devez encore les tenir. Vous acceptez que nous puissions renouveler ou modifier les modalités de l'Hypothèque dans un contrat avec le nouveau propriétaire et que vous ayez encore l'obligation de tenir vos Promesses, même si l'Hypothèque a été renouvelée ou si ses modalités ont été changées sans votre connaissance ou votre consentement.

## **ARTICLE 10 – CONTRAT DE RENOUELEMENT OU DE MODIFICATION**

- 1) Si nous vous envoyons un contrat de renouvellement d'hypothèque et si vous ne le signez pas et ne nous le renvoyez pas avant la date requise, l'Hypothèque sera, à notre choix, renouvelée selon les modalités indiquées dans la convention de renouvellement.
- 2) Nous pouvons nous entendre avec vous pour modifier certaines des modalités de l'Hypothèque. C'est ce que nous appelons modifier l'Hypothèque. Si nous le faisons, vous n'en devrez pas moins tenir encore toutes vos Promesses.
- 3) Nous n'avons pas à enregistrer le renouvellement, la modification ou la prolongation de l'Hypothèque. L'Hypothèque, une fois renouvelée, modifiée ou prolongée, continuera d'avoir le même rang. Aux fins de l'article 10 de la *Loi sur l'intérêt* (Canada), la date de l'Hypothèque sera la date à laquelle le renouvellement, la modification ou la prolongation de l'Hypothèque prendra effet.
- 4) Vous ne disposez pas d'un droit de renouvellement, de modification ou de prolongation de l'Hypothèque. Le renouvellement, la modification ou la prolongation de l'Hypothèque est notre privilège.

## **ARTICLE 11 – SOMMES ADDITIONNELLES**

- 1) Si vous avez payé une partie du Capital, nous pouvons, si nous le désirons et si vous répondez à nos exigences, vous permettre d'emprunter des sommes additionnelles jusqu'à

concurrence de la différence entre l'Encours et le Capital. Si nous vous permettons d'emprunter des sommes additionnelles, toutes les sommes empruntées seront garanties par l'Hypothèque, en bénéficiant du même rang, et porteront intérêt au taux d'intérêt que nous avons déterminé au moment où vous avez présenté votre demande d'emprunt des sommes additionnelles.

2) Si nous vous laissons emprunter des sommes additionnelles, chaque fois que ce document fait mention de l'Encours, cette mention renverra à toutes les sommes dues, y compris toutes les sommes additionnelles.

## **ARTICLE 12 – NOUS N'AVONS PAS À VOUS FAIRE D'AVANCES**

1) Nous n'avons pas l'obligation de vous avancer ou de vous avancer une nouvelle fois la totalité ou une partie quelconque du Capital, si nous décidons de ne pas le faire, même si :

- a) vous avez signé l'Hypothèque;
- b) l'Hypothèque est enregistrée; ou
- c) nous avons avancé une partie du Capital.

2) Nous pouvons déduire de toute avance :

- a) les Taxes foncières exigibles;
- b) les intérêts échus à la date de l'avance; et
- c) la prime d'assurance prêt hypothécaire et les frais de demande d'assurance prêt hypothécaire.

## **ARTICLE 13 – VOS PROMESSES**

### **13.1 Vos Promesses relatives aux Taxes foncières**

1) Vous promettez de nous payer, si nous vous le demandons :

- i) à chaque date de versement la somme que nous estimons suffisante pour nous permettre de payer les Taxes foncières lorsqu'elles seront exigibles; et
- ii) le solde dû en plus de la somme que vous nous avez déjà versée en vue du paiement des Taxes foncières afin que nous puissions acquitter celles-ci intégralement.

2) Vous promettez de nous payer à chaque date de versement le douzième de la somme que nous estimons nécessaire pour que nous puissions payer toutes les Taxes foncières pour l'année civile. Nous pouvons faire une nouvelle estimation de cette somme de temps à autre. Vous acceptez de payer, lorsque nous vous le demanderons, les sommes additionnelles qui pourront être nécessaires par suite de la nouvelle estimation.

3) Si vous ne tenez pas vos Promesses, les paiements que vous faites aux fins des Taxes foncières peuvent, si nous le décidons, être affectés au paiement de l'Encours.

4) Tant que nous vous demanderons des versements de Taxes foncières, et tant que vous tiendrez vos Promesses, nous ferons parvenir la somme nécessaire au paiement des Taxes foncières à l'administration fiscale à mesure qu'elles deviendront exigibles ou au moment de notre choix. Si la somme accumulée dans le compte réservé aux taxes ne suffit pas au paiement des Taxes foncières, nous pouvons avancer les sommes nécessaires pour couvrir l'insuffisance ou ajouter le montant de l'insuffisance à l'Encours. Si vous recevez un avis d'imposition relatif aux Taxes foncières, vous devez nous le transmettre. Si vous ne nous le transmettez pas et que des frais supplémentaires soient imposés à l'égard des Taxes foncières, vous devrez payer ces frais. Nous ne sommes pas responsables des frais supplémentaires imposés parce que nous n'avons pas reçu un avis.

5) Nous vous imputerons des intérêts sur toute insuffisance de fonds dans le compte réservé aux taxes, au Taux d'intérêt. Si vous accumulez un surplus dans ce compte, nous vous verserons des intérêts sur ce surplus au taux de notre choix.

6) Si les Taxes foncières que nous avons payées dépassent à un moment quelconque la somme que vous nous avez versée à ce titre, ou si nous devons payer des frais parce que nous avons payé les Taxes foncières pour votre compte, nous pouvons exiger que vous nous payiez immédiatement la somme correspondant à l'insuffisance. Si vous ne le faites pas, nous ajouterons cette somme à l'Encours.

7) Nous pouvons décider de ne pas vous demander de faire vos versements de Taxes foncières par notre intermédiaire. Dans ce cas, vous vous engagez à payer toutes les Taxes foncières relatives à votre Propriété à mesure qu'elles deviennent exigibles et à nous remettre une preuve acceptable de leur paiement, si nous vous le demandons.

### **13.2 Vos autres Promesses**

1) Vous promettez aussi :

de payer, sur demande, tous les coûts et frais, y compris les frais juridiques, en vue d'une indemnisation complète, que nous devons assumer pour

- i) établir l'Hypothèque enregistrée, y compris toutes les mesures nécessaires pour avancer et garantir le Capital, faire une recherche sur le titre de propriété, payer une prime d'assurance titre, enregistrer l'Hypothèque et obtenir un rapport à cet égard;
- ii) percevoir l'Encours;
- iii) faire exécuter les dispositions de l'Hypothèque, y compris les efforts déployés pour vous faire tenir vos Promesses;
- iv) faire quoi que ce soit que vous avez promis de faire mais n'avez pas fait;
- v) défendre la validité de l'Hypothèque face à quiconque la conteste; et
- vi) préparer et vous remettre une mainlevée à l'égard de l'Hypothèque lorsque vous avez payé toutes les sommes dues en vertu de l'Hypothèque, conformément aux exigences de l'Hypothèque.

2) Vous promettez de vous conformer à toutes les lois, règles et ordonnances applicables à la Propriété, y compris celles régissant le zonage, l'utilisation du territoire et la protection de l'environnement.

3) Vous promettez d'occuper et d'utiliser la Propriété principalement à des fins résidentielles.

4) Vous acceptez que nous puissions ajouter à l'Encours les frais et charges que nous payons si vous ne les payez pas.

### **13.3 Absence de déductions**

Vous promettez que tous les paiements que vous nous ferez ou que nous vous demandons de faire seront effectués intégralement sans compensation ni demande reconventionnelle et sans déduction ni retenue d'aucune sorte. Vous promettez de ne pas annuler, compenser ni réduire les paiements que vous faites.

