

CLAUSES TYPES DE CHARGE

Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier

Déposées par: **L'ALLIANCE DES CAISSES POPULAIRES DE L'ONTARIO LIMITÉE**

Date de dépôt: **30 août 2012**

Cote: **201212**

La présente liste constitue la version française des clauses types de charge déposées sous la cote **201211**.

La liste suivante des clauses types de charge est réputée comprise dans toute Charge qui renvoie à cette liste identifiée par sa cote, comme le prévoit l'article 9 de la *Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier*.

TABLE DES MATIÈRES

	Page
1. Définitions.....	3
2. Interprétation	3
3. Exclusions des engagements prescrits par la <i>Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier</i>	3
4. Création de la Charge	3
5. Annulation de la Charge.....	3
6. Intérêt	3
7. Intérêt imputé aux arriérés	4
8. Avances du Capital	4
9. Impôts fonciers.....	4
10. Charges garantissant une dette accessoire	4
11. Engagements du Membre	5
a) Remboursement du Capital, des Intérêts et d'autres sommes, et observation des Engagements	5
b) Pouvoir de créer la Charge	6
c) Titre	6
d) Grèvements antérieurs	6
e) Assurances	6
f) Déchéance du terme	6
g) Saisie-gagerie	6
h) Prise de possession advenant défaut	6
i) Autres gestes nécessaires pour parfaire le titre	6
j) Dégradation du Bien-fonds.....	6
k) Pouvoir de vente	7
12. Vente du Bien-fonds	7
13. Charge subséquente	7
14. Paiements effectués par l'Institution financière	7
15. <i>Loi sur le régime de garanties des logements neufs de l'Ontario</i>	8
16. Accessoires fixes.....	8
17. <i>Loi sur le privilège dans l'industrie de la construction</i>	8
18. Charge sur un immeuble en construction.....	8
19. Modifications	9
20. Défaut de charge antérieure.....	9
21. Renonciation au défaut	9
22. Mainlevées partielles.....	9
23. Prorogation.....	9
24. Renouvellement	9
25. Jugements	9
26. Garant(s)	9
27. Condominiums	10

IMMEUBLES RÉSIDENTIELS

28. Conversion en taux fixe fermé	10
➤ Taux fixe ouvert	
29. Augmentation des paiements périodiques.....	10
30. Remboursement par anticipation.....	10
➤ Taux fixe fermé	
29. Augmentation des paiements périodiques.....	10
30. Remboursement par anticipation.....	10

➤ Taux révisable annuellement	
29. Augmentation des paiements périodiques	11
30. Remboursement par anticipation	12
➤ Taux variable régulier	
29. Augmentation des paiements périodiques	13
30. Remboursement par anticipation	13
➤ Taux variable réduit	
29. Augmentation des paiements périodiques	13
30. Remboursement par anticipation	13
➤ Taux variable protégé	
29. Augmentation des paiements périodiques	14
30. Remboursement par anticipation	14
31. Capitalisation de l'intérêt	15
1) Capitalisation de l'intérêt	15
2) Limite de capitalisation	16
32. Substitution de la propriété grevée	16

IMMEUBLES COMMERCIAUX

33. Paiement par anticipation	16
1) Prêt à taux fixe	16
2) Prêt à taux variable	16
3) Prêt à taux révisable périodiquement	16
34. Option Multiprojets	16
35. Mainlevées	17
36. Transport de loyers	17
37. Faillite du Membre	17
38. Mise sous séquestre du Membre	17
39. Environnement	18
a) Définitions	18
b) Engagements	18
c) Indemnité	19
d) Droit d'accès et autres droits de l'Institution financière	19
40. Consentement du conjoint	19
41. Avis de certains changements	19
42. Personnes morales	19
43. Administration de l'entreprise	19
44. Changements défavorables	20
45. États financiers et information	20
46. Autorisation de paiement et tentatives infructueuses de prélèvement	20
47. Bien-fonds loué	20
48. Dispositions contradictoires	21
49. Consentements et divulgation	21
50. <i>Loi nationale sur l'habitation</i>	21
51. Respect des lois	21
52. Avis	21
53. Divisibilité des dispositions invalides	21
54. Tableau d'équivalence des taux	22

1. DÉFINITIONS

Les parties aux présentes conviennent que les expressions qui suivent comporteront, aux fins des présentes, la définition indiquée ci-dessous:

Association condominiale: s'entend de l'Association condominiale mentionnée dans la description légale du Bien-fonds.

Bien-fonds: s'entend du Bien-fonds dont la description détaillée paraît dans la présente Charge, telle que modifiée, de même que les immeubles, constructions et améliorations à demeure ou autres, actuels ou futurs, y compris, mais sans limiter la portée générale de ce qui précède, toutes les clôtures, les installations de chauffage, de plomberie, de climatisation, de ventilation, d'éclairage et de chauffage de l'eau, les appareils de cuisson et de réfrigération, les contre-fenêtres et portes, ainsi que tous les accessoires fixes.

Capital ou Somme en Capital: s'entend de la somme qui paraît dans la présente Charge.

Charge: s'entend, aux fins du système d'enregistrement électronique, de la charge (hypothèque) accordée par le Membre à l'Institution financière, conformément à la reconnaissance et rapport de directive dûment signée, et préparée et enregistrée de façon électronique, et, aux fins du système d'enregistrement non électronique à base papier, de l'acte de charge (hypothèque) accordé par le Membre à l'Institution financière conformément au formulaire prescrit et enregistré, le tout conformément aux dispositions de la *Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier*. L'expression «Charge» s'entend également de toutes annexes qui y sont rattachées, de tous renouvellements, prorogations ou modifications de celle-ci ainsi que des présentes clauses types de charge.

Dette accessoire: s'entend de toute Dette et de toutes les Dettes et Obligations du débiteur envers l'Institution financière, présentes ou futures, directes ou indirectes, absolues ou éventuelles, échues ou non, rotatives ou non, qu'elles soient actuelles, qu'elles demeurent impayées jusqu'à maintenant ou qu'elles soient subséquemment encourues en vertu d'ententes ou de transactions entre l'Institution financière et le débiteur ou entre l'Institution financière et des tiers par lesquelles l'Institution financière devient un créancier du débiteur, de même que toutes Dettes et Obligations du débiteur envers l'Institution financière encourues de toute autre manière, aussi bien au Canada qu'à l'étranger, par le débiteur, seul ou avec d'autres, à titre d'emprunteur ou de caution, y compris toute modification, renouvellement et substitution à celles-ci, ainsi que, sans limiter la portée générale de ce qui précède, tous Intérêts, dommages-Intérêts, dépens, dépenses ou frais qui peuvent devenir exigibles à l'Institution financière ou qui peuvent être payés ou encourus par celle-ci concernant toutes sommes ou Obligations prévues dans la Charge ou toute partie de celle-ci.

Débiteur: s'entend de toute Personne qui doit une Dette accessoire envers l'Institution financière et qui peut être ou non le Membre.

Déclaration: s'entend de la déclaration enregistrée visant l'Association condominiale.

Dette: s'entend du solde en Capital, Intérêts et dépens ainsi que de tout autre montant payable par le Membre à l'Institution financière en vertu de la présente Charge et de tout autre Document relatif au prêt.

Documents relatifs au prêt: s'entend collectivement de la présente Charge et de tous les autres documents, ententes ou actes relatifs à la Charge, tels que modifiés, complétés ou mis à jour.

Engagement: s'entend de toute entente, convention, stipulation ou Engagement en vertu desquels les parties s'Engagent l'une envers l'autre à faire ou non quelque chose, ou attestent de la véracité de certains faits; le verbe s'Engager s'entend d'un geste qui est posé ou le devrait ou un geste qui n'est pas posé ou ne devrait pas l'être.

Garant: comprend les héritiers, exécuteurs testamentaires, administrateurs successoraux, successeurs et ayants droit du Garant.

Institution financière: s'entend du titulaire de la Charge et comprend les successeurs et ayants droit de l'Institution financière.

Membre: s'entend du constituant de la Charge et comprend les héritiers, exécuteurs testamentaires, administrateurs successoraux, successeurs et ayants droit du Membre, ainsi que tout cessionnaire du Bien-fonds.

Obligation: s'entend de toutes les obligations, Engagements et réserves dont le Membre a convenu de s'acquitter et de tous les Engagements du Membre en vertu de la Charge et des Documents relatifs au prêt.

Personne: s'entend de toute Personne physique ou autre entité juridique, notamment une Personne morale.

Taux d'Intérêt ou Taux: s'entend du Taux d'Intérêt qui paraît dans la présente Charge, telle que modifiée, et si le Membre et l'Institution financière conviennent par écrit dans toute entente qu'un Taux d'Intérêt différent s'applique à la totalité ou à une partie de la Dette, alors ce Taux différent s'appliquera.

Terme: s'entend de la période comprise entre la date d'enregistrement de la Charge (hypothèque) et la date à laquelle le solde de la Dette deviendra exigible selon toute clause de remboursement prévue dans les Documents relatifs au prêt.

2. INTERPRÉTATION

- Sauf si expressément prévu à l'effet contraire, lorsque deux (2) ou plusieurs Personnes sont liées par les présentes clauses types de charge, cette responsabilité sera conjointe et solidaire.
- La Charge est exclusivement régie et interprétée en vertu du droit de l'Ontario et du droit du Canada y applicable. Le Membre se soumet exclusivement à la juridiction des tribunaux de l'Ontario à l'égard de la Charge.
- Toute référence à une loi dans la Charge inclut la loi, telle que modifiée de temps à autre, ainsi que toute loi de remplacement ou de substitution et ses règlements d'application.
- Les en-têtes de paragraphes ne sont insérés que dans le but de faciliter la consultation, ne sont pas réputés faire partie de la Charge et n'ont pas d'incidence sur l'interprétation de la Charge ou de toute partie de celle-ci.
- Les mots au singulier comprennent le pluriel et vice-versa, et les mots impliquant le masculin comprennent le féminin et vice-versa, là où le contexte l'exige.

3. EXCLUSION DES ENGAGEMENTS PRESCRITS PAR LA LOI PORTANT RÉFORME DE L'ENREGISTREMENT IMMOBILIER

Les parties conviennent que les engagements qui sont réputés faire partie de toute Charge en vertu de la *Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier* sont exclus de la présente Charge et remplacés par les Engagements qui suivent.

4. CRÉATION DE LA CHARGE

Le Membre accorde à l'Institution financière une charge contre le Bien-fonds dont la désignation paraît à la Charge en garantie du remboursement de la Dette et de l'exécution de toutes les Obligations, selon les modalités indiquées dans la Charge, avec tous les recours, droits et pouvoirs conférés à l'Institution financière en droit et en vertu de la présente Charge.

5. ANNULATION DE LA CHARGE

Sous réserve des dispositions des présentes, cette Charge accordée à l'Institution financière devient nulle et sans effet après paiement à cette dernière de la Dette du Membre, selon les modalités des présentes et des Obligations qui y sont stipulées.

6. INTÉRÊT

L'Intérêt est exigible au Taux indiqué dans la Charge jusqu'au parfait paiement de la Dette, avant comme après la date à laquelle le solde devient exigible, avant comme après échéance, et avant comme après avoir obtenu tout jugement du tribunal à l'encontre du Membre. Les versements reçus par l'Institution financière peuvent être imputés par celle-ci à toute partie des sommes exigibles en vertu de la Charge, nonobstant toute stipulation à l'effet contraire par le Membre.

7. INTÉRÊT IMPUTÉ AUX ARRIÉRÉS

Advenant tout défaut de paiement de la part du Membre, l'Institution financière exigera de l'Intérêt sur toute portion en retard de la Dette («Intérêt composé»). L'Intérêt composé devient exigible à la date des versements réguliers. L'Institution financière exigera également de l'Intérêt, calculé au Taux d'Intérêt, sur l'Intérêt composé en retard jusqu'au parfait paiement et ce, avant comme après échéance, défaut ou jugement.

8. AVANCES DU CAPITAL

Le Membre convient que ni la préparation de cette Charge ni sa signature ou son enregistrement n'oblige l'Institution financière à avancer la Somme en Capital garanti en vertu des présentes. De plus, l'avance d'une partie de la Somme en Capital garantie en vertu des présentes n'oblige pas l'Institution financière à avancer toute autre partie non encore déboursée. Néanmoins, cette Charge prend effet dès qu'elle est signée par le Membre, et les frais et dépens encourus pour l'examen des titres, toutes recherches afférentes et la rédaction de cette Charge de même que les frais d'évaluation sont garantis par la présente Charge dans l'éventualité où la totalité ou une partie de la Somme en Capital n'est pas déboursée. Ces frais grèvent le Bien-fonds et sont, sans nécessité d'en faire la demande, exigibles sur-le-champ, et portent Intérêt au Taux stipulé dans la Charge; advenant un défaut de paiement, l'Institution financière peut exercer le pouvoir de vente et tous les recours, droits et pouvoirs qui lui sont conférés en droit et en vertu de la présente Charge.

9. IMPÔTS FONCIERS

Au titre des taxes municipales, des taxes scolaires et des taxes d'amélioration locale et de toutes autres taxes, ordonnances ou prélèvements imposés par toute autorité ayant compétence en la matière et qui sont imputables contre le Bien-fonds («Impôts fonciers»), les parties conviennent de ce qui suit:

- Sous réserve des dispositions du présent paragraphe, le Membre convient d'acquitter tous les impôts fonciers imputables contre le Bien-fonds à leur échéance;
- Le Membre s'Engage également à fournir à l'Institution financière, si cette dernière l'exige, les reçus d'impôts fonciers attestant leur paiement dans les trente (30) jours suivant la date à laquelle ils étaient exigibles;
- L'Institution financière peut déduire de la dernière avance d'argent garantie par cette Charge un montant suffisant pour payer les impôts fonciers exigibles au moment où cette dernière avance est effectuée;
- Si l'Institution financière l'exige, le Membre lui paie à chaque mois un douzième du montant des impôts fonciers exigibles pour l'année à venir, tels qu'estimés par l'Institution financière; le Membre doit aussi, sur demande, payer à l'Institution financière la différence, s'il y a lieu, entre les impôts fonciers perçus et le montant estimé par l'Institution financière;
- Le Membre doit payer de l'Intérêt au Taux indiqué dans la Charge sur tout solde débiteur porté au compte maintenu par l'Institution financière au titre des impôts fonciers, après leur acquittement par l'Institution financière, jusqu'à ce que le solde débiteur soit acquitté en totalité, et cette somme exigible sur-le-champ, s'ajoute à la Charge et grève le Bien-fonds.

L'Institution financière accepte d'appliquer ces déductions et paiements aux impôts fonciers levés sur le Bien-fonds à la condition que le Membre respecte les Engagements stipulés dans la présente Charge. L'Institution financière n'est toutefois pas tenue d'appliquer ces paiements au règlement des impôts fonciers plus d'une fois l'an; elle ne détient pas en fiducie de sommes reçues du Membre pour le paiement des impôts fonciers et elle ne sera pas tenue de payer de l'Intérêt au Membre sur de tels montants. Si les impôts fonciers exigés sont supérieurs à la somme recueillie par l'Institution financière pour le compte du Membre, le Membre doit immédiatement verser à l'Institution financière la différence dès que cette dernière lui en fait la demande. En outre, le Membre s'Engage à transmettre, dès réception, à l'Institution financière les avis de cotisation, comptes d'impôts fonciers et tous autres avis ayant une incidence sur la levée desdits impôts fonciers.

10. CHARGES GARANTISSANT UNE DETTE ACCESSOIRE

- Le présent article s'applique si la Charge garantit à quelque moment que ce soit une Dette accessoire. La responsabilité du débiteur en vertu des présentes se limitera au montant de la Dette accessoire exigible en vertu des présentes.

Pour contrepartie valable, y compris la Dette accessoire, les rapports que l'Institution financière entretiendra avec le débiteur et la somme de deux dollars (2,00\$) en devise canadienne versée par l'Institution financière au Membre, dont le débiteur accuse la réception et la suffisance, le Membre accorde à l'Institution financière une Charge contre le Bien-fonds dont la description paraît aux présentes.

Sous réserve des dispositions des présentes, la Charge grevant le Bien-fonds cesse et devient nulle à la suite du respect des Obligations en vertu de la Charge, et du paiement intégral, sur demande, du solde ultime de la Dette accessoire, tel que décrite plus en détail dans les documents ou conventions en vertu desquels la Dette accessoire est créée.

Les parties conviennent de plus de ce qui suit:

- Que nulle partie de la Dette accessoire, existante à la date des présentes ou encourue ou survenant par la suite, ne sera présumée exclue de la sûreté constituée par la présente Charge.
- Que la sûreté constituée par la présente Charge constitue une garantie accessoire continue du remboursement du montant de la Dette accessoire à l'Institution financière, tel que stipulé aux présentes, et vise à garantir le remboursement du solde ultime de cette Dette, et du respect des Engagements et des Obligations du débiteur et du Membre en vertu de la présente Charge. Cette Charge et les dispositions qu'elle renferme n'opèrent pas confusion et ne donnent pas quittance de la Dette accessoire payable à l'Institution financière ni de tous privilèges, contrats de prêt à terme, lettres de change, autres actes ou sûretés détenus présentement par l'Institution financière ou acquis ultérieurement, opposables au Membre, au débiteur, ou à toute autre Personne. Cette Charge ne porte préjudice d'aucune façon aux sûretés ou garanties que pourra acquérir l'Institution financière ultérieurement en garantie du remboursement de la Dette accessoire ou de toute partie de celle-ci, ni à la responsabilité de tous Garants ou autre Personne résultant de privilèges, contrats de prêt à terme, lettres de change ou de tous autres actes ou documents, ou des renouvellements de ceux-ci, souscrits en garantie du remboursement de la Dette accessoire ou d'une partie de celle-ci, et les recours dont dispose l'Institution financière à l'égard de ces autres garanties ne seront ni compromis ni retardés en raison de la prise de la garantie constituée par cette Charge.
- Qu'au gré de l'Institution financière, tous versements effectués à l'égard de la Dette accessoire de même que de tous produits provenant de la réalisation des garanties détenues par l'Institution financière à l'égard de celle-ci, y compris la présente Charge, pourront être affectés ou réaffectés par suite d'une première affectation, à l'une ou l'autre partie de la Dette accessoire, ou retenus sans affectation précise dans un compte distinct relatif à celle-ci pour toute période de temps jugée appropriée par l'Institution financière.
- Que l'Institution financière peut accorder des délais, des renouvellements, des prorogations ou d'autres indulgences, quittances, mainlevées, prendre ou dégager toutes garanties et, à son choix, les rendre opposables aux tiers ou non, effectuer tous concordats et transiger de toute autre manière avec le Membre, le débiteur, tous Garants, cautions, garanties ou bien-fonds grevés, et toute autre Personne tel que l'Institution financière le juge approprié, sans porter atteinte ou diminuer de quelque façon que ce soit les droits qui lui sont conférés en vertu de la présente Charge.
- Que tout jugement prononcé ou rendu à l'égard de ladite Dette accessoire, de tout document qui en atteste ou d'un ou de plusieurs des Engagements prévus dans cette Charge n'opère pas confusion de ladite Dette accessoire, du document qui en atteste ou desdits Engagements, et n'affecte en rien les droits de l'Institution financière de percevoir de l'Intérêt ou d'exercer les droits ou les recours que lui confère la présente Charge.

