

LOI PORTANT RÉFORME DE L'ENREGISTREMENT IMMOBILIER

LISTE DE CLAUSES TYPES DE CHARGE

Déposée par : **ALTERNA SAVINGS AND CREDIT UNION LIMITED (CAISSE ALTERNA)**

Date de dépôt : 31 mai 19

Cote : 201917

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.

1. DÉFINITIONS

Les expressions qui suivent ont, aux fins des suivantes, la définition indiquée ci-dessous :

- a) « **Administrateur de programme** » désigne la SCHL agissant à titre d'administrateur, de fiduciaire et de garant du paiement opportun des titres émis en vertu de tout programme de la SCHL;
- b) « **Association condominiale** » a le sens qui lui est attribué à l'article 16 des présentes;
- c) « **Assureur-prêt** » désigne, à l'égard de tout prêt, l'assureur établissant la police d'assurance-prêt, que ce soit la SCHL ou un autre assureur;
- d) « **Bail** » désigne, à l'égard de toute partie d'un bien-fonds sur lequel le constituant a un droit de tenure à bail, tout bail en vertu duquel un tel droit est créé, ainsi que tous ses remplacements, renouvellements et modifications;
- e) « **Bâtiments** » désigne tous constructions, structures, installations, accessoires fixes et améliorations (y compris les aires de stationnement), actuels ou futurs, situés dans ou sur les bien-fonds décrits dans l'acte de charge, notamment tous modifications, ajouts, réparations et remplacements y afférents, pendant la durée de la charge, ainsi que tous machines à demeure, matériel, équipements, appareils, agencements fixes, moteurs, fournaies, climatiseurs et autres appareils de ventilation, chaudières, appareils à pression, brûleurs à gaz ou à mazout, pompes, réservoirs, chauffe-eau, ascenseurs, appareils d'éclairage électrique, installations d'extincteurs automatiques à eau, tuyaux, câbles, marquises, décors de fenêtres extérieurs et intérieurs, revêtements de sol mur à mur, fenêtres, portes, antennes paraboliques, appareils ménagers, contrôleurs de bâtiment, systèmes de télécommunications, systèmes de sécurité, systèmes centraux d'aspiration, plantes et tout ce qui pousse, et clôtures, à l'exception des installations fixes qui appartiennent aux locataires/sous-locataires en vertu de contrats de location de locaux;
- f) « **Bien-fonds** » désigne le bien-fonds décrit dans l'acte de charge ainsi que les bâtiments;
- g) « **Capital** » désigne le capital indiqué à la première page de l'acte de charge;
- h) « **Caution** » désigne chacun des signataires de la charge à titre de garant, ainsi que leurs héritiers, administrateurs successoraux, exécuteurs testamentaires, représentants personnels, successeurs ayants droit de chaque caution;
- i) « **Charge** » désigne une charge/un prêt hypothécaire dans la formule 2 en vertu de la Loi, ou une charge en forme électronique en vertu de la partie III de la Loi, et, dans les deux cas, comprend tous les avenants et annexes, renouvellements, prolongations et modifications des présentes clauses types de charge;
- j) « **Constituant** » désigne chacun des signataires de la charge, ainsi que leurs héritiers, administrateurs successoraux, exécuteurs testamentaires, représentants personnels, successeurs et ayants droit de chaque constituant;
- k) « **Contrat de prêt** » désigne, à l'égard de tout prêt, le contrat de prêt, le contrat de marge de crédit, le billet à ordre, le cautionnement ou tout autre contrat similaire entre le titulaire et le constituant, régissant un prêt, et ses modifications, remplacements, prolongations ou augmentations, exécutés de temps à autre et déclarés comme garantis par la charge;

- a) « **Contrats de location de locaux** » désigne tous les contrats de location, contrats de sous-location, licences, contrats d'occupation actuels et futurs, et tous modifications, prolongations, renouvellements, substitutions et remplacements actuels et futurs de ceux-ci, en vertu desquels l'occupation exclusive complète ou partielle du bien-fonds est accordée par le constituant actuel ou précédent à un locataire/sous-locataire/licencié;
- b) « **Coûts** » désigne tous les frais que le constituant est tenu de payer au titulaire, conformément aux dispositions d'un contrat de prêt hypothécaire ou des présentes clauses types de charge;
- c) « **Défaut** » a le sens qui lui est attribué à l'article 17;
- d) « **Dettes** » désigne le total de tous les prêts actuels et futurs aux termes du présent contrat, garanti par la présente charge, que lesdits prêts soient éventuellement réduits et par la suite augmentés, entièrement réglés et par la suite engagés de nouveau, et comprend, sans limitation, le capital, les intérêts simples, les intérêts composés, le différentiel d'intérêt, les taxes et les coûts exigibles aux termes ou à l'égard de chaque prêt, des documents de prêt connexes et de la présente charge;
- e) « **Différentiel d'intérêt** » désigne, à la date du remboursement par anticipation et pour la durée restante de la charge, la différence entre le taux d'intérêt applicable et les taux d'intérêt publiés par le titulaire, à condition que le taux d'intérêt applicable soit inférieur aux taux d'intérêt publiés;
- f) « **Documents de prêt** » désigne, collectivement, à l'égard de chaque prêt, tous les documents, contrats et actes créant, attestant, cautionnant ledit prêt, ou se rapportant à ce prêt ou à la dette connexe, et toute garantie existante ou future, y compris toute demande de prêt personnel ou hypothécaire (et tout document remis au prêteur dans le cadre d'une telle demande), le contrat de prêt et le présent acte de charge et, le cas échéant, toute garantie sur la dette, et leurs modifications, remplacements, et/ou prolongations successives.
- g) « **Grèvement** » désigne une hypothèque, une charge, une sûreté réelle, un privilège, un gage, une cession-sûreté, un acte d'exécution, une saisie-exécution ou tous autres grèvements ou réclamations, qu'ils soient prévus par une loi ou autrement;
- h) « **Grèvement autorisé** » désigne un grèvement autorisé enregistré à l'égard du bien-fonds en priorité à la charge, auquel le titulaire a consenti par écrit;
- i) « **Jour ouvrable** » désigne un jour autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié dans la province dans laquelle le bien-fonds est situé;
- j) « **Loi** » désigne la *Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier* (Ontario) et ses versions modifiées ou remplacés;
- k) « **Lois environnementales** » désigne toute loi fédérale, provinciale et municipale, tous les règlements, règles, arrêtés, jugements, décisions, ordonnances, approbations et politiques (ayant force de loi) de tous les pouvoirs publics ayant compétence sur les questions environnementales applicables à la propriété, à l'utilisation, à l'entretien et à l'exploitation du bien-fonds;
- l) « **Montant de différentiel d'intérêt** » désigne un montant calculé en multipliant le solde du capital d'un prêt à une date donnée par le différentiel d'intérêt, puis en multipliant ce résultat par une fraction dont le numérateur est le nombre de mois restants de la durée du prêt à cette date-là et le dénominateur 12;
- m) « **Partie privative** » a le sens qui lui est attribué à l'article 16 des présentes.
- n) « **Police d'assurance-prêt** » désigne, pour tout prêt, une police d'assurance établie par l'assureur-prêt en vertu de laquelle le titulaire est assuré par l'assureur-prêt contre tout défaut.
- o) « **Prêt** » désigne tout prêt ou crédit octroyé par le titulaire au constituant, ou tout cautionnement fourni par le titulaire au prêteur conformément à un contrat de prêt, chaque prêt, crédit ou montant garanti étant distinct, y compris le remplacement, le refinancement ou l'avance nouvelle de fonds à l'égard d'un prêt déjà consenti en vertu dudit contrat de prêt (étant entendu que, dans le cas d'un prêt ou d'une marge de crédit renouvelable ou à taux variable, i) chaque avance de fonds ultérieure ou supplémentaire est considérée comme un prêt distinct, ou ii) toutes les avances de fonds ultérieures ou supplémentaires, prises ensemble, sont

considérées comme un prêt distinct, dans chaque cas, d'un prêt assuré;

- p) « **Prêt assuré** » désigne un prêt dont le remboursement en cas de défaut est pris en charge par un assureur hypothécaire;
- q) « **Programme de la SCHL** » désigne un programme national de regroupement et de titrisation des prêts au logement dont la SCHL est l'administrateur.
- r) « **SCHL** » désigne la Société canadienne d'hypothèques et de logement;
- s) « **Substances dangereuses** » désigne tous les contaminants, polluants, substances et matières qui, lorsqu'ils sont rejetés dans le milieu naturel, pourraient nuire à l'environnement naturel ou le détériorer, ou menacer la santé des personnes, immédiatement ou dans le futur, qu'ils soient actuellement ou deviennent éventuellement interdits, contrôlés ou réglementés conformément aux lois environnementales et inclut les « contaminants », les « substances dangereuses », les « matières dangereuses », les « substances dangereuses », les « déchets dangereux », les « déchets industriels », les « déchets liquides », les « polluants » et les « substances toxiques », déterminés ou prévus dans les lois environnementales;
- t) « **Taux d'intérêt** » désigne, selon le cas, le taux d'intérêt sur un prêt stipulé dans le contrat de prêt y afférent, calculé et payé conformément audit contrat de prêt, ou le taux d'intérêt fixé pour le présent acte de charge (calculé conformément aux dispositions de l'article 3 des présentes clauses types de charge) et, dans toutes les circonstances, à payer avant et après échéance, mise en demeure, défaut et jugement;
- aa) « **Titulaire** » désigne Alterna Savings and Credit Union Limited (Caisse Alterna), ses successeurs et ses ayants droit;
- bb) « **Valeur à neuf** » désigne le coût brut nécessaire pour réparer, remplacer ou remettre en état tout élément du bien-fonds avec des matériaux de genre, de quantité et de qualité comparables sur le même lieu ou un lieu similaire, y compris la prolongation ou la modification des règlements municipaux, le cas échéant, et sans déduction pour amortissement comptable, amortissement d'usure physique ou autre.

2. CHARGE DU BIEN-FONDS

En guise de garantie de paiement de la dette et de l'exécution par le constituant des autres obligations aux termes de chaque contrat de prêt, acte de charge et document de prêt connexe, le constituant :

- a) s'il a un intérêt franc dans le bien-fonds, grève au moyen d'une hypothèque fixe et spécifique le bien-fonds et le droit de propriété présent et futur dans le bien-fonds au profit du titulaire; ou
- b) s'il a un droit de tenure à bail, grève au moyen d'une hypothèque fixe et spécifique et charge au moyen d'un contrat de sous-location le bail et son droit de propriété présent et futur dans le bien-fonds au profit du titulaire, pour la durée restante du bail, à l'exception du dernier jour dudit bail, étant entendu que ladite charge ne s'applique pas au dernier jour du bail, le constituant demeurant en possession de ce dernier jour, le tenant en fiducie pour le compte du titulaire aux fins de la charge et le cédant et en disposant selon les instructions du titulaire à ces fins; suivant la vente d'un tel droit de tenure à bail ou de toute partie de celui-ci, le titulaire, aux fins d'acquisition du jour restant du bail susmentionné par n'importe quel acheteur, est habilité par acte ou par écrit, pour le constituant et en son nom, à désigner un tel acheteur ou toute autre personne comme nouveau fiduciaire du jour restant dudit bail au lieu du constituant, et de confier le jour restant au nouveau fiduciaire ainsi désigné, libre et déchargé de tout grèvement.

