

Convention de prêt conclue le \_\_\_\_\_ jour d \_\_\_\_\_ .

E N T R E :

SOCIÉTÉ HYPOTHÉCAIRE SCOTIA

société de prêt constituée en vertu de la Loi sur les sociétés de fiducie et de prêt (Canada), ayant son siège social au 44, rue King Ouest, Toronto (Ontario) M5H 1H1, et une place d'affaires au Québec au

représentée aux présentes par

son(sa) \_\_\_\_\_ autorisé(e)  
à agir aux fins des présentes aux termes d'une résolution du conseil d'administration en date du

(«prêteur»)

L'avis d'adresse du prêteur a été inscrit au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de

sous le numéro \_\_\_\_\_ .

E T :

(«emprunteur»)



## PAR CONSÉQUENT, LES PRÉSENTES ATTESTENT QUE :

1. Le prêteur consent à l'emprunteur un prêt au montant égal à la dette existante («montant du prêt») que l'emprunteur déclare avoir emprunté uniquement afin de payer la dette existante au créancier de manière à ce que le prêteur puisse être subrogé dans tous les droits du créancier en vertu de l'acte de prêt. Le produit du prêt est déboursé directement au créancier pour le compte de l'emprunteur. L'octroi de ce prêt est conditionnel à la subrogation du prêteur dans tous les droits du créancier en vertu de l'acte de prêt dans les soixante (60) jours qui suivent la signature des présentes ou dans tout autre délai auquel le prêteur aura consenti par écrit.
2. Dès que le prêteur est subrogé dans tous les droits du créancier en vertu de l'acte de prêt, le montant du prêt porte intérêt à compter de la date de signature des présentes au taux de \_\_\_\_\_ pour cent ( \_\_\_\_\_ %) l'an, calculé semestriellement et non d'avance. L'intérêt au dit taux est calculé à compter de cette date jusqu'au \_\_\_\_\_ jour d \_\_\_\_\_. L'emprunteur s'engage à payer l'intérêt à cette dernière date («date d'ajustement de l'intérêt») et à payer également le montant du prêt et l'intérêt sur celui-ci au dit taux calculé à compter de la date d'ajustement de l'intérêt au moyen de \_\_\_\_\_ mensualités de \_\_\_\_\_ dollars ( \_\_\_\_\_ \$) chacune (comprenant le principal et l'intérêt) le \_\_\_\_\_ jour de chaque mois chaque année à compter du \_\_\_\_\_ jour d \_\_\_\_\_ jusqu'au \_\_\_\_\_ jour d \_\_\_\_\_ inclusivement, et le solde, le cas échéant, du montant du prêt et de l'intérêt sur celui-ci à cette dernière date.
3. S'ils ne sont pas versés à l'échéance, tous les paiements dus en vertu de l'article 2 des présentes portent intérêt composé après échéance calculé au taux susmentionné et qui doit être payé semestriellement le \_\_\_\_\_ jour d \_\_\_\_\_ et d \_\_\_\_\_ de chaque année.
4. a) L'emprunteur peut effectuer des remboursements par anticipation uniquement si une annexe «A» accompagne le présent acte et aux seules conditions qui y sont énoncées. En ce qui a trait au prêteur, les droits de l'emprunteur en vertu de l'article 10 de la Loi sur l'intérêt (Canada) sont établis comme si l'hypothèque aux termes de l'acte de prêt avait été constituée en date de la présente Convention de prêt. Le terme «emprunteur», utilisé dans la phrase précédente, comprend toute personne ayant contracté un engagement aux termes de l'acte de prêt ou habilitée à obtenir mainlevée de l'hypothèque constituée en vertu de cet acte.  
 b) Le prêteur peut exiger que l'emprunteur acquitte immédiatement toutes les sommes qu'il doit au prêteur aux termes du présent acte, si l'emprunteur vend, cède ou hypothèque la propriété hypothéquée. La présente clause ne s'applique pas à une vente, à une cession ou à une hypothèque à laquelle le prêteur a préalablement consenti par écrit.
5. Tous les paiements que l'emprunteur doit faire au prêteur sont versés en monnaie légale du Canada au bureau du prêteur, à savoir au \_\_\_\_\_ ou à tout autre endroit que le prêteur peut désigner à l'emprunteur par écrit.
6. L'emprunteur déclare que :
  - i) la totalité des taxes, cotisations, impôts ou droits visant la propriété ont été payés;
  - ii) la propriété lui appartient pleinement et est franche et quitte de toute charge ou hypothèque, à l'exception des hypothèques et autres droits découlant de l'acte de prêt;
  - iii) tous les droits réputés créés en faveur du créancier par l'acte de prêt sont existants, valides et exécutoires par le créancier lorsque le prêteur est subrogé dans tous les droits du créancier en vertu de l'acte de prêt dans la pleine mesure permise par la loi;
  - iv) toute construction, rénovation, réparation ou transformation effectuée à la propriété au cours des six (6) mois précédant la date du présent acte a été payée intégralement; et
  - v) son état matrimonial est le suivant :