- f) i) Que le Membre n'accordera ni ne permettra que soient créés d'autres hypothèques, charges ou grèvements («Charges ultérieures») contre le Bien-fonds sans obtenir au préalable le consentement écrit de l'Institution financière, consentement que cette dernière pourra, à son entière discrétion, accorder ou refuser.
- ii) Que toutes les Charges ultérieures auxquelles l'Institution financière aura consenti stipuleront que les sommes avancées en vertu de celles-ci seront subordonnées à toutes les sommes avancées ou garanties en vertu de la présente Charge, et ce, que ces dernières avances aient été effectuées ou que la garantie ait été accordée avant ou après l'enregistrement des Charges ultérieures ou le paiement de toute avance en vertu de ces dernières.
- iii) Que toutes Charges ultérieures créées en dérogation des dispositions de la présente Charge seront présumées de façon concluante et irréfutable contenir une stipulation à l'effet que les sommes avancées en vertu de ces Charges ultérieures seront subordonnées à toutes les sommes avancées ou garanties en vertu de la présente Charge, et ce, que ces dernières avances aient été effectuées ou que la garantie ait été accordée avant ou après l'enregistrement des Charges ultérieures ou le paiement de toutes avances en vertu de ces dernières.
- g) La présente Charge s'ajoute et ne se substitue pas à toutes autres garanties détenues préalablement ou obtenues ultérieurement par l'Institution financière à l'égard de la Dette accessoire, et l'Institution financière peut exercer les recours que lui confèrent cette Charge ou toutes autres garanties à l'égard de ladite Dette, concurremment ou successivement à son seul gré et à son entière discrétion.
- 2) Advenant qu'un ou plusieurs des Membres ne soient pas également débiteurs, chaque Membre qui n'est pas également débiteur s'Engage en outre envers l'Institution financière à ce qui suit, conjointement et solidairement:
- a) Cette Charge et les Engagements, Obligations et conventions qu'elle renferme de la part du débiteur constituent une Obligation continue, Engagent la responsabilité de chaque Membre et garantissent la totalité de la Dette accessoire et des Obligations du débiteur en vertu des présentes, de même que le solde ultime de la Dette accessoire, Dette qu'ils garantissent ou visent à garantir.
- b) L'Institution financière ne sera pas tenue d'épuiser ses recours contre le débiteur, ou contre toute autre Personne ou sûreté (qui, aux fins de ce paragraphe, comprend aussi toute garantie d'un Garant), qu'elle détient avant de pouvoir exiger le remboursement de chaque Membre, visant la Dette accessoire garantie par cette Charge, et chaque Membre renonce au bénéfice de toute division.
- c) Cette Charge, la Dette accessoire et les Obligations de chaque Membre qui y souscrit ne seront pas réduites ou affectées de quelque manière en raison du décès, de la perte ou de la diminution de capacité du débiteur ou du Membre, par la modification du nom ou de la raison sociale du débiteur ou du Membre, par une modification de la composition du débiteur ou du Membre constitué en société en nom collectif ou de son entreprise, Association ou organisme, que la modification soit le résultat du décès ou du départ à la retraite de l'un ou de plusieurs des associés ou de l'accession d'un ou de plusieurs nouveaux associés ou autrement, par l'acquisition de l'entreprise du débiteur ou du Membre par une Personne morale, par un changement apporté aux objets, au capital-actions, à la structure ou à la constitution du débiteur ou du Membre, par la fusion de l'entreprise du débiteur ou du Membre à une Personne morale, ou par la liquidation ou la dissolution définitive de l'entreprise du débiteur ou du Membre, et les Obligations de chaque Membre s'appliquent et demeurent en vigueur malgré ces événements comme s'ils ne s'étaient pas produits.
- d) Cette Charge, à titre de garantie accessoire continue de la Dette accessoire du débiteur, ne sera pas réduite ou libérée en totalité ou en partie lors du paiement ou du remboursement intégral de temps à autre de toute somme d'argent exigible à l'Institution financière, et tous dividendes ou autres produits résultant de concordats ou de la réalisation de sûretés détenues par l'Institution financière de même que tous paiements faits à l'Institution financière par le débiteur ou par toute autre Personne, y compris un syndic de faillite ou un séquestre, constitueront dans tous les cas un paiement brut sans que le Membre n'ait droit d'exiger que ces sommes soient affectées en réduction de ses responsabilités en vertu de cette Charge, ni ne possède de droit à l'égard desdits dividendes, produits résultant de concordats, réalisation de sûretés obtenus par l'Institution financière de même que les paiements faits à celle-ci, ni à l'égard des produits découlant de ceux-ci. Aucun Membre ne pourra exiger d'être subrogé aux droits de l'Institution financière tant que cette dernière n'aura pas reçu le remboursement intégral de la Dette accessoire.
- En outre, à moins que l'Institution financière n'en convienne autrement, la Charge sera seulement libérée lorsque:
- i) la totalité de la Dette accessoire garantie ou exigible en vertu de cette Charge aura été remboursée en entier;
- ii) tous les Engagements et les Obligations contenus dans cette Charge auront été remplis par le Membre et le débiteur;
- iii) l'Institution financière aura signé et livré au Membre une mainlevée sous forme enregistrable en format électronique ou papier.
- e) Le Membre, et chacun d'entre eux s'il y en a plus d'un, est conjointement et solidairement responsable avec le débiteur du remboursement de la totalité de la Dette accessoire visée par cette Charge. L'Institution financière n'est pas tenue de vérifier la capacité ou les attributions du débiteur, de ses administrateurs, de ses associés ou de ses mandataires, et toutes les sommes d'argent, avances de fonds ou crédits empruntés ou obtenus de l'Institution financière dans l'exercice ou le prétendu exercice de ses pouvoirs font partie de la Dette accessoire et des Obligations visées par cette Charge et doivent être remboursés à l'Institution financière sur demande avec Intérêts et dépens, même s'il doit s'avérer que l'exercice de ces pouvoirs est irrégulier, non fondé ou dépasse le pouvoir ou la capacité du débiteur, de ses administrateurs, de ses associés ou de ses mandataires.
- f) Chaque Membre sera lié par toute reddition de comptes finalisée entre l'Institution financière et le débiteur. Advenant qu'une telle reddition de comptes n'ait pas eu lieu immédiatement avant une demande de paiement en vertu des présentes, toute reddition de comptes présentée par l'Institution financière sera acceptée par chaque Membre comme preuve concluante du montant dû par le débiteur à l'Institution financière à la date de ladite reddition de comptes ou des arriérés dus à cette même date.
- 3) Les dispositions prévues au présent article doivent être lues et interprétées de concert avec les autres dispositions des présentes clauses types applicables à cette Charge et, dans le cas où il y a une contradiction entre les deux, les dispositions du présent article primeront; de plus, les clauses 28, 29, 30, 31, 32, 33 et 34 des présentes sont expressément exclues du présent article.

11. ENGAGEMENTS DU MEMBRE

Le Membre prend les Engagements suivants envers l'Institution financière et lui garantit ce qui suit:

- a) **REMBOURSEMENT DU CAPITAL, DES INTÉRÊTS ET D'AUTRES SOMMES, ET OBSERVATION DES ENGAGEMENTS**
Le Membre s'Engage auprès de l'Institution financière à rembourser, sans déduction ou diminution, les sommes avancées en vertu de la Charge et les intérêts y afférents selon les dispositions de la Charge; à régler à leur échéance, sans limiter la portée générale de ce qui précède, les taxes, cotisations ou autres prélèvements imposés par toute autorité municipale, locale, toute législature ou toute autre autorité compétente en la matière, imposés, imputés ou levés actuellement ou ultérieurement sur le Bien-fonds, y compris, sans limiter la portée générale de ce qui précède, toutes Charges relatives à l'électricité, au gaz et aux services d'aqueduc et d'égout, et à produire à l'Institution financière sur demande des reçus attestant lesdits paiements; à affecter, observer, exécuter, remplir et respecter toutes les dispositions, Engagements, ententes et stipulations prévus dans la Charge; et qu'advenant tout défaut, l'Institution financière aura possession paisible du Bien-fonds, libre et quitte de tout grèvement.

Sans porter atteinte aux droits dont dispose l'Institution financière en vertu de la *Loi de 1994 sur les caisses populaires et les credit unions*, le Membre autorise l'Institution financière à prélever de tout compte qu'il maintient auprès d'elle les versements ou autres sommes exigibles en vertu de la présente Charge.

Le Membre s'Engage et garantit à l'Institution financière que toutes obligations, remises ou déductions à la source exigibles du Membre en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, de la *Loi sur l'assurance-emploi*, du *Régime de pensions du Canada*, de la *Loi sur la taxe d'accise*, de la *Loi sur la taxe de vente au détail*, ou toutes autres obligations semblables en vertu de toute loi applicable («Obligations fiscales»), sont à jour et ont entièrement été acquittées. Le Membre s'Engage de plus à acquitter les Obligations fiscales à échéance. Dans l'éventualité où plus d'un déboursement est anticipé ou a lieu, le Membre affirme, garantit et convient de fournir toute preuve satisfaisante à l'Institution financière, avant chaque déboursement, confirmant que les Obligations fiscales sont à jour et ont entièrement été acquittées. Le Membre autorise et donne directive de façon irrévocable à toute autorité ou agence gouvernementale appropriée de fournir, de temps à autre, à l'Institution financière ou à ses procureurs, toute information ayant trait à toute Obligation fiscale qui puisse être exigible du Membre ou impayée, seule ou avec d'autres parties.

b) **POUVOIR DE CRÉER LA CHARGE**

Le Membre s'Engage et garantit à l'Institution financière qu'il a plein droit et pouvoir et autorité absolue de créer la Charge établie par cette charge (hypothèque) contre le Bien-fonds.

c) **TITRE**

Le Membre s'Engage et garantit à l'Institution financière qu'au moment de la signature de la Charge, il détient le domaine en fief simple, valide et incontestable sur le Bien-fonds, libre et quitte de toute charge, servitude, réserve, intérêt en équité ou autre intérêt de toute sorte, sauf ceux qui paraissent aux registres maintenus au bureau d'enregistrement immobilier.

d) **GRÈVEMENTS ANTÉRIEURS**

Le Membre s'Engage et garantit à l'Institution financière qu'il n'a pas par ses actes ou omissions, ou par son accord, permis ou fait en sorte que le Bien-fonds soit présentement ou puisse à l'avenir être grevé par toute Charge, servitude, intérêt en équité ou intérêt de toute sorte, sauf ceux qui paraissent aux registres maintenus au bureau d'enregistrement immobilier.

e) **ASSURANCES**

Le Membre s'Engage à assurer immédiatement tous les bâtiments situés sur le Bien-fonds ou construits par la suite pour une somme qui n'est pas moindre que leur pleine valeur de remplacement et à les maintenir assurés pendant toute la durée de cette Charge, en faveur de l'Institution financière, contre la perte et les dommages causés par le feu et tout autre risque habituellement couvert par les polices d'assurance incendie, et contre tout autre risque, sur demande de l'Institution financière. Le Membre s'Engage à produire à l'Institution financière, au moins quinze (15) jours avant l'échéance de toute police d'assurance, et au moins cinq (5) jours avant la date de prise d'effet de tout avis de résiliation, la preuve qu'il a reconduit ou remplacé ces assurances, sans quoi l'Institution financière peut y pourvoir et en imputer au Membre les frais, qui portent intérêt au Taux, au Membre, et ces sommes sont exigibles sur-le-champ et grèvent le Bien-fonds. Il est de plus convenu que l'Institution financière peut en tout temps exiger que toute police d'assurance relative aux bâtiments soit annulée et qu'une nouvelle police d'assurance soit souscrite auprès d'une compagnie d'assurance désignée par l'Institution financière. L'Institution financière peut de son seul accord souscrire ou maintenir toute assurance prévue par la présente clause, et toute somme payée par l'Institution financière à ces fins, porte intérêt au Taux d'Intérêt, est exigible du Membre sur-le-champ et grève le Bien-fonds. Toute police d'assurance doit prévoir que l'indemnité en cas de perte doit être versée à l'Institution financière, dans la mesure des intérêts qu'elle détient dans le Bien-fonds, et doit comporter une clause hypothécaire type établie dans les termes approuvés par l'Institution financière. L'Institution financière peut, à son entière discrétion, exiger que toute indemnité versée en cas de perte soit affectée en tout ou en partie aux sommes exigibles en vertu de la présente Charge, que celle-ci soit à ce moment en souffrance ou non.

f) **DÉCHÉANCE DU TERME**

En cas de non-paiement des intérêts, de tout versement de Capital ou de toute autre somme payable par le Membre, en tout ou en partie, en vertu de la Charge, ou advenant tout manquement par le Membre à l'une ou l'autre des Obligations contenues dans la Charge, l'Institution financière peut à sa seule discrétion exiger sur-le-champ le remboursement de la Dette, des Intérêts et de toute autre somme due en vertu de la Charge. À défaut de paiement, l'Institution financière peut exercer tous ses recours, droits et pouvoirs conférés en droit et en vertu de cette Charge, y compris le pouvoir de vente qui y est contenu. Il est entendu que l'Institution financière peut renoncer par écrit à son droit d'exiger le remboursement de la Dette, des Intérêts et de toute autre somme due en vertu de la Charge mais que, nonobstant cette renonciation, il lui sera loisible d'exercer ultérieurement ce droit, ou de l'exercer à la suite de tout autre défaut.

Le Membre s'Engage et garantit à l'Institution financière que, dans l'éventualité où le remboursement intégral du Capital, des intérêts et de toutes autres sommes dues en vertu de la Charge devient exigible tel que prévu dans le présent paragraphe, il ne pourra exiger que l'Institution financière accepte subséquemment ce remboursement de Capital sans donner au préalable trois (3) mois d'avis par écrit, ou sans payer une indemnité calculée selon la formule prévue aux présentes, selon le cas. Le Membre convient que cette indemnité est payable à titre de compensation en contrepartie du remboursement intégral de la Dette par le Membre, et non à titre de pénalité.

g) **SAISIE-GAGERIE**

L'Institution financière peut, s'il est disponible, exercer un recours en saisie-gagerie relativement aux arriérés d'intérêt, de Capital, et relativement à toutes autres sommes dues en vertu de la Charge. Les coûts relatifs à l'exercice par l'Institution financière d'un recours en saisie-gagerie sont exigibles du Membre sur-le-champ, portent intérêt au Taux d'Intérêt et grèvent le Bien-fonds.

h) **PRISE DE POSSESSION ADVENANT DÉFAUT**

En cas de non-paiement des intérêts, de tout versement de Capital ou de toute autre somme due par le Membre, en tout ou en partie, en vertu de la Charge, ou advenant tout manquement par le Membre à l'une ou l'autre des Obligations contenues dans la Charge, l'Institution financière peut prendre possession du Bien-fonds, et elle en obtient alors la possession paisible libre et quitte de toute charge, saisie-exécution ou autres grèvements, et le Membre renonce à ce moment à toutes ses prétentions sur le Bien-fonds.

i) **AUTRES GESTES NÉCESSAIRES POUR PARFAIRE LE TITRE**

En tout temps, le Membre et quiconque possède un droit ou une réclamation contre l'ensemble ou une partie du Bien-fonds seront tenus, aux frais du Membre, de souscrire, signer, remettre ou obtenir tout acte ou autre document et de poser tout geste que l'Institution financière ou son procureur pourront juger nécessaire afin de parfaire le titre et l'intérêt de l'Institution financière envers le Bien-fonds grevé par la Charge, et les coûts pour ce faire sont exigibles du Membre sur-le-champ, portent Intérêt au Taux d'Intérêt et grèvent le Bien-fonds.

j) **DÉGRADATION DU BIEN-FONDS**

Le Membre s'Engage à maintenir le Bien-fonds en bon état, et l'Institution financière peut, en tout temps, lorsqu'elle le juge nécessaire, elle-même ou par l'entremise d'un mandataire, pénétrer sur le Bien-fonds, en faire l'inspection et effectuer les réparations qu'elle juge nécessaires. Les frais ainsi engagés, qui portent Intérêt au Taux d'Intérêt, sont exigibles du Membre sur-le-champ et grèvent le Bien-fonds. Si le Membre déroge à son Engagement de maintenir le Bien-fonds en bon état, ou commet ou permet que soient commises des dégradations (ce dont l'Institution financière est seule juge), l'Institution financière peut, sur-le-champ, exiger le remboursement de la Dette, des Intérêts et de toutes autres sommes garanties et exigibles en vertu de la Charge, et à défaut de paiement l'Institution financière peut exercer tous ses recours, droits et pouvoirs conférés en droit et en vertu de la présente Charge, y compris le pouvoir de vente qui y est contenu.

Le Membre s'Engage également à aviser l'Institution financière sur-le-champ de tous avis ou ordonnances ayant trait au Bien-fonds et émis par toute autorité ayant compétence en la matière, et le Membre convient que l'existence de tels avis ou ordonnances constitue un défaut en vertu de la Charge qui permet à l'Institution financière d'exercer tous ses recours, droits et pouvoirs conférés en droit et en vertu de la présente Charge, y compris le pouvoir de vente qui y est contenu.

k) POUVOIR DE VENTE

Advenant défaut de tout paiement de la Dette, ou advenant tout manquement à un ou plusieurs des Engagements ou Obligations contenus dans la Charge, l'Institution financière peut reprendre possession du Bien-fonds et percevoir tous loyers ou revenus tirés de celui-ci, et peut, qu'elle ait ou non repris possession du Bien-fonds, donner à bail toute partie du Bien-fonds à sa discrétion.

