

La présente Convention est établie en ce \_\_\_\_\_ jour du mois de \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_.

**ENTRE:**

LA BANQUE DE NOUVELLE-ÉCOSSE («**Banque Scotia**»), COMPAGNIE MONTRÉAL TRUST DU CANADA, COMPAGNIE TRUST NATIONAL et SOCIÉTÉ HYPOTHÉCAIRE SCOTIA

(individuellement et collectivement désignés «**Prêteurs**»)

**D'UNE PART**

Adresse des Prêteurs :

Banque Scotia

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**ET**

\_\_\_\_\_

ci-après désigné « **Courtier** »

No de permis du Courtier: \_\_\_\_\_

**D'AUTRE PART**

Adresse du Courtier :

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

À l'attention de: \_\_\_\_\_

Télé: \_\_\_\_\_ Courriel: \_\_\_\_\_

**1. DÉFINITIONS**

- a) **Convention** – la présente Convention ainsi que les modifications, avis, listes, annexes ou autres documents fournis au Courtier de temps à autre comme faisant partie de la présente Convention;
- b) **Client** – à titre individuel ou collectif, selon le cas, le demandeur, le codemandeur et la ou les cautions associés à une Demande de prêt hypothécaire et, s'il y a lieu, à une Demande d'assurance créances;
- c) **Courtier** – la ou les personnes ou l'entité susnommées à titre de « Courtiers »;
- d) **Mandataire** – les employés, affiliés, agents, conseillers, experts-conseils et autres représentants associés au Courtier qui sollicitent des clients et remplissent et soumettent des Demandes de prêt hypothécaire aux termes de la présente Convention;
- e) **LCAP** – *Loi visant à promouvoir l'efficacité et la capacité d'adaptation de l'économie canadienne par la réglementation de certaines pratiques qui découragent l'exercice des activités commerciales par voie électronique et modifiant la Loi sur le Conseil de la radiodiffusion et des télécommunications canadiennes, la Loi sur la concurrence, la Loi sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques et la Loi sur les télécommunications* (L.C. 2010, ch. 23), et leurs modifications successives, incluant tout bulletin ou toute ligne directrice en matière de pratiques ou de réglementation publié par le Conseil de la radiodiffusion et des télécommunications canadiennes (**CRTC**);
- f) **MEC** – Message électronique commercial au sens de la LCAP;
- g) **Cadre de protection des consommateurs** — *Cadre de protection des consommateurs de produits et services financiers*, introduit dans la section 10 du projet de loi fédérale C-86.
- h) **Demande d'assurance créances** — la demande de protection hypothécaire et/ou de protection de ligne de crédit offerte par les Prêteurs, signée par le Client;
- i) **Produits d'assurance créances** — produits de protection hypothécaire et de protection de ligne de crédit offert au Courtier par les Prêteurs aux fins de la promotion auprès du Client et des recommandations de clients.
- j) **Demande de prêt hypothécaire** – la Demande de prêt hypothécaire électronique standard, ou une autre forme de demande de prêt ayant reçu l'agrément des Prêteurs, dûment signée par le Client selon des formes respectant les lois et règlements applicables;
- k) **Lettre d'engagement hypothécaire** – le document d'approbation du prêt hypothécaire émis par les Prêteurs au nom du Client, indiquant les modalités de l'approbation du prêt hypothécaire établies par les Prêteurs;
- l) **Produits hypothécaires** – produits de crédit hypothécaire offerts au Courtier par les Prêteurs aux fins de la promotion auprès du Client et des recommandations de Clients; et
- m) **Taux** – taux d'intérêt des prêts hypothécaires à l'habitation fournis au Courtier par les Prêteurs.

**2. DÉSIGNATION DU COURTIER À TITRE D'ENTREPRENEUR INDÉPENDANT**

Une fois la présente Convention signée par toutes les parties aux présentes, le Courtier bénéficie d'une approbation, à compter de la date indiquée ci-dessus, sans clause d'exclusivité, pour l'unique fin de la sollicitation, de l'établissement et de la présentation de Demandes de prêts hypothécaires pour ce qui concerne les Produits hypothécaires proposés par les Prêteurs. En outre, les Prêteurs peuvent, à leur entière discrétion, autoriser le Courtier à solliciter, à remplir et à présenter des Demandes d'assurance créances pour ce qui concerne les Produits d'assurance créances proposés par la Banque Scotia. La relation entre le Courtier et un Prêteur ou tous les Prêteurs pour toute affaire et rapports relevant de la présente Convention sera une relation d'entrepreneur indépendant et non de co-entreprise, de société de personnes, d'employé, de mandataire ou de subalterne. Pour l'application de la présente Convention, les Prêteurs sont représentés par la Banque Scotia et **le Courtier doit traiter directement et exclusivement avec la Banque Scotia pour tous les produits hypothécaires des prêteurs**. Pour l'application de la présente Convention, « **Banque Scotia** » désigne dans le contexte la Banque Scotia agissant en son nom ou en qualité de mandataire de l'un ou l'autre des Prêteurs autre qu'elle-même. Le Courtier doit présenter toutes les Demandes de prêt hypothécaire et toutes les Demandes d'assurance créances, le cas échéant, à la Banque Scotia, en les transmettant au(x) bureau(x) d'évaluation que la Banque Scotia désigne de temps à autre. La Banque Scotia peut modifier la désignation de(s) bureau(x) d'évaluation en tout temps. Le Courtier n'a pas le pouvoir d'obliger les Prêteurs à approuver une Demande de prêt hypothécaire ou une Demande d'assurance créances ou à modifier les renseignements sur les produits ou services.

