



ANNEXE A (Prêt hypothécaire à taux variable)

Annexe à l'hypothèque ou à la charge (« le prêt ») grevant un immeuble résidentiel d'au plus quatre logements et intervenue entre

et la **SOCIÉTÉ HYPOTHÉCAIRE SCOTIA** en date du

1. L'article 2 (INTÉRÊT) est remplacé par ce qui suit :

INTÉRÊT

- a) Le taux d'intérêt que vous devez payer sur le prêt est un taux d'intérêt variable, exprimé comme un taux d'intérêt par année, et est établi comme suit : le taux d'intérêt exigible sur le montant de capital pendant chaque mois civil complet doit équivaloir à notre taux de référence du prêt hypothécaire à taux variable (PHTV) en vigueur le premier jour du mois avec un écart de ____ % par année. Le taux de référence du PHTV est établi le premier jour de chaque mois et équivaut au taux de base de La Banque de Nouvelle-Écosse à cette date.
- b) Les intérêts sont calculés semestriellement, non d'avance. Les intérêts à ce taux variable seront exigibles sur le montant du prêt tant avant qu'après le dernier versement, un défaut et un jugement. Le taux d'intérêt variera automatiquement. Si le taux d'intérêt de base de La Banque de Nouvelle-Écosse est modifié pendant le mois, le taux d'intérêt de l'emprunteur ne sera pas modifié avant le premier jour du mois suivant. À tous les endroits dans le présent document où l'on fait référence au taux d'intérêt exigible du prêt hypothécaire, cela désigne le taux variable tel qu'il est indiqué ci-dessus, calculé et exigible tel qu'il est également indiqué ci-dessus.
- c) Le premier jour du mois au cours duquel l'emprunteur a signé le présent acte, le taux de référence du PHTV était de _____ % par année et le taux d'intérêt exigible (taux de référence, plus ou moins les points de pourcentage additionnels par année indiqués ci-dessus) au moment de la signature de l'acte est de _____ % par année, calculés semestriellement, non à l'avance. Ces taux d'intérêt demeureront en vigueur jusqu'à ce qu'ils soient modifiés, conformément à l'acte de prêt.
- d) Après une augmentation du taux d'intérêt exigible sur le montant du capital, l'emprunteur peut rembourser par anticipation le montant dû dans le cadre du prêt hypothécaire sans préavis ni pénalité en vertu des conditions suivantes. Le versement doit d'abord inclure tout le montant que l'emprunteur doit au créancier en vertu du présent acte, à l'exception des intérêts à partir de la date d'entrée en vigueur de l'augmentation jusqu'à la date de remboursement qui seront calculés en fonction du taux d'intérêt exigible sur le montant du prêt immédiatement avant l'augmentation. De plus, le remboursement doit être effectué dans les 21 jours suivant la date d'entrée en vigueur de l'augmentation. Si l'emprunteur n'effectue pas de remboursement à l'intérieur de ce délai, il sera assujéti à l'augmentation.
- e) Après chaque modification du taux d'intérêt de référence du PHTV, le créancier postera un avis démontrant le nouveau taux d'intérêt et sa date d'entrée en vigueur. L'avis sera posté à la dernière adresse connue de l'emprunteur figurant dans les dossiers du créancier. Toutefois, si le créancier omet d'informer l'emprunteur par courrier ou si ce dernier ne reçoit pas cet avis, le taux pourra quand même être rajusté en vertu des paragraphes précédents ou la période de remboursement anticipé, prorogée en vertu du paragraphe d). Il est possible de connaître le taux de référence du PHTV en vigueur en tout temps, dans toutes les succursales de La Banque de Nouvelle-Écosse au Canada.
- f) Si, à la date d'échéance d'une mensualité, l'emprunteur omet d'acquitter le montant dû, le créancier lui imputera des intérêts sur le montant des intérêts en souffrance jusqu'à ce que ce montant soit payé. Le créancier comptera également de l'intérêt sur l'intérêt composé jusqu'à ce qu'il lui soit payé. Le taux d'intérêt applicable à l'intérêt composé est le même que celui qui est exigible sur le montant du prêt tant avant qu'après la date du dernier versement, d'un défaut et d'un jugement. Cet intérêt sera payé périodiquement, à des intervalles identiques aux dates de versement mensuel.

VERSEMENT

L'emprunteur consent à rembourser le montant du prêt, ainsi que l'intérêt s'y rattachant au taux stipulé à l'alinéa 2a) ci-dessus, comme suit :

Avant la date de début des versements mensuels ordinaires de l'emprunteur, celui-ci paiera des intérêts au créancier au taux d'intérêt exigible sur le montant du prêt sur tous les fonds que le créancier lui aura avancés jusqu'à la date d'ajustement de l'intérêt. Ces intérêts seront calculés à partir de la date de chaque avance et deviendront exigibles et remboursables en versements mensuels à compter du premier jour du mois suivant la date de chaque avance et,

par la suite, le premier jour de chaque mois. Le solde, le cas échéant, de ces intérêts sur avances exigibles jusqu'à la date d'ajustement de l'intérêt, mais non compris, deviendront exigibles et devront être remboursés à cette date. Dans le présent acte, la date d'ajustement de l'intérêt est le 1^{er}.