En outre, advenant défaut de tout paiement de la Dette, ou advenant tout manquement à une ou plusieurs des Obligations contenues dans la Charge, et que ce défaut persiste pour une période de quinze (15) jours sans qu'il y soit remédié, l'Institution financière peut, après avoir donné un avis écrit d'au moins trente-cinq (35) jours aux Personnes et de la façon prescrite dans la *Loi sur les hypothèques*, sans autre consentement ou concours du Membre, vendre et aliéner de façon péremptoire le Bien-fonds grevé par la Charge ou toute partie de celui-ci, soit aux enchères ou par contrat privé ou en partie aux enchères et en partie par contrat privé, à son choix, et l'Institution financière peut céder et transporter le Bien-fonds, dans l'éventualité d'une telle vente, à l'acheteur, ses héritiers, exécuteurs testamentaires, administrateurs successoraux et ayants droit, et signer et passer tout acte ou poser tout geste nécessaire à cette fin. L'Institution financière n'est pas tenue responsable ni ne doit répondre d'aucune perte découlant de baux qu'elle a donnés ou de ventes qu'elle a effectuées, à moins que cette perte ne se produise en raison d'une omission ou d'un défaut délibérés de la part de l'Institution financière.

La production d'une déclaration solennelle par l'Institution financière tient lieu de preuve concluante du défaut et de l'existence continue de la Dette du Membre.

Pour toute vente conclue conformément aux dispositions précitées, l'Institution financière perçoit le produit de la vente, de même que toute indemnité versée en vertu de toute police d'assurance relative au Bien-fonds, et les détient en fiducie aux fins suivantes:

- i) en premier lieu, au paiement et à l'acquittement de tous les dépens, frais, honoraires ou autres dépenses engagés afin de préparer et d'accorder tout bail, ou d'effectuer tout transport ou vente du Bien-fonds, ou toute tentative de ce faire;
- ii) en deuxième lieu, au paiement et à l'acquittement de la Dette garantie par la présente Charge;
- iii) en troisième lieu, dans la mesure où un surplus demeure après paiement complet des sommes dues en vertu de la Charge, l'Institution financière appliquera ce surplus au remboursement des titulaires de charges ou sûretés de rangs inférieurs, conformément à leur priorité en vertu de toute loi applicable;
- iv) en quatrième lieu, dans la mesure où un surplus demeure, au Membre.

Nonobstant le pouvoir de vente et tout autre pouvoir ou disposition contenu dans la présente Charge, l'Institution financière conserve son droit de forclusion envers le Bien-fonds grevé.

Tout avis sera donné au Membre de la façon et aux Personnes stipulées par la *Loi sur les hypothèques* au moment où ces avis sont donnés. En l'absence d'une disposition de cette loi, tout avis peut être donné au Membre, au choix de l'Institution financière, par l'un des moyens suivants:

- i) signification au Membre à sa dernière adresse connue,
- ii) courrier recommandé adressé au Membre à sa dernière adresse connue,
- iii) publication dans un journal qui paraît dans la ville, comté ou district où est situé le Bien-fonds,
- iv) remise à un adulte présent sur le Bien-fonds du Membre, ou
- v) affichage sur le Bien-fonds du Membre.

L'Institution financière peut vendre toute partie du Bien-fonds aux conditions qui lui semblent les plus avantageuses et au prix qu'elle peut en tirer après efforts raisonnables. L'Institution financière peut enchérir et acheter à l'occasion d'une telle vente, et peut résilier ou modifier tout contrat de vente d'une partie ou de la totalité du Bien-fonds, et le revendre sans qu'elle ne soit tenue responsable ou n'ait à répondre de toute perte occasionnée de ce fait. Dans le cas d'une vente à crédit, l'Institution financière n'est tenue de remettre au Membre que les sommes qu'elle a effectivement reçues de l'acheteur après l'acquittement complet de toutes réclamations en faveur de l'Institution financière. Tout acheteur ou locataire ne sera pas tenu de s'assurer du bien-fondé d'une vente ou d'un bail. Un avis, même exprès, de tout vice de forme ou de toute autre irrégularité entourant toute vente ou bail ne lie et ne porte aucunement atteinte à l'acheteur ou au locataire. L'omission de donner ou de publier tout avis requis ne porte pas atteinte et n'invalide d'aucune façon tout bail ou toute vente effectuée en vertu de la Charge.

Le Membre convient de rembourser à l'Institution financière tous les honoraires et débours (calculés sur la base des dépens d'indemnisation complète), les commissions de courtage immobilier et tous autres frais engagés par l'Institution financière dans l'exercice du pouvoir de vente contenu dans la Charge, et tous ces honoraires, commissions et autres frais portent Intérêt au Taux prévu dans la Charge, sont exigibles du Membre sur-le-champ et grèvent le Bien-fonds.

12. VENTE DU BIEN-FONDS

- a) En cas de vente ou autre aliénation volontaire ou non du Bien-fonds, en tout ou en partie, par le Membre, l'Institution financière peut exiger sur-le-champ le remboursement de la Dette de même qu'une indemnité calculée en conformité avec les dispositions applicables relatives au paiement par anticipation contenues à la présente Charge. Le Membre convient que cette indemnité est payable à titre de compensation en contrepartie du remboursement intégral de la Dette par le Membre, et non à titre de pénalité.
- b) Il est convenu qu'aucune vente ou autre geste posé à l'égard du Bien-fonds par le Membre ne modifie la responsabilité du Membre, ou ne modifie ou porte atteinte aux recours, droits et pouvoirs conférés à l'Institution financière en droit et en vertu de la Charge contre le Membre ou toute autre Personne responsable du remboursement des sommes garanties par la Charge.

13. CHARGE SUBSÉQUENTE

Advenant que le Membre accorde une charge contre le Bien-fonds à un autre prêteur sans obtenir le consentement préalable de l'Institution financière, celle-ci peut, à son seul gré et à son entière discrétion, exiger sur-le-champ le remboursement de la Dette de même qu'une indemnité calculée en conformité avec les dispositions applicables relatives au paiement par anticipation contenues aux présentes clauses types de charge. Le Membre s'Engage à ce que cette indemnité soit payable à titre de compensation en contrepartie du remboursement intégral de la Dette par le Membre, et non à titre de pénalité.

14. PAIEMENTS EFFECTUÉS PAR L'INSTITUTION FINANCIÈRE

Il est convenu que l'Institution financière peut acquitter toutes primes d'assurance et tous impôts fonciers, redevances et frais de chauffage ou de services publics que le Membre n'a pas acquittés et qui sont dus relativement au Bien-fonds. Toute somme ainsi payée par l'Institution financière de même que tous les coûts, frais, honoraires juridiques (calculés sur la base des dépens d'indemnisation complète) et dépenses engagés pour le recouvrement et le maintien du Bien-fonds, la négociation de ce prêt, la vérification des titres, l'enregistrement de la Charge et de tous autres actes jugés nécessaires, et tous frais engagés relativement à toute autre procédure entamée ou prise à l'égard de cette sûreté ou de sa réalisation (y compris les commissions de courtage immobilier visant l'obtention de tout bail ou vente du Bien-fonds), portent Intérêt au Taux prévu dans la Charge et grèvent le Bien-fonds en faveur de l'Institution financière. L'Institution financière peut aussi acquitter tout privilège, charge ou grèvement présent, créé ou réclamé contre le Bien-fonds après la constitution de la Charge, et toutes sommes ainsi engagées grèvent pareillement le Bien-fonds au profit de l'Institution financière. En outre, il est convenu que les sommes précitées payées par l'Institution financière s'ajoutent à la Dette, sont exigibles sur-le-champ et portent Intérêt au Taux prévu dans la Charge.

Advenant défaut de paiement de toute Obligation en vertu de la présente clause, l'Institution financière peut exiger sur-le-champ le remboursement de la Dette en vertu de la Charge et exercer tous les recours, droits et pouvoirs qui lui sont conférés en droit et en vertu de la Charge, y compris le pouvoir de vente qui y est contenu.

15. LOI SUR LE RÉGIME DE GARANTIES DES LOGEMENTS NEUFS DE L'ONTARIO

Advenant le cas où l'Institution financière engage des frais ou des dépenses relatifs à la *Loi sur le Régime de garanties des logements neufs de l'Ontario* ou en découlant, tous ces frais ou ces dépenses s'ajouteront à la Dette garantie par la Charge, grèveront le Bien-fonds, porteront Intérêt au Taux indiqué aux présentes et seront exigibles sur-le-champ du Membre par l'Institution financière.

16. ACCESSOIRES FIXES

Il est convenu que toutes constructions et accessoires fixes installés ou érigés sur le Bien-fonds et toutes améliorations apportées au Bien-fonds, incluant sans toutefois limiter la portée générale de ce qui précède, tous bâtiments, structures, clôtures, installations de chauffage, de tuyauterie, de plomberie, d'antennes, de climatisation, de ventilation, d'éclairage, de chauffage de l'eau, d'appareils de cuisson et de réfrigération, les radiateurs et leurs recouvrements, les miroirs fixes, les stores, les contre-fenêtres, les contre-portes, les moustiquaires de fenêtres et de portes moustiquaires, les volets et auvents, les recouvrements de planchers et tous appareils et installations afférents et tous équipements, ainsi que toute machinerie et améliorations agricoles, même si non fixés à demeure au Bien-fonds autrement que par leur propre poids sont et seront des accessoires fixes, feront partie du Bien-fonds et constitueront une partie de la garantie de la Dette en vertu de la Charge en sus de tout autre accessoire fixe sur le Bien-fonds.

17. LOI SUR LE PRIVILÈGE DANS L'INDUSTRIE DE LA CONSTRUCTION

Au moment de chaque déboursement, le Membre s'assurera que toutes les exigences de la *Loi sur le privilège dans l'industrie de la construction* sont remplies et fournira à l'Institution financière une preuve satisfaisante à cet égard. Le Membre convient que l'Institution financière aura le droit de retenir à même tout déboursement, ou de consigner au tribunal à titre de déboursement, toute somme que l'Institution financière, à son entière discrétion, estime nécessaire afin de protéger ses intérêts en vertu des dispositions de ladite loi et de garantir le rang de la Charge sur tous privilèges de construction, actuels ou potentiels. La présente clause ne sera pas interprétée de façon à ce que l'Institution financière soit réputée être un «propriétaire» ou un «responsable du paiement» tel que défini en vertu de ladite loi, et l'Institution financière n'aura aucune obligation de retenir quelque somme que ce soit ou de maintenir, pour le compte du Membre, toute somme qui peut être requise du propriétaire ou du responsable du paiement. Une telle Obligation demeurera l'unique Obligation du Membre. Le Membre s'Engage également à observer à tout égard les dispositions de ladite loi.

Dans l'éventualité où un privilège de construction est enregistré sur la totalité ou une partie du Bien-fonds, le Membre s'Engage à obtenir mainlevée du privilège ou à le résilier immédiatement. Advenant le défaut du Membre de ce faire, alors la Dette en vertu de la Charge deviendra, au gré de l'Institution financière, immédiatement exigible et celle-ci pourra exercer tous les recours, droits et pouvoirs qui lui sont conférés en droit et en vertu de la Charge, y compris le pouvoir de vente qui y est contenu. De plus, en sus de tous ses autres droits contenus dans les présentes, l'Institution financière peut consigner au tribunal une somme suffisante afin d'obtenir une ordonnance résiliant le privilège sur le Bien-fonds ou lui permettant d'acquérir un cautionnement selon la forme prescrite en vertu de ladite loi. Tous coûts, frais et dépenses engagés par l'Institution financière relativement à cette consignation au tribunal, à ladite acquisition d'un cautionnement ou à toute procédure judiciaire décrite ci-dessous, portant intérêt au Taux prévu dans les présentes, s'ajouteront aux sommes payables et garanties par la Charge et seront immédiatement payables par le Membre à l'Institution financière. Dans l'éventualité où toute Personne qui a effectué du travail, ou qui a fourni de la main-d'œuvre, des services ou des matériaux au Bien-fonds ou à son égard, nomme l'Institution financière à titre de partie à toute procédure judiciaire ayant trait à l'exécution d'un privilège de construction ou d'une action relative à la fiducie, le Membre convient de rembourser et d'indemniser l'Institution financière pour tous frais juridiques (sur la base des dépens d'indemnisation complète) engagés par l'Institution financière dans le cadre de telles procédures judiciaires.

18. CHARGE SUR UN IMMEUBLE EN CONSTRUCTION

Le Membre convient que, dans l'éventualité où la Charge est accordée avec l'intention de garantir le financement d'une amélioration sur le Bien-fonds, ou de rembourser toute autre charge, les conditions suivantes s'appliqueront:

- a) Toute construction sur le Bien-fonds sera effectuée par un ou plusieurs entrepreneurs de bonne réputation possédant toute l'expérience nécessaire afin d'entreprendre le projet de construction envisagé, tant par sa nature que par son ampleur, et le ou les contrats de construction dudit ou desdits entrepreneurs doit ou doivent être approuvés par l'Institution financière par écrit, laquelle approbation peut être refusée de façon déraisonnable.
- b) Toute rénovation ou construction de tout bâtiment, structure ou amélioration sur le Bien-fonds sera effectuée conformément aux normes habituelles de construction, avec diligence et conformément aux plans et devis soumis et approuvés par l'Institution financière, laquelle approbation peut être refusée de façon déraisonnable, et à la satisfaction de toute autorité gouvernementale ou réglementaire compétente.
- c) Le Membre s'Engage et convient à ce que les déboursements soient effectués aux moments et selon les conditions établis par l'Institution financière, à l'entière discrétion de cette dernière, et, nonobstant la signature ou l'enregistrement de la Charge ou le déboursement de toute somme en vertu de celle-ci, l'Institution financière n'a aucune obligation de déboursier les sommes ou toute somme non déboursée ou de consentir tout autre déboursement ou d'engager toute responsabilité envers le Membre ou toute autre partie, et le déboursement de sommes, ou de toute partie de celles-ci, ou l'octroi de prêts ou de déboursements ou l'Engagement de responsabilité pour le compte du Membre de temps à autre sera à l'entière discrétion de l'Institution financière, quel que soit l'objet de la Charge. Sans limiter la portée générale de ce qui précède, le Membre s'Engage à fournir à l'Institution financière, avant chaque déboursement, des déclarations solennelles assermentées par le Membre ou, si le Membre est une Personne morale, par un dirigeant du Membre, faisant état des modalités de tout contrat conclu par le Membre relativement à la fourniture de services ou de matériaux à toute amélioration sur le Bien-fonds. Ces déclarations solennelles seront rédigées selon une forme et un contenu acceptables par l'Institution financière. Le Membre s'Engage également à fournir, sur demande, tout contrat à l'Institution financière pour révision.
- d) Dans l'éventualité où toute construction sur le Bien-fonds cesse pour quelque raison que ce soit (sauf en raison de grève, pénurie de matériaux, ou condition climatique indépendante de la volonté du Membre) pour une période d'au moins dix (10) jours consécutifs, alors la Dette en vertu de la Charge deviendra, à l'entière discrétion de l'Institution financière, immédiatement exigible et l'Institution financière pourra exercer tous les recours, droits et pouvoirs qui lui sont conférés en droit et en vertu de la Charge, y compris le pouvoir de vente qui y est contenu. Dans l'éventualité où la construction cesse, l'Institution financière peut également, à son entière discrétion, assumer le contrôle de la construction de la façon et aux conditions qu'elle estime judicieuses. Tous les coûts nécessaires afin de compléter la construction engagés par l'Institution financière et tous autres frais et dépenses rattachés, y compris des frais de gestion, seront ajoutés, à l'entière discrétion de l'Institution financière, aux sommes payables et garanties en vertu de la Charge, porteront Intérêt au Taux prévu dans les présentes et seront payables par le Membre.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, l'Institution financière peut, en tout temps, retenir et ne pas déboursier toute partie de la Somme en Capital requise, à sa seule discrétion, pour compléter la construction sur le Bien-fonds, de même que toute somme correspondant aux retenues qu'un «propriétaire» doit maintenir en vertu de la *Loi sur le privilège dans l'industrie de la construction*.

19. MODIFICATIONS

Le Membre s'Engage à ne pas effectuer ou à ne pas permettre que soit effectuée toute modification ou ajout au Bien-fonds sans le consentement préalable de l'Institution financière, lequel consentement peut être refusé de façon déraisonnable, et tout manquement à cet Engagement constituera un défaut en vertu de la présente Charge, et l'Institution financière peut, en cas de défaut, exercer tous ses recours, droits et pouvoirs conférés en droit et en vertu de la Charge, y compris le pouvoir de vente qui y est contenu.

20. DÉFAUT DE CHARGE ANTÉRIEURE

L'Institution financière et le Membre s'Engagent que, advenant le cas où le Membre manque à ses Obligations ou Engagements en vertu de toutes conventions, dispositions ou conditions prévues dans toutes autres hypothèques ou charges auxquelles la présente Charge est assujettie, la Dette en vertu de la Charge deviendra, à la discrétion de l'Institution financière, exigible sur-le-champ, et tous les recours, droits et pouvoirs conférés à l'Institution financière en droit et en vertu de la Charge pourront être exercés par l'Institution financière, y compris le pouvoir de vente qui y est contenu.

21. RENONCIATION AU DÉFAUT

Le Membre convient que l'Institution financière peut, par écrit, en toute occasion par suite d'un défaut en vertu des dispositions de la Charge, accorder dispense et renoncer à son droit d'exiger le remboursement intégral de la Dette impayée en vertu de la Charge, mais que toute renonciation accordée ne se rapporte qu'au défaut visé et ne tient pas lieu de renonciation à l'égard de tout autre défaut ou de tout défaut ultérieur.

22. MAINLEVÉES PARTIELLES

L'Institution financière peut accorder une quittance sur une ou plusieurs parties du Bien-fonds ou toute autre garantie ou tout cautionnement du Capital et des Intérêts garantis par la Charge, avec ou sans contrepartie suffisante, sans qu'elle ne soit tenue de rendre compte au Membre, sauf en ce qui concerne les fonds qu'elle aura effectivement reçus, sans engager sa responsabilité, et sans pour autant libérer toutes autres parties du Bien-fonds ou toutes autres Personnes de leurs Engagements ou de la Charge en vertu des présentes. Il est expressément convenu que, si le Bien-fonds comprend plusieurs parcelles ou lots distincts ou est sectionné ultérieurement en plusieurs parcelles ou lots distincts, chaque parcelle ou lot est grevé de la Somme entière en Capital garantie par la Charge et nulle Personne n'a le droit d'exiger que ladite Somme en Capital soit répartie.

