

Convention de prêt conclue le jour d

jour d

ENTRE : **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 2201 Eglinton Avenue East, Scarborough (Ontario) M1L 4S2, et une place d'affaires au Québec au

représentée par
son dûment autorisé(e)
à agir aux fins des présentes aux termes d'une résolution
du conseil d'administration de la société en date du

(«le prêteur»)

sous le numéro

FT.

(«l'emprunteur»)

QUI DÉCLARENT ET CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

Qu'afin de garantir le remboursement au créancier du principal emprunté aux termes de l'acte de prêt ainsi que des intérêts au taux mentionné dans l'acte de prêt, l'emprunteur a hypothéqué en faveur du créancier l'immeuble suivant (l'«immeuble») :

DÉSIGNATION

Que l'emprunteur désire emprunter du prêteur afin de payer la dette existante au créancier et de subroger le prêteur, de façon à ce que le prêteur acquiert tous les droits du créancier en vertu de l'acte de prêt.

PAR CONSÉQUENT, LES PRÉSENTES ATTESTENT QUE :

1. Le prêteur consent à l'emprunteur un prêt au montant égal à la dette existante («le montant du prêt»), que l'emprunteur déclare avoir emprunté uniquement afin de payer la dette existante au créancier pour que le prêteur puisse être subrogé dans tous les droits du créancier en vertu de l'acte de prêt. Le montant du prêt sera versé directement au créancier pour le compte de l'emprunteur. L'octroi du présent 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 accordé par le prêteur et constaté 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 à un taux variable, exprimé en tant que taux annuel et établi comme suit :

a) le taux d'intérêt payable sur le montant du prêt durant chaque mois sera égal au taux de référence des prêts hypothécaires à taux variable (PHTV) du prêteur en vigueur le premier jour du mois auquel s'applique un écart de _____ % l'an. Le taux de référence des prêts hypothécaires à taux variable du prêteur en vigueur le premier du mois est équivalent au taux de base de La Banque de Nouvelle-Écosse le même jour.

b) l'intérêt est calculé mensuellement et non d'avance. L'intérêt à taux variable est payable sur le montant du prêt avant et après la date du dernier versement, avant et après défaut et jugement. Le taux d'intérêt variera automatiquement. Si le taux de base de La Banque de Nouvelle-Écosse est modifié au cours du mois, le taux d'intérêt ne changera pas avant le premier jour du mois suivant. Chaque fois que le présent acte fait mention du taux d'intérêt payable sur le montant du prêt, cette expression désigne le taux variable déterminé, calculé et payable de la façon indiquée ci-dessus;

c) le premier jour du mois au cours duquel l'emprunteur signe le présent acte, le taux de référence était de _____ % l'an et le taux d'intérêt payable sur le montant du prêt (taux de référence des PHTV majoré/minoré du pourcentage établi ci-dessus), au moment où l'emprunteur signe le présent acte, est de _____ % l'an, calculé mensuellement et non d'avance, lequel correspond à _____ % l'an calculé semestriellement et non d'avance. Ces taux d'intérêt demeurent en vigueur jusqu'à ce qu'ils soient modifiés, tel qu'il est prévu au présent acte. L'annexe A du présent acte établit les taux d'intérêt calculés semestriellement et non d'avance qui sont équivalents aux taux d'intérêt calculés mensuellement et non d'avance;

d) s'il s'agit d'un prêt hypothécaire à taux variable assorti d'un taux plafond, le taux d'intérêt maximum payable par l'emprunteur sur le prêt à tout moment pendant la durée sera de _____ % l'an, calculé mensuellement et non d'avance.

e) après une augmentation du taux d'intérêt payable sur le montant du prêt, l'emprunteur pourra rembourser par anticipation les sommes dues en vertu du présent acte, sans avis ni pénalité, aux conditions suivantes. Tout d'abord, le remboursement devra comprendre toutes les sommes que l'emprunteur doit en vertu du présent acte, sauf que l'intérêt depuis la date d'entrée en vigueur de l'augmentation jusqu'à la date du remboursement sera calculé au taux d'intérêt qui était en vigueur sur le montant du prêt immédiatement avant l'augmentation. De plus, le remboursement devra être fait dans une période de vingt-et-un (21) jours suivant la date d'entrée en vigueur de l'augmentation. Si l'emprunteur n'effectue pas le remboursement par anticipation durant cette période, il sera lié par l'augmentation;

f) après chaque modification du taux de référence des PHTV, le prêteur postera un avis mentionnant le nouveau taux de base et sa date d'entrée en vigueur. Cet avis sera posté à la dernière adresse de l'emprunteur apparaissant dans les dossiers du prêteur. Toutefois, le fait que le prêteur omette de poster un avis ou que l'emprunteur ne reçoive pas ledit avis n'empêchera pas le taux d'être modifié en vertu des alinéas précédents ni ne prolongera la période prévue pour le remboursement par anticipation aux termes de l'alinéa e. Le taux de référence des PHTV en vigueur à une date quelconque sera donné à l'emprunteur à toute succursale de La Banque de Nouvelle-Écosse au Canada;