La Banque Scotia doit remettre au Courtier tous les renseignements à jour sur les Produits hypothécaires et, s'il y a lieu, sur les Produits d'assurance créances proposés par les Prêteurs par l'intermédiaire du Courtier et doit lui fournir le matériel publicitaire et les renseignements y afférents relatifs aux Produits hypothécaires et/ou aux Produits d'assurance créances des Prêteurs pour l'aider à procéder à des indications de client visant ces produits. La Banque Scotia et les Prêteurs se réservent le droit de modifier les formulaires, demandes (celles de prêt hypothécaire et d'assurance créances), brochures et documents connexes indiqués aux présentes, ainsi que les

Taux, sans s'y limiter, à son entière discrétion et sans avis préalable au Courtier. La Banque Scotia doit évaluer les Demandes de prêts hypothécaires dûment remplies et appuyées présentées par le Courtier, conformément aux politiques de crédit et aux normes sur les biens immobiliers résidentiels des Prêteurs, selon le cas, ainsi que par leurs assureurs de prêts hypothécaires, lesquelles pourront être modifiées de temps à autre sans préavis, en tenant pour acquis que la Banque Scotia conserve le droit de refuser, peu importe la raison, toute Demande de prêt hypothécaire visant un Produit hypothécaire. Chaque Demande d'assurance créances doit être évaluée par les compagnies d'assurance pertinentes selon leurs propres politiques, lesquelles peuvent à l'occasion être modifiées sans préavis, pourvu que la Banque Scotia ait le droit, sans justification, de refuser une demande d'assurance créances pour n'importe lequel des Produits d'assurance créances. La Banque Scotia n'est nullement tenue d'informer le Courtier du motif d'un refus.

Pendant toute la durée de la présente Convention, le Courtier doit satisfaire aux exigences suivantes, à défaut de quoi la présente Convention peut être résiliée sur-le-champ par la Banque Scotia sans avis préalable au Courtier. Sans limiter la portée générale de la présente Convention, le Courtier s'engage à:

- a) être et à rester en tout temps inscrit ou titulaire d'un permis à titre de courtier en hypothèques en règle, conformément à la législation applicable en matière de courtage en hypothèques ou de courtage immobilier partout où le Courtier exerce ses activités;
- b) s'il est autorisé par la Banque Scotia à solliciter, remplir et présenter des Demandes d'assurance créances pour les Produits d'assurance créances de celle-ci, détenir un permis d'agent d'assurance restreint en règle dans les provinces où c'est nécessaire;
- c) s'assurer que chacun de ses Mandataires soit ou reste inscrit ou titulaire d'un permis, conformément à la législation applicable en matière de courtage en hypothèques ou de courtage immobilier partout où le Courtier exerce ses activités;
- d) présenter à la Banque Scotia des confirmations annuelles satisfaisantes, indiquant que l'inscription ou le(s) permis du Courtier et de ses Mandataires sont en règle;
- e) prévenir immédiatement la Banque Scotia de tout changement visant l'inscription, le permis ou la situation d'assurance du Courtier ou de l'un de ses Mandataires, notamment pour toute suspension ou radiation d'une inscription ou d'un permis ou résiliation d'une police d'assurance;
- f) donner par écrit la liste de tous ses Mandataires et à aviser la Banque Scotia en cas de départ de l'un des Mandataires, lequel cessera de solliciter les clients et de remplir et soumettre des Demandes de prêt hypothécaire au nom du Courtier;
- g) ne pas soumettre, et à s'assurer qu'aucun de ses mandataires ne soumettent, des demandes de prêt hypothécaire à la Banque Scotia ou à un des prêteurs au nom d'un mandataire, courtier ou tiers qui n'est pas un employé du Courtier (accord de courtage); le Courtier comprend, atteste et convient, et doit s'assurer que ses mandataires comprennent, attestent et conviennent, que les accords de courtage conclus pour toute demande de prêt hypothécaire sont strictement interdits aux termes des présentes;
- h) entreprendre des démarches de diligence raisonnable pour procéder à une vérification adéquate des antécédents de ses Mandataires;
- i) vérifier l'identité de chacun de ses Mandataires et adjoints administratifs, conformément aux obligations de tenue de documents et d'identification des clients prévues dans la *Loi sur le recyclage des produits de la criminalité et le financement des activités terroristes et aux exigences de la Banque Scotia* contenues dans la demande présentée par un Mandataire ou un adjoint administratif en prêts hypothécaires. Le Courtier doit attester que la pièce d'identité originale (pas un document numérisé ou électronique) et valide (non expirée) de chaque Mandataire ou adjoint administratif a été examinée conformément aux exigences de la Banque Scotia et il doit en fournir des copies à la Banque Scotia. À l'entière discrétion de la Banque Scotia, la vérification de l'identité d'un Mandataire peut être effectuée par un employé de la Banque Scotia.
- j) voir à ce que chacun de ses Mandataires qui prennent en charge des fonds reçus des Clients ou qui ont accès à ces fonds en ce qui concerne les Demandes de prêts hypothécaires ou les Lettres d'engagements hypothécaires soit couvert par une police d'assurance détournement et vol jugée acceptable par la Banque Scotia; sur demande, le Courtier doit présenter une attestation d'assurance à cet égard à la Banque Scotia; et
- k) satisfaire à chacune des exigences relatives au volume annuel minimum par agent indiquées dans l'Annexe A ci-jointe, ou à dépasser ces exigences, et ce, pour tous les exercices (du 1<sup>er</sup> novembre au 31 octobre) de la Banque Scotia compris dans la durée de la présente Convention; les exigences relatives au volume annuel minimum pour le premier exercice de la Banque Scotia compris dans la durée de la présente Convention étant établies au prorata à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente Convention.