23. PROROGATION

Nulle prorogation de délais accordée par l'Institution financière au Membre ou à tout ayant droit et nulle autre transaction entre l'Institution financière et le propriétaire du Bien-fonds ou de toute partie de celui-ci ne portera atteinte au recours dont dispose l'Institution financière à l'encontre du Membre ou de toute autre Personne tenue de rembourser la Dette garantie par les présentes.

24. RENOUVELLEMENT

À l'entière discrétion de l'Institution financière, la Charge peut être renouvelée en vertu d'une entente écrite conclue conformément aux dispositions de la présente clause, à l'échéance ou avant, à l'égard de tout terme, nonobstant l'existence de titulaires de charges ou sûretés, de rangs inférieurs. Il ne sera pas requis qu'une telle entente soit enregistrée afin de préserver le rang prioritaire de la Charge et de la Dette, même si le Taux était majoré, à l'encontre de tout autre acte ou document enregistré ultérieurement à cette Charge.

L'Institution financière peut, avant l'échéance, fournir au Membre une convention de renouvellement indiquant qu'elle est disposée à renouveler la Charge selon les modalités et aux conditions précisées dans ladite convention.

Le Membre doit retourner à l'Institution financière le formulaire de renouvellement dûment signé indiquant son acceptation des conditions de renouvellement offertes dans la convention de renouvellement. Toutefois, d'autres dispositions peuvent être prises par le Membre auprès de l'Institution financière à l'égard d'autres modalités et conditions de renouvellement. De plus, la Dette exigible en vertu de la Charge peut être réglée en entier à la date d'échéance.

Si le Membre ne retourne pas à l'Institution financière le formulaire de renouvellement dûment signé avant l'échéance, la Charge sera reconduite pour un an, ou pour un terme moindre, à la discrétion de l'Institution financière, selon les modalités et aux conditions stipulées dans la Charge.

Le Membre convient également de signer tout autre document jugé nécessaire par l'Institution financière pour confirmer ledit renouvellement, et en permettre l'enregistrement sur les titres du Bien-fonds, s'il y a lieu.

Nulle disposition contenue dans cette clause ne confère au Membre un droit au renouvellement de la Charge.

25. JUGEMENTS

L'obtention d'un jugement en vertu d'un quelconque Engagement contenu dans la Charge n'éteint et n'opère pas confusion de l'Engagement et ne porte aucunement atteinte aux droits que la Charge confère à l'Institution financière, y compris celui de percevoir de l'intérêt au Taux et aux moments indiqués dans la Charge; en outre, tout jugement prescrira que l'intérêt qui s'y rapporte sera calculé au même Taux et de la même façon que le calcul d'intérêt s'opère en vertu de la Charge jusqu'à parfait paiement de ce jugement.

26. GARANT(S)

Dans l'éventualité où une ou des Personnes désignées à titre de Garants ont apposé leur signature à la Charge, les dispositions suivantes s'appliquent:

Le Garant ou, s'il y a plus d'un Garant, chacun d'entre eux conjointement et solidairement, en contrepartie du prêt garanti par la Charge et accordé par l'Institution financière au Membre, se porte garant envers l'Institution financière, du paiement de la Dette et de l'exécution et du respect par le Membre de toutes les Obligations contenues dans la Charge.

Le Garant reconnaît que sa responsabilité est engagée à titre de débiteur principal et convient que l'Institution financière pourra, sans en donner avis au Garant et sans diminuer ou modifier les Obligations de ce dernier en vertu des présentes, accorder des délais, renouvellements, extensions, remises et mainlevées, prendre d'autres garanties ou réaliser des garanties déjà prises, donner quittance ou mainlevée de toute garantie, en totalité ou en partie, s'abstenir de prendre d'autres cautionnements ou garanties, accepter des propositions et autrement transiger avec le Membre et avec toute Personne, y compris d'autres Garants, sans pour autant dégager, réduire ou limiter de quelque façon les Obligations et la responsabilité du Garant envers l'Institution financière. Le Garant reconnaît également que sa responsabilité ne sera pas diminuée, limitée ou modifiée envers l'Institution financière nonobstant l'insuffisance de la sûreté prévue en vertu de la Charge ou de toute autre chose, incluant la faillite ou l'insolvabilité du Membre, sa dissolution, s'il s'agit d'une Personne morale, l'incapacité juridique ou autres circonstances qui ont pour effet de rendre les Obligations du Membre nulles ou non exécutoires, et aucune action, sauf le remboursement complet de la Dette et l'exécution de toutes les Obligations en vertu de la Charge, ne libérera le Garant. Le Garant reconnaît en outre que l'Institution financière n'a aucune obligation d'exercer ou d'épuiser ses recours envers le Membre ou toutes autres Personnes ou toutes autres sûretés en vertu de la Charge ou autrement avant de faire valoir ses recours, droits et pouvoirs conférés en droit et en vertu de la Charge contre le Garant.

27. CONDOMINIUMS

Les dispositions suivantes s'appliquent à toute partie privative d'un condominium grevé par la Charge:

- a) Le Membre s'Engage à respecter la *Loi de 1998 sur les condominiums*, la Déclaration, les règlements et règles de l'Association condominiale, et à faire parvenir à l'Institution financière copie de tous avis, cotisations, règlements, règles et états financiers qui lui sont remis par l'Association condominiale, et convient que toute violation de ses Obligations en vertu des présentes constitue une violation d'un Engagement en vertu de la Charge;
- b) Le Membre s'Engage à assurer les améliorations qu'il a lui-même effectuées à sa partie privative ou que ses prédécesseurs ont effectuées. Cette disposition s'ajoute aux Obligations du Membre en vertu de la Charge et ne les diminue en rien;
- c) Le Membre autorise irrévocablement l'Institution financière à exercer le droit de vote ou de consentement du Membre relativement à toute question soumise au vote ou pour approbation des Membres de l'Association condominiale. Si l'Institution financière n'exerce pas ces droits, le Membre peut lui-même les exercer et s'Engage par les présentes à exercer ces droits conformément à toute directive de l'Institution financière. L'Institution financière n'aura aucune obligation de voter ou de consentir ou d'autrement protéger les Intérêts du Membre en raison de la cession dudit droit de vote ou de consentement. L'exercice du droit de vote ou de consentement n'aura pas pour effet de réputer l'Institution financière être un titulaire de Charge en possession;
- d) Le Membre s'Engage à acquitter, lorsqu'elles deviennent exigibles, les dépenses communes et spéciales payables par ce dernier en tant que propriétaire du Bien-fonds et, dans le cas où le Membre ne respecte pas cette Obligation ou toute disposition contenue dans la *Loi de 1998 sur les condominiums*, la Déclaration ou les règlements administratifs et les règles de l'Association condominiale, l'Institution financière peut y pourvoir, et les frais et dépenses engagés à cette fin portent Intérêt au Taux prévu dans la Charge, sont exigibles sur-le-champ et grèvent le Bien-fonds.

IMMEUBLES RÉSIDENTIELS

Sauf si cela est expressément prévu à l'effet contraire, les clauses 28, 29, 30, 31 et 32 s'appliquent seulement aux biens résidentiels de quatre (4) logements et moins de type propriétaire occupant.

28. CONVERSION EN TAUX FIXE FERMÉ

Si la Dette porte intérêt à taux révisable annuellement ou à taux variable réduit, le Membre peut demander en tout temps à l'Institution financière de convertir le Taux d'intérêt de la Dette en un Taux fixe «fermé» pour la durée restante du Terme. Le Taux d'intérêt qui s'appliquera à compter de cette conversion sera celui alors recommandé par la Fédération dont est Membre l'Institution financière pour un prêt hypothécaire résidentiel à taux fixe fermé dont le terme est immédiatement supérieur à la durée restante du Terme. Le taux d'intérêt de ce terme peut être obtenu sur le site Internet de l'Institution financière, le cas échéant, ou en communiquant avec elle.

L'Institution financière peut également autoriser une demande de conversion pour un terme supérieur à la durée restante du Terme.

Pour effectuer cette conversion, le Membre devra signer la convention qui sera en vigueur à l'Institution financière pour les prêts hypothécaires à taux fixe fermé

AUGMENTATION DES PAIEMENTS PÉRIODIQUES ET REMBOURSEMENT PAR ANTICIPATION

➤ TAUX FIXE OUVERT

29. AUGMENTATION DES PAIEMENTS PÉRIODIQUES: Le Membre peut, en tout temps et sans payer d'indemnité, augmenter le montant de ses paiements périodiques. Il pourra par la suite réduire le montant de ses paiements jusqu'au montant convenu à la présente Charge.

30. REMBOURSEMENT PAR ANTICIPATION: Le Membre peut, en tout temps et sans payer d'indemnité à l'Institution financière, rembourser par anticipation la totalité ou une partie de la Dette. Dans ce dernier cas, le Membre doit par la suite continuer de faire les paiements prévus à la présente Charge.

➤ TAUX FIXE FERMÉ

29. AUGMENTATION DES PAIEMENTS PÉRIODIQUES: Une fois par année civile, le Membre peut, sans payer d'indemnité, augmenter le montant de ses paiements périodiques. Toutefois, l'augmentation totale au cours du Terme de la Dette ne peut dépasser le double du montant des paiements convenu à la présente Charge. Le Membre pourra par la suite réduire le montant de ses paiements jusqu'au montant convenu à la présente Charge.

Exemple: Le montant des paiements périodiques convenu au début du Terme est de 300 \$ par mois. Vous pouvez l'augmenter une fois par année civile. Vous ne pouvez toutefois pas dépasser le double de ce montant, c'est-à-dire 600 \$, au cours du Terme. Vous pourrez par la suite réduire le montant des paiements jusqu'à 300 \$, c'est-à-dire le montant convenu au départ.

30. REMBOURSEMENT PAR ANTICIPATION

30.1 Remboursements partiels de la Dette

Au cours de chaque année civile, le Membre peut, au moyen de versement(s) d'au moins 100 \$, rembourser par anticipation un maximum de 15 % du **montant initial de la Dette** sans payer d'indemnité à l'Institution financière. Ce privilège ne s'accumule pas d'une année à l'autre. De plus, le Membre ne peut bénéficier de ce privilège le jour du remboursement total de la Dette, sauf si le solde de la Dette est égal ou inférieur au montant remboursable sans indemnité.

Le Membre peut également, en tout temps, rembourser par anticipation un montant supérieur aux 15 % mentionnés au paragraphe précédent sans rembourser la Dette au complet. Dans ce cas, il doit payer à l'Institution financière une indemnité calculée sur ce montant supplémentaire de la façon prévue à l'article 30.2 «Remboursement total de la Dette» ci-dessous.

Après avoir fait un remboursement par anticipation, le Membre doit continuer de faire les paiements périodiques prévus à la présente Charge.

Exemple de calcul: remboursements partiels de la Dette

L'Institution financière vous a prêté 200 000 \$ et vous devez encore 100 000 \$. Vous pouvez effectuer, sans avoir à payer d'indemnité, un ou des remboursements à l'avance d'au moins 100 \$, jusqu'à un maximum de 30 000 \$ (c'est-à-dire 15 % de 200 000 \$) par année civile. Si vous remboursez plus de 30 000 \$ sans rembourser la Dette au complet (ex: vous remboursez 40 000 \$), l'indemnité à payer sera calculée sur le montant supplémentaire (10 000 \$ dans cet exemple) de la façon prévue à l'article 30.2 «Remboursement total de la Dette» ci-dessous.

30.2 Remboursement total de la Dette

Le Membre peut, en tout temps, rembourser par anticipation la Dette au complet. Il doit alors payer à l'Institution financière une indemnité égale au **plus élevé des deux montants** suivants:

- a) un montant égal à **trois mois d'intérêt** calculé sur le montant remboursé, au Taux d'intérêt qui s'applique à la Dette; **ou**
- b) un montant égal à l'intérêt calculé sur le montant remboursé, jusqu'à la fin du Terme de la Dette, au taux d'intérêt égal à la **différence entre les deux taux** suivants:
 - i) le Taux d'intérêt qui s'applique à la Dette; et
 - ii) le taux d'intérêt recommandé à ce moment par la Fédération dont est membre l'Institution financière pour un prêt hypothécaire résidentiel à taux fixe fermé, dont le terme se rapproche le plus de la durée restante du Terme actuel. On peut obtenir ce taux d'intérêt (ci-après appelé «le taux de comparaison») sur le site Internet de l'Institution financière, le cas échéant, ou en s'adressant à celle-ci. Si le Membre a obtenu une réduction de taux d'intérêt dont il a été informé par écrit lorsque la Dette a été accordée, le taux de comparaison est réduit d'un pourcentage égal à la réduction de taux obtenue.

Aux fins des calculs qui précèdent, le montant pouvant être remboursé sans indemnité selon l'article 30.1 «Remboursements partiels de la Dette» ci-dessus ne peut être soustrait du montant remboursé par anticipation.

Si le remboursement par anticipation est effectué moins de trois mois avant la fin du Terme de la Dette, l'indemnité à payer est calculée sur le montant remboursé par anticipation pour la durée restante du Terme, au Taux d'intérêt qui s'applique à la Dette.

Exemple de calcul: remboursement total de la Dette

Vous devez actuellement 100 000 \$ sur votre Dette et le Taux d'intérêt est de 6 %. Vous voulez rembourser votre Dette au complet avant la fin de son Terme.

L'indemnité prévue **au paragraphe 30.2 a)** (trois mois d'intérêt) est calculée de la façon suivante:

Solde de votre Dette:	100 000 \$ [A]
Taux d'intérêt de votre Dette:	6 % ou 0,06 [B]
Coût d'intérêt pour un an: $A \times B = C$, donc:	$100\,000 \$ \times 0,06 = 6\,000 \$$ [C]
Coût d'intérêt pour trois mois: $C \div 12 \text{ mois} \times 3 \text{ mois}$, donc:	$6\,000 \$ \div 12 \times 3 = 1\,500 \$$

L'indemnité prévue **au paragraphe 30.2 b)** (différence de taux) est quant à elle calculée de la façon suivante:

Taux d'intérêt de votre Dette:	6 % ou 0,06 [D]
Taux de comparaison selon le paragraphe 30.2 b) ii):	5 % ou 0,05 [E]
Différence de taux: $D - E = F$	1 % ou 0,01 [F]
Solde de votre Dette:	100 000 \$ [G]
Durée restante du Terme:	2 ans et 10 jours, soit 740 jours [H]
Indemnité applicable selon le paragraphe 30.2 b):	$G \times F \div 365 \text{ jours} \times 740 \text{ jours} = 2\,027,40 \$$

Vous devriez donc payer 2 027,40 \$, c'est-à-dire l'indemnité la plus élevée des deux montants calculés. Toutefois, dans un cas réel, l'indemnité serait moins élevée car elle serait déterminée à l'aide d'un logiciel qui tient compte de principes financiers avantageux pour vous.

Note: Si vous aviez profité d'une réduction de taux d'intérêt (ex: de 0,50 % l'an), le taux de comparaison (taux d'intérêt indiqué en (E)) serait réduit du même pourcentage. Il serait alors de 4,5 % au lieu de 5 %, et la différence de taux indiquée en (F) serait de 1,5 % (6 % - 4,5 %) au lieu de 1 %. L'indemnité à payer serait donc de 3 041,10 \$ au lieu de 2 027,40 \$.

30.3 Remboursement proportionnel d'une remise en argent

Si le Membre a obtenu une remise en argent lorsque la Dette a été accordée et qu'il doit payer une indemnité de remboursement par anticipation, il doit rembourser en même temps à l'Institution financière une partie de cette remise en argent. Le montant à rembourser est calculé proportionnellement à la durée restante du Terme de la Dette par rapport à la durée de ce Terme. Dans le cas d'un remboursement par anticipation partiel, le montant à rembourser est également calculé proportionnellement au montant remboursé par anticipation qui dépasse les 15 % prévus à l'article 30.1 «Remboursements partiels de la Dette»; ce calcul proportionnel est fait par rapport au solde de la Dette.

Cette obligation de remboursement proportionnel est en vigueur jusqu'à la fin du Terme de la Dette, même si ce n'est pas mentionné dans les Documents relatifs au prêt que le Membre pourrait signer d'ici là avec l'Institution financière.

Exemple de calcul: remboursement proportionnel d'une remise en argent

Vous voulez rembourser votre Dette au complet. Le calcul du montant de la remise en argent à rembourser est le suivant:

Montant de la remise en argent reçue lors du déboursement de la Dette:	1 000 \$ [D]
Terme de la Dette:	5 ans (60 mois) [E]
Durée restante du Terme lors du remboursement par anticipation:	33 mois [F]
Montant de la remise en argent à rembourser: $D \div E \times F$, donc:	$1000 \$ \div 60 \text{ mois} \times 33 \text{ mois} = 550 \$$ [G]

S'il s'agit d'un remboursement par anticipation **partiel**, le remboursement de la remise en argent est également calculé proportionnellement au montant remboursé par anticipation qui excède les 15 % remboursables sans indemnité.

Exemple:	
Montant excédentaire aux 15 % remboursables sans indemnité:	10 000 \$ [H]
Solde de la Dette:	100 000 \$ [I]
Proportion applicable: $H \div I$, donc:	$10\,000 \$ \div 100\,000 \$ = 10 \% \text{ ou } 0.10$
Montant de la remise en argent à rembourser:	$550 \$ [G] \times 0.10 = 55 \$$

À noter que dans un cas réel, le calcul n'est pas effectué en mois, mais selon le nombre exact de jours qu'il reste avant la fin du Terme.

Le montant à rembourser s'ajoute à l'indemnité devant être payée lors d'un remboursement par anticipation.

30.4 Application des articles 30.1 à 30.3 dans toute autre situation

L'indemnité de remboursement par anticipation prévue à l'article 30.1 ou 30.2 doit être payée à l'Institution financière dans toute autre situation où ce n'est pas le Membre qui rembourse la Dette par anticipation. Il en est de même du remboursement proportionnel de la remise en argent qui doit être effectué en vertu de l'article 30.3, si tel est le cas.

➤ TAUX RÉVISABLE ANNUELLEMENT

29. AUGMENTATION DES PAIEMENTS PÉRIODIQUES: Une fois par année civile, le Membre peut, sans payer d'indemnité, augmenter le montant de ses paiements périodiques. Toutefois, l'augmentation totale au cours du Terme de la Dette ne peut dépasser le double du montant des paiements convenu à la présente Charge. Le Membre pourra par la suite réduire le montant de ses paiements jusqu'au montant convenu à la présente Charge.