Le « droit de propriété du constituant dans le bien-fonds » conformément au présent article 2 comprend ou est réputé comprendre le droit du constituant dans :

- i) toutes les sommes perçues par le constituant en vertu de toute location, sous-location, utilisation ou occupation d'une partie quelconque du Bien-fonds, (y compris tous les loyers/sous-loyers et toutes autres sommes dues au constituant en vertu des contrats de location de locaux);
- ii) tous les avantages et pouvoirs devant être tirés par le constituant des contrats de location de locaux et de toutes les sûretés et garanties connexes fournies par les locataires/sous-locataires/cautions, avec plein pouvoir et autorité de mettre en demeure, d'intenter des poursuites judiciaires, de recouvrer, de recevoir et de

donner des reçus pour tous les loyers/sous-loyers et tous les autres montants payables au constituant et, autrement, de faire respecter les droits du propriétaire/sous-propriétaire y afférents au nom du constituant;

- iii) l'avantage de toutes les garanties et indemnités en ce qui concerne les contrats de location de locaux et l'exécution de toutes les obligations y afférentes;
- iv) l'avantage des indemnités d'assurance relatives aux Contrats de location de baux, notamment celles couvrant les loyers/sous-loyers et tous les autres revenus qui en découlent;
- v) l'avantage de toutes les polices d'assurance de biens, notamment le droit du constituant dans le produit de celles-ci;
- vi) tous les comptes bancaires se rapportant au constituant ou à son droit au bien-fonds, et les sommes d'argent qui y sont déposées à l'occasion; et
- vii) tous les produits tirés de la vente, du grèvement ou de toute autre aliénation du droit du constituant dans le bien-fonds.

3. INTÉRÊT

- a) Le constituant paiera l'intérêt au titulaire au taux d'intérêt figurant dans chaque contrat de prêt, ou, si la dette découle de la charge, au taux indiqué dans l'acte de charge, dans chaque cas sur la dette en souffrance, calculé conformément au contrat de prêt ou à l'acte de charge, selon le cas, et tant avant qu'après un défaut, une mise en demeure, une échéance et un jugement.
- b) Nonobstant la disposition qui précède, si le montant des intérêts calculés au taux d'intérêt, ainsi que de tous frais, primes supplémentaires ou autres montants réputés représenter un intérêt, et tout montant supplémentaire d'intérêt calculé à un taux d'intérêt (autre que le taux d'intérêt) stipulé, pris, réservé ou extrait en vertu de la charge, contreviendrait autrement à la Loi sur l'intérêt (Canada) ou au Code criminel (Canada), ou aux deux, ce montant global ou ce taux d'intérêt réputé est et sera réputé être réduit au montant maximal ou au taux d'intérêt maximal de manière à ne pas contrevenir à la *Loi sur l'intérêt* (Canada) ou au *Code criminel* (Canada).
- c) En cas de défaut de paiement de tout montant d'intérêt à échoir à tout moment fixé par le contrat de prêt ou l'acte de charge, selon le cas, des intérêts composés seront payables et le montant des intérêts en souffrance, tant après qu'avant le défaut, la mise en demeure, l'échéance et le jugement portera intérêt au taux d'intérêt en vigueur. Si ces intérêts et les intérêts composés ne seraient pas acquittés à la date de paiement des intérêts qui suit la date de défaut, une réserve sera constituée, et les intérêts composés au taux prévu dans le contrat de prêt ou l'acte de charge, selon le cas, seront payables à l'égard du montant global alors échu, tant après qu'avant le défaut, la mise en demeure, l'échéance et le jugement et, par la suite à l'occasion, tous lesdits intérêts et intérêts composés constitueront une charge à l'encontre du bien-fonds.
- d) Si une obligation d'intérêt pour un mois donné est supérieure au versement mensuel prévu par le contrat de prêt ou l'acte de charge, selon le cas, la part d'intérêt impayée sera ajoutée à la dette et l'intérêt continuera de courir normalement.

4. PAIEMENT/REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

- a) Le constituant paiera la dette au titulaire de la manière, à la date et à l'adresse indiquées dans la charge, ou comme communiqué par écrit par le titulaire, et ce, sans aucune déduction, retenue, compensation ou réduction. Le titulaire recevra chaque somme versée (et sa confirmation) en vertu de la charge avant 15 h (dans le fuseau horaire dans lequel le bien-fonds est situé), à défaut de quoi ce paiement sera considéré comme ayant été reçu le jour ouvrable suivant. La dette ou toute partie de celle-ci doit être payée sur mise en demeure, dans la seule mesure où le contrat de prêt ou l'acte de charge, selon le cas, n'en prévoit pas expressément le paiement autrement.
- b) Sauf disposition contraire expressément convenue par écrit par le titulaire et sous réserve de l'article 30 des clauses types de charge, les paiements et toutes les autres sommes reçues par le titulaire aux termes des présentes peuvent être appliqués à toute partie de la dette, comme déterminé par le titulaire à son gré, nonobstant toute stipulation contraire par le constituant. Le titulaire peut révoquer ou modifier une telle application et imputer le montant en question à toute autre partie de la dette, sous réserve de l'article 30 des clauses types de charge. Si le titulaire est informé ou croit que le constituant a aliéné, grevé ou créé un grèvement ou un autre intérêt ou droit dans la totalité ou une partie du bien-fonds ou du bail, alors pour chacun de ces événements, et au choix du titulaire, tous les montants garantis par les présentes, y compris les intérêts courus

et les intérêts non acquis y afférents jusqu'à l'échéance, deviendront immédiatement exigibles et payables.

- c) Sous réserve de l'article 30 des clauses types de charge, les dispositions de la charge ne doivent en aucune manière porter préjudice à tout droit du titulaire, ni autrement l'altérer, indépendamment de la charge (que ce soit en vertu d'une hypothèque, d'un contrat de prêt, d'un billet à ordre ou d'autres titres de créances ou tout autre instrument, règle de droit ou autre), à recouvrer du constituant toute partie de la dette.
- d) Les dossiers tenus par le titulaire quant à la date et au montant de toute dette avancée au constituant ou autrement prise par lui (y compris les intérêts courus sur une telle dette) et quant au montant de tout paiement de celle-ci, constituera une preuve prima facie des dates et montants en question.
- e) Tout avis du titulaire en vertu de la charge peut être : i) remis directement au constituant ou à tout employé ou agent de celui-ci; ii) envoyé par la poste, port payé, au constituant, à l'adresse du bien-fonds ou à l'adresse la plus récente du constituant qui figure dans les documents du titulaire ayant trait à la charge; iii) remis à un adulte qui se trouve sur le bien-fonds, si celui-ci est occupé; iv) affiché dans le Bien-fonds, s'il est inoccupé; ou v) publié une fois dans un journal paraissant dans le comté dans lequel se situe le bien-fonds. Un tel avis est réputé péremptoirement avoir été donné et reçu à la date de sa livraison ou le cinquième jour suivant son envoi par la poste. L'avis est valable même s'il n'est pas adressé nommément à personne, et même si une personne sur laquelle il a une incidence est inconnue, indéterminée ou incapable.
- f) Le constituant n'a pas le droit d'effectuer un remboursement anticipé de la totalité ou d'une partie de la dette avant la date à laquelle celle-ci est payable conformément au contrat de prêt en vigueur, sauf dans les cas suivants :
 - i) si le contrat de prêt en vigueur prévoit expressément un tel remboursement anticipé sans avis, supplément ou indemnité; ou
 - ii) si le titulaire approuve un tel remboursement anticipé à son gré; ou
 - iii) s'il n'y a pas défaut et le remboursement anticipé se rapporte seulement à la totalité ou à une partie d'un prêt du type marge de crédit; ou
 - iv) s'il n'y a pas défaut et le contrat de prêt en vigueur prévoit expressément un remboursement anticipé chaque année civile qui n'excède pas 20 % du capital initial de ce prêt, soit :
 - A) par le versement d'un ou de plusieurs remboursements anticipés; ou
 - B) en versant le double du paiement mensuel initial combiné (capital et intérêts), tout au plus.

Si, pour une quelconque raison, le constituant rembourserait par anticipation un montant supérieur à celui autorisé ci-dessus, il sera alors tenu de payer :

- i) à l'égard du trop-perçu d'un prêt à taux d'intérêt fixe (le cas échéant), un montant égal à trois (3) mois d'intérêts courus sur ce trop-perçu ou, s'il y est supérieur, un montant de différentiel d'intérêt calculé relativement à ce trop-perçu; et
- ii) à l'égard du trop-perçu d'un prêt à taux d'intérêt variable (le cas échéant), un montant équivalent à trois (3) mois d'intérêts courus sur ce trop-perçu.

Tout remboursement anticipé effectué aux termes des présentes en augmentant les paiements mensuels combinés (capital et intérêts) ne déchargera pas le constituant de ses obligations de faire les paiements précis expressément énoncés dans le contrat de prêt, ni ne les modifiera.

Si la durée du prêt dépasse cinq (5) ans, alors à tout moment après le cinquième (5^e) anniversaire, le constituant peut rembourser la totalité ou une partie du prêt, sans préavis, en payant des intérêts de trois (3) mois sur ce remboursement anticipé.

5. FONDS AVANCÉS ET RÉAVANCÉS AU TITRE DE LA CHARGE

Si le titulaire décide, pour une quelconque raison, de ne pas avancer des fonds ou d'autres aménagements, il ne sera pas tenu de le faire, que la charge ait été signée et enregistrée ou pas, ou que des fonds ou d'autres aménagements aient été précédemment avancés ou pas. Le titulaire peut, à son gré, déduire de tout montant avancé, le montant payable par le constituant au titulaire (notamment les intérêts courus sur les avances précédentes), étant entendu qu'aucune déduction de cette nature ne changera la responsabilité du constituant d'acquitter le plein montant d'une telle avance (sans égard au montant de la déduction). Que des fonds soient avancés ou pas, le constituant doit verser immédiatement

au titulaire tous les frais supportés par ce dernier, y compris les honoraires d'avocats (selon le barème d'indemnisation substantielle), les frais de recherche sur le titre de propriété et ceux relatifs à la préparation, à la signature et à l'enregistrement de la charge et des autres actes connexes. Le constituant convient que le paiement de sommes par le titulaire conformément aux instructions écrites du constituant est réputé être un paiement fait au constituant et reçu par lui.

Nonobstant toute autre disposition des présentes, le constituant peut demander, par écrit, que le capital alors remboursé aux termes de la charge soit avancé de nouveau par le titulaire partiellement ou intégralement. Le titulaire peut, de son propre gré et dans une période de dix (10) jours suivant la réception d'une telle demande, déterminer s'il fait une nouvelle avance de capital, faute de quoi il sera réputé avoir refusé la demande. Le titulaire peut facturer des frais administratifs raisonnables dans le cadre de toute nouvelle avance de fonds.

6. SÛRETÉ PERMANENTE

Que la charge garantisse un compte courant ou pas, la charge est une garantie générale et permanente au profit du titulaire pour le paiement de la dette et l'exécution des autres obligations du constituant en vertu de chaque contrat de prêt, la charge et les documents de prêt connexes, nonobstant toute modification ou variation du montant, de la nature ou de la forme de la dette ou des comptes y afférents, ou des lettres de change, des billets à ordre ou des autres obligations, détenues par le titulaire, actuellement ou éventuellement, et représentant la totalité ou une partie de la dette, ou au nom des parties à ces lettres, billets ou autres obligations, ou toute absence de dette en souffrance à un moment donné; et la charge ne sera pas réputée être remboursée ou annulée par suite d'une telle situation ou circonstance.

7. RETARDS, DÉCHARGES, QUITTANCES PARTIELLES, RENONCIATIONS ET MODIFICATIONS

Le titulaire peut dégager autrui de toute responsabilité de payer la totalité ou une partie de la dette sans pour autant décharger le constituant. Le titulaire peut décharger son intérêt en vertu de la charge dans la totalité ou une partie du bien-fonds ou du bail (ou tout autre nantissement connexe), qu'il reçoive ou non une valeur, et devra rendre compte au constituant uniquement des fonds que le titulaire reçoit effectivement. Si le titulaire décharge son intérêt dans une partie du bien-fonds ou du bail, le reste du bien-fonds et de chaque bail continuera à garantir la dette, et les obligations du constituant demeureront inchangées en vertu de la charge. Le titulaire peut consentir des prolongations de délai ou d'autres passe-droits, accorder des renouvellements, prendre des garanties et y renoncer, accepter des compositions et des propositions, accorder des quittances et des libérations, et autrement traiter avec le constituant, les cautions et d'autres personnes (notamment toute personne à laquelle la totalité ou une partie du bien-fonds est mutée) et avec toute garantie, au gré du titulaire, sans pour autant compromettre ses droits ou recours (précisés dans les présentes ou autres) ni les responsabilités du constituant en vertu de la charge (notamment celles d'acquitter la dette). Le titulaire peut reporter l'application de ses droits en vertu de la charge ou de tout autre document relatif à la dette, sans perdre ces droits ou y porter atteinte, et peut renoncer à toute violation des obligations du constituant énoncées dans la charge ou tout document similaire, sans compromettre ses droits à l'égard de toute autre violation, actuelle ou ultérieure, de nature similaire ou différente. Une telle renonciation n'aura effet que si elle est formulée par écrit et signée par un agent du titulaire. Aucune vente ou transaction portant sur la totalité ou une partie du bien-fonds ou de tout bail, ni aucune modification à la charge ou à tout autre garantie, entente ou acte ayant trait à la dette ne changera l'obligation du constituant ou de toute autre personne d'acquitter la dette. Les dispositions de cet article 7 sont assujettis à tous les égards à l'article 30 des présentes clauses types de charge.