g) si un versement mensuel sur le prêt n'est pas effectué à la date où il devient exigible, tout intérêt en souffrance portera intérêt jusqu'à ce qu'il soit payé au prêteur («l'intérêt composé»). L'intérêt composé en souffrance portera également intérêt jusqu'à ce qu'il soit payé au prêteur. Le taux d'intérêt de l'intérêt composé est le taux d'intérêt payable sur le montant du prêt, aussi bien avant qu'après la date du dernier versement, défaut et jugement. Il doit être payé périodiquement aux mêmes dates que les dates de versement mensuel sur le prêt;

h) si l'intérêt couru sur le montant du prêt à compter d'une date de versement mensuel sur le prêt (ou, dans le cas du premier versement, à compter de la date d'ajustement de l'intérêt) jusqu'à la prochaine date de versement dépasse le versement mensuel sur le prêt, l'excédent (appelé «l'intérêt reporté») portera intérêt au taux d'intérêt payable sur le montant du prêt. À la date suivante de versement mensuel sur le prêt, l'intérêt sur l'intérêt reporté sera ajouté à l'intérêt reporté et en fera partie intégrante. Si l'intérêt reporté n'est pas payé à cette date de versement mensuel sur le prêt, il portera intérêt au taux d'intérêt payable sur le montant du prêt et, à la prochaine date de versement mensuel sur le prêt, cet intérêt sera ajouté à l'intérêt reporté, et ainsi de suite.

3. REMBOURSEMENT ET REMBOURSEMENT PAR ANTICIPATION

L'emprunteur s'engage à rembourser le montant du prêt, ainsi que l'intérêt sur ce dernier, au taux indiqué à l'article 2, de la façon suivante :

a) avant que l'emprunteur ne commence ses versements mensuels sur le prêt, il paiera au prêteur l'intérêt, au taux d'intérêt payable sur le montant du prêt, sur toute somme que le prêteur lui a avancée jusqu'à la date d'ajustement de l'intérêt. Cet intérêt sera calculé à compter de la date de chaque avance et deviendra dû et payable au moyen de versements mensuels le premier jour du mois qui suit la date de chaque avance et le premier jour de chacun des mois suivants jusqu'à la date d'ajustement de l'intérêt. Le solde de cet intérêt sur les avances sera, s'il y a lieu, dû et exigible à la date d'ajustement de l'intérêt. Dans le présent acte, la date d'ajustement de l'intérêt est le 1^{er}

b) le montant du prêt ainsi que l'intérêt payable sur le montant du prêt calculé à compter de la date d'ajustement de l'intérêt seront payables par l'emprunteur en versements réguliers («les versements mensuels sur le prêt»).

L'emprunteur effectuera les versements mensuels sur le prêt au prêteur en des versements égaux de dollars (\$) chacun, à compter du 1^{er} et par la suite, le PREMIER jour de chaque mois jusqu'au 1^{er}

Chacune des dates ci-dessus est désignée «date de versement mensuel sur le prêt». L'emprunteur remboursera le solde du montant du prêt ainsi que tout l'intérêt dû et exigible (incluant l'intérêt composé et l'intérêt reporté, le cas échéant) à la dernière date mentionnée («la date du dernier versement»);

- c) chaque versement mensuel sur le prêt est affecté de la façon suivante :
 - PREMIÈREMENT, au paiement ou à la réduction de l'intérêt (sauf l'intérêt reporté) couru sur le montant du prêt à compter de la date précédente du versement mensuel sur le prêt (inclusivement) jusqu'à la date de versement mensuel sur le prêt (exclusivement) à laquelle le versement sera effectué (si le versement est le premier versement mensuel sur le prêt, l'intérêt sera l'intérêt couru à compter de la date d'ajustement de l'intérêt);
 - DEUXIÈMEMENT, s'il y a un reliquat, au paiement ou à la réduction de l'intérêt reporté, s'il y a lieu; et
 - TROISIÈMEMENT, s'il y a un reliquat, à la réduction du montant du prêt.

L'annexe A indique une méthode pour calculer l'intérêt payable en vertu du présent acte, afin d'aider l'emprunteur à calculer la portion de chaque versement mensuel sur le prêt qui sera affectée à l'intérêt et, le cas échéant, au montant du prêt.

d) le prêteur peut exiger de l'emprunteur le paiement immédiat de toutes les sommes que ce dernier lui doit en vertu de la présente convention de prêt, dès que le total du montant du prêt, de toutes les autres sommes exigibles et payables en vertu de la présente convention de prêt et de toutes les sommes garanties par une hypothèque, une charge ou un privilège grevant l'immeuble dont le rang est équivalent ou prioritaire au

présent acte de prêt excède

dollars (

\$), ou excède 105 % du montant initialement décaissé.