## **ARTICLE 14 – VOTRE CONFIRMATION**

Parce que nous acceptons de vous prêter le Capital, vous promettez et confirmez en échange ce qui suit :

- a) Vous êtes propriétaire de votre Propriété, vous avez le droit d'accorder l'Hypothèque et vous hypothéquez la totalité de votre intérêt en notre faveur.
- b) L'Hypothèque est accordée en garantie du remboursement de l'Encours et en garantie de toutes vos Promesses. Vous renoncez à tous droits sur votre Propriété en notre faveur, tant que toutes les sommes dues en vertu de l'Hypothèque n'auront pas été remboursées ainsi que l'exige l'Hypothèque et que vous n'aurez pas tenu vos autres Promesses.
- c) Vous nous paierez la totalité de l'Encours et tiendrez toutes vos autres Promesses, comme le prévoit l'Hypothèque.
- d) Aucune limite ni aucune restriction ne s'applique à votre titre de propriété à l'égard de votre Propriété, sauf celles qui nous ont été divulguées par écrit et que nous avons approuvées.
- e) Votre titre de propriété à l'égard de votre Propriété est assujéti uniquement :
  - i) aux intérêts déposés au bureau d'enregistrement foncier au moment où vous nous accordez l'Hypothèque; et
  - ii) aux intérêts non enregistrés que nous avons approuvés.
- f) Pour autant que vous le sachiez, aucune partie de votre Propriété ou d'un bien-fonds adjacent ne sert, n'a servi autrefois ni ne servira à l'avenir à la fabrication ou à l'entreposage de substances dangereuses ou à tout autre usage relié à des substances dangereuses, sauf en conformité avec l'ensemble des lois, règlements et ordonnances. Aucune partie de votre Propriété ne renferme, n'a jamais renfermé ni ne renfermera un jour une substance dangereuse susceptible d'abaisser la valeur de votre Propriété ou de nuire à sa vente.
- g) Vous signerez tous les documents et prendrez toutes les mesures que nous exigerons, à vos frais, afin d'assurer que tout votre intérêt dans votre Propriété a été hypothéqué en notre faveur et que l'Encours est suffisamment garanti par votre Propriété.

## **ARTICLE 15 – NOS DROITS**

### **15.1 Approbation et consentement**

Chaque fois que cette Hypothèque fait mention d'une « approbation » ou d'un « consentement », il s'agit d'une approbation ou d'un consentement que nous vous donnons par écrit avant que vous n'agissiez.

### **15.2 L'argent que nous dépensons**

Nous pouvons dépenser de l'argent pour faire tout ce que vous avez promis de faire mais n'avez pas fait. Vous devez continuer de tenir vos Promesses, même si nous avons dépensé de l'argent pour faire quelque chose que vous avez promis de faire. Toutes les sommes que nous dépenserons parce que vous n'aurez pas tenu une Promesse seront ajoutées à l'Encours, seront payables sur demande, porteront intérêt au Taux d'intérêt à compter de la date à laquelle nous aurons fait la dépense jusqu'à leur remboursement intégral et seront garanties par l'Hypothèque avec le même rang. Elles nous seront dues et seront immédiatement exigibles.

### **15.3 Intérêts additionnels dans la Propriété**

En accordant l'Hypothèque, vous conférez et hypothéquez tous les intérêts additionnels ou supérieurs que vous pourrez acquérir ultérieurement dans votre Propriété.

#### 15.4 Autres sûretés

Si vous avez hypothéqué ou grevé autre chose ou nous avez donné une sûreté sur autre chose afin de mieux garantir le paiement de l'Encours (« **autres sûretés** »), nous pouvons intenter des procédures en vertu de l'une ou l'autre des **autres sûretés** dans l'ordre que nous choisissons et en même temps que nous faisons valoir nos droits conférés par l'Hypothèque. Si nous obtenons un jugement du tribunal ou recouvrons une somme quelconque en vertu des **autres sûretés**, cela ne modifiera aucunement notre droit de faire valoir nos droits en vertu de l'Hypothèque.

#### 15.5 Consolidation

Notre droit à la consolidation s'applique à l'Hypothèque et aux autres hypothèques que vous pouvez nous avoir accordées. Cela signifie que, si vous avez hypothéqué d'autres propriétés en notre faveur, vous n'aurez pas le droit, après un Défaut, d'acquitter l'Hypothèque ou toute hypothèque grevant une autre propriété à moins de nous payer la somme que vous nous devez à la fois en vertu de l'Hypothèque et en vertu des **autres sûretés**.

### ARTICLE 16 – RÈGLEMENT DES RÉCLAMATIONS OU PRIVILÈGES

1) Vous promettez de ne pas laisser de privilège continuer de grever le titre de propriété de votre Propriété pendant plus de 30 jours, à moins :

- a) de contester avec diligence la validité du privilège en prenant toutes les mesures nécessaires en ce sens qui sont prévues par la loi;
- b) de nous donner une sûreté raisonnable en déposant une somme, des obligations ou d'autres types de sûreté que nous jugeons acceptables (« **sûreté** ») en vue d'acquitter le privilège et les frais juridiques connexes intégralement, y compris nos frais juridiques de manière à nous procurer une indemnisation complète; et
- c) de nous autoriser à utiliser la **sûreté** afin de payer intégralement le privilège et nos frais juridiques de manière à nous procurer une indemnisation complète ainsi que ceux du créancier invoquant le privilège, si le privilège est jugé valide.

2) Nous pouvons régler les créances d'autres créanciers détenant un intérêt dans votre Propriété. Ces créances peuvent comprendre des privilèges de construction et autres privilèges, des créances d'un gouvernement ou des charges. Si nous réglons une créance, vous promettez de nous en rembourser la somme sur demande. Toute somme que nous payons à un autre créancier et que vous ne remboursez pas sera ajoutée à l'Encours. Nous pouvons, si nous le jugeons nécessaire, acquitter les sommes visées par des hypothèques, charges, intérêts, créances ou privilèges qui ont priorité sur l'Hypothèque, y compris les impôts fonciers, les frais de services publics, les privilèges ou les sommes à payer à une corporation de condominiums.

3) Une fois que nous avons réglé de telles réclamations, nous disposons de tous les droits, intérêts et sûretés dévolus au créancier. Nous pouvons retenir n'importe quelle quittance ou mainlevée, au besoin.

4) Vous promettez de payer toute somme qui, si elle n'est pas payée, entraînera un manquement en vertu d'une hypothèque ou d'une créance ayant légalement priorité sur l'Hypothèque ou pouvant entraîner la vente de votre Propriété si elle n'est pas payée.

5) Vous promettez de payer les sommes visées par les autres hypothèques, charges, privilèges, sûretés, créances ou autres intérêts dont nous n'acceptons pas qu'ils continuent de grever votre Propriété et vous promettez d'en obtenir quittance ou mainlevée.

### ARTICLE 17 – INSPECTIONS DE LA PROPRIÉTÉ

1) Nous pouvons ainsi que nos mandataires inspecter votre Propriété, y compris les bâtiments, à tout moment raisonnable.

- 2) Si l'Hypothèque fait l'objet d'une assurance prêt hypothécaire, l'Assureur hypothécaire et ses mandataires peuvent aussi inspecter votre Propriété.
- 3) Les inspections peuvent comprendre des essais environnementaux, des évaluations de l'emplacement, des études du terrain et d'autres études.
- 4) Vous promettez de payer les frais d'inspection, y compris les essais ou études.
- 5) Si vous ne payez pas nos frais, nous pouvons ajouter ces frais à l'Encours.
- 6) Si nos mandataires, l'Assureur hypothécaire ou ses mandataires ou nous-mêmes procédons à une inspection, ni eux ni nous ne serons considérés comme étant en possession de votre Propriété ni comme ayant le contrôle de celle-ci ou comme en assurant la gestion.