Le montant du capital, majoré des intérêts calculés à partir de la date d'ajustement de l'intérêt, est exigible de l'emprunteur sous forme de versements ordinaires (appelés « versements mensuels ») sur le prêt.

Le versement mensuel initial de l'emprunteur sera de _____ dollars

(_____ \$) à compter du 1^{er}

Par la suite, le versement mensuel variera automatiquement le premier jour de chaque mois lors de chaque modification du taux d'intérêt de référence du PHTV. Chaque rajustement de versement sera calculé en tenant compte de la durée d'amortissement restante et du nouveau taux d'intérêt à la date de modification. Chaque fois qu'il y aura une modification du taux d'intérêt ainsi que du montant des versements, nous vous informerons de votre nouveau taux d'intérêt et du nouveau montant des versements dans les 30 jours de la modification. Si notre taux de référence du PHTV demeure le même, le montant de votre mensualité et le taux d'intérêt demeureront alors inchangés et vous ne recevrez aucun avis à cet effet.

Chaque versement mensuel est composé d'une partie du montant du capital et des intérêts exigibles à chaque date de versement mensuel. L'emprunteur paiera le solde de la somme du capital majoré de tous les intérêts exigibles le 1^{er} _____, aussi appelée la « date de paiement final ».

Le créancier peut exiger de l'emprunteur le remboursement immédiat de tous les montants qu'il doit au créancier en vertu du présent acte si l'emprunteur vend, transfère, hypothèque ou cède le bien-fonds hypothéqué. Cette disposition ne s'applique pas à une vente, à un transfert, à un prêt hypothécaire ou à une cession que le créancier aurait approuvés au préalable.

2. REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

Vous pouvez rembourser à l'avance une partie ou la totalité de votre prêt hypothécaire selon les conditions suivantes.

Si nous convenons plus tard de modifier ou de proroger la durée du prêt, les conditions liées au remboursement anticipé ne s'appliqueront pas au prêt ainsi renouvelé ou prorogé.

Option Temps d'arrêt

Vous pouvez omettre d'effectuer n'importe quel versement pourvu que vous ayez fait, pendant la durée du prêt en cours, un remboursement anticipé d'un montant égal au versement que vous désirez omettre et que votre prêt hypothécaire ne soit pas en souffrance. Cependant, vous ne pouvez omettre, le cas échéant, de payer la prime d'assurance hypothécaire.

Obligation continue

À moins que vous n'ayez remboursé le solde en capital de votre prêt, vous devez continuer à acquitter vos mensualités régulièrement.

Remboursement anticipé

Si tous vos versements hypothécaires sont en règle, vous pouvez majorer le montant de vos versements ou rembourser en partie votre prêt hypothécaire, selon l'une des options qui figurent dans le tableau ci-après. Ces options ne s'appliquent qu'aux remboursements anticipés partiels. Ces options peuvent être exercées chaque année et ne peuvent être reportées à une année ultérieure. Une année désigne une période de douze mois commençant à la date d'ajustement de l'intérêt (DAI) ou à la date anniversaire de cette date. Si la durée de votre prêt est de moins de douze mois, ces options peuvent être exercées au cours de chaque durée.

OPTIONS DE REMBOURSEMENT ANTICIPÉ		
Comment	Quand	Résultat
1 *en effectuant un versement hypothécaire régulier supplémentaire (capital, intérêt et impôt foncier)	à n'importe quelle date de versement hypothécaire régulier	le solde en capital de votre prêt hypothécaire est réduit de ce montant.
2. *en remboursant jusqu'à 15 % du montant initial en capital de votre prêt hypothécaire	en tout temps (à l'exclusion du jour du remboursement intégral), la somme totale ne devant pas excéder le maximum annuel	
3. en majorant vos mensualités hypothécaires régulières d'un montant pouvant atteindre 15 % du versement en capital et intérêts fixé pour la durée du prêt hypothécaire	une fois chaque année pendant la durée de votre prêt hypothécaire	

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

Pénalité

Lorsque vous remboursez par anticipation la totalité ou une partie de votre prêt hypothécaire, vous devez payer une pénalité, à moins que le remboursement partiel soit effectué conformément au tableau Options de remboursement anticipé. Le montant de la pénalité est de trois mois d'intérêt sur le montant que vous désirez rembourser. Le taux d'intérêt utilisé pour calculer la pénalité de trois mois d'intérêt est le taux applicable au prêt hypothécaire au moment du remboursement par anticipation.

Remise en espèces

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

$$\text{Remise remboursable} = \frac{\text{Durée restante en mois (arrondie au chiffre supérieur)}}{\text{Durée initiale en mois}} \times \text{Remise reçue}$$

Prêt hypothécaire transférable

Vous pouvez transférer le solde de votre prêt hypothécaire à une nouvelle demeure. Vous devez faire une demande en vue d'obtenir un nouveau prêt hypothécaire et satisfaire à toutes nos conditions d'admissibilité habituelles, comme si votre demande visait un nouveau prêt hypothécaire. Dans ce cas, nous ne vous facturerons pas de frais de remboursement anticipé.

Renouvellement anticipé

Si vous décidez de renouveler le présent prêt hypothécaire pour un prêt hypothécaire fermé à taux fixe de la Banque d'une durée égale ou supérieure à la durée restante du prêt actuel, aucuns frais de remboursement anticipé ne s'appliqueront.