Exemple: Le montant des paiements périodiques convenu au début du Terme est de 300 \$ par mois. Vous pouvez l'augmenter une fois par année civile. Vous ne pouvez toutefois pas dépasser le double de ce montant, c'est-à-dire 600 \$, au cours du Terme. Vous pourrez par la suite réduire le montant des paiements jusqu'à 300 \$, c'est-à-dire le montant convenu au départ.

30. REMBOURSEMENT PAR ANTICIPATION

30.1 Remboursements partiels de la Dette

Au cours de chaque année civile, le Membre peut, au moyen de versement(s) d'au moins 100 \$, rembourser par anticipation un maximum de 15 % du **montant initial de la Dette** sans payer d'indemnité à l'Institution financière. Ce privilège ne s'accumule pas d'une année à l'autre. De plus, le Membre ne peut bénéficier de ce privilège le jour du remboursement total de la Dette, sauf si le solde de la Dette est égal ou inférieur au montant remboursable sans indemnité.

Le Membre peut également, en tout temps, rembourser par anticipation un montant supérieur aux 15 % mentionnés au paragraphe précédent sans rembourser la Dette au complet. Dans ce cas, il doit payer à l'Institution financière une indemnité égale à trois mois d'intérêt sur ce montant supplémentaire, au Taux d'intérêt qui s'applique alors à la Dette.

Après avoir fait un remboursement par anticipation, le Membre doit continuer de faire les paiements périodiques prévus au présent document.

Exemple de calcul: remboursements partiels de la Dette

L'Institution financière vous a prêté 200 000 \$ et vous devez encore 100 000 \$. Vous pouvez effectuer, sans avoir à payer d'indemnité, un ou des remboursements à l'avance d'au moins 100 \$, jusqu'à un maximum de 30 000 \$ (c'est-à-dire 15 % de 200 000 \$) par année civile.

Si vous remboursez plus de 30 000 \$ sans rembourser la Dette au complet (ex: vous remboursez 40 000 \$), l'indemnité à payer sera calculée sur le montant supplémentaire (10 000 \$ dans cet exemple), de la façon suivante:

Montant sujet au paiement de l'indemnité:	10 000 \$ [A]
Taux d'intérêt de votre Dette:	6 % ou 0,06 [B]
Coût d'intérêt pour un an: $A \times B = C$, donc:	$10\ 000\ \$ \times 0,06 = 600\ \$$ [C]
Coût d'intérêt pour trois mois: $C \div 12\ \text{mois} \times 3\ \text{mois}$, donc:	$600\ \$ \div 12 \times 3 = 150\ \$$

À noter que dans un cas réel, l'indemnité serait moins élevée car elle serait déterminée à l'aide d'un logiciel qui tient compte de principes financiers avantageux pour vous.

30.2 Remboursement total de la Dette

Le Membre peut, en tout temps, rembourser par anticipation la Dette au complet. Il doit alors payer à l'Institution financière une indemnité égale à trois mois d'intérêt calculé sur le montant remboursé, au Taux d'intérêt qui s'applique alors à la Dette.

Aux fins de ce calcul, le montant pouvant être remboursé sans indemnité selon l'article 30.1 «Remboursements partiels de la Dette» ci-dessus ne peut être soustrait du montant remboursé par anticipation.

Si le remboursement par anticipation est effectué moins de trois mois avant la fin du Terme de la Dette, l'indemnité à payer est calculée sur le montant remboursé par anticipation pour la durée restante du Terme, au Taux d'intérêt qui s'applique alors à la Dette.

Exemple de calcul: remboursement total de la Dette

Vous devez actuellement 100 000 \$ sur votre Dette et le Taux d'intérêt est de 6 %. Vous voulez rembourser votre Dette au complet avant la fin de son Terme. L'indemnité payable à l'Institution financière est calculée de la façon suivante:

Solde de votre Dette:	100 000 \$ [A]
Taux d'intérêt de votre Dette:	6 % ou 0,06 [B]
Coût d'intérêt pour un an: $A \times B = C$, donc:	$100\ 000\ \$ \times 0,06 = 6\ 000\ \$$ [C]
Coût d'intérêt pour trois mois: $C \div 12\ \text{mois} \times 3\ \text{mois}$, donc:	$6\ 000\ \$ \div 12 \times 3 = 1\ 500\ \$$

À noter que dans un cas réel, l'indemnité serait moins élevée car elle serait déterminée à l'aide d'un logiciel qui tient compte de principes financiers avantageux pour vous.

30.3 Remboursement proportionnel d'une remise en argent

Si le Membre a obtenu une remise en argent lorsque la Dette a été accordée et qu'il doit payer une indemnité de remboursement par anticipation, il doit rembourser en même temps à l'Institution financière une partie de cette remise en argent. Le montant à rembourser est calculé proportionnellement à la durée restante du Terme de la Dette par rapport à la durée de ce Terme. Dans le cas d'un remboursement par anticipation partiel, le montant à rembourser est également calculé proportionnellement au montant remboursé par anticipation qui dépasse les 15 % prévus à l'article 30.1 «Remboursements partiels de la Dette»; ce calcul proportionnel est fait par rapport au solde de la Dette.

Cette obligation de remboursement proportionnel est en vigueur jusqu'à la fin du Terme de la Dette, même si ce n'est pas mentionné dans les Documents relatifs au prêt que le Membre pourrait signer d'ici là avec l'Institution financière.

Exemple de calcul: remboursement proportionnel d'une remise en argent

Vous voulez rembourser votre Dette au complet. Le calcul du montant de la remise en argent à rembourser est le suivant:

Montant de la remise en argent reçue lors du déboursement de la Dette:	1 000 \$ [D]
Terme de la Dette:	5 ans (60 mois) [E]
Durée restante du Terme lors du remboursement par anticipation:	33 mois [F]
Montant de la remise en argent à rembourser: $D \div E \times F$, donc:	$1000\ \$ \div 60\ \text{mois} \times 33\ \text{mois} = 550\ \$$ [G]

S'il s'agit d'un remboursement par anticipation **partiel**, le remboursement de la remise en argent est également calculé proportionnellement au montant remboursé par anticipation qui excède les 15 % remboursables sans indemnité.

Exemple:	
Montant excédentaire aux 15 % remboursables sans indemnité:	10 000 \$ [H]
Solde de la Dette:	100 000 \$ [I]
Proportion applicable: $H \div I$, donc:	$10\ 000\ \$ \div 100\ 000\ \$ = 10\ %$ ou 0.10
Montant de la remise en argent à rembourser:	$550\ \$$ [G] $\times 0.10 = 55\ \$$

À noter que dans un cas réel, le calcul n'est pas effectué en mois, mais selon le nombre exact de jours qu'il reste avant la fin du Terme.

Le montant à rembourser s'ajoute à l'indemnité devant être payée lors d'un remboursement par anticipation.

30.4 Remboursement proportionnel de l'économie d'intérêt résultant d'une réduction de taux durant la première année du Terme

Si, durant la première année du Terme, le Membre a profité d'une réduction de taux d'intérêt dont il a été informé par écrit lorsque la Dette a été accordée et qu'il doit payer une indemnité de remboursement par anticipation, il doit rembourser en même temps à l'Institution financière une partie de l'économie d'intérêt réalisée grâce à cette réduction de taux. Le montant à rembourser est calculé proportionnellement à la durée restante du Terme de la Dette par rapport à la durée de ce Terme. Dans le cas d'un remboursement par anticipation partiel, le montant à rembourser est également calculé proportionnellement au montant remboursé par anticipation qui dépasse les 15 % prévus à l'article 30.1 «Remboursements partiels de la Dette»; ce calcul proportionnel est fait par rapport au solde de la Dette.

Cette obligation de remboursement proportionnel est en vigueur jusqu'à la fin du Terme de la Dette, même si ce n'est pas mentionné dans les Documents relatifs au prêt que le Membre pourrait signer d'ici là avec l'Institution financière.

Exemple de calcul: remboursement proportionnel de l'économie d'intérêt résultant d'une réduction de taux durant la première année du Terme

Vous voulez rembourser votre Dette au complet. Durant la première année du Terme, vous avez par exemple économisé 2 000 \$ en raison d'une réduction de taux d'intérêt. Le calcul du remboursement proportionnel de cette économie d'intérêt est le suivant:

Intérêt économisé:	2 000 \$ [G]
Terme de la Dette:	5 ans (60 mois) [H]
Durée restante du Terme lors du remboursement par anticipation:	33 mois [I]
Montant de l'économie d'intérêt à rembourser: $G \div H \times I$, donc:	$2\,000 \$ \div 60 \text{ mois} \times 33 \text{ mois} = 1\,100 \$$ [J]

S'il s'agit d'un remboursement par anticipation **partiel**, le remboursement de l'intérêt économisé la première année est également calculé proportionnellement au montant remboursé par anticipation qui excède les 15 % remboursables sans indemnité.

Exemple:	
Montant excédentaire aux 15 % remboursables sans indemnité:	10 000 \$ [K]
Solde de la Dette:	100 000 \$ [L]
Proportion applicable: $K \div L$, donc:	$10\,000 \$ \div 100\,000 \$ = 10 \%$
Montant de l'intérêt économisé à rembourser:	$1\,100 \$ [G] \times 10 \%$, donc $1\,100 \$ \times 0.10 = 110 \$$

À noter que dans un cas réel, le calcul n'est pas effectué en mois, mais selon le nombre exact de jours qu'il reste avant la fin du Terme. Le montant à rembourser s'ajoute à l'indemnité devant être payée lors d'un remboursement par anticipation.

30.5 Application des articles 30.1 à 30.4 dans toute autre situation

L'indemnité de remboursement par anticipation prévue à l'article 30.1 ou 30.2 doit être payée à l'Institution financière dans toute autre situation où ce n'est pas le Membre qui rembourse la Dette par anticipation. Il en est de même du remboursement proportionnel de la remise en argent et/ou de l'économie d'intérêt qui doit être effectué en vertu des articles 30.3 et 30.4, si tel est le cas.

➤ TAUX VARIABLE RÉGULIER

29. AUGMENTATION DES PAIEMENTS PÉRIODIQUES: Le Membre peut, en tout temps et sans payer d'indemnité, augmenter le montant de ses paiements périodiques. Il pourra par la suite réduire le montant de ses paiements jusqu'au montant convenu à la présente Charge.

30. REMBOURSEMENT PAR ANTICIPATION: Le Membre peut, en tout temps et sans payer d'indemnité à l'Institution financière, rembourser par anticipation la totalité ou une partie de la Dette. Dans ce dernier cas, le Membre doit par la suite continuer de faire les paiements prévus à la présente Charge.

➤ TAUX VARIABLE RÉDUIT

29. AUGMENTATION DES PAIEMENTS PÉRIODIQUES: Une fois par année civile, le Membre peut, sans payer d'indemnité, augmenter le montant de ses paiements périodiques. Toutefois, l'augmentation totale au cours du Terme de la Dette ne peut dépasser le double du montant des paiements convenu au présent document. Le Membre pourra par la suite réduire le montant de ses paiements jusqu'au montant convenu à la présente Charge.

Exemple: Le montant des paiements périodiques convenu au début du Terme est de 300 \$ par mois. Vous pouvez l'augmenter une fois par année civile. Vous ne pouvez toutefois pas dépasser le double de ce montant, c'est-à-dire 600 \$, au cours du Terme. Vous pourrez par la suite réduire le montant des paiements jusqu'à 300 \$, c'est-à-dire le montant convenu au départ.

30. REMBOURSEMENT PAR ANTICIPATION

30.1 Remboursements partiels de la Dette

Au cours de chaque année civile, le Membre peut, au moyen de versement(s) d'au moins 100 \$, rembourser par anticipation un maximum de 15 % du **montant initial de la Dette** sans payer d'indemnité à l'Institution financière. Ce privilège ne s'accumule pas d'une année à l'autre. De plus, le Membre ne peut bénéficier de ce privilège le jour du remboursement total de la Dette, sauf si le solde de la Dette est égal ou inférieur au montant remboursable sans indemnité.

Le Membre peut également, en tout temps, rembourser par anticipation un montant supérieur aux 15 % mentionnés au paragraphe précédent sans rembourser la Dette au complet. Dans ce cas, il doit payer à l'Institution financière une indemnité égale à trois mois d'intérêt sur ce montant supplémentaire, au taux d'intérêt qui s'applique alors à la Dette.

Après avoir fait un remboursement par anticipation, le Membre doit continuer de faire les paiements périodiques prévus au présent document.

Exemple de calcul: remboursements partiels de la Dette

L'Institution financière vous a prêté 200 000 \$ et vous devez encore 100 000 \$. Vous pouvez effectuer, sans avoir à payer d'indemnité, un ou des remboursements à l'avance d'au moins 100 \$, jusqu'à un maximum de 30 000 \$ (c'est-à-dire 15 % de 200 000 \$) par année civile.

Si vous remboursez plus de 30 000 \$ sans rembourser la Dette au complet (ex: vous remboursez 40 000 \$), l'indemnité à payer sera calculée sur le montant supplémentaire (10 000 \$ dans cet exemple), de la façon suivante:

Montant sujet au paiement de l'indemnité:	10 000 \$ [A]
Taux d'intérêt de votre Dette:	6 % ou 0,06 [B]
Coût d'intérêt pour un an: $A \times B = C$, donc:	10 000 \$ \times 0,06 = 600 \$ [C]
Coût d'intérêt pour trois mois: $C \div 12 \text{ mois} \times 3 \text{ mois}$, donc:	600 \$ \div 12 \times 3 = 150 \$

À noter que dans un cas réel, l'indemnité serait moins élevée car elle serait déterminée à l'aide d'un logiciel qui tient compte de principes financiers avantageux pour vous.

30.2 Remboursement total de la Dette

Le Membre peut, en tout temps, rembourser par anticipation la Dette au complet. Il doit alors payer à l'Institution financière une indemnité égale à trois mois d'intérêt calculé sur le montant remboursé, au Taux d'intérêt qui s'applique alors à la Dette.

Aux fins de ce calcul, le montant pouvant être remboursé sans indemnité selon l'article 30.1 «Remboursements partiels de la Dette» ci-dessus ne peut être soustrait du montant remboursé par anticipation.

Si le remboursement par anticipation est effectué moins de trois mois avant la fin du Terme de la Dette, l'indemnité à payer est calculée sur le montant remboursé par anticipation pour la durée restante du Terme, au Taux d'intérêt qui s'applique alors à la Dette.

Exemple de calcul: remboursement total de la Dette

Vous devez actuellement 100 000 \$ sur votre Dette et le Taux d'intérêt est de 6 %. Vous voulez rembourser votre Dette au complet avant la fin de son Terme. L'indemnité payable à l'Institution financière est calculée de la façon suivante:

Solde de votre Dette:	100 000 \$ [A]
Taux d'intérêt de votre Dette:	6 % ou 0,06 [B]
Coût d'intérêt pour un an: $A \times B = C$, donc:	100 000 \$ \times 0,06 = 6 000 \$ [C]
Coût d'intérêt pour trois mois: $C \div 12 \text{ mois} \times 3 \text{ mois}$, donc:	6 000 \$ \div 12 \times 3 = 1 500 \$

À noter que dans un cas réel, l'indemnité serait moins élevée car elle serait déterminée à l'aide d'un logiciel qui tient compte de principes financiers avantageux pour vous.

30.3 Remboursement proportionnel d'une remise en argent

Si le Membre a obtenu une remise en argent lorsque la Dette a été accordée et qu'il doit payer une indemnité de remboursement par anticipation, il doit rembourser en même temps à l'Institution financière une partie de cette remise en argent. Le montant à rembourser est calculé proportionnellement à la durée restante du Terme de la Dette par rapport à la durée de ce Terme. Dans le cas d'un remboursement par anticipation partiel, le montant à rembourser est également calculé proportionnellement au montant remboursé par anticipation qui dépasse les 15 % prévus à l'article 30.1 «Remboursements partiels de la Dette»; ce calcul proportionnel est fait par rapport au solde de la Dette.

Cette obligation de remboursement proportionnel est en vigueur jusqu'à la fin du Terme de la Dette, même si ce n'est pas mentionné dans les Documents relatifs au prêt que le Membre pourrait signer d'ici là avec l'Institution financière.

Exemple de calcul: remboursement proportionnel d'une remise en argent

Vous voulez rembourser votre Dette au complet. Le calcul du montant de la remise en argent à rembourser est le suivant:

Montant de la remise en argent reçue lors du déboursement de la Dette:	1 000 \$ [D]
Terme de la Dette:	5 ans (60 mois) [E]
Durée restante du Terme lors du remboursement par anticipation:	33 mois [F]
Montant de la remise en argent à rembourser: $D \div E \times F$, donc:	1000 \$ \div 60 mois \times 33 mois = 550 \$ [G]

S'il s'agit d'un remboursement par anticipation **partiel**, le remboursement de la remise en argent est également calculé proportionnellement au montant remboursé par anticipation qui excède les 15 % remboursables sans indemnité.

Exemple:	
Montant excédentaire aux 15 % remboursables sans indemnité:	10 000 \$ [H]
Solde de la Dette:	100 000 \$ [I]
Proportion applicable: $H \div I$, donc:	10 000 \$ \div 100 000 \$ = 10 % ou 0.10
Montant de la remise en argent à rembourser:	550 \$ [G] \times 0.10 = 55 \$

À noter que dans un cas réel, le calcul n'est pas effectué en mois, mais selon le nombre exact de jours qu'il reste avant la fin du Terme.

Le montant à rembourser s'ajoute à l'indemnité devant être payée lors d'un remboursement par anticipation.

30.4 Application des articles 30.1 à 30.3 dans toute autre situation

L'indemnité de remboursement par anticipation prévue à l'article 30.1 ou 30.2 doit être payée à l'Institution financière dans toute autre situation où ce n'est pas le Membre qui rembourse la Dette par anticipation. Il en est de même du remboursement proportionnel de la remise en argent qui doit être effectué en vertu de l'article 30.3, si tel est le cas.

➤ TAUX VARIABLE PROTÉGÉ

29. AUGMENTATION DES PAIEMENTS PÉRIODIQUES: Une fois par année civile, le Membre peut, sans payer d'indemnité, augmenter le montant de ses paiements périodiques. Toutefois, l'augmentation totale au cours du Terme de la Dette ne peut dépasser le double du montant des paiements convenu à la présente Charge. Le Membre pourra par la suite réduire le montant de ses paiements jusqu'au montant convenu à la présente Charge.