8. DÉCLARATIONS ET GARANTIES

Le constituant déclare et garantit au titulaire ce qui suit :

- a) uniquement si le constituant a un intérêt franc dans le bien-fonds :
 - i) le constituant est l'unique propriétaire enregistré du bien-fonds et y a un titre de propriété valable et négociable, en fief simple, libre de grèvements autres que les grèvements autorisés;
 - ii) si le constituant n'est pas, par la même occasion, l'unique véritable propriétaire du bien-fonds, alors le véritable propriétaire est celui ou ceux déclaré(s) par le constituant, par écrit, au titulaire, avant la signature et la livraison de la charge, et ces véritables propriétaires détiennent un titre de propriété valable et négociable, en fief simple, libre de grèvements autres que les grèvements autorisés;
 - iii) le constituant a le droit, la capacité et le pouvoir de signer et de livrer la charge et de grever le bien-fonds et son intérêt dans le bien-fonds au profit du titulaire,

conformément aux conditions stipulées dans les présentes; et

- iv) le constituant n'a pas fait, omis ou autorisé quoi que ce soit qui grèverait le bien-fonds ou un Contrat de location de locaux autrement qu'un grèvement autorisé;
- b) uniquement si le constituant a un droit de tenure à bail sur le bien-fonds en vertu du bail :
- i) le constituant est le locataire unique et légitime du bien-fonds en vertu du bail et détient un titre à bail valable et négociable, en fief simple, libre des grèvements autres que les grèvements autorisés;
 - ii) le propriétaire est, aux termes du bail, le seul propriétaire enregistré du bien-fonds et détient un titre valable et négociable, en fief simple, libre de grèvements autres que les grèvements autorisés et d'autres hypothèques sur intérêt franc qui font l'objet d'un accord de non-immixtion entre le créancier hypothécaire sur intérêt franc, ledit propriétaire, le constituant et le titulaire;
 - iii) si le constituant n'est pas, par la même occasion, l'unique véritable propriétaire du bien-fonds, alors le véritable propriétaire est celui ou ceux déclaré(s) par le constituant, par écrit, au titulaire, avant la signature et la livraison de la charge, et ces véritables propriétaires détiennent un titre de propriété valable et négociable, libre de grèvements autres que les grèvements autorisés;
 - iv) le constituant a le droit, la capacité et le pouvoir de signer et de livrer la charge et de grever son droit de tenure à bail dans le bien-fonds au profit du titulaire, conformément aux conditions stipulées dans les présentes;
 - v) le constituant n'a pas fait, omis ou autorisé quoi que ce soit qui grèverait son droit de tenure à bail dans le bien-fonds, le bail ou un Contrat de location de locaux autrement qu'un grèvement autorisé;
 - vi) le bail est bon, valable et en vigueur, et opposable à ses parties, conformément à ses conditions, et une copie complète du bail a été remise au titulaire;
 - vii) tous les loyers et autres sommes payables en vertu du bail ont été payés, et le constituant n'a failli à aucune de ses autres obligations y afférentes; et
 - viii) le constituant a obtenu le consentement écrit du propriétaire en vertu du bail ou a le droit sans un tel consentement écrit, de grever et de sous-louer son droit de tenure à bail sur le bien-fonds au titulaire, conformément à la charge;
- c) hormis les conditions prévues par le constituant avant toute avance aux termes des présentes, aucun consentement ou autorisation n'est nécessaire en vertu des grèvements autorisés relativement à la signature, à la livraison, à l'enregistrement ou à l'application du contrat de prêt, de la charge ou des documents de prêt connexes;
- d) les bâtiments ont été construits de façon soignée et professionnelle et conformément aux plans et devis approuvés par la municipalité concernée;
- e) le bien-fonds est conforme à tous les règlements, lois, arrêts, ordonnances, directives et autres actes ayant force de loi, notamment toutes les lois sur le bâtiment, le zonage, l'aménagement, la construction, le privilège de construction, le code de prévention des incendies, l'occupation, l'adaptation pour personnes handicapées, et l'utilisation des terres et les lois environnementales;
- f) le constituant n'a pas reçu un avis de bons de travail, de vices ou de violations se rapportant au bien-fonds ou à une partie de celui-ci, qui n'ont pas été pleinement respectés;
- g) il n'existe aucune action judiciaire, demande en justice ou procédure administrative déposée, en instance ou menacée à l'égard du constituant, du bien-fonds ou de l'intérêt du constituant dans le bien-fonds, qui n'a pas été divulguée par écrit au titulaire avant l'avance de fonds aux termes des présentes ou prévue en vertu des principes comptables généralement reconnus dans les états financiers les plus récents que le constituant a remis au titulaire;
- h) le constituant n'a pas reçu d'avis ni n'est au courant d'une réclamation quelconque déposée par un tiers contre lui, le bien-fonds ou son intérêt dans le bien-fonds, sauf ceux communiqués au titulaire avant la date des présentes;
- i) tous les écrits, accords, documents, plans, dessins et renseignements écrits relatifs au bien-

- fonds ou au constituant, et remis au titulaire jusqu'à la date des présentes inclusivement, sont, au mieux des connaissances du constituant, après recherche approfondie, complets et corrects à tous égards;
- j) tous les renseignements importants relatifs à la valeur marchande, à l'exploitation du bien-fonds et à la situation financière du constituant ont été pleinement communiqués par écrit au titulaire;
 - k) le constituant n'a pas fait, signé ou volontairement ou sciemment subi un acte, un contrat, une affaire ou un objet quelconque par lequel le bien-fonds ou une partie quelconque de celui-ci est ou sera grevée de quelque charge que ce soit, sauf en vertu des grèvements autorisés;
 - l) sauf autorisation contraire par le titulaire, donnée de son propre gré, la dette n'est pas destinée à être utilisée dans le but d'assurer le financement d'améliorations au bien-fonds ou le remboursement de tout financement qui a été utilisé ou était destiné à être utilisé pour le financement d'améliorations au bien-fonds et, en conséquence, le constituant n'a pas l'intention de faire de la sûreté fournie en vertu de la charge une « hypothèque pour garantir le financement d'améliorations », comme prévu par la Loi sur la construction (Ontario), ou une charge contractée pour rembourser une telle « hypothèque pour garantir le financement d'améliorations »;
 - m) sauf divulgation contraire dans un rapport d'évaluation environnementale de site de l'étape 2 (qui est réputé comprendre les rapports des étapes 2 et 3, le cas échéant) remis au titulaire avant l'avance des fonds aux termes des présentes :
 - i) le bien-fonds n'a jamais été utilisé comme site d'enfouissement ni pour stocker des substances dangereuses, au-dessus ou au-dessous du sol, dans des réservoirs de stockage ou autrement;
 - ii) le bien-fonds n'a jamais été utilisé à des fins de cultures ou d'activités de fabrication illicites, comme des installations de culture de marijuana ou un laboratoire de méthamphétamine;
 - iii) les bâtiments ne contiennent pas et n'ont jamais contenu de mousse isolante d'urée-formaldéhyde, de biphényles polychlorés ou d'amiante, sous quelque forme que ce soit;
 - iv) le constituant n'a jamais reçu d'avis de violation des lois environnementales à l'égard du bien-fonds;
 - v) des substances dangereuses n'ont jamais été utilisées dans la construction des améliorations du bien-fonds, sauf en conformité avec les lois environnementales;
 - vi) le bien-fonds et ses usages actuels et antérieurs respectent et ont toujours respecté, à tous égards, les lois environnementales, et toutes substances dangereuses utilisées dans le cadre des activités (du constituant et, à la connaissance du constituant, après recherche approfondie, celles du locataire ou sous-locataire en vertu des contrats de location de locaux) menées dans le bien-fonds, ont été reçues, manipulées, utilisées, stockées, traitées, expédiées et éliminées, dans le strict respect des lois environnementales;
 - vii) le constituant a respecté toutes les exigences en matière de déclaration et de contrôle en vertu des lois environnementales, en ce qui concerne le bien-fonds et les activités menées dans celui-ci;
 - viii) aucune substance dangereuse n'a été rejetée dans l'environnement ou déposée, déversée, placée ou éliminée dans le bien-fonds ou près de celui-ci à la suite de l'exécution d'activités sur celui-ci;
 - ix) tout le matériel antipollution qui fait partie du bien-fonds permet de respecter efficacement les limites d'émissions et les normes de rejet d'effluents et de prétraitement actuellement en vigueur;
 - x) tous les documents, dossiers et rapports relatifs à l'exploitation, y compris la surveillance environnementale, ont été tenus conformément à toutes les lois environnementales en vigueur;
 - xi) le constituant a obtenu tous les permis, licences et autres autorisations et

approbations environnementales nécessaires en vertu des lois environnementales pour l'exécution des activités dans le bien-fonds; et

- n) chaque locataire, en vertu d'un Contrat de location de locaux à la date des présentes, possède et occupe les lieux du bien-fonds en vertu d'un contrat ou d'une offre de contrat de location/sous-location hors frais accessoires, exécuté sans lien de dépendance, sauf dérogation accordée par le titulaire, paie le loyer/sous-loyer, comme prévu dans le Contrat de location de locaux (sans aucune période de loyer gratuite, sauf dérogation accordée par le titulaire), ne réclame pas de déduction ou de compensation pour le paiement du loyer/sous-loyer, n'a pas payé plus de deux (2) mois de loyer/sous-loyer d'avance, exerce ses activités à partir de son local loué/sous-loué et en a accepté l'état.

9. ENGAGEMENTS FORMELS

Le constituant convient avec le titulaire de ce qui suit :

- a) les déclarations et garanties énoncées aux alinéas 8a), b), c), d), e), j), k) et l) et aux alinéas 8m), i), ii), iv), v), vi), vii), viii), ix) et x) des présentes sont véridiques et exactes, celles-ci étant réputées être applicables chaque jour jusqu'au remboursement de toutes les dettes;
- b) il paiera ou fera payer au titulaire, la dette, majoré des intérêts courus, et toutes autres sommes dues au titulaire en vertu de chaque contrat de prêt, de la charge et des documents de prêt connexes, aux dates et selon les modalités prévues qui s'y trouvent;
- c) il paiera ou fera payer, quand ils deviennent échus et exigibles, les impôts fonciers, les frais imposés par les pouvoirs publics, les frais des services publics ou les prélèvements qui sont ou peuvent devenir des grèvements ou des réclamations visant le bien-fonds ou toute partie de celui-ci; le constituant autorise le titulaire à obtenir tous les renseignements relatifs au bien-fonds et aux montants exigibles y afférents auprès des pouvoirs publics compétents; et le constituant fournira au titulaire des preuves de paiement de chaque versement périodique de impôts fonciers dans les quatre-vingt-dix (90) jours qui suivent un tel paiement;
- d) il paiera ou fera payer, dans les dix (10) jours suivant la réception d'une demande à cet effet par le titulaire, tous les frais et dépenses engagés par le titulaire, un assureur-prêt ou l'administrateur du programme ou ses mandataires, agents ou employés respectifs relativement à l'inspection, à la protection, à la préservation, à la réparation, à l'achèvement, à l'assurance, à la prise de possession, à la gestion, à la vente ou à la location du bien-fonds, en vue du recouvrement de la totalité ou d'une partie de la dette ou de l'application de la totalité ou d'une partie des droits du titulaire en vertu de la charge ou pour la préservation du rang de la charge; lesdits frais et dépenses doivent comprendre les honoraires et débours d'avocat, calculés selon un barème d'indemnisation substantielle, toutes les sommes versées par le titulaire pour libérer toute charge (notamment les hypothèques antérieures, les privilèges sur impôts fonciers et les privilèges de construction) ayant priorité sur la charge, et les frais et dommages subis par le titulaire en raison du manquement par le constituant à ses déclarations ou engagements formels contenus dans le contrat de prêt hypothécaire, la charge ou un document de sûreté connexe. Dans le cas où le titulaire paierait à un tiers un des montants indiqués ci-dessus, le constituant sera subrogé dans tous les droits, avoirs et titres dudit tiers, sans besoin d'une cession officielle, et le titulaire est par les présentes autorisé à conserver toute décharge du montant, sans enregistrement, jusqu'à ce qu'il soit remboursé par le constituant, avec intérêts;
- e) il s'acquittera de toutes ses obligations au titre des grèvements autorisés et des contrats de location de locaux;
- f) il défendra, négociera ou réglera raisonnablement toutes les réclamations déposées par un tiers contre le constituant ou le bien-fonds, et actionnera raisonnablement toute réclamation déposée par le constituant;
- g) il fournira suffisamment de stationnement dans le bien-fonds pour se conformer à toutes les lois réglementant le stationnement, ainsi que des places de stationnement supplémentaires, le cas échéant, qui seraient exigées en vertu de contrats de location de locaux ou de tout autre contrat liant le constituant;
- h) le bien-fonds ne sera pas utilisé qu'aux fins communiquées au titulaire, par écrit, préalablement à toute avance de fonds en application de la charge;
- i) sauf dérogation autorisée par le titulaire (de son propre gré), il souscrira et maintiendra en

vigueur les assurances suivantes :