#### **ARTICLE 18 – AVANCES DE FONDS DANS LE CAS D'HYPOTHÈQUES À LA CONSTRUCTION**

- 1) Si la somme que nous prêtons doit être affectée au paiement de toute construction, toute modification ou tout ajout touchant votre Propriété, nous pouvons vous faire des avances de Capital en fonction de l'avancement des travaux.
- 2) Nous déciderons de l'opportunité ou non de consentir des avances, du montant de celles-ci et du moment où elles seront faites.
- 3) Sous réserve de l'article 12, nous pouvons vous consentir des avances en fonction du degré d'achèvement de la construction, de la modification ou de l'ajout et de la somme dont vous avez besoin pour terminer les travaux.
- 4) Nous pouvons conserver des fonds sur n'importe quelle avance jusqu'à ce que nous soyons entièrement convaincus du fait que les dispositions en matière de retenue de la *Loi sur le privilège des constructeurs et des fournisseurs de matériaux* (Nouveau-Brunswick) ont été respectées.
- 5) Si cette Hypothèque est une hypothèque à la construction, nous pouvons exiger que les intérêts courus sur les avances consenties en fonction de l'avancement des travaux à compter de la date de ces avances soient payés par mensualités le premier jour du mois suivant la première avance et le premier jour de chaque mois par la suite. Le reliquat des intérêts devra être versé à la Date de rajustement des intérêts. Les intérêts seront payables au Taux d'intérêt et seront calculés quotidiennement. Nous pouvons, si nous le désirons, retenir les intérêts courus sur le produit de chaque avance partielle du Capital. Si tout le Capital n'est pas avancé à la Date de rajustement des intérêts, cette dernière changera pour devenir la date de la dernière avance. Ainsi, la Date du dernier versement et la Date d'échéance changeront aussi. Si la dernière avance n'est pas consentie dans un délai de 12 mois suivant la date de votre demande d'octroi de l'Hypothèque, nous fixerons automatiquement votre Date de rajustement des intérêts à une date tombant environ 12 mois après la date de votre demande d'octroi de l'Hypothèque et le Terme commencera à courir à cette date.

#### **ARTICLE 19 – PRÉSERVATION DE LA VALEUR DE VOTRE PROPRIÉTÉ**

Vous promettez ce qui suit :

- 1) Garder en bon état tous les bâtiments et améliorations compris dans votre Propriété et les réparer suivant nos instructions. Si vous ne faites pas les réparations lorsque nous le demandons, nous pouvons faire toutes les réparations que nous estimons nécessaires. Vous devez payer immédiatement les frais afférents aux réparations que nous faisons et aux inspections pouvant être faites. Si vous ne payez pas ces frais, nous les ajouterons à l'Encours.
- 2) Vous ne détruirez aucun bâtiment ni aucune structure, ni aucune partie de bâtiment ou de structure, faisant partie de votre Propriété sans notre approbation.
- 3) Vous ne ferez rien et ne laisserez personne faire quoi que ce soit qui puisse réduire la valeur de votre Propriété.

- 4) Vous ne construirez ou ne modifierez aucun bâtiment ou amélioration sur votre Propriété ni n'y ferez aucun ajout sans notre consentement et, si l'Hypothèque est assurée par un Assureur hypothécaire, sans le consentement de celui-ci. Tous travaux de construction ou de rénovation doivent respecter toutes les normes de construction ainsi que tous les codes du bâtiment et les exigences municipales ou autres exigences gouvernementales applicables. Vous ne devez exécuter les travaux de construction ou de rénovation qu'à l'aide de matériaux neufs et suivant les plans et devis que nous avons approuvés et, si l'Hypothèque est assurée par un Assureur hypothécaire, ce dernier doit approuver les plans et devis.
- 5) Vous nous fournirez, ainsi qu'à tout Assureur hypothécaire, tous les renseignements ou documents, comme des plans, devis, permis de construction, assurances et autres renseignements semblables, nécessaires pour que nous puissions décider de donner ou non notre approbation.
- 6) Nous pouvons, et n'importe quel Assureur hypothécaire peut, vous fixer certaines exigences à remplir comme condition préalable à toute approbation.
- 7) Une fois qu'un Assureur hypothécaire et nous aurons donné notre approbation, vous ne procéderez qu'alors aux travaux de démolition ou de modification, aux ajouts ou améliorations en vous conformant aux plans et devis approuvés et à toutes les normes de construction et tous les codes du bâtiment et exigences municipales ou autres exigences gouvernementales applicables et vous terminerez les travaux le plus rapidement possible.
- 8) Vous nous autorisez et, si votre Hypothèque est assurée, vous autorisez également l'Assureur hypothécaire à pénétrer dans votre Propriété à tout moment raisonnable pour l'inspecter et la réparer, sans que nous soyons considérés comme étant en possession ou comme ayant le contrôle de la Propriété du seul fait de l'exercice de ce droit.

#### **ARTICLE 20 – RETENUES D'IMPÔT À LA SOURCE**

- 1) Si vous n'êtes pas un résident du Canada aux fins de l'impôt sur le revenu, le pays dont vous êtes un résident aux fins de l'impôt sur le revenu peut exiger la retenue d'un impôt à la source sur la tranche du versement que vous nous faites qui constitue des intérêts. Nous devons recevoir les versements d'intérêts francs et quittes de toute retenue à la source.
- 2) Vous avez la charge de payer tout impôt retenu à la source. Si vous devez payer un impôt retenu à la source, vous promettez de verser cet impôt à l'administration fiscale du pays dont vous êtes un résident aux fins de l'impôt lorsqu'il est exigible. Vous promettez de nous remettre le reçu délivré par l'administration fiscale étrangère attestant que vous avez payé l'impôt retenu à la source.
- 3) Si vous ne payez pas l'impôt retenu à la source et si l'administration fiscale étrangère nous le fait payer, vous promettez de nous payer l'impôt retenu à la source à notre demande. Si vous ne le faites pas, la somme sera ajoutée à l'Encours. Dans certains cas, nous pourrions vous dire que nous percevons et remettrons l'impôt retenu à la source pour votre compte. En pareil cas, nous verserons l'impôt retenu à la source à l'administration fiscale étrangère après l'avoir prélevé sur les intérêts que nous encaisserons.

#### **ARTICLE 21 – ASSURANCE DE BIENS**

- 1) Vous promettez de souscrire une assurance adéquate pour votre Propriété jusqu'au remboursement intégral de l'Encours.
- 2) Vous promettez, si nous le demandons, de nous donner des copies certifiées conformes de la police d'assurance et de la preuve de son renouvellement au moins 15 jours avant l'expiration de la police.
- 3) L'assurance doit être souscrite auprès d'une société d'assurance titulaire d'un permis et doit être une assurance valeur de remplacement de votre Propriété en dollars canadiens. La police d'assurance doit comporter les clauses hypothécaires approuvées par le Bureau d'assurance du Canada. Ces clauses doivent prévoir que le produit de l'assurance en cas de sinistre doit nous être payé en premier et que nous disposons du droit prioritaire de recevoir ce

produit ainsi que d'un privilège de premier rang à son égard. Vous devez aussi nous céder votre police d'assurance.