e) le prêteur peut exiger de l'emprunteur le paiement immédiat de toutes les sommes que ce dernier lui doit en vertu du présent acte, si l'emprunteur vend, cède ou hypothèque l'immeuble. Cette disposition ne s'applique pas à une vente, une cession ou une hypothèque à laquelle le prêteur a préalablement donné son consentement par écrit;

f) l'emprunteur peut effectuer des remboursements par anticipation conformément aux dispositions indiquées à l'annexe B de la présente convention de prêt. Pour la détermination des droits de l'emprunteur vis-à-vis du prêteur en application de l'article 10 de la *Loi sur l'intérêt (Canada)*, l'hypothèque aux termes de l'acte de prêt sera réputée avoir été créée à la date de la présente convention de prêt. Le terme «l'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.

4. 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.

5. L'emprunteur déclare que :

- i) la totalité des taxes, cotisations, impôts ou droits visant l'immeuble a été payée;
- ii) l'immeuble lui appartient en pleine propriété francs et quittes 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 au moment où 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 sur l'immeuble au cours des six (6) mois précédant la date du présent contrat a été payée intégralement;
- 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 régime 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 ; et que

- vi) le certificat de localisation représente l'état physique actuel de l'immeuble.

6. Les avis à l'emprunteur ou à tout acquéreur subséquent de l'immeuble et les mises en demeure ou poursuites contre lui peuvent être envoyés ou signifiés à l'adresse indiquée au présent acte ou à toute autre adresse que l'emprunteur peut indiquer au prêteur par écrit, sous réserve que si le prêteur ne peut procéder à une signification à cette adresse, l'avis, la mise en demeure ou la poursuite sera adressé et signifié à l'emprunteur au bureau du Greffier de la Cour supérieure du district de

L'emprunteur ou l'acquéreur subséquent font élection de domicile à ce bureau et acceptent que tous recours résultant du présent acte et de l'acte de prêt puissent y être exercés.

7. L'emprunteur assure et maintient constamment assuré contre les risques de perte ou dommages par incendie et contre les autres risques habituellement couverts par les polices d'assurance-incendie comportant une couverture supplémentaire, l'immeuble ainsi que chaque bâtiment qui pourra être construit par la suite, pendant et après sa construction, pour un montant au moins égal à la valeur de remplacement de l'immeuble, et les polices

attestant cette assurance ne devront pas contenir de clause 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 complets avant l'expiration ou la résiliation de la police, il doit fournir au prêteur une preuve du renouvellement ou d'une autre souscription d'assurance. Chaque police d'assurance doit contenir une clause relative aux garanties hypothécaires approuvée par le prêteur.

Tout contrat d'assurance et tout certificat de renouvellement doivent être souscrits auprès d'un assureur agréé par le prêteur. L'indemnité en cas de sinistre sera payable au prêteur, sa créance primant celle de toute autre personne. Les polices d'assurance demeureront en possession du prêteur pendant toute la durée du présent acte (c'est-à-dire jusqu'au remboursement intégral du principal, des intérêts et des frais ainsi que des autres montants qui pourront 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 7, le prêteur peut, aux frais de l'emprunteur, souscrire les assurances couvrant les risques dont il y est fait mention. Ce que le prêteur débourse pour une telle assurance s'ajoute au montant que doit l'emprunteur aux termes du présent acte et porte intérêt au taux applicable au montant du prêt. L'emprunteur doit rembourser ce montant en même temps que le prochain versement mensuel.

En cas de perte ou dommages à l'immeuble, quelle qu'en soit la nature, l'emprunteur est tenu, à ses frais, de fournir toutes les preuves du sinistre et d'en informer immédiatement le prêteur. La production du présent acte constitue un fondement suffisant au versement d'une indemnité prévue par la police d'assurance au prêteur par une compagnie d'assurance ou à l'acceptation par cette dernière des instructions du prêteur concernant la perte. 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, reconstruction ou de réparation ou au remboursement du solde du principal 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.

8. Le prêteur préparera un état estimatif, qu'il pourra réviser de temps à autre, du montant des impôts fonciers, cotisations ou taxes, y compris les taxes municipales, ordinaires ou spéciales, paroissiales ou scolaires («les taxes») payables ou constituant une charge sur l'immeuble et qui viennent à échéance au cours de toute période de douze (12) mois pendant la durée du présent acte; l'emprunteur paiera au prêteur à l'échéance de chacune des mensualités prévues à l'article 2 un douzième (1/12) du montant ainsi estimé.