Exemple: Le montant des paiements périodiques convenu au début du Terme est de 300 \$ par mois. Vous pouvez l'augmenter une fois par année civile. Vous ne pouvez toutefois pas dépasser le double de ce montant, c'est-à-dire 600 \$, au cours du Terme. Vous pourrez par la suite réduire le montant des paiements jusqu'à 300 \$, c'est-à-dire le montant convenu au départ.

30. REMBOURSEMENT PAR ANTICIPATION

30.1 Remboursements partiels de la Dette

Au cours de chaque année civile, le Membre peut, au moyen de versement(s) d'au moins 100 \$, rembourser par anticipation un maximum de 15 % du **montant initial de la Dette** sans payer d'indemnité à l'Institution financière. Ce privilège ne s'accumule pas d'une année à l'autre. De plus, le Membre ne peut bénéficier de ce privilège le jour du remboursement total de la Dette, sauf si le solde de la Dette est égal ou inférieur au montant remboursable sans indemnité.

Le Membre peut également, en tout temps, rembourser par anticipation un montant supérieur aux 15 % mentionnés au paragraphe précédent sans rembourser la Dette au complet. Dans ce cas, il doit payer à l'Institution financière une indemnité égale à trois mois d'intérêt sur ce montant supplémentaire, au Taux d'intérêt qui s'applique alors à la Dette.

Après avoir fait un remboursement par anticipation, le Membre doit continuer de faire les paiements périodiques prévus à la présente Charge.

Exemple de calcul: remboursements partiels de la Dette

L'Institution financière vous a prêté 200 000 \$ et vous devez encore 100 000 \$. Vous pouvez effectuer, sans avoir à payer d'indemnité, un ou des remboursements à l'avance d'au moins 100 \$, jusqu'à un maximum de 30 000 \$ (c'est-à-dire 15 % de 200 000 \$) par année civile.

Si vous remboursez plus de 30 000 \$ sans rembourser la Dette au complet (ex: vous remboursez 40 000 \$), l'indemnité à payer sera calculée sur le montant supplémentaire (10 000 \$ dans cet exemple), de la façon suivante:

Montant sujet au paiement de l'indemnité:	10 000 \$ [A]
Taux d'intérêt de votre Dette:	6 % ou 0,06 [B]
Coût d'intérêt pour un an: $A \times B = C$, donc:	$10\,000 \$ \times 0,06 = 600 \$$ [C]
Coût d'intérêt pour trois mois: $C \div 12 \text{ mois} \times 3 \text{ mois}$, donc:	$600 \$ \div 12 \times 3 = 150 \$$

À noter que dans un cas réel, l'indemnité serait moins élevée car elle serait déterminée à l'aide d'un logiciel qui tient compte de principes financiers avantageux pour vous.

30.2 Remboursement total de la Dette

Le Membre peut, en tout temps, rembourser par anticipation la Dette au complet. Il doit alors payer à l'Institution financière une indemnité égale à trois mois d'intérêt calculé sur le montant remboursé, au Taux d'intérêt qui s'applique alors à la Dette.

Aux fins de ce calcul, le montant pouvant être remboursé sans indemnité selon l'article 30.1 «Remboursements partiels de la Dette» ci-dessus ne peut être soustrait du montant remboursé par anticipation.

Si le remboursement par anticipation est effectué moins de trois mois avant la fin du Terme de la Dette, l'indemnité à payer est calculée sur le montant remboursé par anticipation pour la durée restante du Terme, au Taux d'intérêt qui s'applique alors à la Dette.

Exemple de calcul: remboursement total de la Dette

Vous devez actuellement 100 000 \$ sur votre Dette et le Taux d'intérêt est de 6 %. Vous voulez rembourser votre Dette au complet avant la fin de son Terme. L'indemnité payable à l'Institution financière est calculée de la façon suivante:

Solde de votre Dette:	100 000 \$ [A]
Taux d'intérêt de votre Dette:	6 % ou 0,06 [B]
Coût d'intérêt pour un an: $A \times B = C$, donc:	$100\,000 \$ \times 0,06 = 6\,000 \$$ [C]
Coût d'intérêt pour trois mois: $C \div 12 \text{ mois} \times 3 \text{ mois}$, donc:	$6\,000 \$ \div 12 \times 3 = 1\,500 \$$

À noter que dans un cas réel, l'indemnité serait moins élevée car elle serait déterminée à l'aide d'un logiciel qui tient compte de principes financiers avantageux pour vous.

30.3 Remboursement proportionnel d'une remise en argent

Si le Membre a obtenu une remise en argent lorsque la Dette a été accordée et qu'il doit payer une indemnité de remboursement par anticipation, il doit rembourser en même temps à l'Institution financière une partie de cette remise en argent. Le montant à rembourser est calculé proportionnellement à la durée restante du Terme de la Dette par rapport à la durée de ce Terme. Dans le cas d'un remboursement par anticipation partiel, le montant à rembourser est également calculé proportionnellement au montant remboursé par anticipation qui dépasse les 15 % prévus à l'article 30.1 «Remboursements partiels de la Dette»; ce calcul proportionnel est fait par rapport au solde de la Dette.

Cette obligation de remboursement proportionnel est en vigueur jusqu'à la fin du Terme de la Dette, même si ce n'est pas mentionné dans les Documents relatifs au prêt que le Membre pourrait signer d'ici là avec l'Institution financière.

Exemple de calcul: remboursement proportionnel d'une remise en argent

Vous voulez rembourser la Dette au complet. Le calcul du montant de la remise en argent à rembourser est le suivant:

Montant de la remise en argent reçue lors du déboursement de la Dette:	1 000 \$ [D]
Terme de la Dette:	5 ans (60 mois) [E]
Durée restante du Terme lors du remboursement par anticipation:	33 mois [F]
Montant de la remise en argent à rembourser: $D \div E \times F$, donc:	$1000 \$ \div 60 \text{ mois} \times 33 \text{ mois} = 550 \$$ [G]

S'il s'agit d'un remboursement par anticipation **partiel**, le remboursement de la remise en argent est également calculé proportionnellement au montant remboursé par anticipation qui excède les 15 % remboursables sans indemnité.

Exemple:	
Montant excédentaire aux 15 % remboursables sans indemnité:	10 000 \$ [H]
Solde de la Dette:	100 000 \$ [I]
Proportion applicable: $H \div I$, donc:	$10\,000 \$ \div 100\,000 \$ = 10 \% \text{ ou } 0.10$
Montant de la remise en argent à rembourser:	$550 \$ [G] \times 0.10 = 55 \$$

À noter que dans un cas réel, le calcul n'est pas effectué en mois, mais selon le nombre exact de jours qu'il reste avant la fin du Terme.

Le montant à rembourser s'ajoute à l'indemnité devant être payée lors d'un remboursement par anticipation.

30.4 Application des articles 30.1 à 30.3 dans toute autre situation

L'indemnité de remboursement par anticipation prévue à l'article 30.1 ou 30.2 doit être payée à l'Institution financière dans toute autre situation où ce n'est pas le Membre qui rembourse la Dette par anticipation. Il en est de même du remboursement proportionnel de la remise en argent qui doit être effectué en vertu de l'article 30.3, si tel est le cas.

31. CAPITALISATION DE L'INTÉRÊT

Les conditions suivantes s'appliquent uniquement aux Charges à Taux variable.

1) CAPITALISATION DE L'INTÉRÊT

Sous réserve de la limite de capitalisation indiquée aux présentes, s'il survient une fluctuation du Taux d'Intérêt applicable et que le montant d'un paiement périodique est inférieur à l'Intérêt couru à la date dudit paiement, l'Intérêt impayé sera capitalisé et portera alors intérêt au Taux d'Intérêt applicable à la Charge à compter de cette date.

2) LIMITE DE CAPITALISATION

Si le total du Capital impayé sur la Dette en vertu de la Charge, plus l'intérêt couru et toute autre somme due par le Membre à l'Institution financière en vertu de la Charge, excède la Somme en Capital initiale de la Charge, le Membre, à la demande de l'Institution financière:

- a) remboursera sans délai à l'Institution financière la somme qui excède la Somme en Capital initiale indiquée plus haut;
- b) consentira à de nouvelles modalités de remboursement.

32. SUBSTITUTION DE LA PROPRIÉTÉ GREVÉE

- a) Lorsque la propriété grevée est un bien résidentiel et que le Membre n'est pas en défaut, l'Institution financière, sous réserve des dispositions qui suivent, pourra permettre au Membre de grever une autre résidence unifamiliale qu'il détient et occupe («Nouvelle habitation») d'une charge («Nouvelle Charge») dont les conditions, y compris le Taux d'Intérêt exigé sur le solde de la Somme en Capital, seront identiques à celles de la présente Charge.
- b) Le Membre qui désire se prévaloir de ce privilège devra soumettre à l'Institution financière une demande de prêt à l'égard de la Nouvelle Charge et se conformer à toutes les exigences de l'Institution financière à l'égard de nouveaux prêts en vigueur au moment où la demande est soumise. Si la Nouvelle Charge répond à toutes les exigences et politiques de prêts de l'Institution financière et que cette dernière consent le prêt, lequel consentement peut être refusé de façon déraisonnable, le bien résidentiel unifamilial initialement grevé fera l'objet d'une mainlevée lorsqu'une Nouvelle Charge aura été enregistrée contre la Nouvelle habitation, et ce, aux frais du Membre. Dans cette éventualité, le Membre ne sera pas tenu de verser, sauf dans la mesure où la Nouvelle Charge est constituée pour une somme moindre que le solde de la Somme en Capital en vertu de la présente Charge, l'indemnité prévue en cas de paiement par anticipation de la Charge. Le Membre devra acquitter tous les frais et dépenses engagés à l'égard de l'étude de la nouvelle demande, de la préparation et de l'enregistrement de la Nouvelle Charge et de la préparation, de la signature et de l'enregistrement de la mainlevée.
- c) Le Membre pourra demander que le solde de la Somme en Capital en vertu de la Charge établi au moment de la substitution («Capital initial») soit majoré et, si l'Institution financière accède à cette demande, laquelle demande peut être refusée de façon déraisonnable, la somme supplémentaire prêtée portera Intérêt au Taux en vigueur au moment où elle sera déboursée. L'Institution financière pourra exiger que la Nouvelle Charge stipule un Taux d'Intérêt unique qui représente la moyenne pondérée des Taux d'Intérêt qui s'appliquent respectivement au Capital initial et à la somme supplémentaire prêtée. Un calcul semblable sera aussi effectué si l'échéance de la Nouvelle Charge est plus tardive ou rapprochée que l'échéance du Capital initial.

IMMEUBLES COMMERCIAUX

La clause 33 s'applique seulement aux immeubles à revenu de type propriétaire non occupant, aux immeubles de nature commerciale ainsi qu'aux immeubles qui combinent les deux vocations.

33. PAIEMENT PAR ANTICIPATION

Sous réserve de dispositions particulières d'une offre de financement ou autre contrat de prêt, tous les prêts commerciaux, ou tranches de prêt fractionnés, seront remboursables par anticipation moyennant le paiement de l'indemnité calculée de la manière indiquée ci-dessous. Pour une tranche de prêt fractionné, le mot «prêt» dans les clauses ci-dessous est remplacé par le mot «tranche», et les clauses doivent être lues en faisant les adaptations qui découlent de ce remplacement.

1) PRÊT À TAUX FIXE

Le Membre peut, en tout temps, rembourser par anticipation la totalité ou une partie du prêt, moyennant paiement à l'Institution financière d'une indemnité égale au plus élevé des montants suivants:

- a) un montant équivalent à trois (3) mois d'intérêt sur le montant remboursé par anticipation, et ce, au Taux d'Intérêt alors applicable au Prêt;
- b) un montant égal à l'intérêt calculé sur le montant remboursé par anticipation, jusqu'à l'échéance du terme du Prêt, à un Taux d'Intérêt correspondant à la différence entre:
 - i) le Taux d'Intérêt alors applicable au Prêt; et
 - ii) le taux de rendement des obligations du gouvernement canadien (ou du gouvernement américain dans le cas d'un prêt à terme en dollars US) à terme fixe dont la durée est d'alors d'un (1) an si, au moment du paiement, il reste moins de 24 mois avant l'échéance du terme du prêt, de deux (2) ans s'il reste de 24 à moins de 36 mois, de trois (3) ans s'il reste de 36 à moins de 48 mois, de quatre (4) ans s'il reste de 48 à moins de 60 mois et de cinq (5) ans s'il reste 60 mois ou plus. Les taux de rendement desdites obligations sont ceux qui sont établis, à la date du remboursement par anticipation, par le système de cotation Bloomberg ou, à défaut, par un autre système ou entité choisie par l'Institution financière. Ils sont reproduits sur le site internet de l'Institution financière, si un tel site est disponible.

Toutefois, si le paiement est effectué moins de trois (3) mois avant l'échéance du terme du prêt, l'indemnité ne devra pas excéder l'intérêt au Taux alors applicable au prêt calculé sur le montant remboursé par anticipation à compter de la date du paiement jusqu'à la date d'échéance du terme du prêt.

2) PRÊT À TAUX VARIABLE

Le Membre peut, en tout temps, rembourser le prêt par anticipation, en tout ou en partie, moyennant paiement à l'Institution financière d'une indemnité égale à trois (3) mois d'Intérêt sur le montant remboursé, et ce, au Taux d'Intérêt alors applicable au prêt. Toutefois, si le paiement par anticipation est effectué moins de trois (3) mois avant l'échéance du terme du prêt, l'indemnité ne devra pas excéder l'Intérêt au Taux alors applicable au prêt, calculé sur le montant remboursé par anticipation à compter de la date du paiement jusqu'à la date d'échéance du terme du prêt.

3) PRÊT À TAUX RÉVISABLE PÉRIODIQUEMENT

Le Membre peut, en tout temps, rembourser le prêt par anticipation, en tout ou en partie, moyennant paiement à l'Institution financière d'une indemnité égale à six (6) mois d'Intérêt sur le montant remboursé, et ce, au Taux d'Intérêt alors applicable au prêt. Toutefois, si le paiement par anticipation est effectué moins de trois (3) mois avant l'échéance du terme du prêt, l'indemnité ne devra pas excéder l'Intérêt au Taux alors applicable au prêt, calculé sur le montant remboursé par anticipation à compter de la date du paiement jusqu'à la date d'échéance du terme du prêt.

34. OPTION MULTIPROJETS

Nonobstant le remboursement partiel du prêt constaté par la Charge, ou de tout montant prêté en vertu de la présente clause, en acceptant cette Charge, le Membre pourra demander à l'Institution financière de lui avancer de nouveau les montants qu'il aura remboursés, comme s'il ne les avait jamais empruntés et ce, jusqu'à concurrence d'un endettement n'excédant pas la Somme en Capital. La demande du Membre devra être faite par écrit et préciser les fins auxquelles servira le prêt. L'Institution financière pourra accepter ou refuser la demande sans porter atteinte à ses droits en vertu de la Charge. Si elle accepte la demande, elle pourra exiger que le Membre paie les frais administratifs encourus par l'Institution financière. Sur acceptation de la demande et du paiement des frais administratifs, la Charge assurera à l'Institution financière le remboursement de la Dette, et les clauses de cette Charge et de la dernière convention de renouvellement encore en vigueur continueront de s'appliquer.

L'Institution financière consent à ce que le Membre puisse faire une demande écrite de prorogation des délais. L'Institution financière pourra accepter ou refuser, à son entière discrétion, la demande sans porter atteinte à ses droits en vertu de la Charge. Aucun acte de l'Institution financière, notamment la prorogation d'un délai prévu dans les présentes, n'a d'incidence sur les droits qu'elle peut opposer au Membre concernant le paiement du Capital garanti par la Charge.

Pour l'application des présentes aux montants déboursés conformément à cette clause, toute référence faite à la Dette ou à la Charge signifie également une référence aux montants subséquentement avancés. Le déboursement entier doit être effectué dans les délais prescrits par l'Institution financière, à défaut de quoi elle pourra refuser, à son entière discrétion, de faire tout autre déboursé. L'Institution financière conservera toutefois, pour les sommes déjà avancées, tous ses droits, recours et pouvoirs conférés en droit et en vertu de la Charge.

Le Membre peut en tout temps renoncer par écrit à son droit de demander à l'Institution financière de lui avancer de nouveau les montants remboursés conformément à la présente clause. Cette renonciation n'aura aucune incidence et ne portera pas atteinte aux droits, recours et pouvoirs conférés en droit et en vertu de la Charge à l'Institution financière pour les sommes déjà avancées.

35. MAINLEVÉES

Sous réserve des dispositions de la Charge, suivant le remboursement complet de la Dette ou son annulation entière par l'Institution financière, cette dernière rédigera et signera une mainlevée de cette Charge et une période raisonnable lui sera allouée pour ce faire. Les frais administratifs et juridiques ainsi que toutes autres dépenses engagées pour la rédaction d'une telle mainlevée seront assumés et payés par le Membre avant qu'il ait droit à recevoir la mainlevée dûment signée.

36. TRANSPORT DE LOYERS

Moyennant contrepartie et à titre de garantie additionnelle du remboursement de toutes sommes dues par le Membre à l'Institution financière en vertu de la Charge, et de l'exécution des Obligations qu'elle renferme, le Membre cède à l'Institution financière tous les loyers qui lui sont ou seront exigibles de temps à autre en vertu de tout bail visant le Bien-fonds grevé, en totalité ou en partie, de même que toutes les stipulations, ententes et dispositions desdits baux en faveur du Membre, y compris toutes les garanties et les indemnités, et le Membre accorde et grève en faveur de l'Institution financière ses droits à la réversion de tous ces baux. Le Membre s'Engage à signer et à remettre à l'Institution financière un acte de cession de loyer établi selon le formulaire utilisé par l'Institution financière dès qu'il conclura un bail visant le Bien-fonds, en totalité ou en partie, et à livrer ou à remettre à l'Institution financière tout acte, autre avis ou document jugé nécessaire par l'Institution financière pour donner effet en droit à la cession desdits loyers. Aucun bail visant le Bien-fonds ou toute partie de celui-ci fait sans le consentement écrit de l'Institution financière, lequel consentement peut être refusé de façon déraisonnable, ne pourra prendre rang devant la Charge ou tout renouvellement ou prorogation de cette dernière. Nulle disposition de la Charge n'a pour effet de rendre l'Institution financière responsable de la perception des loyers exigibles en vertu d'un bail visant le Bien-fonds ou de toute partie de celui-ci ou de l'exécution des dispositions, modalités et conditions imposées en vertu d'un tel bail, et l'Institution financière ne sera pas présumée être un titulaire de la Charge en possession du Bien-fonds grevé en raison de la présente clause. L'Institution financière accorde au Membre qui n'est pas en défaut en vertu de la Charge le droit de percevoir lui-même les loyers en vertu de la Charge, et ne doit rendre compte au Membre que des loyers qu'elle aura effectivement reçus, après déduction d'une somme raisonnable pour les frais engagés pour la perception de ceux-ci.