- 4) La police d'assurance doit procurer une protection contre les risques suivants : incendie, foudre, tempêtes de vent, grêle, explosions, chocs, vandalisme, actes malveillants, troubles publics ou émeutes, fumée et chute d'objets.
- 5) Nous pouvons aussi exiger que d'autres risques soient couverts, selon la nature ou l'emplacement de la Propriété.
- 6) La police d'assurance doit couvrir tous les bâtiments faisant partie de votre Propriété, tant avant que pendant et après la construction, ainsi que tous les agencements fixés à demeure aux bâtiments.
- 7) Nous pouvons, si nous le désirons, souscrire les polices d'assurance de notre choix et en payer les primes si vous ne le faites pas vous-même. Toute somme que nous verserons à des fins d'assurance sera immédiatement exigible et sera ajoutée à l'Encours si vous ne nous la payez pas.
- 8) Si un sinistre ou des dommages surviennent, vous promettez de faire immédiatement tout le nécessaire, à vos frais, pour nous permettre de toucher le produit de l'assurance.
- 9) La production de l'Hypothèque confèrera à la société d'assurance une autorisation suffisante pour qu'elle nous verse le produit, et la société d'assurance reçoit l'instruction de nous verser ce produit.
- 10) Le produit de l'assurance peut, en totalité ou en partie, selon notre désir :
  - i) être affecté à la réparation ou à la reconstruction de votre Propriété;
  - ii) être affecté au remboursement d'une partie de l'Encours, exigible ou non, et au paiement des frais de Remboursement anticipé se rapportant à la somme remboursée; ou
  - iii) vous être versé.

## ARTICLE 22 – EXERCICE DE NOS DROITS

### 22.1 Défauts

Un Défaut survient si

- a) vous ne faites pas un paiement lorsqu'il est exigé;
- b) vous ne tenez pas une de vos autres Promesses;
- c) vous devenez insolvable ou faites faillite; ou
- d) votre Propriété est abandonnée ou laissée vacante de sorte que votre police d'assurance pourrait être annulée.

Ne pas tenir vos Promesses comprend le fait de briser vos Promesses ou d'y manquer de quelque façon.

### 22.2 Conséquences d'un Défaut

En cas de Défaut nous pouvons, si nous le désirons, prendre une ou plusieurs des mesures suivantes, dans l'ordre de notre choix :

- a) ***Exiger le paiement*** – exiger que vous payiez immédiatement l'Encours.
- b) ***Vous poursuivre*** – intenter une poursuite devant les tribunaux pour vous faire payer l'Encours ou vous faire tenir vos Promesses.

- c) **Louer votre Propriété** – en vous donnant un avis de 15 jours, pénétrer dans votre Propriété et la louer. Nous pouvons affecter le loyer net à la réduction de toute partie de l'Encours. Si le loyer net ne suffit pas au règlement intégral de l'Encours, vous devrez nous payer la différence.
- d) **Droit privé de vendre votre Propriété** – pénétrer dans votre Propriété et, à la condition de donner un préavis écrit d'au moins quatre semaines, à vous et à toute autre partie ayant droit à un avis aux termes de la loi applicable, vendre votre Propriété ou une partie de celle-ci. Nous pouvons faire une vente aux enchères publiques ou faire une vente de gré à gré, ou en partie d'une façon et en partie de l'autre façon. Vous acceptez que nous puissions vendre la totalité ou une partie de votre Propriété au comptant ou à crédit, ou en partie au comptant et en partie à crédit, et par ailleurs aux conditions que nous négocierons, quelles qu'elles soient. Si nous faisons une vente à crédit, nous ne serons pas tenus de réduire l'Encours, ni de vous verser une partie quelconque du produit de la vente lorsque vous y aurez droit en vertu de la loi, tant que nous ne recevrons pas le paiement de l'Encours. Nous pouvons aussi acheter votre Propriété nous-mêmes, ou résilier ou modifier n'importe quelle convention que nous aurions conclue en vue de la vente de votre Propriété et la revendre si nous décidons de le faire. Une fois que nous aurons vendu votre Propriété en vertu d'un pouvoir de vente, nous affecterons l'argent que cette vente nous rapportera pour payer :
- i) les sommes, s'il en est, devant être payées à n'importe quelle partie possédant un intérêt dans votre Propriété qui a priorité sur notre intérêt;
  - ii) la rémunération à verser à l'encanteur ou la commission de l'agent immobilier, le cas échéant;
  - iii) tous les ajustements apportés habituellement au moment de la vente d'un bien;
  - iv) tous nos frais et coûts décrits au paragraphe 22.4;
  - v) l'Encours;
  - vi) les sommes pouvant être dues à n'importe quelle partie titulaire d'une hypothèque, d'un privilège ou d'une autre sûreté sur votre Propriété d'un rang inférieur à l'Hypothèque; et
  - vii) tout surplus à vous directement.

Nous pouvons faire ces paiements dans l'ordre de notre choix .

Après le paiement des sommes mentionnées aux alinéas i) à iv) ci-dessus, si l'argent qui reste ne suffit pas au remboursement de tout l'Encours, vous promettez de nous payer le reste de l'Encours si nous en faisons la demande écrite.

- e) **Droit légal de vendre votre Propriété** – outre notre droit de vendre votre Propriété en vertu de l'alinéa 22.2 d), nous avons également le droit d'exercer les pouvoirs, y compris le pouvoir de vente, qui nous sont conférés par la *Loi sur les biens* (Nouveau-Brunswick), et ces pouvoirs ainsi que tous les autres pouvoirs qui nous sont conférés en vertu de cette loi sont intégrés dans les présentes comme si l'Hypothèque était constituée par un acte de transfert.
- f) **Vente judiciaire** – demander au tribunal une ordonnance de vente de votre Propriété à nous ou à une tierce partie sous la supervision du tribunal. Si le produit net de la vente ne suffit pas au remboursement de l'Encours, vous promettez de nous payer le reste de l'Encours sur demande écrite en ce sens;
- g) **Forclusion** – demander au tribunal de procéder à la forclusion de votre intérêt dans votre Propriété, de telle sorte que, lorsque le tribunal prononcera son

ordonnance définitive de forclusion, tout votre intérêt dans votre Propriété nous sera cédé entièrement et nous appartiendra et vous n'aurez plus aucun intérêt dans votre Propriété;