et qu'aucune modification n'y a été apportée depuis la date de son mariage et qu'il n'y a aucune entente en cours entre les conjoints visant à modifier leur état matrimonial ou leur contrat de mariage, ni aucune action en séparation de biens ou de corps, ni aucune action en annulation de mariage ou en divorce.

7. Les avis à l'emprunteur ou à un acquéreur subséquent de la propriété et les mises en demeure ou poursuites contre l'emprunteur ou un acquéreur subséquent peuvent être donnés ou signifiés à l'adresse indiquée au présent acte ou à toute autre adresse que l'emprunteur peut indiquer au prêteur par écrit, pourvu que la signification puisse être faite au bureau du greffier de la Cour supérieure du district de \_\_\_\_\_ si elle ne peut être faite à l'adresse fournie.

Pour ce faire, l'emprunteur et tout acquéreur subséquent élisent domicile à ce bureau et acceptent que tout recours résultant de la présente Convention de prêt puisse y être exercé.

8. L'emprunteur assure et maintient constamment assuré, contre les risques de perte ou de dommage par incendie et contre les autres risques habituellement couverts par les polices d'assurance incendie comportant une couverture supplémentaire, la propriété, y compris chaque bâtiment situé sur la propriété ou qui pourra y être construit par la suite, pendant et après sa construction, pour un montant au moins égal à la valeur de remplacement de la propriété, les polices attestant cette assurance ne devant pas contenir de clauses de coassurance. L'emprunteur doit sur demande remettre au prêteur la ou les polices attestant cette assurance et, dans un délai minimal de quinze (15) jours francs avant l'expiration ou la résiliation de la police, il doit fournir au prêteur une preuve de renouvellement ou de la souscription d'une autre assurance. Chaque police d'assurance doit contenir une clause relative aux garanties hypothécaires approuvée par le prêteur.

Chaque contrat d'assurance et ses renouvellements doivent être rédigés dans des termes et être émis par un assureur jugés acceptables par le prêteur. L'indemnité en cas de sinistre est payable au prêteur, sa créance primant celle de toute autre personne. Les polices d'assurance demeurent en possession du prêteur pendant toute la durée du prêt, c'est-à-dire jusqu'au remboursement intégral du principal, de l'intérêt et des frais ainsi que des autres montants qui peuvent être dus au prêteur en vertu du présent acte. À défaut de la part de l'emprunteur de s'acquitter des obligations qui lui incombent aux termes du présent article 8, le prêteur peut, aux frais de l'emprunteur, souscrire les assurances couvrant les risques dont il y est fait mention. Ce que le prêteur paie pour cette assurance s'ajoute au montant que l'emprunteur doit aux termes du présent acte et porte intérêt au taux payable sur le montant du prêt. L'emprunteur doit rembourser ce montant avec le prochain versement mensuel.

En cas de perte ou de dommages subis par la propriété, quelle que soit leur nature, l'emprunteur est tenu d'en informer immédiatement le prêteur et de présenter une demande d'indemnité incluant toutes les preuves du sinistre. La présentation de ce document est une preuve suffisante pour autoriser l'assureur à remettre au prêteur les indemnités payables en vertu de la police d'assurance ou à accepter les instructions du prêteur relatives à la perte subie. Le prêteur a le droit d'encaisser les indemnités au titre de chaque police et de les affecter, en totalité ou en partie, au paiement du coût de remplacement, de reconstruction ou de réparation, ou au remboursement du montant du prêt et/ou des autres sommes exigibles. Avant de procéder à des travaux de réfection ou de reconstruction, l'emprunteur est tenu d'obtenir l'approbation du prêteur.

