

# FINANCEMENT – CRÉDIT RELAIS – 400 000 \$

Intervenu à Montréal, district judiciaire de Montréal, province de Québec, ce 12<sup>ième</sup> jour du mois de juillet 2005.

**ENTRE :** Société en commandite immobilière **SOLIM**, société en commandite dûment constituée, ayant son siège social au 255, Rue St-Jacques, 1<sup>er</sup> étage, en la ville de Montréal, district judiciaire de Montréal, province de Québec, H2Y 1M6, représentée par son commandité 9141-0415 Québec inc. elle-même représentée par Guy Gionet son président, dûment autorisé aux fins des présentes, tel qu'il le déclare ;

CI-APRÈS le « **PRÊTEUR** » ;

**ET :** **PRODUCTIONS TIPI INC.**, société par actions dûment constituée, ayant son siège social au [redacted] représentée par Laurent Gaudreau son président, dûment autorisés aux fins des présentes, tel qu'il le déclare ;

CI-APRÈS l'« **EMPRUNTEUR** » ;

**ET :** **LAURENT GAUDREAU**, homme d'affaires, domicilié et résidant au [redacted]

**ET :** **DENIS VINCENT**, homme d'affaires, domicilié et résidant au [redacted]

CI-APRÈS COLLECTIVEMENT les « **CAUTIONS** »

## LES PARTIES DÉCLARENT CE QUI SUIT :

- a) L'**EMPRUNTEUR** et le **PRÊTEUR** ont signé le 7 juin 2005 un protocole de partenariat (ci-après appelé le «Protocole») en vertu duquel ils ont convenu de devenir partenaires et se sont entendus à investir en équité des sommes d'argent afin de notamment réaliser le Projet le tout tel que plus amplement mentionné au Protocole;
- b) En vertu du Protocole, l'**EMPRUNTEUR** et le **PRÊTEUR** doivent mettre en place des structures juridiques, comptables et fiscales de détention et doivent obtenir diverses confirmations de subventions et de financements ;
- c) Entre-temps, étant donné les courts délais accordés par Bruxelles pour mettre en place le Projet, il est nécessaire que l'**EMPRUNTEUR** et le **PRÊTEUR** injectent en tout ou en partie leur équité ;

[redacted signature area]

[redacted]	[redacted]	Initiales	[redacted]
Prêteur	Emprunteur	Caution	Caution
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

- d) L'**EMPRUNTEUR** a injecté son équité et le **PRÊTEUR** accepte d'injecter une partie de son équité sous forme de Crédit relais accordé à l'**EMPRUNTEUR**, lequel sera éventuellement converti en participation si toutes les conditions mentionnées au Protocole sont rencontrées ;
- e) L'**EMPRUNTEUR** a la capacité légale d'effectuer un emprunt d'argent ;
- f) Le **PRÊTEUR** accepte d'injecter une partie de son équité sous forme de Crédit relais accordé à l'**EMPRUNTEUR** moyennant certaines conditions et modalités ;
- g) Les parties aux présentes ont convenu de consigner dans un écrit sous seing privé les différentes modalités de ce financement ;
- h) Les parties désirent que cet écrit s'interprète comme un contrat de gré à gré.

**À CES FINS, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT:**

**0.00 INTERPRÉTATION**

**0.01 Terminologie**

Les mots et expressions qui suivent, lorsqu'ils apparaissent dans la présente offre ou dans toute documentation subordonnée à celle-ci, s'interprètent, à moins d'une dérogation implicite ou explicite dans le texte, en fonction des définitions qui leur sont attribuées ci-après :

**0.01.01 Activités**

désigne le développement du Projet.

**0.01.02 Contrat**

désigne, le présent Contrat, incluant le préambule et ses annexes, toute documentation subordonnée à celui-ci, ainsi que toutes les modifications qui peuvent lui être apportées à l'occasion par les parties; les expressions « des présentes », « aux présentes », « en vertu des présentes » et « par les présentes » et toute autre expression semblable, lorsqu'elles sont utilisées dans l'offre, font généralement référence à l'ensemble du contrat plutôt qu'à une partie de celle-ci à moins d'indication contraire dans le texte.

**0.01.03 Crédit relais**

désigne les fonds avancés par le **PRÊTEUR** à l'**EMPRUNTEUR** sur une base progressive (le tout conformément au budget intérimaire déposé par l'**EMPRUNTEUR**), lesquels fonds doivent être employés uniquement pour la réalisation du Projet.

**0.01.04 Date de clôture**

désigne le **12 juillet 2005**, ou toute autre date fixée d'un commun accord entre les parties pour la signature de la documentation requise pour exécuter le prêt faisant l'objet des présentes.

**0.01.05 Date effective**

désigne le **12 juillet 2005**, ou toute autre date fixée d'un commun accord entre les parties pour l'entrée en vigueur du Contrat faisant l'objet des présentes.

[Redacted signature area]

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
		Initiales	
Prêteur	Emprunteur	Cautiôn	Cautiôn
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

**0.01.06 Dette**  
désigne l'ensemble des sommes avancées à l'**EMPRUNTEUR** par le **PRÊTEUR** en conformité avec le Contrat ainsi que tous les intérêts exigibles sur les sommes avancées plus, le cas échéant, tous les frais, honoraires et débours encourus dans le but de percevoir les montants ainsi dus.