- h) **Nomination d'un séquestre** – nommer un séquestre (y compris un séquestre-gérant) chargé de percevoir tout revenu provenant de votre Propriété ou de prendre toute autre mesure que nous pourrions prendre à l'égard de votre Propriété. Nous nommerons un séquestre en vous en avisant par écrit. Le séquestre sera votre mandataire, et non le nôtre, et vous seul(e) serez responsable de tous ses actes ou omissions. Nous ne serons pas redevables de quelque somme que ce soit encaissée par le séquestre, sauf si nous avons effectivement reçu la somme. Le séquestre peut exercer tous les recours qui sont à notre disposition en vertu de l'Hypothèque, y compris percevoir les revenus provenant de votre Propriété, prendre possession de la totalité ou d'une partie de votre Propriété, gérer celle-ci, la garder en bon état, terminer tout bâtiment en construction faisant partie de votre Propriété, louer votre Propriété et vendre celle-ci. Le séquestre utilisera les revenus perçus sur votre Propriété, ou le produit tiré de sa vente, afin de payer :
- i) tous les loyers, taxes, impôts, cotisations, primes d'assurance et autres dépenses nécessaires pour garder votre Propriété en bon état;
  - ii) toutes les sommes nécessaires au remboursement de fonds qu'il aura empruntés aux fins de votre Propriété, y compris les intérêts et les pénalités, le cas échéant, sur les fonds empruntés;
  - iii) toutes les sommes requises pour que les charges ayant priorité sur l'Hypothèque demeurent en règle;
  - iv) sa propre rémunération en qualité de séquestre;
  - v) tous les coûts associés à la location ou à la vente de votre Propriété; et
  - vi) une partie quelconque ou la totalité de l'Encours, exigible ou non, de même que les frais de Remboursement anticipé, s'il y a lieu.
- i) **Prise de possession** – prendre possession de votre Propriété, sans que vous ou quiconque vivant dans votre Propriété ne s'y oppose, et sans que votre Propriété soit grevée d'autres hypothèques, privilèges, charges, servitudes, limitations ou restrictions que nous n'avons pas approuvés. Si nous en prenons possession, nous pouvons vous demander de quitter la Propriété et en emportant toutes vos possessions. Si vous ne le faites pas, le tribunal vous ordonnera de délaisser votre Propriété et, si vous refusez, le tribunal vous expulsera de force. Une fois en possession, nous pourrions faire tout ce que nous jugerons nécessaire pour :
- i) inspecter votre Propriété, percevoir les loyers s'y rapportant, la gérer ou la louer;
  - ii) terminer la construction de tout bâtiment faisant partie de votre Propriété;
  - iii) réparer tout bâtiment faisant partie de votre Propriété; ou
  - iv) prendre toute autre mesure permise en vertu de l'Hypothèque ou de la loi.
- Si nous prenons possession de votre Propriété, nous ne serons pas responsables de son entretien ni de sa préservation. Nous vous rendrons simplement compte de toute somme que nous recevrons effectivement relativement à l'Hypothèque ou à votre Propriété.
- j) **Autres mesures** – prendre toute autre mesure nécessaire pour prendre, reprendre et garder possession de votre Propriété.

- k) **Absence d'opposition** – si nous prenons possession de votre Propriété, vous ne vous opposerez pas à notre possession ni à celle de tout séquestre que nous pourrions nommer ou de toute personne à qui votre Propriété pourra être louée ou vendue, et vous ne présenterez aucune réclamation contre toute personne à qui votre Propriété pourra être louée ou vendue.
- l) **Biens personnels abandonnés** – les meubles, appareils, biens ménagers ou effets personnels demeurant sur votre Propriété pendant 15 jours après que nous-mêmes ou un séquestre aurons pris possession de votre Propriété seront réputés abandonnés, et nous pourrions enlever ces biens abandonnés, les entreposer, nous en départir ou agir autrement à leur égard comme bon nous semble.

### 22.3 Recours après une ordonnance du tribunal

Même si nous obtenons un jugement à votre encontre,

- 1) vous devez néanmoins tenir toutes vos Promesses et nous pouvons continuer d'exercer les recours décrits au paragraphe 22.2 pour vous forcer à tenir vos Promesses; et
- 2) nous aurons le droit de continuer à toucher des intérêts au Taux d'intérêt sur l'Encours jusqu'à ce que le montant prévu par le jugement soit acquitté intégralement.

### 22.4 Nos frais

- 1) Vous promettez de nous payer tous les frais et coûts raisonnables qui nous seront occasionnés pour réaliser l'Hypothèque ou exercer l'un ou l'autre de nos droits en vertu de l'Hypothèque lorsque nous vous le demanderons.
- 2) Les frais et coûts comprendront les coûts qui nous seront occasionnés par la prise de possession et la possession de votre Propriété, les coûts d'enlèvement, d'entreposage ou d'aliénation de biens, les coûts associés aux réparations ou aux améliorations apportées à votre Propriété, les honoraires et débours des avocats aux fins d'une indemnisation complète et tous les autres coûts et frais qui nous seront occasionnés en vue de la protection de nos droits.
- 3) Ces frais et coûts seront ajoutés à l'Encours, seront payables sur demande, porteront intérêt au Taux d'intérêt jusqu'à leur paiement intégral et seront garantis par l'Hypothèque, avec le même rang.

### 22.5 Prime en cas de Défaut

- 1) Si vous êtes en Défaut à l'égard d'un paiement, nous exigeons que vous payiez des frais correspondant à trois (3) mois d'intérêts à l'avance, au Taux d'intérêt, sur l'Encours.
- 2) Vous ne pouvez obtenir mainlevée de l'Hypothèque sans faire ce paiement ou nous donner un préavis écrit de trois (3) mois du fait que vous paierez l'Encours, comme l'exige la loi, et payer l'Encours à la date indiquée dans le préavis.

### 22.6 Retard relatif à l'exercice de nos droits

Si vous êtes en Défaut, et si nous n'exerçons pas l'un ou l'autre de nos droits ou ne vous demandons pas de remédier au Défaut, cette inaction de notre part ne nous empêche pas de vous faire remédier au Défaut ultérieurement ni d'exercer nos droits à l'égard du Défaut plus tard ou dans le cas de tout autre Défaut.

## ARTICLE 23 – MAINLEVÉE

- 1) **Mainlevée complète** – Nous vous donnerons mainlevée de l'Hypothèque lorsque :
  - a) vous aurez payé toutes les sommes dues au moment de leur exigibilité en vertu de l'Hypothèque, y compris les frais de Remboursement anticipé, s'il y a lieu;
  - b) vous aurez tenu toutes les autres Promesses en vertu de l'Hypothèque; et

- c) vous aurez payé nos frais et coûts associés à la préparation et à l'enregistrement de la mainlevée.
- 2) Si nous donnons mainlevée complète de l'Hypothèque, nous ne serons plus habilités à exercer nos droits en vertu de l'Hypothèque. Nous ne vous aviserons pas si nous avons l'intention de donner mainlevée de l'Hypothèque.
- 3) Nous préparerons la mainlevée et l'enregistrerons, si nous le désirons. Si nous l'enregistrons, nous vous enverrons ensuite une lettre pour vous en faire part. Vous nous paierez les frais d'administration que nous exigeons lorsqu'une hypothèque est entièrement acquittée. Si nous enregistrons la mainlevée, vous paierez aussi les frais d'enregistrement.
- 4) Mainlevée partielle
- a) Nous pouvons renoncer à notre intérêt dans la totalité ou une partie de votre Propriété, si tel est notre désir. Nous pouvons le faire peu importe que nous ayons reçu une somme ou non. Nous ne devons vous rendre compte que de la somme que nous aurons effectivement touchée. Si nous touchons une somme, nous l'affecterons à votre dette envers nous, y compris les frais de Remboursement anticipé applicables.
  - b) Si nous renonçons à notre intérêt dans une partie de votre Propriété, le reste de celle-ci continuera de garantir l'Encours et vos Promesses, de même que celles de toute Caution, demeureront les mêmes.