### 3. DEVOIRS DU COURTIER

Le Courtier convient d'assumer et s'engage à veiller à ce que tous ses Mandataires assument les responsabilités suivantes :

- a) agir en toute honnêteté et avec bonne foi, et solliciter ou recevoir des Demandes de prêt hypothécaire et, s'il y a lieu, des Demandes d'assurance créances, en stricte conformité avec la législation applicable ainsi que le **Code de conduite pour le secteur du courtage hypothécaire** du Conseil canadien des autorités de réglementation des courtiers hypothécaires (le «Code du CCARCH»);
- b) si le Courtier est une société, fournir à la Banque Scotia ses statuts constitutifs, avec les statuts modificatifs ou autres actes semblables, le cas échéant, ainsi que tout certificat d'immatriculation ou autres rapports ou actes émanant du gouvernement indiquant la situation actuelle de la société, de même que les noms des membres de la direction et des administrateurs du Courtier; et fournir des documents à jour à la Banque Scotia si des changements ont lieu touchant les renseignements et les documents fournis précédemment;
- c) si le Courtier est une personne physique, fournir à la Banque Scotia des pièces d'identité jugées satisfaisantes;
- d) respecter les lois (y compris les règles, les règlements, les codes, les directives et les lignes directrices) régissant ses activités menées en vertu de la Convention, notamment celles visant les Courtiers en hypothèques, le contrôle des fonds (par exemple la *Loi sur le recyclage des produits de la criminalité et le financement des activités terroristes du Canada*), les bureaux de renseignements et la divulgation de renseignements sur les consommateurs, la protection des consommateurs, les pourriels et le respect de la confidentialité (par exemple la LCAP et la *Loi sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques du Canada*), le respect du Cadre de protection des consommateurs tel que requis par la Banque Scotia et, s'il y a lieu, les pratiques d'offre et d'inscription relatives aux Produits d'assurances créances, ainsi que toutes leurs modifications successives;
- e) i) exécuter ses obligations aux termes des présentes de manière à ce que la Banque Scotia et les Prêteurs respectent toutes les lois en vigueur, y compris la LCAP, les lois sur la vie privée et le Cadre de protection des consommateurs; ii) aviser immédiatement la Banque Scotia si, d'une part, le Courtier ou un de ses Mandataires reçoit d'un organe de réglementation ou d'une instance gouvernementale un avis selon lequel le Courtier, un de ses Mandataires, la Banque Scotia ou le Prêteur n'aurait pas respecté la LCAP, les lois sur la protection des renseignements personnels applicables ou le Cadre de protection des consommateurs dans l'exécution des présentes ou si, d'autre part, le Courtier ou un de ses Mandataires apprend autrement que la Banque Scotia, le Prêteur, le Courtier ou un de ses Mandataires pourrait avoir violé la LCAP, une loi sur la vie privée ou une disposition du Cadre de protection des consommateurs, ou pourrait le faire; iii) se conformer à une demande ou directive de toute autorité, notamment en matière de vie privée et de protection des données, y compris le Commissariat à la protection de la vie privée, le CRTC et tout autre organe de réglementation ou instance gouvernementale régissant le Courtier ou un de ses Mandataires ou régissant un MEC envoyé par le Courtier ou un de ses Mandataires; et iv) fournir une assistance raisonnable à la Banque Scotia et aux Prêteurs pour traiter toute plainte ou demande d'une autorité gouvernementale ou d'un organisme de réglementation relativement à l'envoi de MEC pendant l'exécution de la Convention;
- f) si le Courtier demande au Client son numéro d'assurance sociale (NAS) pour vérifier ses renseignements sur le crédit et les transmettre aux agences d'évaluation du crédit, pour valider son identité ou à toutes autres fins que fiscales, indiquer au Client qu'il est n'est pas tenu de le fournir;
- g) présenter au Client un exemplaire de la Demande de prêt hypothécaire dûment remplie ainsi que de tout autre document signé, lorsque la loi l'exige;
- h) fournir et expliquer à chaque Client les documents d'information requis par la Banque Scotia concernant les Produits hypothécaires et, s'il y a lieu, concernant la Demande d'assurance créances, entre autres le document intitulé **Ce qu'il faut savoir au sujet des prêts hypothécaires de la Banque Scotia**, puis répondre à ses éventuelles questions, et ce, avant de soumettre la Demande de prêt hypothécaire ou la Demande d'assurance créances;
- i) utiliser tout autre outil ou processus mis à disposition par la Banque Scotia pour remplir les Demandes d'assurance créances afin d'établir si le Produit d'assurance créances répond bel et bien aux besoins du Client;
- j) veiller à ce qu'au vu de la situation du Client, les Produits hypothécaires et, s'il y a lieu, les Produits d'assurance créances qui lui sont proposés répondent à ses