Nonobstant les dispositions du précédent alinéa, il est convenu que :

a) lorsque la période entre la date d'ajustement de l'intérêt et la date à laquelle les prochaines taxes sont échues et payables (ou, si elles sont payables 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 qu'il estime suffisante pour acquitter, au plus tard à l'expiration de ladite période de douze mois le montant global des taxes qui deviendront échues et payables au cours des deux périodes et jusqu'à la fin de l'année civile au cours de laquelle prend fin cette période de douze mois; en outre, si le montant des taxes pour ces périodes excède ledit montant estimatif, l'emprunteur doit, sur demande, payer la différence au prêteur;

b) si, à la date à laquelle les taxes sont exigibles, le total des sommes ainsi accumulées et non imputées ajouté à tout paiement qui peut être effectué à cette date en vertu du présent article, est inférieur au montant de ces taxes, l'emprunteur paie sur demande au prêteur un montant additionnel égal à cette différence;

Les sommes versées au prêteur en vertu du présent article et détenues par lui constituent une garantie de l'exécution de toutes les obligations contractées envers lui aux termes de la présente convention de prêt. De plus, le prêteur convient qu'à l'échéance des taxes, toutes les sommes ainsi détenues et non imputées soient affectées au paiement de ces taxes, à condition que l'emprunteur ne soit pas en défaut, et que le prêteur ne soit pas tenu de payer les taxes plus souvent que deux fois par an.

Toutes les sommes payées au prêteur et qu'il détient pour le paiement des taxes aux termes de la présente clause portent intérêt à un taux qui ne peut être inférieur au taux alors

payé par La Banque de Nouvelle-Écosse sur les comptes d'épargne avec privilège de chèques ayant 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 des taxes, et il est crédité au compte de l'emprunteur au moins une fois par an. Toute avance consentie par le prêteur pour le paiement des taxes porte intérêt au taux indiqué à l'article 2.

Dans les dix jours qui suivent l'échéance des taxes (sauf dans le cas où elles étaient payables par le prêteur en vertu du présent article), l'emprunteur doit lui-même acquitter ces taxes et présenter le reçu original au prêteur.

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

9. Toute charge fiscale qui peut être imposée relativement à l'acte de prêt ou à tout intérêt payable aux termes de la présente convention 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 recevra et gardera intégralement le principal, l'intérêt et toutes les autres sommes qui lui sont dues en vertu des présentes sans réduction, sous réserve cependant des limites imposées par la loi.

10. Toute somme déboursée par le prêteur en vertu des présentes, de même que toutes les autres sommes dont l'emprunteur est redevable mais qui sont payées par le prêteur (et celui-ci a, sans y être obligé, le droit de faire lui-même ces paiements), et toute somme engagée par lui pour préserver ses droits au titre de la garantie 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.

11. Dans un délai de trente (30) jours après un changement de propriétaire de la totalité ou d'une partie de l'immeuble, 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 veillera à ce que l'acquéreur assume toutes les obligations de l'emprunteur et fournira au prêteur une attestation de la cession acceptée de chaque police d'assurance et toutes les autres pièces que le prêteur peut raisonnablement demander.

12. Toutes les quittances et tous les autres actes auxquels le prêteur doit être partie en raison du présent acte 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 copie de chacun de ces actes à la demande du prêteur.

L'emprunteur accomplira tous les actes et signera tous les documents pour que l'hypothèque constituée en vertu de l'acte de prêt ait plein effet et soit constamment opposable aux tiers.

13. Toute obligation divisible découlant du présent acte ou de l'acte de prêt en faveur du prêteur doit être exécutée intégralement, comme si elle était indivisible, par chaque héritier, liquidateur ou ayant droit de toute personne liée par cette obligation.

Si plus d'une personne sont désignées à titre d'emprunteur dans le présent acte, chacune d'elles sera tenue à l'exécution de la totalité des obligations contractées à l'égard du prêteur, et sera liée solidairement envers celui-ci.

14. Le simple fait qu'une obligation de l'emprunteur ne soit pas exécutée lors de son échéance, constituera l'emprunteur en défaut et en demeure, sans la nécessité d'un autre avis ou mise en demeure de la part du prêteur.

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

L'emprunteur conservera l'immeuble libre de tout droit réel, hypothèque ou sûreté, sauf ceux auxquels le prêteur aura consenti par écrit.

16. L'emprunteur doit maintenir en bon état l'immeuble et ne commettre aucun abus de

jouissance ni aucun acte qui pourrait en diminuer la valeur; il doit de temps à autre, à la demande du prêteur, donner aux employés et agents du prêteur accès à l'immeuble pour fins d'inspection. L'emprunteur n'enlèvera aucun bien de l'immeuble sans le consentement du prêteur donné par écrit.

17. Si l'emprunteur n'est pas marié au moment de la signature du présent acte, qu'il se marie subséquemment et que l'immeuble 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 l'immeuble devenu 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 quinze (15) jours suivant la date à laquelle l'immeuble est devenu la résidence familiale principale.

18. 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 l'immeuble et les bâtiments qui y sont érigés lorsqu'il le juge à propos. Le prêteur peut procéder à de telles inspections à toutes fins utiles, mais en particulier pour effectuer des analyses d'ambiance, des évaluations des lieux et les vérifications ou études qu'il juge nécessaires. Les frais engagés pour de telles évaluations, vérifications ou études sont à la charge de l'emprunteur qui doit rembourser le prêteur de ces frais de la manière prescrite à l'article 10 des présentes. Aucune intervention du prêteur en application du présent article n'est assimilable à une prise de contrôle ou de possession de l'immeuble.