37. FAILLITE DU MEMBRE

Il est convenu que, dans l'éventualité où le Membre fait une cession de biens au bénéfice de ses créanciers ou fait l'objet d'une exécution forcée ou saisie-gagerie, est failli ou est insolvable, sous réserve des dispositions de la *Loi sur la faillite et l'Insolvabilité*, la Charge sera présumée en défaut et l'Institution financière pourra exercer tous ses recours, droits et pouvoirs conférés en droit et en vertu de la Charge, y compris le pouvoir de vente qui y est contenu.

38. MISE SOUS SÉQUESTRE DU MEMBRE

Nonobstant toutes autres dispositions dans la présente Charge, il est convenu que, advenant un défaut en vertu des présentes, l'Institution financière peut, qu'elle soit ou non en possession du Bien-fonds, par acte écrit, nommer toute Personne, qu'il s'agisse ou non d'un représentant ou d'un employé de l'Institution financière, séquestre du Bien-fonds et des loyers, et revenus tirés de ce dernier, avec ou sans sûreté, et peut par acte semblable révoquer la nomination du séquestre et lui substituer une autre Personne, et, dans le cadre d'une telle nomination ou révocation, l'Institution financière sera réputée agir à titre de mandataire ou procureur du Membre, sauf qu'une telle nomination ne sera pas révocable par le Membre. Dans le cas de la nomination d'un séquestre, les dispositions suivantes s'appliqueront:

- a) Le séquestre aura un accès illimité au Bien-fonds à titre de mandataire et procureur du Membre (lequel droit d'accès ne pourra être révoqué par le Membre) et aura plein droit et pouvoir ainsi que l'autorité illimitée de:
 - i) percevoir les loyers et revenus tirés de locations ou de l'exploitation du Bien-fonds, qu'ils aient été créés avant ou après la Charge,
 - ii) louer ou exploiter toutes parties du Bien-fonds qui peuvent devenir vacantes selon les modalités et conditions qu'il juge appropriées et donner à bail et signer des baux, accepter des rétrocessions et résilier des baux,
 - iii) compléter la construction de tout bâtiment ou de toute autre édification ou amélioration sur le Bien-fonds laissée par le Membre dans un état d'inachèvement ou mandater d'autres Personnes afin qu'elles complètent, achètent, réparent et/ou maintiennent tous biens mobiliers incluant, sans s'y limiter, tout appareil et équipement nécessaire ou désirable afin de rendre les lieux exploitables ou louables, et prendre possession et utiliser ou permettre à d'autres qu'ils utilisent la totalité ou une partie des matériaux, fournitures, plans, outils, appareils, équipements et biens de toute nature du Membre,
 - iv) gérer, exploiter, réparer, modifier ou agrandir le Bien-fonds ou toutes parties de ce dernier.

Le Membre s'Engage à ratifier et confirmer toutes actions ainsi entreprises par le séquestre et par toutes Personnes mandatées par ce dernier.
- b) L'Institution financière peut, à son entière discrétion, conférer au séquestre tous ses droits et pouvoirs.
- c) L'Institution financière peut fixer une compensation raisonnable pour le séquestre qui aura droit de déduire celle-ci des revenus et produits de vente tirés du Bien-fonds.
- d) Le séquestre sera réputé être un mandataire ou un procureur du Membre et dans aucune circonstance sera-t-il réputé être le mandataire ou le procureur de l'Institution financière, et l'Institution financière ne sera pas responsable des actions ou omissions du séquestre.
- e) La nomination du séquestre par l'Institution financière ne créera aucune responsabilité ou obligation de la part de l'Institution financière envers le séquestre ou le Membre ou toute autre Personne, et aucune nomination ou révocation du séquestre et aucune action du séquestre n'auront pour effet de faire de l'Institution financière un titulaire de Charge en possession du Bien-fonds.
- f) Le séquestre n'aura pas la responsabilité de rendre compte au Membre de sommes d'argent autres que les sommes d'argent qu'il aura effectivement reçues en ce qui a trait au Bien-fonds, ou toute partie de ce dernier, et, à même ces sommes d'argent, le séquestre versera, dans l'ordre qui suit:
 - i) la rémunération du séquestre telle que prévue plus haut,
 - ii) tous frais et dépenses de toute nature engagés par le séquestre dans l'exercice des recours, droits et pouvoirs qui lui sont conférés en droit et en vertu du mandat découlant des présentes,
 - iii) tous les intérêts, tout le Capital et autres sommes qui pourraient grever ou devenir une Charge prioritaire à l'égard du Bien-fonds en vertu de la Charge, incluant tous impôts fonciers,
 - iv) à l'Institution financière, tous les intérêts, tout le Capital et autres sommes dues en vertu de la Charge et payables dans l'ordre déterminé par l'Institution financière à son entière discrétion;

Par la suite, le séquestre devra rendre compte au Membre de tout surplus.

La rémunération et les dépenses du séquestre seront payées par le Membre sur demande et grèveront le Bien-fonds et porteront Intérêt à partir de la date à laquelle ils auront été exigées par le séquestre au même Taux que celui qui s'applique à la Somme en Capital garantie par la Charge.

- g) Sauf pour les réclamations dont le séquestre doit rendre compte tel que prévu au paragraphe f) de cette clause, le Membre par les présentes libère et donne quittance au séquestre pour toutes réclamations de toute nature, en dommages-intérêts ou non qui surviennent ou pourraient être causées par le Membre ou tout ayant droit résultant de tout geste posé par le séquestre, à moins qu'une telle réclamation ait pour cause directe et immédiate la malhonnêteté ou la fraude du séquestre.
- h) L'Institution financière peut, en tout temps, mettre fin à la mise sous séquestre par voie d'avis écrit au Membre et au séquestre.
- i) La déclaration solennelle d'un représentant de l'Institution financière ayant trait au défaut du Membre en vertu de la Charge et à la nomination d'un séquestre en vertu des présentes sera preuve concluante de ce défaut et de cette nomination.
- j) Les droits et pouvoirs conférés dans les présentes au séquestre sont en sus et non en substitution de tout autre recours, droit et pouvoir dont l'Institution financière dispose en droit.

39. ENVIRONNEMENT

a) Définitions

Les définitions qui suivent s'appliquent à la présente clause:

Conséquence préjudiciable: s'entend de l'une ou de plusieurs des conséquences suivantes:

- i) la dégradation de la qualité de l'environnement naturel relativement à tout usage qui peut en être fait,
- ii) le préjudice ou les dommages causés à des biens, des végétaux ou des animaux,
- iii) la blessure ou l'inconfort importants causés à quiconque,
- iv) l'altération de la santé de toute Personne, animal ou végétation,
- v) l'atteinte à la sécurité de quiconque,
- vi) le fait de rendre des biens, des végétaux ou des animaux impropres à l'usage des êtres humains,
- vii) la perte de jouissance de l'usage normal d'un bien,
- viii) le fait d'entraver la marche normale des affaires.

Contaminant: comprend tout solide, liquide, gaz, son, odeur, chaleur, vibration, radiation, polluant ou toute combinaison de ces éléments qui proviennent, directement ou indirectement, des activités humaines et qui peuvent avoir une Conséquence préjudiciable.

Document: comprend tout enregistrement sonore, bande magnétoscopique, film, photo, tableau, graphique, carte, plan, relevé, étude, vérification, livre de comptes et tous renseignements enregistrés ou conservés par n'importe quel moyen, et comprend, notamment, les états de compte, relevés de compte, lettres, avis, dossiers et tout autre écrit ou chose se rapportant au Projet, aux activités du Membre, à la propriété sur laquelle s'exerce les activités du Membre ou se rapportant à toute discussion ou affaire du Membre ou à l'activité engagée par le Membre qui pourraient avoir une incidence environnementale.

Lois environnementales: comprend toute législation internationale, fédérale, provinciale, municipale, de tout règlement, traité, arrêté, code, entente qui est présentement en vigueur ou qui le deviendra dans le futur qui a pour but la protection de l'environnement ou qui se rapporte à ou qui régit les Produits dangereux, le transport des Produits dangereux, les sources de contamination, les Rejets toxiques, les déchets toxiques, les Contaminants et les polluants et, sans limiter la portée générale de ce qui précède, s'entend de la *Loi sur la protection de l'environnement* de l'Ontario et de la *Loi canadienne sur la protection de l'environnement (1999)*.

Produits dangereux: s'entend collectivement de tout Contaminant, substance toxique ou de toute autre substance qui, si elle était Rejetée dans l'environnement, serait susceptible de causer immédiatement ou dans le futur une Conséquence préjudiciable.

Projet: comprend le Bien-fonds incluant le terrain de surface du Projet (qui n'est pas contenu dans un bâtiment), le terrain immergé, tout cours d'eau ou étendue d'eau sur le Bien-fonds, sous-sol ou combinaison ou partie de ces éléments et de toute activité engagée sur le Bien-fonds.

Propriété attenante: s'entend de tout bien-fonds qui touche ou qui est contiguë au Projet.

Propriété environnante: s'entend de toute propriété qui pourrait subir une Conséquence préjudiciable par la Source de contamination.

Rejet: comprend tout ajout, dépôt, perte, émission, déversement ou fuite; le verbe Rejeter s'entend en outre d'ajouter, de déposer, de perdre, d'émettre, de déverser et de fuir.

Source de contamination: tout ce qui Rejette un Contaminant quelconque dans l'environnement.

Dans le cas où les définitions contenues dans la présente clause se voient attribuer un sens plus large que celui contenu dans les présentes à la suite de toute modification à toute loi applicable, les définitions dans la présente clause incluront le sens plus large.

b) Engagements

Le Membre prend les Engagements suivants envers l'Institution financière et lui garantit ce qui suit:

- i) Le Membre ne causera pas, et ne permettra pas que soit causé, le Rejet de Produits dangereux ou de Contaminants sur le Projet ou provenant du Projet, sur une Propriété attenante ou une Propriété environnante ou dans un cours d'eau ou une étendue d'eau se situant sur le Projet ou sur une Propriété attenante ou une Propriété environnante;
- ii) Le Membre se conformera en tout temps aux Lois environnementales et prendra toute mesure afin de s'assurer que toute Personne, à qui permission a été accordée d'utiliser, occuper, gérer ou exploiter le Projet, se conforme aux Lois environnementales;
- iii) Le Membre accorde par la présente le droit absolu à l'Institution financière d'effectuer, aux frais du Membre, des tests, inspections, études, vérifications ou évaluations environnementales, y compris le droit d'effectuer des tests du sol ou de l'eau ou de l'air ou de toute autre chose et de prendre des échantillons du Projet;
- iv) Le Membre accorde par la présente, sans aucune limitation, accès à l'Institution financière à tous Documents du Membre qui se rapportent au Projet, et ce droit comprend le droit de faire des copies des Documents et d'en maintenir le contrôle;
- v) Le Membre n'exercera en aucun temps et ne permettra à quiconque d'exercer une activité qui pourrait mener à l'imposition d'une sanction, directive, amende, ordonnance, injonction, action, jugement ou responsabilité en vertu des Lois environnementales ou qui aurait l'effet de créer un privilège quelconque sur le Projet;
- vi) Le Membre se conformera à toutes les exigences imposées par les Lois environnementales et, sans restreindre la portée générale de ce qui précède, obtiendra tout permis, licences ou autres autorisations requises en ce qui a trait au Projet;
- vii) Le Membre s'Engage à aviser l'Institution financière immédiatement de tout Rejet de Produits dangereux ou de Contaminants sur le Projet ou provenant du Projet, et s'Engage à donner immédiatement à l'Institution financière des copies de toute ordonnance, règlement municipal, avis, permis, requête, jugement, amende, procédure, communication et Document portant sur le Rejet ou relatif à toute autre question environnementale qui pourrait avoir une incidence sur le Projet;

- viii) Le Membre s'Engage à enlever promptement et à ses frais tout Produit dangereux ou Contaminant situé sur le Projet, toute Propriété attenante, toute Propriété environnante et cours d'eau ou étendues d'eau touchés;
- ix) Le Membre n'installera pas et ne permettra pas que soit installé sur le Projet de l'isolant d'urée formaldéhyde, de l'amiante ou tout autre Produit dangereux;
- x) Le Membre avisera immédiatement l'Institution financière de toute violation possible, anticipée ou effective des Lois environnementales et de toute enquête conclue, en instance ou anticipée;
- xi) Sur demande écrite de l'Institution financière, le Membre, à ses propres frais, fournira des copies à l'Institution financière, de toute évaluation environnementale du Projet ou de toute vérification, y compris des copies des mises à jour apportées aux évaluations ou vérifications;
- xii) Sur réception de tout document se rapportant au Projet et soulevant une question environnementale, le Membre s'Engage à fournir copie dudit document à l'Institution financière.

c) Indemnité

Le Membre s'Engage à indemniser et à dégager de toute responsabilité l'Institution financière, ses mandataires, administrateurs, dirigeants, employés, séquestres ou administrateurs-séquestres, pour toutes pertes, responsabilités, réclamations, dommages-intérêts, dépens, frais, honoraires juridiques, débours et autres préjudices qu'elle pourrait subir:

- i) en vertu des Lois environnementales, y compris pour tout privilège;
- ii) en raison du Rejet de Produits dangereux ou de Contaminants dans l'environnement et, sans limiter la portée générale de ce qui précède, y compris les frais nécessaires à la défense et/ou pour une demande entre défendeurs, une demande reconventionnelle ou d'une mise-en-cause et pour tous les dépens, responsabilités et dommages-intérêts résultant d'un règlement conclu par l'Institution financière;
- iii) en raison de l'obligation de se conformer aux exigences d'une ordonnance, règlement municipal, injonction, jugement, règlement ou autre obligation semblable émis par suite du dépôt, de l'entreposage, de la destruction, de l'enterrement, de l'injection, du déversement, du Rejet, de l'emplacement ou de l'installation sur le Projet, la Propriété attenante ou la Propriété environnante de Produits dangereux ou de Contaminants, et ce, sans égard et nonobstant le degré de l'implication ou de la connaissance du Membre, et il est sans importance que les événements donnant naissance à l'obligation aient eu lieu avant ou après la date de la Charge.

Les Obligations et Engagements énoncés dans la présente clause survivront à la forclusion, à l'extinction ou à toute autre libération ou quittance de la Charge. Tout montant pour lequel le Membre sera redevable à l'Institution financière en vertu de la présente clause et que l'Institution financière doit elle-même payer, sous réserve de l'indemnité ici prévue, s'ajoutera à la Dette et portera Intérêt au Taux prévu dans la Charge.

d) Droit d'accès et autres droits de l'Institution financière

Dans le cas où il y a eu Rejet d'un Produit dangereux ou d'un Contaminant pouvant avoir une conséquence préjudiciable, que la source de contamination soit le Projet ou non, ou dans le cas où le Membre manque à ses Obligations en vertu des Lois environnementales, l'Institution financière peut, à sa seule et unique discrétion et sans obligation aucune, donner tout avis et effectuer tout travail qu'elle estime nécessaire et raisonnable pour le Projet, et prendre toute autre mesure pour remédier au déversement, Rejet ou émission ou pour remédier aux manquements du Membre.

L'Institution financière peut en tout temps, à sa discrétion et sans obligation aucune, qu'il y ait ou non défaut, avoir accès au Projet pour l'inspecter, y effectuer des tests, études, vérifications, évaluations ou autres mesures environnementales jugées nécessaires.

Il est entendu que tout exercice, par l'Institution financière, du droit d'accès, du droit de faire effectuer des travaux, de demander de l'information et d'être informée de mesures environnementales, ne constitue aucunement et ne pourra être considéré comme une prise de possession du Projet par l'Institution financière, et rien de ce qui précède et rien dans les présentes ne sera interprété de façon à ce que l'Institution financière soit réputée avoir ou ait le contrôle, la responsabilité, la gestion ou l'occupation du Projet.

Le Membre s'Engage à ce que tout manquement aux Obligations contenues dans cette clause constituera un défaut en vertu de la Charge, et l'Institution financière pourra, à sa seule discrétion et sans obligation aucune, exercer tous ses recours, droits et pouvoirs conférés en droit et en vertu de cette Charge, y compris le pouvoir de vente qui y est contenu.

40. CONSENTEMENT DU CONJOINT

Le conjoint du Membre consent à la présente transaction telle qu'attestée par la Charge et libère tout intérêt dans le Bien-fonds de façon à pouvoir donner effet aux droits de l'Institution financière en vertu des présentes, et convient que l'Institution financière peut, sans avis additionnel, transiger avec le Membre en ce qui a trait au Bien-fonds et à la Dette créée par la Charge selon ce qu'elle juge approprié. L'Institution financière peut, à sa pleine et entière discrétion, demander au conjoint du Membre d'obtenir des conseils juridiques indépendants avant de consentir des déboursements en vertu de la Charge.

41. AVIS DE CERTAINS CHANGEMENTS

Le Membre s'Engage à donner avis sur-le-champ à l'Institution financière dans l'éventualité où des changements se produisent qui ont une incidence sur:

- a) l'état civil du Membre,
- b) la classification du Bien-fonds à titre de foyer conjugal selon la définition contenue dans la *Loi sur le droit de la famille*,
- c) le droit de propriété du Bien-fonds,

afin que l'Institution financière dispose en tout temps des noms et adresses des propriétaires du Bien-fonds et de toute Personne en qui repose un droit à la possession et à l'occupation du Bien-fonds en vertu la *Loi sur le droit de la famille*.

42. PERSONNES MORALES

Il est convenu que les événements suivants constituent un défaut en vertu de la Charge lorsque le Membre est une Personne morale et que cette dernière:

- a) cesse d'exploiter ses activités, en totalité ou en partie, est liquidée, dissoute ou répartie, fait une cession de biens au bénéfice des créanciers, est mise sous séquestre, est faillie ou fait l'objet d'une exécution forcée ou d'une saisie-gagerie,
- b) fait défaut en vertu de toutes autres obligations d'emprunt,
- c) change de contrôle véritable, ou
- d) réorganise, fusionne, fait une cession du titre du Bien-fonds à une partie ayant un lien de dépendance, sans le consentement écrit préalable de l'Institution financière, lequel consentement peut être refusé de façon déraisonnable.