#### **ARTICLE 24 – LOCATION DE VOTRE PROPRIÉTÉ**

- 1) Vous promettez d'occuper votre Propriété. Si vous désirez la louer en totalité ou en partie, en vertu d'un bail ou autrement, ou conclure une forme quelconque de contrat de location à son égard ou à l'égard d'une partie de celle-ci, vous promettez d'obtenir d'abord notre consentement. Nous pouvons refuser de vous l'accorder, à notre gré.
- 2) Si vous nous avez affirmé que votre Propriété est ou sera utilisée uniquement comme Propriété résidentielle occupée par son propriétaire, vous confirmez qu'aucune partie de votre Propriété n'est louée ni n'est occupée par un locataire.
- 3) Si vous ne tenez pas une de ces Promesses, nous pourrions décider que le paiement de l'Encours est exigible immédiatement et nous aurons le droit de faire valoir l'un ou l'autre de nos droits.
- 4) En pareil cas, nous pourrions verser toute somme que nous considérerons nécessaire à n'importe quel locataire afin d'obtenir sa collaboration à l'égard de la vente de votre Propriété, de sa visite et de la prise de possession de votre Propriété ou d'une partie de celle-ci auprès du locataire. Vous acceptez que toute somme que nous paierons à un locataire soit ajoutée à l'Encours.
- 5) Rien de ce que nous ferons en vertu de cet article 24 ne nous mettra en possession de votre Propriété ni ne nous en donnera le contrôle ou la gestion, et nous n'avons pas l'obligation de percevoir de loyer ou d'encaisser un revenu à l'égard de votre Propriété ni de nous conformer à quelque modalité que ce soit d'un bail ou d'un contrat quelconque.
- 6) Si vous louez tout ou partie de votre Propriété sans notre approbation, nous disposerons des mêmes droits et recours que si vous aviez tenté de nous dissuader de prendre possession de votre Propriété si vous aviez été en Défaut en vertu de l'Hypothèque ou aviez nui à la valeur de votre Propriété.
- 7) Si vous louez votre Propriété sans notre consentement, vous nous cédez :
- a) tous les baux, les contrats de location et les ententes de renouvellement s'y rapportant, actuels ou futurs;
  - b) tous les loyers encaissables en vertu des baux et contrats de location; et

- c) tous les droits conférés par les baux ou contrats de location qui visent votre Propriété.

## **ARTICLE 25 – EXERCICE DE NOS DROITS**

Si vous ne tenez pas vos Promesses, nous pouvons à notre gré

- 1) exiger immédiatement le paiement de l'Encours, de même que des frais de Remboursement anticipé, le cas échéant, et d'une partie de toute remise en argent, que vous promettez de rembourser conformément au paragraphe 6.6; et
- 2) dépenser des sommes pour accomplir ce que vous avez promis de faire mais que vous n'avez pas fait. Toute somme que nous dépenserons parce que vous n'avez pas tenu une Promesse sera ajoutée à l'Encours. Elle sera immédiatement exigible et portera intérêt au Taux d'intérêt tant que vous ne nous l'aurez pas remboursée intégralement et sera garantie par l'Hypothèque, avec le même rang.

## **ARTICLE 26 – HYPOTHÈQUES VISANT DES CONDOMINIUMS**

1) Si votre Propriété est une unité de condominium, vous promettez de respecter ces obligations, en plus de vos autres Promesses en vertu de l'Hypothèque :

- a) Vous devez vous conformer à la *Loi sur les condominiums* (Nouveau-Brunswick), et à la déclaration, aux règlements administratifs et aux règles de la corporation de condominiums. Nous pouvons vous demander de fournir la preuve de votre conformité.
- b) Vous devez payer les dépenses communes de votre Propriété à la corporation de condominiums aux dates où elles sont exigibles. Nous pouvons vous demander de fournir la preuve de leur paiement.
- c) Nous avons le droit de vous aviser du fait que nous percevrons votre part des dépenses communes auprès de vous et vous vous engagez à faire ce paiement. Nous pouvons accepter une déclaration de la corporation de condominiums à titre de preuve concluante de la somme due pour les dépenses communes et du moment où cette somme doit être payée.
- d) Vous nous transmettez tous les avis ou cotisations provenant de la corporation de condominiums.
- e) Vous devez garder en bon état toutes les améliorations apportées à votre Propriété.
- f) Vous devez réparer votre Propriété lorsqu'elle subit des dommages.
- g) Vous devez faire en sorte que la corporation de condominiums respecte entièrement :
  - i) les modalités de toutes les polices d'assurance visant le condominium;
  - ii) toutes les obligations imposées par la *Loi sur les condominiums* (Nouveau-Brunswick);
  - iii) les règlements administratifs de la corporation de condominiums; et
  - iv) les dispositions relatives aux assurances de la déclaration de la corporation de condominiums.
- h) Vous devez être suffisamment assuré(e), c'est-à-dire que vous devez assurer toutes les améliorations apportées à votre Propriété. La police doit garantir votre Propriété contre la destruction ou les dommages causés par un incendie et d'autres risques habituellement couverts par les polices d'assurance incendie, de même

que par les risques énumérés au paragraphe 21(4) de l'Hypothèque. Vous devez obtenir de l'assurance contre tous les risques additionnels pour lesquels nous exigeons que vous soyez protégé(e).

- i) La police doit garantir la valeur de remplacement de votre Propriété, soit la somme maximale pour laquelle celle-ci peut être assurée.
- j) Vous devez assurer la quote-part ou les autres droits se rapportant aux bâtiments prévus et à ceux qui existent, lesquels font partie du bien divisé en condominiums si la corporation de condominiums omet de les assurer.
- k) Vous devez nous céder vos polices d'assurance. Pour autant que la loi le permette, vous devez céder vos droits sur les polices d'assurance dont est titulaire la corporation de condominiums.
- l) Vous devez nous remettre une preuve du fait que l'assurance de la corporation de condominiums et votre propre assurance sont en vigueur. Si la police est renouvelée ou remplacée, vous devez nous en informer au moins trente jours avant l'expiration de l'assurance.
- m) Vous devez faire tout ce qui est nécessaire pour percevoir tout produit de l'assurance.
- n)
  - i) Vous nous autorisez à exercer en tout temps en votre nom et pour votre compte les droits que vous confère la *Loi sur les condominiums* (Nouveau-Brunswick) de voter à toute assemblée de la corporation de condominiums et de consentir à toute mesure reliée à la gestion ou à la vente du bien ou des actifs de la corporation de condominiums ou aux autres opérations s'y rapportant. Cette autorisation comprend le vote sur la dissolution de la corporation de condominiums ou tout consentement donné à cette dissolution;
  - ii) Notre droit de vote ou de consentement prend effet dès que nous vous avisons ainsi que la corporation de condominiums, à tout moment, du fait que nous avons l'intention d'exercer notre droit de vote ou de consentement. Tout avis de notre part à cet égard peut être donné pour une durée indéterminée ou une durée limitée, ou encore pour une assemblée ou une question en particulier;
  - iii) En exerçant ces droits, nous pouvons choisir de ne pas voter ni donner notre consentement à un moment donné ou relativement à un point particulier;
  - iv) Si nous votons ou consentons à votre place, nous ne devenons pas de ce fait un créancier hypothécaire en possession. Nous ne sommes pas responsables de la protection de vos intérêts. La façon dont nous votons ou consentons, ou toute abstention de notre part à cet égard, n'engage pas non plus notre responsabilité.
- o) Si nous le désirons, l'Encours deviendra exigible immédiatement si :
  - i) la gestion de votre Propriété cesse de relever de la corporation de condominiums en vertu de la *Loi sur les condominiums* (Nouveau-Brunswick). Ceci signifie que votre Propriété ne fait plus partie d'un condominium;
  - ii) un vote des propriétaires des parties privatives autorise la vente de la totalité ou d'une partie importante du bien de la corporation de condominiums, y compris une partie importante de ses parties communes;
  - iii) la corporation de condominiums ne se conforme pas à la *Loi sur les condominiums*, (Nouveau Brunswick), ou à la déclaration, aux règlements

administratifs ou aux règles et règlements de la corporation de condominiums;

- iv) la corporation de condominiums 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;
- v) à notre avis, la corporation de condominiums ne gère pas le bien et les actifs du condominium avec prudence ou ne les garde pas en bon état; ou
- vi) la corporation de condominiums 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.