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

- a) le défaut de payer au prêteur, lors de son exigibilité, tout montant dû par l'emprunteur en vertu du présent acte;
- b) le défaut de payer, lors de son exigibilité, tout montant qu'il doit payer en vertu du présent acte ou d'en remettre la preuve au prêteur, tel qu'il est prévu aux présentes;
- c) le défaut d'assurer ou de maintenir assurés l'immeuble ou de fournir 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 auxquelles il est tenu en vertu de l'acte de prêt, du présent acte, de la loi ou de tout autre acte inscrit à l'encontre de la propriété;
- e) si l'emprunteur ou tout acquéreur subséquent de l'immeuble devient insolvable;
- f) si un bref de saisie est émis contre l'immeuble ou si un jugement rendu contre tout détenteur de la propriété est inscrit contre l'immeuble 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 contenues aux présentes est fausse;
- h) si l'immeuble est saisi ou vendu par suite de l'exercice d'un droit de tout créancier de l'emprunteur; ou
- i) si une hypothèque légale était inscrite contre l'immeuble ou si des recours étaient exercés pour faire valoir une priorité sur l'immeuble et que l'emprunteur omet de libérer l'immeuble de cette hypothèque ou priorité dans un délai de quinze (15) jours de cet événement. À l'expiration de ce délai, le prêteur aura le droit, mais sans y être tenu, d'acquitter la créance garantie par cette hypothèque ou priorité.

20. 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, le présent acte ou par la loi.

L'acceptation par le prêteur, à la suite d'un défaut de l'emprunteur, d'une somme due au prêteur n'empêche pas l'exercice par ce dernier de ses recours. L'exercice par le prêteur d'un droit ou 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, de toute façon, il n'est responsable que de sa faute lourde ou intentionnelle. L'hypothèque constituée en vertu de l'acte de prêt s'ajoute et ne se substitue pas à toute autre hypothèque ou sûreté détenue par le prêteur.

21. Dès que le prêteur est subrogé dans tous 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.

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

23. Si la propriété de l'emprunteur est une partie privative d'un immeuble en copropriété, celui-ci doit respecter les obligations suivantes :

Dans le présent acte, le Code civil du Québec est appelé «la Loi». Les expressions utilisées ci-dessous, étant les mêmes que celles trouvées dans la Loi, elles ont la même définition que celles de la Loi.

A. L'emprunteur doit respecter toutes les obligations qui découlent de cette hypothèque aussi longtemps qu'elles ne seront 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 («la déclaration») concernant l'immeuble détenu en copropriété divisé dont sa propriété fait partie («l'immeuble»).

B. L'emprunteur doit respecter la Loi et la déclaration.

C. L'emprunteur doit fournir au prêteur de temps à autre une preuve sur demande, démontrant qu'il a respecté ces dernières.

D. L'emprunteur doit payer sa contribution aux charges communes et au fonds de prévoyance («les dépenses») au syndicat de copropriété («le 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 avisé. Le prêteur acceptera une déclaration qui semble être émise par le syndicat comme preuve concrète des montants de ces dépenses et des dates auxquelles ces montants seront 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 suite à des 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 sa (leur) 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 (actuel ou futur, aussi bien pendant qu'après les travaux de construction) faisant partie de l'immeuble ou de l'actif du syndicat, si le syndicat omet d'assurer l'immeuble tel qu'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 sur demande que l'assurance exigée est en vigueur, de même qu'une preuve de tout renouvellement ou remplacement de la police d'assurance, et ce, au moins quinze jours complets avant que la police d'assurance n'expire ou ne soit résiliée;
- 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 de l'emprunteur doit être assurée contre toute destruction ou dommage causé par le feu et autres sinistres habituellement couverts par les polices d'assurances-incendie, à leur 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 qu'exigé par le présent alinéa, celui-ci autorise le prêteur à souscrire une assurance en son nom, bien qu'il n'y soit pas obligé. Ce que le prêteur débourse pour une telle assurance lui est immédiatement payable par l'emprunteur. En cas de perte ou de dommage, l'emprunteur doit fournir immédiatement au prêteur, à ses frais, en son nom et celui du syndicat de copropriété, les preuves requises. L'emprunteur doit également accomplir toutes les formalités nécessaires pour permettre au prêteur d'obtenir le paiement de l'indemnité. L'emprunteur doit faire en sorte que le syndicat de copropriété s'acquitte de ses charges et obligations aux termes de la Loi, de la déclaration et de son 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 dépenses reliées à :

- quelque règlement administratif, résolution ou 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 du prêteur sont reliées à la fois aux autres parties privatives et à la propriété de l'emprunteur, le montant dont l'emprunteur sera redevable envers le prêteur s'appliquera uniquement aux dépenses reliées à sa propriété, telles que déterminées par le prêteur. Ces dépenses devront lui être payées immédiatement. Jusqu'à ce qu'elles soient intégralement remboursées les dépenses du prêteur seront ajoutées au montant du prêt et constitueront une charge grevant la propriété. 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 toute tâche que l'emprunteur l'a autorisé à faire.