besoins, y compris financiers, et, relativement à la Demande d'assurance créances, à ce que le Client remplisse les critères d'admissibilité aux Produits d'assurance créances;

- k) s'abstenir d'exercer des pressions indues sur le Client, de le contraindre ou de profiter de lui au moment de solliciter, de remplir et de soumettre la Demande de prêt hypothécaire et la Demande d'assurance créances, le cas échéant, portant sur les Produits hypothécaires et les Produits d'assurance créances offerts par les Prêteurs;
- l) si le Courtier reçoit une plainte du Client concernant la Demande de prêt hypothécaire, la Lettre d'engagement hypothécaire, la Demande d'assurance créances ou la façon dont la Demande de prêt hypothécaire ou la Demande d'assurance créances a été sollicitée, remplie ou soumise, aviser le Client, conformément aux directives fournies par la Banque Scotia, qu'il doit s'adresser à la Banque Scotia pour recourir à son processus de traitement des plaintes, et, si le Client en fait la demande, transmettre ses renseignements à la Banque Scotia en précisant la nature de la plainte et coopérer avec la Banque Scotia dans une mesure raisonnable qu'elle aura établie pour résoudre la plainte;
- m) diffuser l'information fournie par la Banque Scotia relativement à son processus de signalement auprès de ses Agents par l'intermédiaire de ses politiques et procédures. Si le Courtier reçoit un rapport de signalement d'un de ses Agents faisant état d'un possible acte répréhensible commis relativement à la Demande de prêt hypothécaire, à la Lettre d'engagement hypothécaire ou à la Demande d'assurance créances, indiquer à l'Agent en question où trouver les procédures de signalement de la Banque Scotia, renseigner cette dernière sur le rapport de signalement et coopérer avec elle dans une mesure raisonnable qu'elle aura établie pour corriger la situation;
- n) s'abstenir de renvoyer, suspendre, rétrograder, punir, intimider ou désavantager de quelque façon un Agent, ou de lui refuser un avantage, parce qu'il a, pour un motif raisonnable, i) rédigé un rapport de signalement; ii) refusé ou exprimé son intention de refuser de commettre un acte répréhensible; ou iii) fait tout son possible, ou exprimé son intention de faire tout son possible, pour empêcher un acte répréhensible d'être commis;
- o) respecter toutes les directives de la Banque Scotia, notamment les conditions relatives aux critères de financement;
- p) n'utiliser que les formulaires, contrats, documents publicitaires et documentation connexe fournis par la Banque Scotia aux seules fins autorisées par la Banque Scotia, et s'abstenir de modifier les conditions ou autres dispositions de ces formulaires, contrats, documents publicitaires et documentation connexe, d'y renoncer ou d'y faire des ajouts sans le consentement écrit exprès de la Banque Scotia;
- q) s'abstenir d'employer la raison sociale, le logo ou les marques de commerce de la Banque Scotia ou des Prêteurs dans tout document publicitaire ou promotionnel, toute communication ou tout autre document ou outil sans l'approbation écrite préalable de la Banque Scotia;
- r) maintenir à jour ses connaissances des modalités des Produits hypothécaires et, s'il y a lieu, des Produits d'assurance créances qui lui sont fournies par la Banque Scotia; et présenter et expliquer en détail toutes les modalités du ou des Produits hypothécaires, de la Demande de prêt hypothécaire de la Lettre d'engagement hypothécaire et, s'il y a lieu, des Produits d'assurance créances à **chaque** Client;
- s) suivre toutes les formations sur les Demandes de prêt hypothécaire, les Produits hypothécaires et la législation applicable exigées par la Banque Scotia et, pour les Courtiers autorisés par les Prêteurs à soumettre des Demandes d'assurance créances, toutes les formations sur les Demandes d'assurance créances, les Produits d'assurance créances et la législation applicable exigées par la Banque Scotia, ainsi que toute formation obligatoire relative aux Demandes de prêt hypothécaire, aux Produits hypothécaires et, s'il y a lieu, aux Demandes d'assurance créances et les Produits d'assurance créances lorsque la loi l'exige;
- t) informer la Banque Scotia si la Demande de prêt hypothécaire profitera à une autre personne que le Client dont le nom y figure;
- u) informer la Banque Scotia de tout fait pouvant être utile ou pertinent relativement à la Demande de prêt hypothécaire ou à la Demande d'assurance créances et s'abstenir de faire des déclarations fausses ou trompeuses au Client ou à la Banque Scotia et d'omettre de présenter des faits importants concernant la Demande de prêt hypothécaire, toute Lettre d'engagement hypothécaire et toute Demande d'assurance créances au Client;
- v) faire parvenir sans tarder à la Banque Scotia tout nouveau renseignement qu'il reçoit du Client et qui s'avère nécessaire à l'égard de la Demande de prêt hypothécaire du Client, notamment un changement d'adresse, de situation de résidence, d'emploi ou de revenu;
- w) présenter les Demandes de prêts hypothécaires et, s'il y a lieu, les Demandes d'assurance créances à la Banque Scotia par voie électronique en utilisant un canal approuvé par la Banque Scotia, étant entendu que la Banque Scotia se réserve le droit de modifier le formulaire et le format électronique à respecter moyennant un simple avis au Courtier;
- x) conserver et tenir à jour tous les dossiers et autres registres touchant la Demande de prêt hypothécaire et la Demande d'assurance créances dans le respect des lois pertinentes et pouvoir présenter à la Banque Scotia, sur demande et sans délai, des copies complètes de ces dossiers et registres; et
- y) permettre à la Banque Scotia ou à ses représentants désignés ou aux représentants d'un organisme de réglementation régissant les activités des Prêteurs de faire un examen des dossiers, des procédures d'exploitation et de tous les autres registres visant les Demandes de prêts hypothécaires et les Demandes d'assurance créances moyennant un préavis de quarante-huit (48) heures.