- i) assurance à montant stipulé égale à 100 % de la pleine valeur à neuf du Bien-fonds contre les pertes ou dommages causés par un incendie, une explosion, un effondrement, l'impact d'un avion ou d'un véhicule, l'éclair, une tornade, une émeute, un acte de vandalisme ou un acte malveillant, la fumée, une fuite des appareils de protection contre les incendies, une tempête, un séisme, une inondation, la grêle, des coups de feu et tous autres risques, définis, actuellement ou dans le futur, dans une police standard d'assurance « tous risques » des entreprises (ou des particuliers, le cas échéant), sans aucune déduction pour les fondations, les semelles ou autres biens souterrains (il demeure entendu que cette police assurera la fondation, les semelles et tous les autres biens souterrains); le produit payable au titre de cette assurance sera versé au titulaire à titre de créancier hypothécaire, en vertu d'une clause hypothécaire type approuvée par le Bureau d'assurance du Canada;
 - ii) pour chaque bien commercial et, si le titulaire l'exige, pour chaque bien résidentiel, une police d'assurance bris de machines – formule étendue pour toutes les installations électriques, mécaniques et à compression, ainsi que les appareils à pression, d'un montant qui n'est pas inférieur à 100 % de la pleine valeur à neuf du bien, par accident; une telle police comprendra un avenant de la clause type relative aux garanties hypothécaires approuvée par l'Association canadienne des assureurs en bris des machines, et le produit de celle-ci sera payable au titulaire à titre de créancier hypothécaire;
 - iii) une assurance de la responsabilité civile générale couvrant les préjudices personnels, le décès ou les dommages matériels subis par un tiers dans ou sur le bien-fonds, et les rues et passages avoisinants, d'un montant que le titulaire, agissant raisonnablement, détermine de temps à autre.
 - iv) toute autre assurance que le titulaire, agissant raisonnablement, peut exiger à l'occasion.
 - v) les polices d'assurance décrites ci-dessus seront établies par des assureurs que le titulaire, agissant raisonnablement, approuve et n'incorporeront pas une règle proportionnelle ni n'exigeront la reconstruction sur le même lieu ou sur un lieu contigu; et
 - vi) chacune desdites polices obligera l'assureur à fournir au titulaire un préavis écrit d'au moins trente (30) jours, en cas de résiliation, d'important changement défavorable aux modalités ou de non-renouvellement;
- j) il paiera ou fera payer, quand le montant deviendra dû et payable, toutes les primes et tous les frais se rapportant aux polices d'assurance stipulées aux présentes et, au cas où, pour une raison quelconque, le constituant ne parviendrait pas à maintenir en vigueur ou qu'il deviendrait probable qu'il ne parvienne pas à maintenir en vigueur une partie ou la totalité de l'assurance, le titulaire peut immédiatement contracter une assurance de remplacement, et tous les frais afférents à une telle assurance seront incorporés au capital, porteront intérêt au taux d'intérêt et seront payables immédiatement;
- k) il fournira au titulaire, sur demande, des certificats pour toute assurance souscrite à l'égard du bien-fonds, lui donnera accès aux polices d'assurance pendant les heures d'ouverture (les polices doivent être gardées à l'adresse du constituant stipulée dans la charge) et l'autorisera à communiquer (sans obligation de le faire) directement avec les assureurs, courtiers, agents, souscripteurs et experts en sinistres concernés, ou toute autre personne physique ou morale, au sujet des polices d'assurance, et d'obtenir d'eux des copies de celles-ci;
- l) il fournira un avis écrit de tous les dommages occasionnés au bien-fonds, immédiatement après leur survenance et, à la demande du titulaire et aux frais du constituant, prendra toutes les mesures nécessaires pour permettre au titulaire d'obtenir le paiement du produit de l'assurance, lequel en cas de défaut et au gré du titulaire, sera imputé, en totalité ou en partie, au remboursement de la dette, qu'elle soit échue ou non à ce moment-là, ou à la réparation des dommages pertinents, sous réserve de toute condition de décharge raisonnable imposée par le titulaire (le constituant désigne irrévocablement par les présentes le titulaire comme l'avocat du constituant aux fins d'endosser tout chèque relatif au produit de l'assurance émis par l'assureur);
- m) il doit entreprendre des efforts commerciaux raisonnables pour remédier le plus rapidement possible à tout défaut d'un locataire/sous-locataire en vertu d'un Contrat de location de locaux;

- n) il ne commettra pas ni ne permettra que soient commises des dégradations au Bien-fonds qui diminueraient la valeur marchande du bien-fonds;
- o) il réparera le bien-fonds, le maintiendra en bon état et assurera sa bonne gestion, comme le ferait un propriétaire de biens immeubles prudent, en vue de le préserver et de le protéger, ainsi que les revenus et les profits en découlant;
- p) il n'entreprendra pas un changement substantiel, un agrandissement, une modification ou une démolition des bâtiments, ou de l'accès à ceux-ci, sans l'autorisation préalable écrite du titulaire, autorisation qui ne doit pas être refusée sans motif valable. Advenant de tels changements substantiels, agrandissements, modifications ou démolitions des bâtiments et de tout autre approvisionnement en matériel et en services au bien-fonds, il entreprendra la construction conformément aux plans et spécifications approuvés par le titulaire, et respectera autrement à tous égards les dispositions de la *Loi sur la construction* et déchargera immédiatement tout privilège de construction, privilège de réparateur et tout autre privilège déposé contre la totalité ou une partie du bien-fonds. Le constituant fournira au titulaire, sur demande, des preuves raisonnables de sa conformité à la *Loi sur la construction*;
- q) il ne prendra/n'intentera pas une mesure, une action ou une procédure, ni ne déposera une réclamation qui nierait, altérerait, retarderait ou contesterait le caractère contraignant, la validité ou l'applicabilité d'un contrat de prêt, de la charge ou des documents de prêt connexes;
- r) il permettra au titulaire, à l'assureur-prêt, à l'administrateur du programme, ainsi qu'à leurs employés et mandataires respectifs, moyennant un préavis raisonnable, un accès raisonnable au bien-fonds à des fins d'inspection, d'essai ou d'autres fins autorisées aux termes des présentes (sous réserve des droits des locataires/sous-locataires en vertu du Contrat de location de locaux), aux dossiers et aux livres comptables du constituant (y compris la preuve du paiement des impôts fonciers, des primes d'assurance et des autres créances) tenus à l'égard du bien-fonds, ainsi qu'à tous les plans, spécifications et dessins du bien-fonds (y compris les plans de l'ouvrage fini, les plans d'exécution et d'autres spécifications, ainsi que tous les autres dessins architecturaux, structurels, électriques et mécaniques) dont le constituant a la possession ou le contrôle, et d'en faire des copies;
- s) il remettra au titulaire, dès leur réception, des copies de toutes les modifications substantielles à tous les accords, documents, plans, dessins et renseignements écrits en vertu de la charge;
- t) le bien-fonds sera géré par le constituant, une de ses filiale ou un gestionnaire immobilier professionnel sans lien de dépendance, et approuvé par le titulaire, agissant raisonnablement. Le constituant ne confiera pas la gestion du bien-fonds à des personnes physiques ou morales autres que celles mentionnées ci-dessus, ni ne congédiera un gestionnaire immobilier sans le consentement préalable écrit du titulaire, consentement qui ne doit pas être refusé sans motif valable. Il est entendu qu'aucuns frais de gestion dépassant le taux du marché ne seront payables au gestionnaire immobilier, sauf les taux courants raisonnables au moment des négociations et que, en outre, le contrat de gestion immobilière sans lien de dépendance permet une résiliation moyennant un préavis écrit de trente (30) jours (à tout moment et étant entendu toutefois que le constituant n'est pas en défaut de ces obligations à ce moment-là en vertu du contrat de prêt, de l'acte de charge ou des documents de prêt connexes, et que le gestionnaire immobilier ne sera pas alors en défaut de ses obligations en vertu du contrat de gestion immobilière);
- u) sauf indication contraire explicite stipulée dans la charge, il ne doit pas, sans l'autorisation préalable écrite du titulaire (autorisation qui peut être refusée au gré du titulaire) :
- i) vendre, céder, transmettre, muter ou aliéner le bien-fonds, une partie de celui-ci, ou tout intérêt dans celui-ci;
 - ii) autoriser ou permettre que le bien-fonds, une partie de celui-ci ou tout intérêt dans celui-ci soit donné en gage ou grevé d'une charge au profit d'un autre créancier, à l'exception des grèvements autorisés; ou
 - iii) si le constituant a un droit de tenure à bail sur le bien-fonds, modifier, remplacer, renouveler, prolonger ou reformuler le bail avant la fin de sa durée initiale;

Nonobstant toute autre disposition contenue dans la charge, tout manquement par le constituant à l'une des obligations précédentes constituera un défaut pour lequel toutes les périodes de rectification seront réputées échues/expirées, et le titulaire peut alors, à son gré, exiger le remboursement immédiat du prêt garanti par la charge, dans son intégralité, ainsi que tous les