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 suite à des dommages;

- iii) examiner les registres du syndicat;
- iv) remédier à quelque omission de la part 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 tous intérêts exigibles et payables 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 ne gère 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 divise;
- vi) L'emprunteur omet de se conformer à ses obligations prévues aux présentes.

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

ANNEXE A

PREMIÈRE PARTIE

UTILISER LA FORMULE CI-DESSOUS POUR CALCULER L'INTÉRÊT
SUR TOUTE SOMME ET POUR N'IMPORTE QUELLE PÉRIODE :

$$\left(\text{Principal} \times \frac{\text{Taux d'intérêt}}{100} \times \frac{\text{Nombre de jours de la période}}{365} \text{ (ou 366 pour une année bissextile)} \right)$$

La somme sur laquelle l'emprunteur calcule l'intérêt est appelée «le principal» et «le taux d'intérêt» est le taux d'intérêt payable sur le montant du prêt en vertu de l'article 2 du présent acte.

Lorsque le présent acte mentionne l'intérêt à compter d'une date, cela signifie l'intérêt à compter de cette date inclusivement. Lorsqu'il mentionne l'intérêt jusqu'à une date, cela signifie l'intérêt jusqu'à cette date exclusivement.

VOICI UN EXEMPLE DE CALCUL :

Supposons que vous voulez calculer l'intérêt sur 50 000 \$ à compter du 1^{er} mars jusqu'au 1^{er} avril, alors que le taux d'intérêt était de 9 % le 1^{er} mars (il ne s'agit pas d'une année bissextile).

Pour établir le nombre de jours entre le 1^{er} mars et le 1^{er} avril, il faut tenir compte du premier jour mais non du dernier, ce qui donne 31 jours.

La formule pour calculer l'intérêt payable sur le principal à compter du 1^{er} mars jusqu'au 1^{er} avril est la suivante :

$$50\,000 \text{ \$} \times \frac{9}{100} \times \frac{31}{365} = 382,19 \text{ \$}$$

Dans cet exemple, supposons que le montant de 50 000 \$ corresponde au montant du prêt exigible au 1^{er} mars et qu'aucune autre somme n'est exigible à cette date. Si le montant du versement mensuel est de 500 \$, il sera imputé le 1^{er} avril comme suit, conformément au paragraphe 3(c) du présent Acte de prêt hypothécaire :

Paiement de l'intérêt pour la période du 1 ^{er} mars au 1 ^{er} avril	382,19 \$
Remboursement du principal	<u>117,81 \$</u>
	<u><u>500,00 \$</u></u>

Le 1^{er} avril, le montant du prêt serait réduit à 49 882,19 \$, montant en principal servant au calcul du 1^{er} mai.

Si la mensualité avait été de 375 \$, ce montant aurait été imputé intégralement au paiement de l'intérêt et non au remboursement du principal, la différence de 7,19 \$ étant considérée comme de l'intérêt différé, conformément au paragraphe 2(h) du présent Acte de prêt hypothécaire. Le 1^{er} mai, le calcul de l'intérêt aurait porté sur le principal (50 000 \$) et l'intérêt différé (7,19 \$).

DEUXIÈME PARTIE

Le taux d'intérêt payable sur le prêt en vertu du présent acte est calculé mensuellement et non d'avance. Le tableau ci-dessous indique le taux d'intérêt équivalent lorsque le taux d'intérêt est calculé semestriellement et non d'avance.