#### **ARTICLE 27 – HYPOTHÈQUES SUR PROPRIÉTÉS LOUÉES À BAIL**

- 1) Si vous louez votre Propriété auprès de quelqu'un d'autre, vous certifiez ce qui suit :
  - a) Vous louez votre Propriété en vertu d'un bail valide et en règle, vous nous avez donné une copie de ce bail (et des modifications qui ont pu y être apportées) et vous détenez un titre de tenure à bail valide à l'égard de votre Propriété;
  - b) Vous avez payé tous les loyers et fait tous les autres paiements requis en vertu du bail et avez tenu toutes vos autres promesses faites dans le bail jusqu'à la date à laquelle vous signez l'Hypothèque;
  - c) Soit vous avez le consentement de votre propriétaire à votre Hypothèque, soit vous avez le droit de grever votre intérêt dans le bail en notre faveur, sans demander son consentement; et
  - d) Aucune limite ne s'applique à votre intérêt dans le bail sauf celles pouvant être énoncées dans le bail ou les restrictions inscrites au bureau d'enregistrement foncier.
- 2) À partir de maintenant, vous promettez ce qui suit :
  - a) Vous paierez les loyers et ferez les autres paiements requis dans le bail au moment où ils seront exigibles;
  - b) Vous ferez tout ce que vous avez l'obligation de faire en vertu du bail;
  - c) Vous ne renoncerez pas à votre intérêt dans le bail, ni ne le céderez ni ne ferez en sorte qu'il soit résilié ou cédé;
  - d) Vous n'apporterez aucun changement au bail sans notre approbation;
  - e) Vous nous remettrez immédiatement une copie de tout avis et de toute mise en demeure ou demande formelle que vous recevrez au sujet du bail;
  - f) Vous ferez à vos frais tout ce que nous jugerons nécessaire pour assurer que tout votre intérêt dans votre Propriété et dans le bail sont visés par l'Hypothèque et que l'Encours est garanti adéquatement;
  - g) Si vous manquez à vos obligations en vertu du bail, et que nous payons une somme à quelqu'un d'autre, conformément aux exigences de la loi ou pour protéger notre garantie, vous nous rembourserez cette somme. Si vous ne nous remboursez pas cette somme, celle-ci sera ajoutée à l'Encours;
  - h) Vous détiendrez le dernier jour du terme du bail ou de tout terme de renouvellement en fiducie pour nous et ne prendrez que les dispositions que nous

exigerons à cet égard. À notre demande, mais à vos frais, vous nous céderez le dernier jour du terme du bail ou de tout terme de renouvellement;

- i) Nous pouvons vous retirer ou retirer à toute autre personne le statut de fiduciaire de cette fiducie et nommer un nouveau fiduciaire;
- j) Vous ne devez pas laisser les options de renouvellement ou autres options expirer. À moins d'indications contraires de notre part, vous devez renouveler le bail ou exercer toute autre option afin que le bail se poursuive aussi longtemps que l'Hypothèque est en vigueur, et vous devez nous remettre la preuve que nous pouvons exiger;
- k) Si vous achetez ensuite la Propriété du propriétaire, l'Hypothèque deviendra automatiquement une Hypothèque grevant tout votre intérêt dans la Propriété, comme si la Propriété vous avait appartenu au moment où nous vous avons avancé le Capital. Si nous vous le demandons, vous vous engagez à réhypothéquer et à grever votre intérêt dans votre Propriété en notre faveur, de même qu'à signer une hypothèque dans une forme qui peut être enregistrée et tous les autres documents que nous pourrions demander;
- l) Si vous ne tenez pas une de vos promesses en vertu du bail, nous pouvons considérer cela comme un manquement de votre part en vertu de l'Hypothèque et nous pouvons exercer les droits que nous confère l'article 22;
- m) Si le droit de tenure à bail dans cette Hypothèque s'éteint ou est résilié pour une quelconque raison, il s'agit d'un Défaut en vertu de l'article 22 ci-dessus;
- n) Si nous faisons valoir nos droits en vertu de l'Hypothèque, vous détiendrez alors le dernier jour du terme du bail et de tout terme de renouvellement en fiducie pour quiconque à qui nous vendrons votre intérêt dans votre Propriété; et
- o) Vous nous nommez irrévocablement mandataire pour que nous puissions, pour votre compte et en votre nom, faire exécuter les promesses du bailleur en vertu du bail, exercer les options de renouvellement, s'il en est, et céder le bail et le dernier jour du terme ainsi que de tout terme de renouvellement ainsi que céder votre intérêt dans votre Propriété. Ceci est un droit assorti d'un intérêt.

## **ARTICLE 28 – EXPROPRIATION**

- 1) Si toute votre Propriété est expropriée, l'Encours deviendra immédiatement exigible, de même que les frais de Remboursement anticipé pouvant s'appliquer. Vous promettez 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 promettez 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 à l'Encours. Tant que vous ne nous aurez pas payés, vous promettez 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 de l'Encours, alors l'Encours, ou la partie de l'Encours que nous déterminerons, deviendra immédiatement exigible, 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.

## **ARTICLE 29 – CAUTIONNEMENT**

- 1) Dans cet article, on entend par « **emprunteur** » la personne à qui nous avons prêté de l'argent et qui nous a accordé l'Hypothèque.

2) En contrepartie du fait que nous avons consenti un prêt à l'**emprunteur**, chaque personne qui signe l'Hypothèque enregistrée à titre de « Caution » convient avec nous, à titre de débiteur principal et non à titre de caution, de nous payer le Capital et toutes les autres sommes garanties par cette Hypothèque, de même que les intérêts au Taux d'intérêt les jours et aux heures où l'emprunteur est tenu de les payer en vertu de l'Hypothèque et de respecter et tenir toutes les autres Promesses de l'**emprunteur** en vertu de l'Hypothèque, sans que nous ayons à demander à la Caution de le faire.

3) Chaque Caution, s'il y en a plus d'une, sera solidairement responsable avec chacune des autres et avec l'**emprunteur** de toutes les Promesses. Cette solidarité signifie que, s'il y a deux (2) Cautions ou plus, il incombe à chacune individuellement ainsi que collectivement avec chaque autre Caution et avec l'**emprunteur** de tenir toutes les Promesses.

4) Nous pouvons prendre les mesures suivantes n'importe quand sans le consentement de quelque Caution que ce soit et sans l'en aviser :

- a) prolonger le délai de paiement d'une somme due en vertu de l'Hypothèque ou le délai d'exécution relatif à d'autres Promesses ou renoncer à faire exécuter l'obligation de l'**emprunteur** quant à la tenue d'une Promesse en particulier;
- b) prolonger le Terme, y compris les périodes de renouvellement de l'Hypothèque ou de son Terme pendant d'autres périodes, que la prolongation ou le renouvellement soit fait au moyen d'une convention écrite conclue avec l'**emprunteur** ou autrement;
- c) augmenter ou diminuer le Taux d'intérêt, pendant le Terme ou toute période de renouvellement ou de prolongation de l'Hypothèque;
- d) libérer la totalité ou une partie de la Propriété de l'Hypothèque;
- e) renoncer aux dispositions de l'Hypothèque ou changer des dispositions ou conditions de l'Hypothèque n'importe quand pendant le Terme, ou pendant toute période de renouvellement ou de prolongation future;
- f) raccourcir ou allonger la période d'amortissement de l'Hypothèque;
- g) avancer et avancer de nouveau des tranches du Capital à l'**emprunteur**;
- h) permettre tout remboursement anticipé du Capital, le report de tout versement ou l'exécution de versements multiples par l'**emprunteur**, que ces versements soient ou non permis en vertu de l'Hypothèque; et
- i) libérer une Caution de toute promesse qu'elle a faite dans cet article ou libérer l'**emprunteur** ou tout propriétaire futur de la Propriété de toute Promesse faite dans l'Hypothèque;

sans modifier pour autant en aucune manière le cautionnement ou les obligations de n'importe quelle Caution. Les obligations de la Caution en vertu de ce cautionnement comprendront les Promesses de l'**emprunteur** ainsi modifiées, renouvelées, prolongées ou visées par des renonciations.