- intérêts courus, tous les autres montants garantis par la charge, un montant égal au total des frais juridiques et administratifs engagés et, relativement à la composante à taux d'intérêt fixe du capital (le cas échéant), un montant égal au plus élevé de trois (3) mois d'intérêts y afférents, ainsi qu'un montant de différentiel d'intérêt et, en ce qui concerne la composante à taux d'intérêt variable du capital (le cas échéant), trois (3) mois d'intérêts y afférents. Chaque cessionnaire approuvé aux termes des présentes fournira un préavis écrit d'au moins dix (10) jours relativement à la conclusion de la transaction pertinente et, en rapport avec celle-ci, exécutera et fournira un acte de prise en charge en vertu duquel il acceptera d'être lié par chaque contrat de prêt en vigueur, l'acte de charge et tous les documents de prêt connexes;
- v) il s'abstiendra d'apporter ou d'autoriser des modifications à sa structure financière, sauf en parallèle avec un transfert expressément permis aux présentes, sans le consentement préalable écrit du titulaire (consentement qui peut être refusé au gré du titulaire);
- w) il s'abstiendra de modifier ses actes constitutifs pendant la durée du prêt garanti par la charge sans le consentement préalable du titulaire, consentement qui peut être refusé au gré du titulaire;
- x) en cas de défaut, mais suivant toutes les périodes de rectification expressément autorisées en vertu de la charge, le titulaire sera en droit d'entrer sur le bien-fonds du constituant, de l'avoir, de le détenir, de l'utiliser, de l'occuper, d'en prendre possession et d'en jouir, paisiblement et tranquillement, sans empêchement, interruption ou refus de la part du constituant ou de toute autre personne, sous réserve uniquement des contrats de location de locaux et des grèvements autorisés;
- y) si le constituant a un droit de tenure à bail sur le bien-fonds, il s'abstiendra de joindre ou de combiner, ou de permettre que soit joints ou combinés, ledit droit de tenure à bail et le franc-fief sous-jacent, sans le consentement préalable du titulaire (consentement qui peut être refusé au gré du titulaire). Il est toutefois entendu qu'aucun consentement n'est exigé si la charge constitue la charge de premier rang sur le droit de propriété combiné; et
- z) il remettra, dans les quatre-vingt-dix (90) jours au plus tard suivant la fin de l'exercice :
- i) les états financiers annuels au titre de droit de propriété du constituant dans le bien-fonds, préparés et vérifiés par un cabinet indépendant de comptables agréés, conformément aux principes comptables généralement reconnus, de manière cohérente par rapport aux années précédentes, et comprenant tous les documents, notes explicatives et informations supplémentaires convenables;
 - ii) les états financiers annuels du constituant, préparés et vérifiés par un cabinet indépendant de comptables agréés, conformément aux principes comptables généralement reconnus, de manière cohérente par rapport aux années précédentes, et comprenant tous les documents, notes explicatives et informations supplémentaires convenables; et
 - iii) tout renseignement financier supplémentaire encore non divulgué concernant le constituant ou son droit de propriété dans le bien-fonds;
- aa) tiendra des livres comptables appropriés sur les revenus, les dépenses, l'actif et le passif découlant du bien-fonds, ou le comprenant, et fournira, à la demande du titulaire, mais pas plus que d'une fois par an, un certificat délivré par un représentant du constituant homologuant le contenu des états financiers du bien-fonds (y compris un bilan faisant état de l'actif et du passif et un état des résultats faisant état des revenus et des dépenses), ainsi que toute autre information sur le bien-fonds demandée par le titulaire, agissant raisonnablement.
- bb) il ne modifiera pas, ne résiliera pas ni n'acceptera l'abandon de tout Contrat de location de locaux, sans le consentement préalable écrit du titulaire, consentement qui ne sera pas refusé sans motif valable :
- i) relativement à des locaux représentant plus de 7 % de la superficie locative/sous-locative globale du bien-fonds;
 - ii) qui prévoit un taux de location/sous-location qui est inférieur à 85 % des taux courants de marché de location/sous-location; et
 - iii) qui est substantiellement présenté sous une forme autre que la formule standard d'offre de location/sous-location ou de location/sous-location à l'égard du bien-fonds;

- cc) il remettra au titulaire, dans les cinq (5) jours ouvrables suivant la livraison d'une demande écrite du titulaire à cet effet, un certificat indiquant si les contrats de location de locaux sont en règle à ce moment-là et, si non, indiquer les irrégularités;
- dd) dans la mesure où la Loi sur le régime de garanties des logements neufs de l'Ontario s'applique au bien-fonds, respectera les obligations qui en découlent et garantira le titulaire contre toute responsabilité et les coûts engagés en raison de son incapacité à le faire;
- ee) il paiera tous les frais administratifs raisonnables imposés par le titulaire relativement à l'organisation, à la surveillance (y compris les frais relatifs aux chèques sans provision), à l'application, à la prolongation, au renouvellement, au remplacement (sûreté), à la cession, à la décharge ou à la modification de la charge ou de toute sûreté connexe; et
- ff) de temps à autre (que ce soit pendant ou suivant la survenance d'un défaut), il signera tous les actes, assurances et accords supplémentaires (y compris tout acte complémentaire ou accessoire à la charge) qui, de l'avis du titulaire, agissant raisonnablement, sont nécessaires à lui accorder valablement l'hypothèque et la charge devant être créées en vertu de la charge, selon les modalités qui y figurent, et s'acquittera de ses obligations en découlant, et toutes ces assurances seront présentées selon les modalités raisonnablement exigées à cette fin.

10. CAUTIONNEMENT

Chaque partie désignée comme caution dans la charge prend les engagements suivants au profit du titulaire :

- a) pour contrepartie valable (dont la réception et la suffisance sont reconnues par les présentes), la caution garantit au titulaire absolument et inconditionnellement aux termes des présentes, le paiement exigible et ponctuel du capital, des intérêts et de toute autre somme exigible conformément à la charge, ainsi que le respect et l'exécution de tous les autres engagements formels, accords et conditions générales incombant au constituant et figurant dans les présentes, et s'engage envers le titulaire qu'en cas de défaut du paiement exigible et ponctuel de tout capital, des intérêts et de toute autre somme exigible aux termes des présentes, à payer tous ces montants au titulaire sans aucune mise en demeure;
- b) la caution garantit à l'égard du constituant le paiement par ce dernier des sommes d'argent garanties par les présentes et, en plus de fournir cette même garantie au titulaire, il est expressément entendu qu'aucune mainlevée accordée à une partie quelconque du bien-fonds, aucun passe-droit accordé par le titulaire à l'égard de tout défaut par le constituant ou ses successeurs en vertu de la charge, aucune prorogation accordée par le titulaire au constituant ou à ses successeurs pour le paiement des sommes garanties par les présentes ou l'exécution ou le respect des engagements, accords ou conditions contenus aux présentes, aucune variation ou dérogation aux dispositions de la charge, aucune quittance donnée au constituant ou aucune autre chose par laquelle la caution à titre de garant seulement aurait ou pourrait avoir été quittancé, ne pourra modifier la responsabilité de la caution ou porter préjudice au titulaire, de quelque manière que ce soit en vertu du présent cautionnement, qui doit demeurer opposable à la caution aussi bien avant qu'après l'échéance de la charge et tant avant qu'après défaut et jugement, jusqu'à ce que lesdites sommes d'argent soient entièrement payées;
- c) le paiement par la caution de toute somme d'argent en vertu de ce cautionnement n'aura aucun effet sur la responsabilité du constituant de payer ladite somme, une telle responsabilité demeurant inaltérée et applicable par la caution à l'encontre du constituant, et la caution sera, jusqu'à concurrence du paiement effectué, en plus de tout autre recours, subrogée dans tous les droits, privilèges et pouvoirs du constituant auxquels le titulaire avait droit avant ledit paiement par la caution. Il est entendu toutefois que la caution ne pourrait en aucun cas prendre rang de priorité supérieur à celui du titulaire à l'égard du bien-fonds et, à moins que la totalité du capital, des intérêts et des autres sommes dues pour la sûreté de la charge n'ait été payée, ne saurait prétendre à des droits et recours par subrogation du titulaire;
- d) tous les engagements formels, responsabilités et obligations contractés ou imposés aux termes des présentes à la caution seront également opposables à ses successeurs et, s'il y a plus d'une caution, chacune d'entre elles en sera responsable solidairement; et
- e) le titulaire peut modifier tout accord avec la caution ou, s'il y a plus d'une caution, une ou plusieurs d'entre elles, la quittancer, proroger les délais ou traiter avec elle ou ses successeurs sans le consentement du constituant ou des autres cautions ou leurs

successeurs.

11. IMPÔTS

À la demande du titulaire, le constituant versera chaque mois au titulaire un douzième des impôts estimés, cotisations et droits exigibles et payables au cours ou à l'égard des douze mois suivants. Le titulaire n'assumera aucune obligation quant au paiement de tels impôts, cotisations et droits, ni à tout retard de paiement, non-paiement ou arriéré y afférent, ni à tout intérêt ou indemnité connexe, sauf en ce qui a trait à l'affectation des sommes effectivement reçues du constituant à cet effet et non affectées par ailleurs par le titulaire, dans la mesure permise par les dispositions des présentes. Sauf autorisation contraire écrite du titulaire ou sauf tout intérêt qui pourra être autorisé par le titulaire conformément à sa politique, ce dernier ne sera pas responsable des intérêts sur les sommes qui lui sont payées en vertu de cet article 11 et peut retenir ces sommes en attendant leur paiement ou affectation conformément aux modalités prévues aux présentes. Toutes les sommes d'argent reçues par le titulaire pour le paiement des taxes, cotisations et droits pour une année donnée, mais qui n'y sont pas affectées, peuvent être retenues en compte par le titulaire pour une autre année. En cas de défaut, le titulaire peut affecter toute somme qu'il reçoit en vertu de cet article 11 au paiement de la totalité ou d'une partie de la dette, échue ou non à ce moment-là, sous réserve de l'article 30 des présentes clauses types de charge.

12. AMÉLIORATIONS, DÉMOLITION

Sous réserve de l'alinéa 9(p) des présentes, le titulaire peut consentir des avances au constituant en vertu de la charge, sur la base des progrès vers l'achèvement d'une amélioration en cours ou à l'achèvement de celle-ci ou, dans le cas d'un immeuble, sur la base de son occupation, de sa vente ou autrement. Le constituant doit construire et achever l'amélioration de façon soignée et professionnelle conformément aux plans et spécifications approuvés par le titulaire, ainsi qu'aux normes de construction gouvernementales applicables et généralement acceptées dans la localité du bien-fonds, aussi rapidement que possible, et effectuer tous les paiements relatifs à l'amélioration (moins le montant de toutes les retenues exigées en vertu de la *Loi sur la construction*, retenues qui seront versées après l'expiration de la période au cours de laquelle un demandeur peut déposer un privilège en vertu de cette loi) qu'il est légalement tenu d'effectuer et, sur demande, communiquera au titulaire la preuve de tels paiements et retenues.

13. BAUX ET LOYERS

- a) Le constituant doit, sur demande faite à l'occasion, exécuter une cession formelle d'un Contrat de location de locaux selon une forme que le titulaire jugera acceptable et, à la demande de celui-ci, adaptée à l'enregistrement. Le constituant s'engage à remettre au titulaire les copies signées de tous les contrats de location de locaux immédiatement après leur signature et à exécuter toutes les obligations du constituant qui en découlent. Aucune cession ou acte du titulaire s'y rapportant n'aura pour effet de retarder les droits ou recours du titulaire en vertu de la charge, de les entraver ou d'y porter préjudice. En outre, le constituant signera et remettra au titulaire les avis adressés aux locataires ou à d'autres parties, ainsi que toute autre document que le titulaire peut demander dans le but de protéger ou d'exercer ses droits à l'égard de telles cessions.
- b) Le titulaire ne sera pas responsable de la perception des loyers qui lui sont cédés ni de l'exécution des conditions générales de tout Contrat de location de locaux. Le titulaire est responsable uniquement des loyers effectivement reçus, moins tous frais de perception raisonnables, et peut imputer ces loyers au remboursement de la dette, qu'elle soit échue ou non. Le titulaire ne doit pas, en raison d'une telle perception ou de toute cession visée à l'alinéa 13(b) être réputé créancier hypothécaire ou titulaire de charge en possession.
- c) Aux fins de la charge, toute action ou omission par le locataire en vertu de n'importe quel Contrat de location de locaux est péremptoirement réputée être l'action ou l'omission du constituant.

14. EFFET DE SUBDIVISION

Si le bien-fonds est subdivisé, chaque lotissement continuera de garantir le paiement du montant total de la dette, et nul n'aura le droit d'exiger que la dette soit répartie à une partie quelconque du bien-fonds.