Taux d'intérêt annuel calculé mensuellement, non d'avance (%)	Taux d'intérêt annuel équivalent, calculé semestriellement non d'avance (%)	Taux d'intérêt annuel calculé mensuellement, non d'avance (%)	Taux d'intérêt annuel équivalent, calculé semestriellement non d'avance (%)
2,0000	2,00835	11,125	11,38605
2,1250	2,13443	11,250	11,51699
2,2500	2,26057	11,375	11,64800
2,3750	2,38678	11,500	11,77907
2,5000	2,51306	11,625	11,91021
2,6250	2,63940	11,750	12,04141
2,7500	2,76580	11,875	12,17269
2,8750	2,89228	12,000	12,30403
3,0000	3,01881	12,125	12,43544
3,125	3,14542	12,250	12,56692
3,250	3,27208	12,375	12,69846
3,375	3,39882	12,500	12,83008
3,500	3,52562	12,625	12,96176
3,625	3,65249	12,750	13,09351
3,750	3,77942	12,875	13,22533
3,875	3,90642	13,000	13,35721
4,0000	4,03348	13,125	13,48916
4,125	4,16061	13,250	13,62118
4,250	4,28781	13,375	13,75327
4,375	4,41507	13,500	13,88543
4,500	4,54240	13,625	14,01766
4,625	4,66979	13,750	14,14995
4,750	4,79725	13,875	14,28231
4,875	4,92478	14,000	14,41474
5,0000	5,05237	14,125	14,54724
5,125	5,18003	14,250	14,67981
5,250	5,30776	14,375	14,81244
5,375	5,43555	14,500	14,94514
5,500	5,56341	14,625	15,07791
5,625	5,69133	14,750	15,21075
5,750	5,81932	14,875	15,34366
5,875	5,94738	15,000	15,47664
6,0000	6,07550	15,125	15,60968
6,125	6,20369	15,250	15,74279
6,250	6,33195	15,375	15,87597
6,375	6,46027	15,500	16,00922
6,500	6,58866	15,625	16,14254
6,625	6,71711	15,750	16,27593
6,750	6,84564	15,875	16,40939
6,875	6,97423	16,000	16,54291
7,0000	7,10288	16,125	16,67650
7,125	7,23160	16,250	16,81016
7,250	7,36039	16,375	16,94389
7,375	7,48925	16,500	17,07769
7,500	7,61817	16,625	17,21156
7,625	7,74716	16,750	17,34550
7,750	7,87621	16,875	17,47950
7,875	8,00534	17,000	17,61358
8,0000	8,13452	17,125	17,74772
8,125	8,26378	17,250	17,88193
8,250	8,39310	17,375	18,01621
8,375	8,52249	17,500	18,15056
8,500	8,65195	17,625	18,28498
8,625	8,78147	17,750	18,41947
8,750	8,91106	17,875	18,55403
8,875	9,04072	18,000	18,68865
9,0000	9,17045	18,125	18,82335
9,125	9,30024	18,250	18,95811
9,250	9,43010	18,375	19,09295
9,375	9,56002	18,500	19,22785
9,500	9,69002	18,625	19,36282
9,625	9,82008	18,750	19,49786
9,750	9,95021	18,875	19,63297
9,875	10,08040	19,000	19,76815
10,0000	10,21066	19,125	19,90340
10,125	10,34099	19,250	20,03872
10,250	10,47139	19,375	20,17411
10,375	10,60185	19,500	20,30956
10,500	10,73238	19,625	20,44509
10,625	10,86298	19,750	20,58068
10,750	10,99365	19,875	20,71635
10,875	11,12438	20,000	20,85208
11,0000	11,25519		

ANNEXE B

REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

Remboursement anticipé

Vous pouvez rembourser à l'avance une partie ou la totalité de votre prêt hypothécaire selon le type de celui-ci. Si nous convenons plus tard de modifier ou de proroger la durée du prêt, ces conditions relatives au remboursement anticipé ne s'appliqueront pas à la durée modifiée ou prorogée.

Option «Temps d'arrêt»

Vous pouvez omettre d'effectuer un versement à la date d'échéance prévue pourvu que vous ayez fait un versement anticipé d'un montant équivalant aux versements que vous prévoyez d'omettre pendant la durée du prêt en cours et que votre prêt hypothécaire soit en règle. Toutefois, le cas échéant, vous ne pouvez omettre de payer votre prime d'assurance hypothécaire. Des versements supplémentaires ou des remboursements anticipés ne peuvent être utilisés pour omettre un versement dans le cas où le prêt hypothécaire serait pris en charge par un nouvel acheteur.

Maintien des obligations

À moins que vous n'ayez remboursé le solde en principal de votre prêt, vous devez effectuer régulièrement le paiement de vos mensualités.

L'Acte de prêt hypothécaire ne prévoit pas de taux plafond

Si l'Acte de prêt hypothécaire ne prévoit pas de taux plafond au paragraphe 2(d) et que vos versements sont en règle, vous pouvez rembourser la totalité ou une partie du solde en principal de votre prêt hypothécaire à n'importe quelle date d'échéance régulière. Si vous remboursez le solde entier du prêt, vous devez acquitter des frais d'administration correspondant à 100 \$ par année ou partie d'année restant à courir avant l'échéance.

L'Acte de prêt hypothécaire prévoit un taux plafond

Si l'Acte de prêt hypothécaire prévoit un taux plafond au paragraphe 2(d) et que vos versements sont en règle, vous pouvez augmenter le montant de vos versements ou rembourser par anticipation une partie de votre prêt selon l'une des trois options décrites dans le tableau qui suit. Ces options ne s'appliquent qu'à des remboursements partiels. Vous pouvez les exercer chaque année, sans possibilité de report à une année ultérieure. Le terme «année» désigne une période de 12 mois commençant à la date d'ajustement de l'intérêt (DAI) ou à la date anniversaire de celle-ci.