9. Le prêteur dresse un état estimatif, qu'il peut réviser au besoin, du montant de l'impôt foncier, des avis de cotisation ou des taxes, y compris les taxes municipales, ordinaires ou spéciales, paroissiales ou scolaires («impôt») payables ou constituant une charge sur la propriété et qui viennent à échéance au cours de toute période de douze (12) mois et pendant la durée du prêt; l'emprunteur paie au prêteur à l'échéance de chacune des mensualités prévues à l'article 2 un douzième du montant ainsi estimé.

Malgré les dispositions du paragraphe ci-dessus, il est convenu que :

a) lorsque la période entre la date d'ajustement de l'intérêt et la date à laquelle le prochain impôt est échu et payable (ou, s'il est payable par versements, la date à laquelle le versement suivant est échu et payable) est inférieure à douze mois civils, l'emprunteur paie au prêteur, par versements mensuels égaux pendant cette période et pendant la période suivante de douze mois, une somme que le prêteur estime suffisante pour acquitter, au plus tard à l'expiration de ladite période de douze mois, la totalité de l'impôt venant à échéance et payable pendant ces deux périodes et pendant le reste de l'année civile au cours de laquelle cette période de douze mois prend fin; en outre, si le montant de l'impôt pour ces périodes excède ledit montant estimatif, l'emprunteur doit, sur demande, payer la différence au prêteur;

b) si, à la date à laquelle l'impôt est exigible, le total des sommes ainsi accumulées et non autrement affectées, ajouté à tout paiement qui peut être effectué à cette date en vertu du présent article, est inférieur au montant de cet impôt, l'emprunteur paie sur demande au prêteur un montant additionnel égal à cette différence.

Les sommes versées au prêteur en vertu du présent article constituent une garantie de l'exécution de toutes les obligations contractées envers le prêteur aux termes de la Convention de prêt. De plus, le prêteur convient d'imputer, à l'échéance de l'impôt, toutes les sommes ainsi détenues et non autrement affectées au paiement de cet impôt, à condition que l'emprunteur ne soit pas en défaut et que le prêteur ne soit pas tenu de payer l'impôt plus souvent que deux fois par an.

Toutes les sommes payées au prêteur et qu'il détient pour le paiement de l'impôt aux termes du présent article portent intérêt à un taux qui n'est pas inférieur au taux alors payé par La Banque de Nouvelle-Écosse sur les comptes d'épargne avec privilège de chèques affichant le même solde créditeur, cet intérêt étant calculé sur le solde minimal mensuel inscrit dans les livres du prêteur au crédit de l'emprunteur pour le paiement de l'impôt, et est crédité au compte de l'emprunteur au moins une fois l'an. Toute avance consentie par le prêteur pour le paiement de l'impôt porte intérêt au taux indiqué à l'article 2.

Dans les dix jours qui suivent l'échéance de l'impôt (sauf dans le cas où il était payable par le prêteur en vertu du présent article), l'emprunteur doit lui-même acquitter cet impôt et présenter le reçu original au prêteur.

L'emprunteur doit remettre au prêteur tous les comptes, avis et autres renseignements nécessaires relativement à l'impôt, dès qu'ils sont en sa possession.

10. Toute charge fiscale qui peut être imposée relativement à l'Acte de prêt ou à tout intérêt payable aux termes de l'Acte de prêt ou relatif à toute créance du prêteur en vertu des présentes est à la charge de l'emprunteur, de sorte que le prêteur reçoit et garde intégralement le principal, l'intérêt et toutes les autres sommes qui lui sont dues en vertu des présentes, sans réduction.