#### **4. ACCEPTATIONS ET CONSENTEMENTS ÉCRITS**

Sans restreindre l'application des autres dispositions de la présente Convention, le Courtier doit obtenir et veiller à ce que ses Mandataires obtiennent du Client (y compris des codemandeurs et des cautions), **sous la forme d'un écrit**, les acceptations et consentements suivants visant la Demande de prêt hypothécaire:

- a) l'acceptation écrite du Client que la délivrance d'une Lettre d'engagement hypothécaire par la Banque Scotia au nom du Prêteur, avec ou sans assurance prêt hypothécaire, ne doit pas être interprétée par le Client comme une déclaration quant à la valeur ou à l'état d'une garantie sous-jacente, le Client ne pouvant s'y fier à cet égard, et ne confirme aucunement que le Client dispose de la capacité de remboursement voulue pour rembourser la dette sous-jacente;
- (b) le consentement écrit du Client en ce qui a trait à la divulgation par le Courtier et à l'échange entre ce dernier et la Banque Scotia de renseignements portant spécifiquement sur la Demande de prêt hypothécaire et sa mise en place;
- (c) l'acceptation écrite du Client que la Banque Scotia pourrait transmettre des renseignements sur lui, notamment des renseignements sur sa solvabilité et le montant du prêt hypothécaire, aux assureurs hypothécaires pour toute fin liée à l'assurance de son prêt hypothécaire, et que l'information conservée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement sera assujettie à la Loi fédérale sur l'accès à l'information;
- d) l'attestation écrite du Client qu'il connaît et comprend les principaux risques et avantages découlant des Produits hypothécaires dont il est question dans la Demande de prêt hypothécaire et que ces derniers répondent bel et bien à ses besoins, y compris financiers, au vu de sa situation;
- e) si le Courtier est autorisé à solliciter, remplir et soumettre des Demandes d'assurance créances pour la Banque Scotia et que cette dernière l'exige, l'attestation écrite du Client qu'il connaît et comprend les principaux risques et avantages découlant des Produits d'assurance créances dont il est question dans la Demande d'assurance créances et que ces derniers répondent bel et bien à ses besoins, y compris financiers, au vu de sa situation;
- (f) l'acceptation écrite du Client qu'avant d'émettre la Lettre d'engagement hypothécaire, i) le Courtier et la Banque Scotia communiqueront ses renseignements personnels, notamment son nom, son adresse et sa date de naissance, aux agences d'évaluation du crédit; ii) chacun d'entre eux pourra obtenir un rapport de solvabilité pour valider son identité, pour confirmer son admissibilité à un prêt hypothécaire ou à un autre produit de crédit et pour faciliter la gestion et l'évaluation des risques; et iii) le Courtier pourra mettre le rapport de solvabilité obtenu à la disposition de la Banque Scotia aux fins décrites au point ii);
- (g) si le Client souscrit une assurance auprès de la Banque Scotia ou signe une demande à cet effet, son acceptation écrite que la Banque Scotia pourrait collecter et utiliser des renseignements sur lui, y compris les renseignements médicaux et les références qu'il aura fournis, et les communiquer à des tiers, des hôpitaux et professionnels de la santé, des régimes d'assurance-maladie publics, d'autres assureurs et d'autres groupes ou sociétés si cela s'avère nécessaire pour évaluer sa demande d'assurance ou encore administrer le service ou rendre une décision concernant une demande de règlement.