OPTIONS DE REMBOURSEMENT ANTICIPÉ		
Comment	Quand	Résultat
1. *En effectuant un versement hypothécaire régulier supplémentaire (principal, intérêt et impôt foncier)	À n'importe quelle date d'échéance ordinaire durant l'année	Le montant en principal de votre prêt hypothécaire est réduit de ce montant
2. *En remboursant jusqu'à 15 % du montant initial en principal de votre prêt hypothécaire	*En tout temps, la somme totale ne devant pas excéder le maximum annuel	
3. En augmentant votre versement mensuel d'un montant pouvant atteindre jusqu'à 15 % du versement en principal et intérêt établi pour la durée du prêt hypothécaire	Une fois chaque année de la durée de votre prêt hypothécaire	

* Seules les options 1 et 2 permettent d'omettre un versement.

Frais de remboursement anticipé

Lorsque vous rembourez par anticipation la totalité ou une partie de votre prêt hypothécaire, vous devez payer des frais de remboursement anticipé à moins que le remboursement partiel ne soit conforme au tableau des options de remboursement anticipé.

Le montant des frais de remboursement anticipé de la totalité ou d'une partie de votre prêt hypothécaire correspond à trois mois d'intérêt calculé au taux plafond.

- 100 % du montant de la prime si le remboursement / renouvellement a lieu au cours de la première année de la durée de 3 ans.

- 66 % du montant de la prime si le remboursement / renouvellement a lieu au cours de la deuxième année de la durée de 3 ans.

- 33 % du montant de la prime si le remboursement / renouvellement a lieu au cours de la troisième année de la durée de 3 ans.

Prime en espèces - Si vous avez reçu une prime en espèces avec votre prêt hypothécaire :

Le montant de la prime doit nous être remboursé si nous ne sommes pas créanciers du prêt pendant la totalité de la durée. Si le prêt est remboursé en totalité, cédé ou renouvelé avant l'échéance de la durée initiale, toute quittance indiquera que le montant de la prime est exigible, laquelle prime sera calculée au prorata comme dans l'exemple de 3 ans qui suit :

INTERVENTION

EST INTERVENU(E) AUX PRÉSENTES,

, conjoint(e) de l'Emprunteur, qui déclare avoir pris connaissance du présent acte, auquel il(elle) souscrit avec l'Emprunteur, et confirme l'exactitude des déclarations relatives à l'état matrimonial.

Si l'immeuble 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 l'immeuble comme si aucune déclaration n'avait été publiée. L'intervenant susmentionné renonce à tout droit qui pourrait résulter de cette déclaration ou de toute déclaration future contre l'immeuble.

Si les biens hypothéqués deviennent la propriété du Prêteur ou sont vendus à un tiers en raison de l'exercice des droits hypothécaires du Prêteur, toute déclaration de résidence familiale inscrite à l'égard de l'immeuble doit être radiée. L'Emprunteur et l'intervenant susmentionné consentent, par les présentes, à une telle radiation.

EST ÉGALEMENT INTERVENUE(E) AUX PRÉSENTES,

(la «Caution») qui confirme avoir pris connaissance du présent acte et déclare être satisfait(e). Moyennant bonne et valable contrepartie, la Caution s'oblige inconditionnellement et solidairement avec l'Emprunteur au remboursement du principal, de l'intérêt qui s'y rattache 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 l'immeuble omettrait de les exécuter.

La Caution reconnaît que le Prêteur peut, notamment, sans obtenir son consentement ni lui donner avis, accorder des délais pour le paiement du principal et de l'intérêt dus aux termes du présent acte, convenir de changements aux stipulations de cet acte (y compris des hausses du taux d'intérêt), renouveler l'hypothèque constituée par le présent acte ou le montant du prêt ou en modifier l'échéance, donner quittance totale ou partielle et renoncer à tout droit stipulé au présent acte 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 en raison du présent acte, sans avoir à réaliser la présente hypothèque ou toute autre sûreté et sans avoir à exercer ses recours contre l'Emprunteur ou toute autre personne, y compris un acquéreur subséquent. En conséquence, la Caution renonce à tout bénéfice de division et de discussion.

SIGNÉE À
tête du présent document.

, à la date mentionnée en

SOCIÉTÉ HYPOTHÉCAIRE SCOTIA

_____ Par : _____

TÉMOIN

TÉMOIN

EMPRUNTEUR

INTERVENANT

PROVINCE DE QUÉBEC

DISTRICT DE

DÉCLARATION SOUS SERMENT

Je, soussigné
de la , de
province de Québec, résidant au
déclare sous serment ce qui suit :

1. Je suis l'un des témoins à la signature de la convention de prêt par au nom de la SOCIÉTÉ HYPOTHÉCAIRE SCOTIA, à titre de prêteur, et , 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 en présence de , l'autre témoin ;
3. Ladite convention de prêt a été signée en la ville de province de Québec;
4. Ledit , l'autre témoin, et le soussigné sont tous deux majeurs.

ET J'AI SIGNÉ :

ASSERMENTÉ DEVANT MOI
en la ville de ,
province de Québec, ce
jour d .

COMMISSAIRE À L'ASSERMENTATION
POUR LE DISTRICT DE