11. Toutes les sommes déboursées par le prêteur en vertu des présentes, de même que toutes les autres sommes que l'emprunteur peut être tenu de payer mais qui sont payées par le prêteur (celui-ci ayant, sans y être obligé, le droit de faire lui-même ces paiements), ou toutes les sommes déboursées par le prêteur pour le maintien de sa sûreté, sont immédiatement remboursables par l'emprunteur et portent intérêt au taux stipulé à l'article 2 ci-dessus, calculé à compter de la date du déboursement par le prêteur, sous réserve cependant des limites imposées par la loi.

12. Dans un délai de trente (30) jours après un changement de propriétaire de la totalité ou d'une partie de la propriété, l'emprunteur doit, à ses frais, en aviser le prêteur par écrit et lui fournir une copie authentique de l'acte attestant le changement, et une preuve de son inscription. L'emprunteur devra faire en sorte que l'acquéreur assume toutes les obligations de l'emprunteur prévues aux présentes. L'emprunteur devra aussi fournir au prêteur une attestation de la cession acceptée de chaque police d'assurance et toutes les autres pièces que le prêteur peut raisonnablement demander.

13. Toutes les quittances et tous les autres actes auxquels le prêteur peut être partie doivent être approuvés par son conseiller juridique et selon les formes recommandées par ce dernier, le tout aux frais de l'emprunteur qui doit, également à ses frais, fournir une copie de chacun de ces actes à la demande du prêteur. L'emprunteur accomplit tous les actes et signe tous les documents afin que l'hypothèque constituée en vertu des présentes ait plein effet et soit en tout temps opposable aux tiers.

14. Toute obligation divisible découlant de l'acte de prêt en faveur du prêteur doit être exécutée intégralement, comme si elle était indivisible, par chaque héritier, représentant personnel ou légal, successeur ou ayant droit de toute personne liée par cette obligation. Si plus d'une personne est désignée à titre d'emprunteur dans la présente Convention de prêt, chacune est tenue à l'exécution de la totalité des obligations contractées à l'égard du prêteur, et est liée solidairement envers celui-ci.

15. Le fait de ne pas remplir une obligation stipulée en faveur du prêteur par le simple écoulement du délai d'exécution constitue un défaut pour lequel le prêteur n'est pas tenu de donner un avis ou d'effectuer une demande.

16. L'emprunteur continue d'être lié par toutes les obligations énoncées dans les présentes, même s'il cède la totalité ou une partie de la propriété et ce, malgré le fait que le prêteur peut prolonger le délai de remboursement du montant du prêt, ou d'une partie de celui-ci ou renouveler l'hypothèque constituée aux termes de l'acte de prêt ou en modifier l'échéance en faveur d'un propriétaire subséquent de tout ou partie de la propriété, ou conclure d'autres arrangements avec un tel propriétaire subséquent.

17. Si l'emprunteur n'est pas marié au moment de la signature du présent acte, qu'il se marie subséquentement et que la propriété devient la résidence familiale principale, l'emprunteur convient de subordonner et de faire en sorte que son conjoint subordonne en faveur du prêteur tous ses droits relatifs à la propriété devenue résidence familiale principale ou qui résultent de l'inscription d'une déclaration de résidence familiale ou d'une attribution judiciaire d'un droit d'usage, d'habitation ou d'usufruit. L'acte qui constate la subordination devra être signé en la forme prescrite par le prêteur et délivré au prêteur dans les soixante (60) jours suivant la date à laquelle la propriété est devenue la résidence familiale principale.

18. L'emprunteur doit maintenir en bon état la propriété et ne doit commettre aucun abus de jouissance ni aucun acte qui pourrait diminuer la valeur de la propriété et doit de temps à autre, à la demande du prêteur, donner aux employés et agents du prêteur accès à la propriété aux fins d'inspection. L'emprunteur ne peut enlever aucun des biens hypothéqués en vertu du présent acte sans le consentement du prêteur donné par écrit.

L'emprunteur déclare que le certificat de localisation/ plan reflète l'état physique actuel de la propriété.