#### **5. DÉCLARATIONS ET GARANTIES**

Par les présentes, le Courtier déclare et garantit qu'à tout moment pendant la durée de la présente Convention :

- a) il a et possède les pleins pouvoirs et l'autorité nécessaires pour respecter toutes les modalités de la présente Convention;

- b) il est et demeure inscrit, en vertu des lois pertinentes, aux fins de satisfaire aux conditions de la présente Convention;
- c) il est et demeure en mesure d'exécuter toutes ses obligations d'affaires dès qu'elles deviennent exigibles et il n'a connaissance d'aucun fait et d'aucune situation susceptibles de nuire considérablement à sa situation financière; et
- d) il maintient en vigueur une police d'assurance, dans le respect des normes de prudence du secteur et de toute loi pertinente, garantissant toute perte subie en raison d'un vol ou d'un détournement, si le Courtier a la possibilité de souscrire une telle assurance jugée acceptable par le secteur; le Courtier doit soumettre sur demande à la Banque Scotia l'attestation visant une telle assurance.

## 6. COMMISSIONS DE RECOMMANDATION

La Banque Scotia et le Courtier conviennent de ce qui suit :

- a) La Banque Scotia verse au Courtier une commission de recommandation à l'égard de toute Lettre d'engagement hypothécaire avec financement émise par la Banque Scotia relativement à une Demande de prêt hypothécaire présentée à la Banque Scotia par le Courtier et, s'il y a lieu, une commission de recommandation pour les Demandes d'assurance créances présentées à la Banque Scotia par le Courtier qui débouchent sur l'obtention du Produit d'assurance créances par le Client, conformément au présent article.
- b) Toutes les commissions de recommandation sont déterminées conformément au barème des commissions de recommandation établi par la Banque Scotia. Le Courtier reconnaît et convient que la Banque Scotia peut modifier unilatéralement le barème des commissions de recommandation sur simple préavis au Courtier.
- c) Le Courtier doit informer le Client qu'il recevra une commission de recommandation conformément à la législation pertinente.
- d) Le Courtier et la Banque Scotia peuvent conclure un contrat aux termes duquel la Banque Scotia offre des primes sur commission de recommandation pendant des périodes stipulées ou dans le cadre de campagnes spécifiques.
- e) Le Courtier reconnaît et convient que la Banque Scotia ne versera ni commission de recommandation ni prime sur commission de recommandation quand une Lettre d'engagement hypothécaire ne se traduit pas par un financement ou la signature d'une entente, peu importe la raison, notamment le non-respect par le Client des conditions d'approbation, toute inexactitude dans les renseignements fournis à la Banque Scotia ou le refus ou le rejet unilatéral de la Banque Scotia.
- f) Le Courtier reconnaît et convient que la Banque Scotia ne versera aucune commission de recommandation pour une Demande d'assurance créances d'un Client qui ne souscrit pas un Produit d'assurance créances ou ne le conserve pas pendant la période prescrite par la Banque Scotia.
- g) Les commissions de recommandation et toute prime sur commission de recommandation constituent l'unique rémunération que la Banque Scotia verse au Courtier.
- h) La Banque Scotia ne procédera à aucune retenue ou déduction exigée par l'État sur de telles commissions de recommandation ou primes sur commission de recommandation, notamment pour l'impôt sur le revenu, les charges de l'employeur au titre des régimes d'assurance maladie, les cotisations au Régime de pensions du Canada, les primes d'assurance-emploi ou tout autre prélèvement.
- i) La Banque Scotia se réserve le droit de déduire d'une commission de recommandation ou d'une prime sur commission de recommandation toute somme que le Courtier doit à la Banque Scotia ou à l'un ou l'autre des Prêteurs.

## 7. RÉSILIATION ET DÉMARCHE EN CAS DE RÉSILIATION

Une partie peut résilier la présente Convention pour n'importe quelle raison moyennant un avis écrit de trente (30) jours à l'autre partie. Cependant, la Banque Scotia peut mettre fin immédiatement à la présente Convention, en tout temps et sans préavis, dans les cas suivants :

- a) le Courtier a enfreint une des clauses de la présente Convention; il appartient à la Banque Scotia, à son entière discrétion et par une interprétation raisonnable, de déterminer si un tel manquement a eu lieu;
- b) le Courtier a déclaré faillite ou est en situation d'insolvabilité, dès que des procédures sont intentées pour faire nommer un liquidateur, séquestre ou syndic, ou dès sa nomination, à l'égard de tout bien du Courtier; ou encore, dès que des procédures sont intentées visant le désintéressement des créanciers, dès la cession au bénéfice des créanciers, ou enfin, dès que des procédures sont intentées pour assurer la réorganisation ou la liquidation du Courtier;
- c) le Courtier cesse de remplir ses obligations et engagements aux termes de la présente Convention, notamment les exigences auxquelles il doit satisfaire aux termes de l'article 2 de la présente Convention; ou
- d) la Banque Scotia apprend que le Courtier ou l'un des Mandataires de ce dernier a travaillé dans des circonstances douteuses, la Banque Scotia se chargeant de déterminer, à son entière discrétion et par une interprétation raisonnable, si de telles circonstances douteuses existent.