15. PRIVILÈGES DE CONSTRUCTION ET AUTRES

- a) Sauf consentement contraire du titulaire, le constituant ne créera pas ni permettra que soit créé un privilège à l'égard du bien-fonds ou d'une partie de celui-ci, d'un bail ou d'un Contrat de location de locaux ou des loyers visés à l'article 2 des présentes, autres que les privilèges i) pour impôts qui ne sont pas échus; ou ii) relatifs à la construction, aux réparations ou aux opérations

en cours qui n'ont pas été enregistrées à l'égard du bien-fonds, qui se rapportent à des créances qui ne sont pas exigibles, et pour lesquels un avis écrit n'a pas été remis au titulaire ou au constituant. Le constituant paiera, à l'échéance, tous les montants exigibles garantis par un privilège ou un autre titre, ou à son égard, ou relatifs à la totalité ou à une partie du bien-fonds ou d'un bail, et respectera toutes les obligations contenues dans le document ou la loi desquels ledit privilège ou titre est tributaire. Le titulaire peut, sans y être obligé, payer un tel montant ou régler tout défaut aux termes d'un tel document ou loi, et le constituant versera immédiatement au titulaire tous les montants engagés pour ce faire. Dans la mesure où le titulaire paie de tels montants, il a droit à tous les intérêts et valeurs des personnes recevant le paiement et peut retenir toute décharge ou cessation de charge non enregistrée jusqu'à ce qu'ils soient payés. Le constituant avisera immédiatement le titulaire par écrit de la création ou de l'apparition d'un privilège à l'égard de la totalité ou d'une partie du bien-fonds, de tout bail, de tout Contrat de location de locaux, ou de loyers exigibles qui en découlent, ainsi que des conditions générales s'y rapportant.

- b) Le titulaire peut obtenir une ordonnance annulant un privilège de construction enregistré à l'égard de la totalité ou d'une partie du bien-fonds et, si le titulaire l'estime nécessaire, fournir des garanties financières ou autre sûreté pour faciliter l'obtention d'une telle ordonnance. Le constituant paiera immédiatement au titulaire tous les frais qu'il a engagés pour obtenir une telle ordonnance ou fournir de telles garanties ou sûretés.

16. COPROPRIÉTÉ

Si la charge se rapporte à un bien-fonds dans un immeuble en copropriété enregistré en vertu de la *Loi de 1998 sur les condominiums* (Ontario), cet article 16 s'appliquera. Le constituant se conformera à la *Loi de 1998 sur les condominiums* ainsi qu'à la déclaration, aux règlements administratifs et aux règles de l'association condominiale (l'« **Association** ») concernant la partie privative du constituant (la « **Partie privative** ») et fournira au titulaire une preuve de conformité lorsqu'il la lui demande. Le constituant versera à l'Association les charges communes de copropriété aux dates fixées. Si le titulaire décide de percevoir du constituant la partie des charges communes qui lui incombe, ce dernier versera ladite somme au titulaire sur demande. Le titulaire est autorisé à accepter une déclaration qui semble être émise par l'Association condominiale comme preuve concluante aux fins d'établir les montants des charges communes et les dates auxquelles ces montants échoient. Le constituant, sur avis du titulaire, transmettra au titulaire tous les avis, quotes-parts, règlements internes, règles et états financiers de l'association condominiale que le constituant reçoit ou est en droit de recevoir de cette Association. Le constituant entretiendra toutes les améliorations effectuées à la partie privative et les réparera si elles sont endommagées. En plus de l'assurance que l'association condominiale doit souscrire, le constituant assurera la partie privative contre la destruction ou les dommages causés par un incendie ou d'autres risques habituellement couverts par les polices d'assurance contre l'incendie, ainsi que tout autre risque qu'exigera le titulaire pour la pleine valeur à neuf (le montant d'assurance maximal). La société d'assurance et les conditions générales de la police seront acceptables pour le titulaire, agissant raisonnablement. Le constituant autorise irrévocablement le titulaire à exercer les droits du constituant en vertu de la *Loi de 1998 sur les condominiums* à voter, à donner son consentement ou à exprimer son désaccord.

17. DÉFAUT

Dans la charge, le terme « défaut » signifie, sur avis du titulaire au constituant à cet effet, chacun des événements suivants :

- a) sous réserve de l'article 30 des présentes clauses types de charge, le constituant omet de payer la totalité ou une partie de la dette exigible à la date d'échéance prévue et une telle omission se poursuit pendant une période de deux (2) jours ouvrables;
- b) le constituant omet d'acquitter les impôts fonciers échus, de payer au titulaire tout montant exigible à l'égard des impôts fonciers en vertu de la charge (sauf si la validité dudit montant est contestée en toute bonne foi par le constituant et que ce dernier a fourni une garantie intégrale de paiement à cet effet) ou de verser toute autre somme échue en vertu de la charge, et un tel défaut se poursuit pendant une période de dix (10) jours après la date d'exigibilité du paiement ou pendant une période plus courte nécessaire pour éviter la possibilité de confiscation ou de vente;
- c) le constituant omet d'observer ou d'exécuter ses obligations en matière d'assurance en vertu de la charge et, sur avis écrit remis au constituant par le titulaire précisant avec assez de détails un telle omission et exigeant que le constituant y remédie, et ce dernier omet d'y remédier pas dans un délai de dix (10) jours ou toute période plus courte nécessaire pour éviter une couverture assurance déraisonnable et insuffisante;
- d) une action en justice provoque l'insolvabilité ou la faillite du constituant, le constituant devient insolvable ou fait faillite, un syndic de faillite est nommé pour le

constituant, le constituant ou toute autre personne physique ou morale prend des mesures afin de faciliter le processus de réorganisation, de transaction, de concordat, d'insolvabilité, d'allégement de la dette ou de dissolution à l'égard du constituant ou ce dernier effectue une cession générale au profit de ses créanciers ou est mis en liquidation, soit volontairement soit en vertu d'une ordonnance d'un tribunal compétent, ou le constituant reconnaît son insolvabilité ou un séquestre, un séquestre-gérant ou tout autre fonctionnaire semblable est nommé à l'égard du constituant ou du bien-fonds, à moins que, dans le cas d'une nomination involontaire, l'introduction d'une action en justice par une personne physique ou morale autre que le constituant, une ordonnance ou un acte visant à faciliter un ou plusieurs des procédés indiqués par une personne physique ou morale autre que le constituant, ce dernier conteste la nomination, l'ordonnance ou l'acte de bonne foi, et la désignation, l'ordonnance ou l'acte est infirmé ou écarté dans un délai de dix (10) jours;

- e) le bien-fonds ne remplit pas les exigences des règlements de construction, des règlements de zonage et des règlements municipaux, ainsi que tous autres lois et règlements; il est entendu que si, et seulement si, ce manquement est susceptible d'être corrigé et qu'il n'est pas causé par un défaut de paiement, ce manquement ne constituera pas un défaut s'il est remédié dans les dix (10) jours suivant un avis écrit à cet effet remis au constituant, et que :
- i) ce manquement ne se rapporte pas à une obligation dont la date d'exécution a été précisée à l'avance en vertu d'un contrat de prêt, de la charge ou dans tout document de prêt connexe;
 - ii) de l'avis du titulaire, agissant raisonnablement, la sûreté détenue par lui et ses droits et recours qui en découlent ne sont pas touchés négativement, et le bien-fonds et sa valeur marchande n'en sont pas défavorablement touchés de manière considérable;
 - iii) il est impossible de remédier à ce manquement dans un délai de dix (10) jours, malgré les efforts soutenus du constituant; et
 - iv) le constituant a commencé à remédier à ce manquement rapidement dès qu'il s'en est rendu compte et qu'il continue en permanence à déployer ses efforts commerciaux raisonnables pour y remédier;

le constituant disposera d'un délai supplémentaire pour remédier à ce manquement, délai qui pourrait être raisonnablement nécessaire dans ces circonstances (ne devant pas dépasser 30 jours), étant entendu qu'une utilisation dérogatoire autorisée est réputée se conformer aux règlements de construction, règlements de zonage et règlements municipaux pertinents, ainsi qu'à tous autres loi et règlements applicables;

- f) le constituant, son représentant ou tout locataire/sous-locataire du bien-fonds fait une demande de changement de zonage du bien-fonds ou toute partie de celui-ci de manière qui modifierait sensiblement l'utilisation, la densité ou le stationnement du bien-fonds, sans l'approbation écrite préalable du titulaire, à moins que, dans le cas d'une demande présentée par une personne physique ou morale autre que le constituant, ce dernier conteste vigoureusement une telle demande et la demande n'est pas approuvée;
- g) une des déclarations et garanties du constituant contenues dans la demande de prêt, l'acte de charge ou tout document de prêt connexe, actuel ou futur, fourni au titulaire à l'égard du prêt, est fausse ou inexacte lorsqu'elle est faite ou donnée, ou réputée être faite ou donnée; aux fins du présent alinéa, les exposés de faits énoncés dans les certificats d'entreprise seront réputés être des déclarations et garanties;
- h) le constituant manque d'observer ou d'exécuter les obligations du bail (le cas échéant) et 'un tel manquement n'a pas été pallié dans un délai de dix (10) jours ou une période plus courte nécessaire pour éviter la possibilité que l'intérêt du constituant dans le bail ne soit modifié ou résilié;
- i) le constituant manque d'observer ou d'exécuter une des obligations contenues dans les contrats de location de locaux ou les grèvements autorisés, et ce manquement n'a pas été pallié dans un délai de dix (10) jours après qu'un avis écrit a été remis au constituant;
- j) le constituant manque à une obligation ou un autre événement a lieu en vertu de la garantie hypothécaire de rang prioritaire ou de rang subséquent et, en conséquence, une telle garantie hypothécaire devient exécutoire (le constituant sera considéré être en défaut en vertu du présent alinéa, nonobstant toute obligation des titulaires de la garantie

hypothécaire de donner un avis de défaut ou un droit de rectification, et nonobstant si un tel avis ou droit est en fait donné);

- k) le constituant manque à l'un de ses engagements formels ou à d'autres obligations d'un contrat de prêt, d'un acte de charge ou des documents de prêt connexes (autres que les engagements/obligations qui font l'objet des alinéas 9(a), (b), (c), (d), (e), (h) et (j) des présentes). Il est entendu que si, et seulement si, ce manquement est susceptible d'être corrigé et qu'il n'est pas causé par un défaut de paiement, ce manquement ne constituera pas un défaut s'il est remédié dans les dix (10) jours suivant un avis à cet effet remis au constituant, et :
- i) ce manquement ne se rapporte pas à une obligation dont la date d'exécution a été précisée à l'avance en vertu d'un contrat de prêt, de l'acte de charge ou dans tout document de prêt connexe;
 - ii) de l'avis du titulaire, agissant raisonnablement, la sûreté détenue par lui et ses droits et recours qui en découlent ne sont pas touchés négativement, et le bien-fonds et sa valeur marchande n'en sont pas défavorablement touchés de manière considérable;
 - iii) il est impossible de remédier à ce manquement dans un délai de dix (10) jours, malgré les efforts soutenus du constituant; et
 - iv) le constituant commence à remédier à ce manquement rapidement dès qu'il s'en est rendu compte et qu'il continue en permanence à déployer ses efforts commerciaux raisonnables pour y remédier;

le constituant disposera d'un délai supplémentaire pour remédier à ce manquement, délai qui pourrait être raisonnablement nécessaire dans ces circonstances (ne devant pas dépasser 30 jours);

- l) le bien-fonds ou une importante partie de celui-ci est expropriée;
- m) le bien-fonds ou toute partie de celui-ci est abandonnée par le constituant;
- n) le total de la dette alors en souffrance, des intérêts impayés en vertu de la charge (que leur paiement soit différé ou non), des coûts impayés et de tout autre montant payable en vertu de chaque contrat de prêt, de la charge et des documents de prêt connexes, est supérieur à un montant égal à 80 % de la valeur estimative du bien-fonds (selon une évaluation effectuée par un évaluateur foncier approuvé par le titulaire et dont les frais sont supportés par le constituant), ou à 65 % si la principale partie de la dette est composée de prêts de type marge ou de plusieurs marges de crédit; et
- o) sous réserve de l'article 30 des présentes clauses types de charge, un défaut ou son équivalent a lieu et se poursuit en vertu d'un autre prêt entre le titulaire et le constituant ou une entité affiliée du constituant.