19. Le prêteur (et, aux fins du présent article, la Société canadienne d'hypothèques et de logement, s'il s'agit d'un prêt assuré par cette société) peut inspecter la propriété de l'emprunteur et les bâtiments qui s'y trouvent, s'il le juge à propos. Le prêteur peut procéder à une telle inspection à toutes fins utiles et notamment pour effectuer des analyses d'ambiance, des évaluations des lieux et les vérifications ou études qu'il estime nécessaires. Les frais engagés par le prêteur relativement aux analyses, évaluations ou études sont à la charge de l'emprunteur qui le dédommage de tels frais, aux termes des dispositions de l'article 10 ci-dessus. L'accomplissement par le prêteur des démarches prévues par le présent article n'est pas réputé être une prise de possession ou l'exercice d'un contrôle à l'égard de la propriété de l'emprunteur.

20. Les événements suivants constituent des cas de défaut de la part de l'emprunteur :

a) le défaut de payer au prêteur au moment de son exigibilité le montant du prêt, l'intérêt y afférent et les frais accessoires;

b) le défaut de payer, au moment de son exigibilité, tout montant au titre de l'impôt foncier, des taxes ou des droits ou de remettre une preuve de paiement au prêteur;

c) le défaut d'assurer ou de maintenir assurée la propriété ou de livrer la preuve du renouvellement ou du remplacement de l'assurance ou d'aviser le prêteur de toute perte ou de tout dommage, tel qu'il est prévu aux présentes;

d) le défaut d'exécuter l'une ou l'autre des obligations de l'emprunteur qui doivent être exécutées en vertu de l'acte de prêt, de la loi ou de tout autre acte inscrit à l'égard de la propriété;

e) si l'emprunteur ou tout acquéreur subséquent de la propriété devient insolvable;

f) si un bref de saisie est émis contre la propriété ou si un jugement rendu contre tout détenteur de la propriété est inscrit à l'égard de la propriété et n'est pas radié dans les quinze (15) jours suivant la date de sa publication;

g) si l'une des déclarations de l'emprunteur énoncées aux présentes est fautive;

h) si la propriété est saisie ou vendue en exécution des droits d'un créancier de l'emprunteur; ou

i) si une hypothèque légale ou une priorité est inscrite sur la propriété ou si des recours sont exercés pour faire valoir une hypothèque légale ou une priorité sur la propriété et que, dans un délai de dix (10) jours de la naissance ou, le cas échéant, de l'inscription d'une telle hypothèque légale ou d'une telle priorité, l'emprunteur omet de faire en sorte que l'immeuble soit franc et quitte de cette charge. À l'expiration de ce délai, le prêteur a le droit, mais sans y être tenu, d'acquitter la créance garantie par cette hypothèque légale ou cette priorité, et l'emprunteur devra, sur demande, rembourser ce montant au prêteur.

j) si l'immeuble est utilisé à des fins illicites par l'emprunteur ou par un tiers ayant reçu de l'emprunteur l'autorisation d'utiliser l'immeuble.

21. En cas de défaut, le montant du prêt ainsi que l'intérêt sur celui-ci sont exigibles et payables immédiatement, malgré toute autre disposition des présentes, et le prêteur a le droit d'exercer sur-le-champ tous ses recours prévus dans l'acte de prêt ou par la loi.

L'acceptation par le prêteur à la suite du défaut de l'emprunteur de payer une somme due au prêteur ou l'exercice par le prêteur d'un droit ou d'un recours ne l'empêche pas d'exercer tout autre droit ou recours. Le non-exercice par le prêteur de l'un de ses droits ne constitue pas une renonciation à l'exercice ultérieur de ce droit. Le prêteur n'est tenu d'exercer qu'une diligence raisonnable dans l'exercice de ses droits ou l'accomplissement de ses obligations et, dans tous les cas, il n'est responsable que de sa faute lourde ou intentionnelle. L'hypothèque constituée en vertu de la Convention de prêt s'ajoute et ne se substitue pas à toute autre hypothèque ou sûreté détenue par le prêteur.

22. Dès que le prêteur est subrogé dans les droits du créancier conférés par l'acte de prêt, le montant du prêt est régi par les clauses des présentes en cas de contradiction ou d'incompatibilité entre les clauses des présentes et celles de l'acte de prêt, et l'acte de prêt est réputé modifié en conséquence.

23. Si le prêteur n'est pas subrogé dans les droits du créancier conférés par l'acte de prêt dans les soixante (60) jours qui suivent la signature des présentes ou dans tout autre délai auquel le prêteur a consenti par écrit, le montant du prêt est payable sur demande et porte intérêt au taux stipulé à l'article 2, calculé semestriellement et non d'avance à compter de la date de signature des présentes jusqu'à la date de paiement.