43. ADMINISTRATION DE L'ENTREPRISE

Le Membre doit administrer et exploiter son entreprise sur le Bien-fonds de façon diligente et prudente, et doit fournir à l'Institution financière tous les renseignements qu'elle peut raisonnablement demander à ce sujet, y compris tous les documents ayant trait à l'administration ou à l'exploitation de l'entreprise et attestant du respect des Obligations du Membre en vertu de la Charge. Le Membre convient qu'il ne procédera pas à la vente de son entreprise, ni à sa location, cession, fusion, interruption ou liquidation et qu'il ne mettra pas fin ou ne cessera pas la totalité ou une partie de l'exploitation de son entreprise pour quelque période que ce soit sans le consentement préalable de l'Institution financière, lequel consentement peut être refusé de façon déraisonnable, sans quoi l'Institution financière pourra, à sa seule et entière discrétion, exiger le remboursement immédiat de la Dette, et il lui sera loisible d'exercer tous ses recours, droits et pouvoirs disponibles en droit ou en vertu de la Charge, y compris le pouvoir de vente qui y est contenu.

44. CHANGEMENTS DÉFAVORABLES

Le Membre s'Engage à aviser l'Institution financière sur-le-champ de toutes circonstances, événements, actions, réclamations ou changements qui ont ou qui pourraient avoir un effet défavorable sur la situation financière du Membre ou sur le Bien-fonds.

Dans le cas où il y a un tel effet défavorable, tel que déterminé par l'Institution financière, à sa seule et entière discrétion:

i) sur la situation financière du Membre ou de tout Garant,

ii) sur les déclarations et garanties données par le Membre ou tout Garant relativement à la Charge, ou

iii) sur le Bien-fonds,

alors, l'Institution financière pourra, à son choix, exiger le remboursement immédiat de la Dette en vertu de la Charge et pourra exercer ses recours, droits et pouvoirs en droit et en vertu de la Charge, y compris le pouvoir de vente qui y est contenu.

45. ÉTATS FINANCIERS ET INFORMATION

Si le Bien-fonds ou toute partie de celui-ci produit ou produira un revenu ou est utilisé à des fins agricoles, commerciales ou industrielles, les dispositions suivantes s'appliqueront:

a) Le Membre convient de remettre à l'Institution financière annuellement, à l'intérieur des quatre-vingt-dix (90) jours suivant la fin de l'exercice financier du Membre:

i) les états financiers du Membre et de tout Garant,

ii) un état des résultats d'exploitation relatif au Bien-fonds incluant un état détaillé des revenus et dépenses, et toute documentation à l'appui,

iii) un état des loyers relatif au Bien-fonds à jour, indiquant les locataires, espaces occupés, loyers annuels, la durée des baux, options de renouvellement et détails des ventes mensuelles pour tout locataire,

dans chaque cas, préparés conformément aux normes comptables généralement reconnues, appliquées de façon uniforme, et dans une forme et un contenu approuvés par l'Institution financière.

b) Le Membre convient de remettre à l'Institution financière à l'intérieur des trente (30) jours suivant la demande écrite de cette dernière:

i) un état des loyers pour le Bien-fonds en date de la dernière journée du trimestre précédent de l'année civile identifiant tous les baux ayant trait au Bien-fonds, y compris leur durée, leurs options de renouvellement, espaces occupés, loyers et autres frais devant être payés, dépôts de garantie payés, taxes payées par les locataires, frais ayant trait aux espaces communs payés par les locataires, droits de passage des locataires, concessions et autres incitatifs locatifs, arriérés des loyers, clause d'accroissement des loyers, sommes acceptées en règlement des arriérés, perception de loyers pour plus d'un mois à l'avance, obligations opérationnelles continues, dispositions d'annulation, dispositions de cessation des opérations et dispositions de non-concurrence,

ii) des états des résultats d'exploitation mensuels et cumulés annuels à jour, chacun comprenant le détail des dépenses actuelles en immobilisation pour lesdites périodes,

iii) un bilan relatif à chacun des mois visés,

iv) toute autre information financière exigée par l'Institution financière,

dans chaque cas, préparés conformément aux normes comptables généralement reconnues, appliquées de façon uniforme, et dans une forme et un contenu approuvés par l'Institution financière.

c) Le Membre s'Engage à maintenir, en tout temps, ses dossiers et livres de comptabilité relatifs au Bien-fonds et à son entreprise en bonne et due forme.

d) L'Institution financière peut, par l'entremise de ses représentants ou de ses mandataires autorisés, en tout temps durant les heures d'ouverture normales, inspecter et examiner les dossiers et livres de comptabilité du Membre relatifs au Bien-fonds et à l'entreprise du Membre qui y a trait et faire des copies ou extraits desdits dossiers et livres de comptabilité, et effectuer tout examen desdits dossiers ou livres de comptabilité ou autres dossiers du Membre que l'Institution financière estime nécessaire, et le Membre convient d'aviser l'Institution financière sur-le-champ, sur demande de cette dernière, du lieu de tels dossiers et livres de comptabilité, et de fournir toute assistance requise par l'Institution financière relativement à son examen desdits dossiers et livres de comptabilité, y compris fournir à l'Institution financière tous reçus ou autres pièces justificatives qu'elle peut exiger.

46. AUTORISATION DE PAIEMENT ET TENTATIVES INFRUCTUEUSES DE PRÉLÈVEMENT

Le Membre autorise expressément l'Institution financière à effectuer les prélèvements, pour le paiement de tout prêt, directement du compte d'épargne avec opérations (EOP) du Membre.

Si les fonds nécessaires ne sont pas disponibles pour effectuer un paiement lorsqu'il est exigible dans le compte à partir duquel les paiements de tout prêt sont prélevés, l'Institution financière pourra, sous réserve de tous ses droits et recours, exiger du Membre les frais en vigueur à l'Institution financière à ce moment pour compenser les dépenses raisonnables engagées à la suite des tentatives infructueuses de prélever ce paiement. Le Membre peut en tout temps s'adresser à l'Institution financière pour connaître les frais en vigueur.

47. BIEN-FONDS LOUÉ

Advenant que le Bien-fonds soit loué, le Membre prend les Engagements suivants envers l'Institution financière et lui confirme ce qui suit:

a) Il possède un Intérêt à bail dans le Bien-fonds.

b) Il est habilité à grever le bail et à sous-louer le Bien-fonds à l'Institution financière; si nécessaire en vertu du bail, il a obtenu le consentement du locateur à l'égard de la Charge.

c) Ni le Membre ni aucune autre Personne n'a créé de Charge ou de grèvement sur le bail ou les droits du Membre en vertu de ce dernier.

d) Il s'agit d'un bail valide et existant qui n'a pas été modifié, sauf ce dont l'Institution financière a été avisée par écrit; il a payé et respecté ses obligations en vertu du bail jusqu'à la date de signature de la Charge et il n'existe aucun défaut en vertu du bail.

e) Il s'abstiendra de modifier, abandonner ou résilier le bail sans l'approbation préalable de l'Institution financière. Il versera le loyer en vertu du bail et s'acquittera de ses obligations en vertu du bail tant que la Dette demeure impayée. Il fournira à l'Institution financière tout avis de défaut qu'il reçoit en vertu du bail. Il indemniserà l'Institution financière pour toute action, réclamation ou demande relativement aux défauts en vertu du bail.

f) Il cédera le dernier jour du terme du bail, ou de tout terme renouvelé, qu'il détient en fiducie pour l'Institution financière, selon les directives de cette dernière.

g) Le Membre greève le Bien-fonds loué en faveur de l'Institution financière à titre de garantie seulement, et non à titre de cession complète de son Intérêt. Le Membre sous-loue le Bien-fonds loué à l'Institution financière dans la mesure requise par la loi afin de rendre la Charge effective pour le reste du terme du bail, sauf pour le dernier jour du terme du bail (y compris le dernier jour de tout renouvellement). Le Membre détient tous les autres droits en vertu du bail en fiducie pour l'Institution financière, y compris le dernier jour du terme, et tout droit de renouvellement ou d'achat.

- h) Le Membre désigne par les présentes de façon irrévocable l'Institution financière comme étant son mandataire. S'il existe un défaut en vertu de la Charge, l'Institution financière peut, en tant que mandataire du Membre, céder le bail et le dernier jour du terme du bail comme elle le déterminera à sa seule et entière discrétion. Si l'Institution financière vend le Bien-fonds loué conformément aux droits d'exécution prévus aux présentes, elle peut céder l'Intérêt du Membre dans le bail à un acheteur. L'Institution financière peut en tout temps révoquer le Membre ou toute autre Personne comme fiduciaire du bail en vertu de la fiducie créée conformément au paragraphe g) de la présente clause et lui substituer une autre Personne.
- i) Sur demande de l'Institution financière mais aux frais du Membre, le Membre cédera à l'Institution financière le dernier jour du terme du bail ou de tout terme de renouvellement ou de substitution. Si l'Institution financière vend le Bien-fonds loué en vertu du pouvoir de vente, le Membre détiendra le Bien-fonds loué et le dernier jour du terme en fiducie pour tout acheteur.
- j) Si le Membre néglige ou refuse de renouveler le bail, l'Institution financière peut alors renouveler le bail à son propre nom de sorte que le bail continue de garantir la Charge.
- k) Si le Membre ne s'acquitte pas de ses obligations pendant une période de quinze (15) jours, l'Institution financière peut alors céder le bail après avoir donné un avis écrit d'au moins trente-cinq (35) jours au Membre tel que le stipule la *Loi sur les hypothèques*. Toute cession peut être conforme aux modalités définies aux présentes clauses types de Charge.
- l) Aucune vente ou autre geste posé par le Membre à l'égard du bail ou du Bien-fonds loué, ni aucune prorogation de délai accordée par l'Institution financière au Membre, ou à un ayant droit du Membre, ni aucune interaction de l'Institution financière avec le locateur ou opération à l'égard du bail ne modifiera les droits de l'Institution financière à l'encontre du Membre ou de toute autre Personne responsable du paiement de la Dette.
- m) Si le Membre acquiert un Intérêt additionnel à l'égard du Bien-fonds loué, alors, en vertu de la Charge, le Membre grève cet intérêt additionnel en faveur de l'Institution financière sans que le Membre ou l'Institution financière n'ait à prendre de dispositions particulières.

48. DISPOSITIONS CONTRADICTOIRES

Advenant qu'il y ait contradiction entre les dispositions de la Charge et celles de toute offre de financement, les dispositions de l'offre de financement primeront. Advenant qu'il y ait contradiction entre les dispositions de la Charge et celles de toute convention de crédit, les dispositions de la convention de crédit primeront. Advenant qu'il y ait contradiction entre les dispositions de la Charge et celles de toute convention de renouvellement, les dispositions de la convention de renouvellement primeront. Advenant qu'il y ait contradiction entre les dispositions de toute annexe jointe à la Charge et celles des présentes clauses types de Charge, les dispositions de l'annexe primeront.

49. CONSETEMENTS ET DIVULGATION

- a) Le Membre consent à ce que l'Institution financière transfère, vende ou cède la Charge et tous ses droits en vertu de celle-ci.
- b) Si l'Institution financière procède à un tel transfert, vente ou cession, elle peut divulguer les renseignements concernant le Membre et la Charge à quiconque elle transfère, vend ou cède ses droits.
- c) L'Institution financière peut également divulguer des renseignements concernant le Membre et la Charge à un assureur ou autre tierce partie auprès duquel ou de laquelle l'Institution financière peut obtenir des avantages qui protègent sa sûreté.
- d) Le Membre consent à ce que les assureurs et autres tierces parties qui procurent des avantages ou des services à l'Institution financière obtiennent des renseignements sur le Membre auprès d'agences de renseignements et autres prêteurs afin d'évaluer le Membre et la Charge.

50. LOI NATIONALE SUR L'HABITATION

Toutes les Charges assurées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement sont consenties conformément à la *Loi nationale sur l'habitation*.

51. RESPECT DES LOIS

Le Membre s'Engage à promptement observer, effectuer, exécuter et respecter toutes les lois, règles, exigences, ordonnances, directives et règlements de toutes autorités ou agences gouvernementales en ce qui a trait au Bien-fonds et effectuera, à ses propres frais, toute amélioration ou altération, structurale ou autre, qui peut être requise en tout temps en vertu de telles lois, règles, exigences, ordonnances, directives ou règlements, présents ou à venir. L'Institution financière, lorsqu'elle le juge nécessaire, peut par l'entremise d'un arpenteur-géomètre ou d'un mandataire, pénétrer sur le Bien-fonds et effectuer une inspection et toute amélioration et altération jugées nécessaires afin de rendre le Bien-fonds conforme à telles lois, règles, exigences, ordonnances, directives ou règlements, et le coût raisonnable de telle inspection, amélioration et altération, portant Intérêt au Taux prévu dans la Charge, sera exigible sur-le-champ et grèvera le Bien-fonds.

52. AVIS

À moins de dispositions contraires prévues en droit ou dans la Charge, tout avis requis ou prévu en vertu de cette Charge, incluant toute demande de paiement, sera soumis par écrit et:

- a) s'il est donné au Membre, peut être envoyé par courrier recommandé ou service de messagerie, avec signature, à sa dernière adresse connue telle qu'indiquée dans les dossiers de l'Institution financière ou livré personnellement au Membre à cette adresse,
- b) s'il est donné à l'Institution financière, peut être envoyé par courrier recommandé ou service de messagerie, avec signatures, au bureau de l'Institution financière où les paiements en vertu de la Charge doivent être effectués, ou livré personnellement à cette adresse,

et de tels avis seront réputés être donnés et reçus à la date à laquelle ils ont été livrés personnellement ou, s'ils sont envoyés par courrier recommandé ou service de messagerie, le troisième (3e) jour ouvrable suivant la date à laquelle ils ont été mis à la poste ou remis à l'entreprise de messagerie, qu'ils aient été ou non reçus.

53. DIVISIBILITÉ DES DISPOSITIONS INVALIDES

Il est convenu que, advenant le cas où toute disposition des présentes soit illégale, nulle, inapplicable ou contradictoire par rapport aux dispositions des lois applicables ou que, en vertu de celles-ci, l'Institution financière ne pourrait percevoir le montant de toutes pertes qu'elle a subies en vertu de la Charge et qu'elle aurait autrement pu percevoir en vertu de telles lois, alors telle disposition ne s'appliquera pas et sera réputée ne pas s'appliquer malgré son caractère illégal, nul, inapplicable ou contradictoire, et cette Charge demeurera exécutoire sans cette disposition.

54. TABLEAU D'ÉQUIVALENCE DES TAUX

L'information qui suit est fournie dans l'éventualité où l'Intérêt payable en vertu de la Charge est calculé mensuellement, non à l'avance et/ou est à un Taux variable, et le Taux applicable peut changer de temps à autre.

Les colonnes A indiquent le Taux d'Intérêt calculé mensuellement, non à l'avance; les colonnes B indiquent le Taux équivalent calculé semestriellement, non à l'avance.

A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B
2,500	2,5131	5,625	5,6913	8,750	8,9111	11,875	12,1727	15,000	15,4766	18,125	18,8233
2,625	2,6394	5,750	5,8193	8,875	9,0407	12,000	12,3040	15,125	15,6097	18,250	18,9581
2,750	2,7658	5,875	5,9474	9,000	9,1704	12,125	12,4354	15,250	15,7428	18,375	19,0929
2,875	2,8923	6,000	6,0755	9,125	9,3002	12,250	12,5669	15,375	15,8760	18,500	19,2278
3,000	3,0188	6,125	6,2037	9,250	9,4301	12,375	12,6985	15,500	16,0092	18,625	19,3628
3,125	3,1454	6,250	6,3319	9,375	9,5600	12,500	12,8301	15,625	16,1425	18,750	19,4979
3,250	3,2721	6,375	6,4603	9,500	9,6900	12,625	12,9618	15,750	16,2759	18,875	19,6330
3,375	3,3988	6,500	6,5887	9,625	9,8201	12,750	13,0935	15,875	16,4094	19,000	19,7682
3,500	3,5256	6,625	6,7171	9,750	9,9502	12,875	13,2253	16,000	16,5429	19,125	19,9034
3,625	3,6525	6,750	6,8456	9,875	10,0804	13,000	13,3572	16,125	16,6765	19,250	20,0387
3,750	3,7794	6,875	6,9742	10,000	10,2107	13,125	13,4892	16,250	16,8102	19,375	20,1741
3,875	3,9064	7,000	7,1029	10,125	10,3410	13,250	13,6212	16,375	16,9439	19,500	20,3096
4,000	4,0335	7,125	7,2316	10,250	10,4714	13,375	13,7533	16,500	17,0777	19,625	20,4451
4,125	4,1606	7,250	7,3604	10,375	10,6019	13,500	13,8854	16,625	17,2116	19,750	20,5807
4,250	4,2878	7,375	7,4892	10,500	10,7324	13,625	14,0177	16,750	17,3455	19,875	20,7163
4,375	4,4151	7,500	7,6182	10,625	10,8630	13,750	14,1499	16,875	17,4795	20,000	20,8521
4,500	4,5424	7,625	7,7472	10,750	10,9937	13,875	14,2823	17,000	17,6136	20,125	20,9879
4,625	4,6698	7,750	7,8762	10,875	11,1244	14,000	14,4147	17,125	17,7477	20,250	21,1238
4,750	4,7973	7,875	8,0053	11,000	11,2552	14,125	14,5472	17,250	17,8819	20,375	21,2597
4,875	4,9248	8,000	8,1345	11,125	11,3861	14,250	14,6798	17,375	18,0162	20,500	21,3957
5,000	5,0524	8,125	8,2638	11,250	11,5170	14,375	14,8124	17,500	18,1506	20,625	21,5318
5,125	5,1800	8,250	8,3931	11,375	11,6480	14,500	14,9451	17,625	18,2850	20,750	21,6680
5,250	5,3078	8,375	8,5225	11,500	11,7791	14,625	15,0779	17,750	18,4195	20,875	21,8042
5,375	5,4355	8,500	8,6519	11,625	11,9102	14,750	15,2108	17,875	18,5540	21,000	21,9405
5,500	5,5634	8,625	8,7815	11,750	12,0414	14,875	15,3437	18,000	18,6887	21,125	22,0768