La Banque Scotia peut retirer l'autorisation de soumettre des Demandes d'assurance créances accordée au Courtier sans toutefois lui retirer le droit de soumettre des Demandes de prêt hypothécaire que lui confère la présente Convention.

En cas de résiliation de la Convention :

- a) toutes les Demandes de prêts hypothécaires et, s'il y a lieu, toutes les Demandes d'assurance créances reçues par le Courtier visant les Produits hypothécaires et les Produits d'assurance créances avant la résiliation de la présente Convention doivent être transmises à la Banque Scotia conformément aux dispositions de la présente Convention;
- b) le Courtier a le droit de recevoir des commissions de recommandation conformément à l'article 6 de la présente Convention pour toute Lettre d'engagement hypothécaire et, s'il y a lieu, toute Demande d'assurance créances pour laquelle il a présenté une demande avant la résiliation de la présente Convention, même si l'approbation, l'attribution du financement ou l'inscription sont susceptibles d'être réalisées après la résiliation de la Convention;
- c) les obligations du Courtier à l'égard d'une Demande de prêt hypothécaire et d'une Lettre d'engagement hypothécaire en vertu de la Convention, notamment en ce qui a trait à la confidentialité, se poursuivent; et
- d) le Courtier doit rendre immédiatement à la Banque Scotia tout document publicitaire ou promotionnel ainsi que tout autre élément ou outil fourni par la Banque Scotia.

## 8. DÉDOMMAGEMENT

Le Courtier doit dédommager la Banque Scotia, les Prêteurs et leurs sociétés affiliées, dirigeants, employés et mandataires respectifs des pertes, motifs de responsabilités, réclamations, actions en justice, poursuites, mesures de judiciarisation, dommages, frais ou dépenses, taxes ou impôts, amendes et pénalités, notamment des sanctions administratives pécuniaires, de nature directe ou indirecte, et incluant les honoraires juridiques sur la base procureur-client, dont ils pourraient faire l'objet en lien direct ou indirect avec des services fournis par le Courtier ou un de ses Mandataires, ou, le cas échéant, par tout courtier ou mandataire agissant en son nom (désignés collectivement par le terme « **Courtier** » dans le présent article 8), relativement à toute conduite criminelle ou frauduleuse, quelle qu'elle soit, ainsi qu'à toute erreur ou omission ou à toute assertion inexacte, qu'il s'agisse d'actes volontaires, d'actes de négligence ou autres, notamment :

- a) toute réclamation afférente à un manquement apparent du Courtier ou de l'un de ses Mandataires à la présente Convention ou à une loi; et
- b) toute réclamation d'un Client selon laquelle les conditions d'une Demande de prêt hypothécaire, d'une Lettre d'engagement hypothécaire ou, s'il y a lieu, d'une Demande d'assurance créances ou d'un Produit d'assurance créances n'ont pas été décrites de manière exhaustive ou ont fait l'objet d'assertions inexactes de la part du Courtier ou de l'un de ses Mandataires.

Le présent article reste en vigueur suite à la résiliation de la présente Convention.

## **9. CONFIDENTIALITÉ**

Les parties s'engagent à ne jamais (sauf dans le cadre de procédures judiciaires) divulguer ou utiliser à leur propre avantage ou à leurs propres fins, ou à l'avantage ou aux fins d'une autre personne ou organisation, les secrets commerciaux, les renseignements sur les clients ou les employés, ainsi que les projets ou programmes d'expansion commerciale appartenant à l'une des parties ou relevant de ses activités, qui seront portés à la connaissance des parties uniquement du fait de la prestation des services en vertu de la présente Convention. Le présent article reste en vigueur suite à la résiliation de la présente Convention.

## **10. CESSION ET SUCESSEURS**

Le Courtier ne peut céder la présente Convention ni vendre, céder déléguer, aliéner ou autrement transférer l'un de ses droits ou l'une de ses obligations aux termes de la présente Convention sans le consentement écrit préalable de la Banque Scotia. La Convention sera appliquée au profit des parties aux présentes ainsi qu'à celui de leurs héritiers, liquidateurs, exécuteurs, ayants cause et ayants droit respectifs, et les oblige.

## **11. DIVISIBILITÉ**

La non-validité ou le caractère non exécutoire d'une clause de la présente Convention ne nuit aucunement à la validité ou au caractère exécutoire de toute autre disposition de la présente Convention, toute clause jugée non valide étant réputée dissociable du reste de la Convention.