24. Si la propriété hypothéquée est une partie privative d'un immeuble en copropriété, l'emprunteur doit respecter les obligations suivantes :

Dans la présente Convention, le Code civil du Québec est appelé la «Loi». Les expressions utilisées ci-dessous, qui sont les mêmes que celles relevées dans la Loi, ont le même sens que celui qui leur est donné dans la Loi.

A. L'emprunteur doit respecter toutes les obligations qui découlent de la présente Convention aussi longtemps qu'elles ne sont pas modifiées par la Loi et la déclaration de copropriété qui comprend l'acte constitutif de copropriété, le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions («déclaration») concernant l'immeuble en copropriété divisé dont sa propriété fait partie («immeuble»).

- B. L'emprunteur doit respecter la Loi et la déclaration.
- C. L'emprunteur doit fournir sur demande au prêteur une preuve démontrant qu'il s'acquitte de ses obligations.
- D. L'emprunteur doit payer sa contribution aux charges communes et au fonds de prévoyance («dépenses») au syndicat de copropriété («syndicat») aux dates d'échéance, ou, si le prêteur exerce son droit de recouvrer cette part des dépenses, l'emprunteur doit les payer au prêteur aussitôt qu'il en a été avisé. Le prêteur acceptera une déclaration qui semble être émise par le syndicat comme preuve probante des montants de ces dépenses et des dates auxquelles ces montants sont dus.
- E. L'emprunteur doit faire parvenir au prêteur tous avis, évaluations, règlements et états financiers relatifs à l'immeuble et à la copropriété.
- F. L'emprunteur doit fournir au prêteur, sur demande, tout document et information qu'il aura reçu du syndicat, ou qu'il est en droit de recevoir.
- G. L'emprunteur doit prendre à sa charge toutes améliorations effectuées à sa partie privative et les réparer à la suite de dommages.
- H. L'emprunteur ne doit rien faire ni permettre à quiconque de faire quoi que ce soit pouvant diminuer la valeur de sa propriété.
- I. Assurance - En plus de l'assurance que doit souscrire le syndicat, l'emprunteur doit :
- i) assurer les améliorations qu'il a ou que les propriétaires antérieurs ont effectuées à la partie privative;
  - ii) souscrire une assurance pour les risques additionnels, selon les exigences du prêteur;
  - iii) assurer sa fraction ou autre droit dans l'immeuble (actuels ou futurs, au stade de la construction et par la suite) faisant partie de l'immeuble ou de l'actif du syndicat si le syndicat omet d'assurer l'immeuble tel qu'il est exigé ou si le prêteur exige que l'emprunteur le fasse;
  - iv) céder au prêteur ses polices d'assurances de même que (en autant que le permet la Loi) ses droits dans les polices détenues par le syndicat;
  - v) fournir au prêteur une preuve que l'assurance exigée est en vigueur et, dans un délai minimum de quinze (15) jours francs avant l'expiration ou la fin de la police en cours, une preuve de renouvellement ou de la souscription d'une nouvelle assurance;
  - vi) faire tout ce qui est nécessaire afin de recouvrer le produit des assurances.

Chacune des polices d'assurances de l'emprunteur (de même que celles du syndicat) doivent être conformes à ce qui suit :

- la propriété doit être assurée contre la destruction ou les dommages causés par le feu et autres sinistres habituellement couverts par les polices d'assurance incendie, à sa valeur de remplacement (le montant maximum de la couverture) en dollars canadiens;
- le prêteur peut stipuler les risques et sinistres devant être couverts de même que les montants pour lesquels l'emprunteur doit les assurer;
- le prêteur peut approuver le choix de la compagnie d'assurance; et
- le prêteur peut stipuler les conditions que doit contenir la police.