18. RECOURS EN CAS DE DÉFAUT

- a) En cas de défaut, le titulaire peut, à son gré, mais sans en être obligé, et après avoir donné le préavis minimal, le cas échéant, exiger en vertu de la législation en vigueur et après avoir obtenu l'autorisation des tribunaux, au besoin, exercer les recours ci-dessous, sans ordre de priorité, séparément ou en combinaison :
 - i) accélérer l'obligation de payer la totalité ou une partie de la dette;
 - ii) poursuivre en justice le constituant pour la totalité ou une partie de la dette;
 - iii) pratiquer une saisie-gagerie relativement aux arriérés en vertu de la totalité ou d'une partie de la dette;
 - iv) intenter une procédure judiciaire pour saisir l'intérêt du constituant dans la totalité ou une partie du bien-fonds, d'en prendre possession ou de le vendre, de le louer/sous-louer ou d'en disposer autrement;
 - v) accéder immédiatement à la totalité ou à une partie quelconque du bien-fonds, en prendre possession de force, entre autres, afin d'en exclure le constituant, ses agents et ses représentants (sans aucun empêchement, procès, interruption ou dénégation du constituant), d'achever, de préserver et d'entretenir le bien-

fonds, et d'y apporter les réparations, améliorations et remplacements que le titulaire jugerait nécessaires, à son gré, de percevoir les loyers/sous-loyers, revenus et bénéfices en vertu des contrats de location de locaux, quels qu'ils soient, et d'acquitter moyennant ces derniers ou ses propres fonds, en cas d'insuffisance, tous les frais d'entretien, de protection et d'exploitation du bien-fonds, et tous les frais se rapportant aux charges grevant le bien-fonds de rang prioritaire à la charge, ou dont le paiement peut être nécessaire à la préservation ou à la protection du bien-fonds, de louer/sous-louer tout espace vacant et de renouveler/modifier la totalité ou une partie des contrats de location de locaux, et de bénéficier de tous les pouvoirs nécessaires à l'entrée en possession et les exercer, notamment le pouvoir de conclure des contrats, d'acheter à crédit, d'avancer ses fonds à des taux d'intérêt raisonnables et d'assumer des obligations relatives à la sûreté de la charge;

- vi) céder tout Contrat de location de locaux et vendre le dernier jour de la durée accordée en vertu du Contrat de location de locaux ou destituer le constituant ou toute autre personne des fonctions de fiduciaire d'un tel dernier jour, et nommer un nouveau ou plusieurs fiduciaires à sa place;
- vii) demander à un tribunal compétent de nommer un séquestre ou un séquestre-gérant pour prendre possession de la totalité ou de la partie du bien-fonds que le titulaire désignera, et de lui conférer tous les droits, pouvoirs et obligations nécessaires, et le constituant par les présentes consent à une telle désignation;
- viii) qu'il y ait ou non prise de possession du bien-fonds ou d'une partie quelconque de celui-ci, par acte écrit dûment signé par le titulaire, nommer un séquestre (ce terme comprendra également le séquestre-gérant) du bien-fonds ou de toute partie de celui-ci et des loyers/sous-loyers et des revenus tirés de ce derniers, avec ou sans sûreté, et, au moyen d'un acte écrit semblable, révoquer un tel séquestre et désigner quelqu'un d'autre à sa place. Dans le cas de la désignation d'un séquestre, les dispositions suivantes s'appliqueront :
 - A) le séquestre, dans la mesure prévue par la loi, sera le mandataire irrévocable ou le procureur du constituant pour la perception des loyers/sous-loyers échus à l'égard du bien-fonds ou à toute partie de celui-ci, qu'ils aient été créés avant ou après la charge;
 - B) le séquestre peut, au gré du titulaire et par acte écrit, être investi des pouvoirs discrétionnaires du titulaire aux termes des présentes, notamment le pouvoir d'emprunter des fonds sur la sûreté du bien-fonds, en priorité à la charge ou autrement;
 - C) le titulaire peut, par acte écrit, fixer la rémunération raisonnable de chaque séquestre, qui aura droit de déduire celle-ci des revenus et produits de vente tirés du bien-fonds;
 - D) le séquestre, en ce qui concerne la responsabilité de ses actions ou omissions, sera réputé être le mandataire ou le procureur du constituant et dans aucune circonstance sera-t-il réputé être le mandataire ou le procureur du titulaire;
 - E) la désignation du séquestre par le titulaire ne créera aucune responsabilité de la part du titulaire envers le séquestre, de quelque nature que ce soit, et aucune nomination ou révocation de celui-ci et aucune cessation de la mise sous séquestre n'aura pour effet de faire du titulaire un créancier hypothécaire en possession du bien-fonds ou de toute partie de celui-ci;
 - F) le séquestre aura le pouvoir de louer/sous-louer toute partie du bien-fonds, conformément à la pratique de gestion immobilière prudente, pour une durée et sous réserve des modalités qu'il juge appropriées, et, ce faisant, le séquestre agira comme le mandataire ou le procureur du constituant et aura le droit de signer tout Contrat de location de locaux au nom et pour le compte du constituant, et ce dernier s'engage à ratifier et à approuver tout acte que le séquestre accomplit à l'égard du bien-fonds;
 - G) le séquestre a pleinement le pouvoir de gérer, d'exploiter, d'améliorer, de réparer, de modifier, de compléter ou d'agrandir le bien-fonds ou toute partie de celui-ci, au nom du constituant aux fins de garantir le paiement

du capital et des intérêts y afférents;

- H) le séquestre n'aura pas à rendre compte au constituant de sommes d'argent ou de dommages autres que les sommes d'argent qu'il reçoit à l'égard du bien-fonds ou de toute partie de celui-ci et, à même ces sommes d'argent, versera, dans l'ordre suivant, sous réserve des dispositions de l'article 30 des présentes clauses types de charge :
- a) sa rémunération raisonnable prévue plus haut;
 - b) tous frais engagés dans le la gestion, l'exploitation, l'amélioration, la réparation, la modification, l'achèvement ou l'agrandissement du bien-fonds ou de toute partie de celui-ci;
 - c) les sommes d'argent qui pourraient grever ou devenir charge prioritaire à l'égard du bien-fonds, ainsi que tous les impôts fonciers, primes d'assurance et dépenses engagées à l'égard du bien-fonds ou de toute partie de celui-ci;
 - d) tous les intérêts échus, les autres sommes d'argent (le cas échéant) relativement à des dépenses engagées pour ou par le titulaire, le solde impayé du capital et tous les autres montants dus au titulaire en vertu de la charge; et
 - e) par la suite, tout surplus qui reste entre les mains du séquestre sera rendu au constituant ou à ses successeurs et ayants droit;
- ix) le titulaire peut mettre fin à cette mise sous séquestre moyennant un avis écrit, dûment signé par le titulaire, remis au constituant et au séquestre;
- x) sous réserve des dispositions de toute législation applicable, avec ou sans prise de possession, vendre la totalité ou une partie du bien-fonds, que ce soit dans son ensemble ou en lotissements distincts, aux enchères, par appel d'offres ou par contrat privé (ou selon une combinaison d'une ou de plusieurs de ces méthodes), à la date et à l'endroit précisés, sous réserve de tout attermoiement par le titulaire, selon les conditions générales raisonnables (y compris l'offre anticipée, le prix, l'échéance de paiement et la sûreté y afférente) déterminées par le titulaire. Le titulaire déterminera l'étendue et la nature de la publicité (le cas échéant) relative à la vente et si des servitudes et des droits de réciprocité sont nécessaires à la vente de lotissements distincts. Le titulaire peut faire appel à un agent immobilier pour cette vente et choisir d'acheter la totalité ou une partie du bien-fonds mis en vente, et ne répondra pas des pertes occasionnées de ce fait. Dans le cas d'une vente à crédit, le titulaire n'est tenu de payer que les sommes effectivement reçues de l'acheteur après l'acquittement complet de toutes réclamations au profit du titulaire;
- xi) réaliser la totalité ou une partie quelconque de la sûreté constituée en vertu des présentes, par tout autre moyen, quelle qu'en soit la nature, qu'un tribunal compétent approuve comme étant juste et indiqué dans les circonstances, compte tenu de la nature des activités exercées dans le bien-fonds, y compris tous autres recours, actions ou poursuites autorisés par la charge ou dont il dispose en droit ou en *equity*, mais sans se limiter à des formes de réalisation qu'un tribunal est habilité à approuver en vertu de la loi;
- xii) avec ou sans prise de possession, intenter des poursuites pour faire respecter tout engagement contenu dans l'un des contrats de location de locaux;
- xiii) intenter des poursuites dans le but d'exiger le paiement de la dette aux termes des présentes, de faire exécuter tout autre engagement pris dans un contrat de prêt, l'acte de charge ou les documents de prêt connexes de réaliser la sûreté constituée par les présentes, d'exercer les droits du titulaire en vertu de la charge ou de toute autre sûreté détenue par lui, de mettre en vente le bien-fonds ou une partie de celui-ci en vertu d'un jugement ou décret par un tribunal compétent ou par l'exécution de tout autre recours judiciaire que le titulaire considère comme le plus efficace pour protéger et exercer ses droits aux termes des présentes, sous réserve des dispositions de l'article 30 des présentes clauses types de charge;
- xiv) exercer à l'égard de chaque police d'assurance, acte de fiducie d'assurance, Contrat de location de locaux, loyer et indemnité cédés en vertu de la charge,

les droits et recours pouvant être exercés par le constituant à l'égard de la totalité ou d'une partie du bien-fonds; et

- xv) exercer tout autre droit ou recours autorisé en vertu de la charge, en droit ou en *equity*, sous réserve des dispositions de l'article 30 des présentes clauses types de charge.
- b) Le constituant renonce par les présentes à son droit de réclamer une dérogation à l'égard du droit de saisie-gagerie du titulaire et accepte que le montant que le titulaire peut saisir ne soit pas limité.
- c) ni le constituant, ni toute autre personne ayant un droit dans les bien-fonds par l'intermédiaire du constituant ne doit poser un geste pouvant porter atteinte aux droits de possession du bien-fonds dont bénéficie le titulaire en vertu de la charge ni à ceux de toute autre personne à laquelle la totalité ou une partie du bien-fonds est vendue ou louée/sous-louée en vertu de la charge.
- d) Tout acheteur ou locataire/sous-locataire du titulaire ou tout séquestre désigné en vertu de la charge ne sera pas obligé de vérifier la validité, la légalité, la régularité ou le bien-fondé d'une telle vente ou location/sous-location, ou si une défaillance ou un défaut en raison duquel s'effectue la vente ou la location. Le constituant convient que chaque acheteur et locataire/sous-locataire reçoive un titre de propriété ou un bail/sous-bail valable relatif à la partie du bien-fonds vendue ou louée/sous-louée, et que le constituant ne déposera aucune réclamation concernant la validité, la légalité, la régularité ou le bien-fondé de la vente ou de la location contre l'acheteur ou le locataire/sous-locataire ou leurs successeurs/ayants droit.
- e) si le constituant a un droit de tenure à bail sur le bien-fonds, il nomme irrévocablement comme son procureur chaque agent du titulaire (avec pouvoir de substitution) pendant toute la durée de la charge afin de permettre au titulaire d'exécuter tout document ou d'accomplir tout acte autorisé au titulaire ou que le constituant est tenu d'exécuter ou de satisfaire en vertu des dispositions de la charge. Le constituant doit, à la demande du titulaire et à ses propres frais, procéder à la vente et à la cession au titulaire, ou à toute personne nommée par le titulaire, le dernier jour de la durée d'un Contrat de location de locaux.
- f) En cas de vente ou de location/sous-location en vertu de la charge, que ce soit par le titulaire, par un séquestre ou conformément à une procédure judiciaire, le constituant doit, sans délai et sur demande, signer et remettre à l'acheteur ou au locataire/sous-locataire les actes scellés, affirmations de titre, actes de cession et reçus qui peuvent être nécessaires pour muter un titre valable sur le bien-fonds vendu et si, dans le cas d'une telle vente ou location/sous-location, le constituant ne s'exécute pas immédiatement à la suite d'une demande, le titulaire ou le séquestre peut signer et remettre à l'acheteur ou au locataire/sous-locataire du bien-fonds, ou d'une partie de celui-ci, les actes scellés, affirmations de titre, actes de cession et reçus nécessaires pour muter un titre valable sur le bien-fonds, le titulaire ou, si un est nommé, le séquestre étant irrévocablement nommé comme le procureur du constituant aux fins de cette vente ou de cette location/sous-location et aux fins de la signature de tous les actes scellés, affirmations de titre, actes de cession et reçus, et toute vente ou location/sous-location vaut d'inadmissibilité perpétuelle, tant en droit qu'en *equity*, au constituant et à toute personne revendiquant un droit sur le bien-fonds vendu ou loué/sous-loué, ou toute partie de celui-ci, par, de la part et par l'intermédiaire du constituant.