## **12. AVIS**

Tout avis à remettre aux termes des présentes devra se faire sous forme écrite et par remise en mains propres, courriel avec confirmation de réception, ou encore, télécopie, avec transmission aux adresses figurant au début de la présente Convention. Une partie peut modifier la ou les adresses à l'égard de la réception des avis en présentant un avis écrit préalable d'au moins dix (10) jours civils à l'autre partie, de la manière prescrite par le présent article. Un avis remis conformément au présent article sera réputé avoir été reçu le jour ouvrable suivant la date de sa transmission en mains propres ou par courriel avec confirmation de réception ou encore, par télécopieur.

## **13. MODIFICATIONS**

La Banque Scotia peut modifier les présentes en tout temps sous réserve d'en aviser le Courtier par écrit. Le fait pour le Courtier de continuer de recommander ou soumettre des Demandes de prêt hypothécaire et/ou, s'il y a lieu, des Demandes d'assurance créances à la Banque Scotia après avoir reçu un avis de modification signifie que le Courtier accepte les nouvelles conditions de la Convention.

## **14. LOIS APPLICABLES ET INTERPRÉTATION**

La présente Convention ainsi que son interprétation et son application sont régies par les lois de l'Ontario ainsi que par les lois du Canada qui s'appliquent aux présentes. Aux fins de l'interprétation, le masculin et le féminin sont employés de manière interchangeable; en outre, le singulier comprend le pluriel et vice versa. Les intitulés indiqués dans la Convention sont présentés pour faciliter la référence et ne s'intègrent pas à la Convention elle-même.

## **15. AUTORISATION DU COURTIER**

En signant la présente Convention, le Courtier :

- autorise la Banque Scotia à obtenir et à confirmer des renseignements auprès de tiers au sujet du Courtier et de ses Mandataires, pourvu que de tels renseignements relèvent de la présente Convention;
- autorise tout tiers avec qui la Banque Scotia pourra entrer en contact à ce sujet à confirmer de tels renseignements ou à les lui remettre, le Courtier priant le tiers en question d'accéder aux demandes de la Banque Scotia;
- certifie avoir obtenu le consentement de chacun de ses Mandataires afin d'autoriser la Banque Scotia à obtenir ou à confirmer de tels renseignements les concernant auprès de tiers;
- autorise la Banque Scotia à obtenir des renseignements pertinents sur les activités du Courtier auprès des organismes de réglementation compétents ou d'associations régies par les courtiers ou dont les courtiers sont membres, les leur fournir ou les échanger avec ceux-ci; et
- certifie que les renseignements fournis dans la Demande de prêt hypothécaire sont exacts et complets.

## **16. AUDIT**

La Banque Scotia et toute instance gouvernementale ou de réglementation ayant autorité sur elle relativement au contenu de la présente Convention auront le droit, pendant les heures normales d'ouverture et sur avis préalable d'au moins 48 heures (exception : aucun avis n'est requis pour les audits conduits par une instance gouvernementale ou de réglementation), de vérifier et d'inspecter les systèmes, locaux et dossiers du Courtier pour s'assurer qu'il remplit les obligations que lui impose la présente Convention. Le Courtier offrira son entière coopération et son assistance à la Banque et à toute instance gouvernementale ou de réglementation, selon ce qu'elles sont en droit de raisonnablement exiger en vertu du présent article.

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente Convention à la date indiquée aux présentes.

<p><b>LA BANQUE DE NOUVELLE-ÉCOSSE COMPAGNIE MONTRÉAL TRUST DU CANADA COMPAGNIE TRUST NATIONAL SOCIÉTÉ HYPOTHÉCAIRE SCOTIA</b></p> <p>Par : _____</p> <p>Nom : _____</p> <p>Fonction : _____</p>	<p>_____</p> <p><b>[Désignation de la société de courtage]</b></p> <p>Par : _____</p> <p>Nom : _____</p> <p>Fonction : _____</p>	<p>_____</p> <p><b>[Désignation du Courtier – entreprise individuelle ou société de personnes]</b></p> <p>Nom : _____</p>
<p>Par : _____</p> <p>Nom : _____</p> <p>Fonction : _____</p>	<p>Par : _____</p> <p>Nom : _____</p> <p>Fonction : _____</p>	<p>Nom : _____</p>
<p>Par : _____</p> <p>Nom : _____</p> <p>Fonction : _____</p>	<p>Par : _____</p> <p>Nom : _____</p> <p>Fonction : _____</p>	<p>Nom : _____</p>

Nous détenons l'autorité nécessaire pour engager la responsabilité des sociétés susnommées.

Je détiens l'autorité nécessaire ou nous détenons l'autorité nécessaire pour engager la responsabilité de la société susnommée.

(pour d'autres signatures, joindre une page)

## Annexe A

### Convention relative au courtage en prêts hypothécaires

Exigences relatives au volume annuel minimum par agent  
(du 1<sup>er</sup> novembre au 31 octobre)

Nombre annuel minimum de Lettres d'engagement hypothécaire avec financement émises	Montant annuel minimum des Lettres d'engagement hypothécaire avec financement émises
	\$