Si l'emprunteur omet d'assurer sa propriété tel que l'exige le présent paragraphe, celui-ci autorise le prêteur à souscrire une assurance en son nom, bien qu'il n'y soit pas obligé. L'emprunteur rembourse aussitôt au prêteur les primes s'y rapportant. En cas de perte ou de dommage, l'emprunteur fournit immédiatement au prêteur, au nom du syndicat et en son nom, à ses frais, toutes les preuves du sinistre, et accomplit toutes les formalités nécessaires pour permettre au prêteur d'obtenir le paiement de l'indemnité. L'emprunteur fait en sorte que le syndicat s'acquitte de ses charges et obligations aux termes de la Loi, de la déclaration et du règlement administratif.

J. L'emprunteur doit rembourser certaines autres dépenses - En plus des autres droits et recours du prêteur énumérés au présent acte, l'emprunteur doit rembourser au prêteur sur demande toutes les dépenses liées à :

- un règlement administratif, une résolution ou une autre ordonnance (autre qu'une résolution exigeant seulement un vote de la majorité présente à l'assemblée);
- l'exercice des droits du prêteur quant au respect de la Loi et de la déclaration; et
- l'exercice de tout droit de vote que le prêteur pourrait avoir.

Si les dépenses sont liées à la fois aux autres parties privatives et à la propriété de l'emprunteur, le montant dont l'emprunteur est redevable envers le prêteur s'applique uniquement aux dépenses liées à sa propriété, telles qu'elles sont déterminées par le prêteur. Ces dépenses doivent lui être payées immédiatement. Jusqu'à ce qu'elles soient remboursées intégralement, les dépenses du prêteur s'ajoutent au montant du prêt et constituent une charge grevant la propriété de l'emprunteur. L'emprunteur doit verser de l'intérêt sur les dépenses du prêteur au taux d'intérêt payable sur le montant du prêt, jusqu'à ce qu'elles lui soient intégralement remboursées.

K. Droits de vote - L'emprunteur autorise le prêteur à exercer ses droits de vote, en vertu de la Loi.

Le prêteur ne peut par ailleurs être tenu responsable des actes qu'il aurait pu commettre dans l'exercice de ce que l'emprunteur l'a autorisé à faire ou d'une omission d'agir. Le prêteur peut en tout temps révoquer toute disposition qu'il aura prise pour exécuter une tâche que l'emprunteur l'a autorisé à accomplir.

L. Droits additionnels du prêteur en vertu des présentes - L'emprunteur autorise en outre le prêteur à :

- i) inspecter sa propriété en tout temps jugé raisonnable;
- ii) effectuer tout entretien et réparation nécessaire à la suite de dommages;
- iii) examiner les registres du syndicat;
- iv) remédier à une omission de l'emprunteur de se conformer à la Loi ou à la déclaration.

M. Remboursement immédiat du prêt hypothécaire - Le montant du prêt ainsi que tout l'intérêt exigible et payable que l'emprunteur doit au prêteur deviennent immédiatement payables, à la discrétion du prêteur si :

- i) Le syndicat omet de se conformer à la Loi ou à la déclaration; et
- ii) Le syndicat omet :
  - d'assurer toutes les parties privatives et communes de l'immeuble comme peuvent le prévoir la Loi et les exigences additionnelles du prêteur;
  - d'assurer son actif si le prêteur le lui demande et conformément à ses exigences;
  - de fournir au prêteur une preuve, sur demande, que l'assurance est en vigueur; ou
  - de faire tout ce qui est nécessaire afin de recouvrer le produit de l'assurance;
- iii) De l'avis du prêteur, le syndicat n'administre pas l'immeuble ou la copropriété de manière prudente;
- iv) Le syndicat effectue des modifications importantes aux parties communes sans l'approbation du prêteur;
- v) Il y a eu des dommages considérables et les propriétaires ont voté en faveur de la résiliation de la copropriété divisée;
- vi) L'emprunteur omet de se conformer à ses obligations aux termes des présentes.

Les droits du prêteur ne sont pas modifiés du fait d'avoir voté en faveur de l'une ou l'autre des situations mentionnées ci-dessus ou d'y avoir consenti.

## INTERVENTION

## EST INTERVENU(E) AUX PRÉSENTES

, conjoint(e) de l'emprunteur qui déclare avoir pris connaissance du présent acte, souscrire à la présente Convention avec l'emprunteur et confirmer l'exactitude des déclarations relatives à l'état matrimonial.