19. JUGEMENTS, CHARGE NE REMPLACE PAS D'AUTRES SÛRETÉS

- a) Si le titulaire obtient un jugement contre le constituant relativement à l'omission de ce dernier d'exécuter les conventions ou obligations contenues dans la charge, ou de payer la totalité ou une partie de la dette, ou autrement, ledit jugement n'opérera pas confusion des conventions ou obligations, ou de la totalité ou d'une partie de la dette, ni n'opérera confusion de la sûreté constituée par la charge ou de toute autre sûreté, ni n'y portera atteinte. En outre, le jugement n'entraînera pas l'extinction du droit du titulaire de faire valoir d'autres recours ou de faire respecter les autres obligations du constituant (que ce soit aux termes des présentes ou autrement), ou du droit du titulaire aux intérêts courus sur la dette, calculés au taux d'intérêt. Tout jugement prescrira que les intérêts qui s'y rapportent seront calculés au taux d'intérêt jusqu'à parfait paiement de ce jugement.
- b) La charge s'ajoute, sans s'y substituer, à toute autre sûreté actuelle ou éventuelle que le titulaire détient relativement à la totalité ou à une partie des sommes garanties aux termes de la dette. Le constituant convient que la charge n'opère aucune confusion ni ne donne quittance d'une partie quelconque de la dette ou de toute autre dette due au titulaire ou de tout privilège,

obligation, billet à ordre, lettre de change, garantie, indemnité ou autre sûreté, détenue présentement ou acquise ultérieurement par le titulaire (opposable au constituant ou à toute autre personne). Le constituant convient également, sous réserve des dispositions de l'article 30 des présentes clauses types de charge, que la charge ne doit aucunement porter préjudice toute autres sûreté détenue actuellement ou acquise éventuellement par le titulaire en garantie pour le remboursement de la totalité ou d'une partie de la dette ni à la responsabilité de tout garant ou toute autre personne, ni à l'un des recours du titulaire à l'égard de tout privilège, obligation, lettre de change, billet à ordre, garantie, indemnité ou autre sûreté, ou de tout renouvellement de ceux-ci, souscrits par le titulaire en garantie du remboursement de la totalité ou d'une partie de la dette.

20. MAINLEVÉE

La charge cessera uniquement au paiement intégral de la dette et à l'exécution par le constituant de toutes ses autres obligations aux termes des présentes, cette cessation ne prenant effet que si le titulaire reçoit un avis écrit du constituant lui demandant une mainlevée ou une cession, et qu'aucune autre dette ne devienne en souffrance à la remise d'une telle mainlevée ou cession. À la cessation de la charge, le constituant peut demander par écrit au titulaire de lui accorder une mainlevée de la charge ou une cession de celle-ci à une tierce partie, et le titulaire se doit de signer ce document et de l'envoyer au constituant dans un délai raisonnable. Que ce document soit préparé par l'avocat du constituant ou celui du titulaire, le constituant doit payer au titulaire les frais d'administration habituels engagés pour la rédaction, l'examen, la signature et la remise de la mainlevée ou de la cession, ainsi que les frais juridiques et autres frais du titulaire. Il incombe au constituant d'enregistrer la mainlevée ou la cession et de payer les frais d'enregistrement s'y rapportant.

21. INTERPRÉTATION ET RUBRIQUES

Les titres des articles, alinéas et paragraphes ne font pas partie intégrante de la charge, mais sont utilisés à titre de référence seulement. Partout où le contexte l'exige, le singulier pourra être interprété comme le pluriel, le masculin comme le féminin et vice-versa. Si une disposition de la charge s'avérait illicite ou inapplicable, elle n'invaliderait pas les autres dispositions des présentes. Toute référence dans les présentes à l'exécution ou à la signature de la charge est réputée faire référence à la date de signature (indiquée dans la charge) du premier constituant nommé qui signe la charge.

22. SUCESSEURS ET AYANTS DROIT, RESPONSABILITÉ SOLIDAIRE

- a) La charge lie le constituant, le titulaire et leurs héritiers, exécuteurs, administrateurs, successeurs, représentants personnel et ayants droit respectifs, ainsi que toute personne à laquelle est muté le droit du constituant dans la totalité ou une partie du bien-fonds, ou le droit du titulaire dans la charge, et s'applique à leur profit; toute référence au constituant ou au titulaire est réputée inclure les héritiers, exécuteurs, administrateurs, successeurs et aux ayants droit de l'un ou de l'autre.
- b) Si plus d'une personne signe la charge à titre de constituant, ces personnes sont solidairement responsables d'observer et d'exécuter toutes les obligations du constituant dans les présentes.

23. CONSENTEMENT DU TITULAIRE

Lorsque, dans la charge, une question nécessite le consentement ou l'approbation du titulaire ou doit être acceptable au titulaire, ce consentement, cette approbation ou la détermination de l'acceptabilité se fera au seul gré du titulaire, sauf disposition contraire prévue expressément dans les présentes. Le titulaire se dégage de toute responsabilité vis-à-vis des dommages subis par le constituant en raison de l'omission ou du refus de donner ce consentement ou cette approbation, et tous les frais engagés pour l'obtention de cette approbation seront supportés par le constituant.

24. CONSENTEMENT DU CONJOINT

Le conjoint du constituant (le cas échéant) consent à la présente charge et libère tous ses droits dans le bien-fonds et tous les biens-fonds connexes de façon à pouvoir donner effet aux droits du titulaire en vertu des présentes et convient que le titulaire puisse, sans préavis supplémentaire, transiger avec le constituant en ce qui a trait au bien-fonds, aux bien-fonds connexes et à la dette de la manière que le titulaire jugera convenable.

25. AVIS DE CERTAINS CHANGEMENTS

Le constituant s'engage à donner au titulaire un avis sur-le-champ dans l'éventualité où des changements se produiraient qui ont incidence sur :

- a) l'état civil du constituant;
- b) la classification du bien-fonds à titre de foyer conjugal au sens de la partie II de la Loi sur le droit de la famille (Ontario);
- c) la propriété enregistrée du bien-fonds; et
- d) la propriété bénéficiaire du bien-fonds;

le but étant de garder le titulaire pleinement informé des noms et adresses des propriétaires actuels du bien-fonds, et de tout conjoint qui n'est pas propriétaire, mais qui détient un droit de possession en vertu de la *Loi sur le droit de la famille*; le constituant s'engage également à fournir cette information immédiatement sur demande écrite du titulaire à cet effet.

26. RENSEIGNEMENTS PERSONNELS

Le constituant autorise le titulaire à :

- a) recueillir des renseignements sur le constituant, la caution ou les entités apparentées, à partir de renseignements fournis par un ou plusieurs d'entre eux, des références de solvabilité, des agences d'évaluation du crédit, des fournisseurs de services (retenus dans le cadre de la charge), d'autres institutions financières ou des agents autorisés à agir au nom du constituant, de la caution ou des entités apparentées, ou de plusieurs d'entre eux;
- b) sous réserve de la politique de confidentialité du titulaire (dont une copie a été fournie au constituant), utiliser les renseignements ci-dessus pour approuver, surveiller et appliquer le contrat de prêt, l'acte de charge ou les documents de prêt connexes et en rapport avec le traitement, l'approbation, le financement, le service, l'assurance, la titrisation et l'administration de la totalité ou d'une partie du prêt ou des documents de prêt connexes, ou de tout intérêt qui s'y applique; et
- c) sous réserve de la politique de confidentialité du titulaire décrite ci-dessus, divulguer :
 - i) les renseignements ci-dessus (sauf les renseignements sur la santé) pour approuver, surveiller et appliquer la charge ou la sûreté connexe;
 - ii) les renseignements ci-dessus (sauf les renseignements sur la santé) pour fournir suffisamment de renseignements à d'autres fournisseurs de crédit et un assureur-prêt et un administrateur de programme; et
 - iii) les renseignements ci-dessus (y compris les renseignements sur la santé) aux fins autorisées en vertu de la loi.

27. CESSION PAR LE TITULAIRE

Le titulaire peut, sans préavis et sans le consentement du constituant, céder la totalité ou une partie de la dette, de la charge et de tous les droits connexes, les syndiquer, les titriser, les transférer ou y accorder des droits de participation.

28. EXCLUSION DES ENGAGEMENTS FORMELS D'ORIGINE LÉGISLATIVE

Les engagements implicites réputés être compris dans une charge conformément à l'alinéa 7(1) de la Loi sont par les présentes exclus de la charge et remplacés par la présente Liste de clauses types de charge qui sont des engagements par le constituant, pour le constituant et au profit du titulaire.

29. DIVISIBILITÉ DES DISPOSITIONS INVALIDES

Au cas où l'un des engagements, clauses ou conditions dans la charge, y compris toutes les annexes, deviendrait nulle pour une raison quelconque, elle sera dissociée du reste des présentes, et les autres dispositions demeureront en vigueur malgré cette divisibilité.

30. PRÊTS ASSURÉS ET PROGRAMMES DE LA SCHL

- a) Le titulaire, selon l'option qu'il peut exercer à son gré, est autorisé à vendre la totalité ou une partie de la dette, y compris tout prêt et les documents de prêt connexes, ou tout intérêt y afférent, à la transférer, à la céder, à la grever, à l'assurer, à la déposer dans une fiducie, à la titriser ou à en disposer autrement, au profit d'une ou de plusieurs tierces parties dans le cadre d'une quelconque opération, sans restriction du constituant, de la caution ou de toute autre personne, un avis à son endroit ou son consentement. Le cas échéant, le constituant convient

- que la charge continuera de garantir toutes les dettes, y compris chaque prêt et tous les documents de prêt connexes, ou tout intérêt y afférent, qui sont vendues, transférées, cédées, grevées, assurées, déposées dans une fiducie, titrisées ou assujetties à d'autres opérations, ainsi que les prêts et documents de prêt connexes qui découlent de la vente, du transfert, de la cession, du grèvement, de l'assurance, du dépôt dans une fiducie, de la titrisation, ou d'autre opération. Toute dette ayant subi une de ces opérations, y compris les prêts et documents de prêt connexes, ou tout intérêt y afférent, peut être rachetée, acquise de nouveau ou échangée par le titulaire à tout moment, qu'il y ait eu défaut ou non.
- b) Si un prêt assuré garanti par la charge est assuré par la SCHL ou un autre assureur-prêt au titre d'un programme public ou privé d'assurance en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (Canada), la charge est alors constituée conformément à la *Loi nationale sur l'habitation* (Canada) et aux lois et règlements connexes.
- c) Sous réserve des dispositions de l'article 30 des présentes clauses types de charge, si et tant qu'un prêt garanti par la charge est assuré, alors le prêt assuré sera distinct de tout autre prêt pouvant être garanti par la charge, et, en cas de défaut, le prêt assuré aura la priorité sur tout autre prêt garanti par la charge eu égard au paiement, à la perception, à l'exécution et la réalisation.
- d) Nonobstant toute autre disposition de l'article 30 des présentes clauses types de charge et de tous les documents de prêts applicables, si un prêt assuré est inclus par le titulaire dans un programme de la SCHL, alors pour autant que le prêt assuré continue d'être inclus dans le programme de la SCHL :
- i) le titulaire s'engage envers l'assureur-prêt ou l'administrateur du programme de s'abstenir d'exercer la garantie de la charge au profit de tout prêt, à l'exception du prêt assuré (sans que le titulaire, de quelque façon que ce soit, ne renonce, refuse ou lève la garantie de la charge contre toute autre personne, y compris le constituant, la caution, le cas échéant, et toute personne ayant un intérêt dans le bien-fonds); et
 - ii) le titulaire s'engage envers l'assureur-prêt ou l'administrateur du programme de s'abstenir d'exercer tout droit de consolidation, de cautionnement réciproque ou de défaut croisé qui peut exister à son profit à l'égard de tout prêt.

33. LOI APPLICABLE

La charge est régie par les lois de la province dans laquelle se trouve le bien-fonds, et les lois du Canada qui s'y appliquent.

FIN DE LA LISTE