5) Nous pouvons exiger de n'importe quelle Caution qu'elle fasse un paiement ou tienne une Promesse de n'importe quelle Caution avant de tenter d'obtenir de l'**emprunteur** qu'il fasse le paiement ou tienne la Promesse en question.

6) Les promesses et obligations de la Caution aux termes de ce cautionnement ne seront pas touchées par quoi que ce soit de ce qui suit :

- a) l'invalidité, l'incapacité ou le décès de l'**emprunteur** ou d'une Caution;
- b) toute invalidité de l'Hypothèque ou de Promesses de l'**emprunteur**;

- c) la libération relative à des Promesses, sauf si les Encours sont remboursés intégralement, y compris les frais de Remboursement anticipé, le cas échéant;
  - d) notre obtention d'une ordonnance du tribunal contre l'**emprunteur**, notre prise de mesures en vue de réaliser l'Hypothèque (ou notre inaction à cet égard), ou notre exercice de recours contre l'**emprunteur** ou les actifs de l'**emprunteur**;
  - e) une loi susceptible de modifier les modalités de l'Hypothèque ou de ce cautionnement, ou de toucher l'emprunteur ou une Caution;
  - f) notre omission de faire valoir nos droits en vertu de l'Hypothèque ou des autres sûretés; et
  - g) tout autre fait ou toute autre circonstance susceptible de changer le risque couru par une Caution ou de constituer une libération d'une Caution.
- 7) Tant que l'**emprunteur** n'aura pas tenu toutes ses Promesses, y compris le fait de payer tout ce qu'il nous doit, la Caution ne disposera d'aucun droit de garantie et la Caution acceptée de ne pas avoir droit à un remboursement de la part de l'**emprunteur** à l'égard des paiements qu'elle nous fera d'ici là.
- 8) La Caution accuse réception d'une copie de l'Hypothèque.
- 9) Toutes les obligations d'une Caution lieront également les héritiers, exécuteurs, administrateurs, représentants personnels, successeurs et ayants droit de la Caution et ne seront pas modifiées par l'insolvabilité ou la faillite d'un **emprunteur** ou d'une Caution.
- 10) Les responsabilités et obligations de la Caution en vertu de ce cautionnement sont absolues et sans conditions en toutes circonstances.

## **ARTICLE 30 – FRAIS D'ADMINISTRATION**

Vous promettez de nous payer, sur demande: i) les frais d'administration et de traitement que nous exigeons à ce moment-là pour la préparation d'une déclaration de prise en charge, d'une déclaration de renseignements, d'une déclaration de règlement, d'une convention de modification ou autre convention ou d'une cession de l'Hypothèque; ii) tous les frais mentionnés à l'article 23; et iii) tous les autres frais additionnels que nous pourrions facturer à l'occasion relativement à l'Hypothèque. Si vous ne payez pas des frais, ceux-ci s'ajouteront à l'Encours. Des intérêts calculés au Taux d'intérêt seront imputés sur ces frais impayés.

## **ARTICLE 31 – LÉGISLATION APPLICABLE**

### **31.1 Garantie des maisons neuves**

Si une législation relative aux maisons neuves ou une législation semblable s'applique à votre Propriété, vous acceptez de vous conformer à ses exigences et à nous rembourser les frais que nous devons supporter pour nous conformer à ces exigences ou pour exercer vos droits pour votre compte si vous ne le faites pas vous-même.

### **31.2 *Loi nationale sur l'habitation***

Si l'Hypothèque est assurée par la SCHL, elle est accordée en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation*.

### **31.3 Consentement du conjoint**

- 1) Vous promettez :
  - a) de nous aviser de votre qualité de conjoint ou non, au sens donné à ce terme dans la *Loi sur les biens matrimoniaux* (Nouveau-Brunswick), et de tout changement survenant dans votre état civil;

- b) de nous aviser du fait que la Propriété constitue ou non un foyer matrimonial, au sens de la *Loi sur les biens matrimoniaux* (Nouveau-Brunswick), et de tout changement survenant à cet égard;
- c) de nous communiquer le nom, l'adresse et la date de naissance de votre conjoint et toute autre information à son sujet que nous pourrions vous demander;
- d) si nous le demandons, de fournir une preuve écrite de tout ce qui est mentionné dans cet article et une ou des autorisations de votre part et/ou de la part de votre conjoint demandant au registraire général en vertu de la *Loi sur les statistiques de l'état civil* de nous donner des renseignements sur le mariage, le divorce ou le décès de votre conjoint, ou de vous-même.

2) Si vous avez un conjoint, votre conjoint, en signant l'Hypothèque, consent à l'Hypothèque et renonce à tout son intérêt dans la Propriété dans la mesure nécessaire pour donner effet à nos droits en vertu de l'Hypothèque. Votre conjoint accepte également que nous puissions, sans autre avis, agir à notre guise à l'égard de la Propriété et de la dette constituée par l'Hypothèque.

### **ARTICLE 32 – QUI EST LIÉ PAR L'HYPOTHÈQUE**

- 1) Non seulement êtes-vous lié(e) par tout ce que prévoit l'Hypothèque, mais vos héritiers, exécuteurs, administrateurs, représentants personnels, successeurs et ayants droit le sont aussi, de même que quiconque à qui votre Propriété est cédée.
- 2) Si plus d'une personne signe l'Hypothèque à titre d'emprunteur, alors toutes les personnes qui signent sont solidairement obligées de tenir toutes les Promesses faites en vertu de l'Hypothèque.
- 3) Si plus d'une personne signe l'Hypothèque à titre de Caution ou signe un cautionnement de l'Hypothèque, alors toutes les personnes qui signent sont solidairement obligées de tenir toutes les Promesses faites en vertu de l'Hypothèque.
- 4) En guise d'explication, le terme « solidairement » signifie que, si plus d'une personne signe l'Hypothèque à titre d'emprunteur ou à titre de Caution, chacune est collectivement et individuellement responsable avec toutes les autres personnes signataires de tenir toutes les Promesses.

### **ARTICLE 33 – INTERPRÉTATION**

#### **33.1 Invalidité partielle**

Si une disposition de l'Hypothèque est jugée illégale ou inexécutoire, la validité ou le caractère exécutoire des autres dispositions ne sera pas touché.

#### **33.2 Intitulés des paragraphes et articles**

Les intitulés des paragraphes et articles ne font pas partie de l'Hypothèque, mais servent uniquement à en faciliter la consultation. Ils n'ont aucune incidence sur l'interprétation de l'Hypothèque.

#### **33.3 Nombre et genre**

À moins d'incompatibilité avec le contexte, dans cette Hypothèque, le singulier comprend le pluriel, et vice versa, et le masculin comprend le féminin, et vice versa.

#### **33.4 Lois**

La mention de toute loi dans ce document est réputée renvoyer à la loi en question et à tous les règlements pris de temps à autre en vertu de celle-ci ainsi qu'à cette loi et à ces règlements modifiés ou adoptés de nouveau de temps à autre. Toute mention dans ce document

d'articles, de paragraphes ou de clauses particulières d'une loi ou d'un règlement est réputée comprendre une mention de toute disposition correspondante d'une loi future.

**MARQUES DE COMMERCE**

® / MC Marque(s) de commerce de la Banque Royale du Canada. Société Trust Royal du Canada et Compagnie Trust Royal, titulaires d'une licence des marques.