Si la propriété est une résidence familiale au sens des articles 401 et suivants du Code civil du Québec et qu'une déclaration de résidence familiale a été publiée, les hypothèques, droits et recours du prêteur aux termes des présentes ont priorité et peuvent être exécutés contre la propriété comme si aucune déclaration n'avait été publiée. L'intervenant susmentionné renonce à tout droit qui pourrait lui résulter de cette déclaration ou de toute déclaration future contre la propriété.

Si les biens hypothéqués devenaient la propriété du prêteur ou étaient vendus à un tiers en raison de l'exercice par le prêteur de ses droits hypothécaires, toute déclaration de résidence familiale publiée à l'égard de la propriété serait alors radiée, l'emprunteur et l'intervenant susmentionné donnant par les présentes leur consentement à une telle radiation.

## EST ÉGALEMENT INTERVENU(E) AUX PRÉSENTES

(«caution») qui confirme avoir pris connaissance de la présente Convention de prêt et déclare en être satisfait(e). Moyennant bonne et valable contrepartie, il(elle) s'oblige inconditionnellement et solidairement avec l'emprunteur au remboursement du principal, de l'intérêt s'y rattachant et des frais accessoires, ainsi qu'au respect des clauses et conditions du présent acte, pour le cas où l'emprunteur ou tout acquéreur subséquent de la propriété serait en défaut en vertu du présent acte.

La caution reconnaît que le prêteur pourra, notamment, sans obtenir son consentement ni lui donner avis, accorder des délais pour le paiement du principal et de l'intérêt dus en vertu de la présente Convention de prêt, convenir de changements aux dispositions de cet acte (y compris des hausses du taux d'intérêt), renouveler l'hypothèque constituée aux termes de l'acte de prêt ou le montant du prêt ou en modifier l'échéance, donner quittance totale ou partielle, renoncer à tout droit stipulé aux présentes et réaliser ou remplacer toute garantie. Ces délais et changements ne libèrent pas la caution et sa responsabilité n'est pas modifiée.

Le prêteur pourra exercer ses recours contre la caution pour la totalité des sommes dues aux termes de la présente Convention de prêt, sans avoir à réaliser son hypothèque aux termes de l'Acte de prêt ou toute autre sûreté et sans avoir à exercer ses recours contre l'emprunteur ou toute autre personne, y compris un acquéreur subséquent. La caution renonce donc à tout bénéfice de division et de discussion.

SIGNÉE à \_\_\_\_\_, à la date qui figure en tête  
du présent document.  
SOCIÉTÉ HYPOTHÉCAIRE SCOTIA

\_\_\_\_\_  
TÉMOIN

Par : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
TÉMOIN

\_\_\_\_\_  
EMPRUNTEUR

\_\_\_\_\_  
INTERVENANT(E)

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE

**DÉCLARATION ASSERMMENTÉE**

Je \_\_\_\_\_ soussigné(e),  
de la \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_,  
Québec, résidant au \_\_\_\_\_,  
déclare sous serment ce qui suit :

1. Je suis l'un des témoins à la signature d'une Convention de prêt  
par \_\_\_\_\_ au nom de la SOCIÉTÉ HYPOTHÉCAIRE  
SCOTIA, à titre de prêteur, et par \_\_\_\_\_,  
à titre d'emprunteur, et par \_\_\_\_\_,  
à titre d'intervenant, datée du \_\_\_\_\_ jour d \_\_\_\_\_ ;
2. Je connais personnellement lesdits \_\_\_\_\_  
et \_\_\_\_\_  
et j'étais présent lorsqu'ils ont signé ladite Convention de prêt devant \_\_\_\_\_,  
l'autre témoin;
3. Ladite convention de prêt a été signée en la ville de \_\_\_\_\_,  
Québec;
4. Ledit \_\_\_\_\_  
l'autre témoin, et le soussigné sont tous deux majeurs.

ET J'AI SIGNÉ :

\_\_\_\_\_

ASSERMMENTÉ(E) DEVANT MOI  
en la ville de \_\_\_\_\_,  
Québec, ce \_\_\_\_\_ jour d \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
COMMISSAIRE À L'ASSERMMENTATION  
POUR LE DISTRICT DE