**0.01.07 Projet**  
désigne la construction d'une salle de spectacles à Bruxelles.

**0.01.08 Représentants légaux**  
désigne, selon le cas, eu égard au texte du Contrat et à l'organisation juridique des parties, soit les liquidateurs de leur succession, leurs héritiers, légataires, ayants droit, mandataires, officiers ou administrateurs.

**0.02 Expressions financières**  
Tous les termes et expressions, de nature financière, fiscale ou comptable, utilisés dans les présentes doivent s'interpréter, à moins d'une dérogation implicite ou explicite dans le texte, en fonction des principes comptables généralement reconnus (P.C.G.R.) par l'Institut canadien des comptables agréés (I.C.C.A.).

**0.03 Préséance**  
Le Contrat constitue la totalité et l'intégralité de l'entente intervenue entre les parties à l'exclusion de tout autre document, promesse ou contrat verbal antérieur ou concomitant qui peut être intervenu, dans le cadre des négociations qui ont précédé l'exécution complète du Contrat dont notamment le Protocole, que les parties déclarent inadmissibles en tant qu'élément de preuve susceptible de modifier ou d'affecter de quelque façon que ce soit l'une ou l'autre des dispositions du Contrat.

**0.04 Juridiction**

**0.04.01 Assujettissement**  
Ce Contrat, son interprétation, son exécution, son application, sa validité et ses effets sont assujettis aux lois applicables qui sont en vigueur dans la province de Québec et au Canada, et qui régissent en partie ou en totalité l'ensemble des dispositions qu'il contient.

**0.04.02 Présomption**  
Toute disposition du Contrat, non conforme aux lois applicables, est présumée sans effet dans la mesure où elle est prohibée par l'une desdites lois. Il en va de même pour toutes les clauses subordonnées ou liées à une telle disposition dans la mesure où leur applicabilité dépend de ladite disposition.

**0.04.03 Adaptation**  
Si une disposition contrevient à une loi applicable, elle doit s'interpréter, le cas échéant, de façon à la rendre conforme à la loi applicable ou, à défaut, de la façon la plus susceptible de respecter l'intention des parties sans déroger aux prescriptions des lois applicables auxquelles les parties ne désirent pas contrevenir.



		Initiales	
Prêteur	Emprunteur	Caution	Caution

## 0.05 Généralités

### 0.05.01 Délais

Tous les délais indiqués dans le Contrat sont de rigueur à moins d'indication contraire dans le texte. Lors de la computation d'un délai, les règles suivantes doivent s'appliquer :

- le jour qui marque le point de départ n'est pas compté mais celui de l'échéance l'est ;
- les jours non juridiques, c'est-à-dire les dimanches et les jours de fête identifiés à l'article 6 du Code de procédure civile du Québec, sont comptés ; cependant, lorsque le jour de l'échéance est non juridique, le terme ou délai est prorogé au premier jour juridique suivant ;
- le terme « mois », lorsqu'il est utilisé dans le Contrat, désigne les mois du calendrier.

Si le Contrat indique une date précise du calendrier et que cette date se rapporte à un jour non juridique, l'échéance devient alors le premier jour juridique suivant la date indiquée.

### 0.05.02 Cumul

Tous les droits mentionnés dans le Contrat sont cumulatifs et non alternatifs. La renonciation à l'exercice d'un droit consenti par l'une des parties en faveur de l'autre partie au contrat ne doit jamais s'interpréter comme une renonciation à l'exercice de tout autre droit, ici consenti, à moins que le texte d'une disposition du Contrat n'indique exceptionnellement la nécessité d'un tel choix.

### 0.05.03 Devises canadiennes

Toutes les sommes d'argent prévues dans le Contrat concernent des devises canadiennes.

### 0.05.04 Genre et nombre

Dans la mesure où la compréhension du texte le requiert, un mot exprimé avec le genre masculin comprend le féminin et vice versa; il en va de même pour un mot exprimant un nombre en ce que le singulier comprend le pluriel et vice versa. Toute phrase contenant des mots polyvalents de cette nature doit se lire, lorsque le sens du texte l'exige, de façon à accommoder la version appropriée d'un tel mot avec les changements grammaticaux qui s'imposent pour donner une signification logique à la phrase concernée.

### 0.05.05 Titres

Les titres utilisés dans le Contrat n'ont aucune valeur interprétative; ils servent uniquement comme élément de classification et d'identification des dispositions constitutives du contrat et, en raison de cette fonction, ils ne peuvent se voir attribuer de signification ni influencer l'interprétation d'une disposition.



		Initiales	
Prêteur	Emprunteur	Calliton	Calliton //

## 1.00 PRÊT

Sous réserve des conditions et modalités contenues dans le présent document, le **PRÊTEUR** prête à l'**EMPRUNTEUR** les sommes ci-après indiquées :

### 1.01 Crédit relais

Un Crédit relais de **QUATRE CENT MILLES DOLLARS (400 000 \$)** lequel sera déboursé de façon progressive conformément au dernier budget intérimaire déposé par l'**EMPRUNTEUR** préalablement à la date de la signature des présentes.

Chaque avance sera constaté par un billet en la forme prévue à l'Annexe «2» des présentes que l'**EMPRUNTEUR** s'engage à signer sur demande du **PRÊTEUR**. Advenant la conversion du Crédit relais en équité telle que prévue aux présentes, ce billet sera annulé au moment de la conversion.

## 2.00 CONTREPARTIE

### 2.01 Crédit relais

Le Crédit relais consenti par le **PRÊTEUR** en faveur de l'**EMPRUNTEUR** en vertu des présentes ne portera d'intérêts qu'advenant un défaut de l'**EMPRUNTEUR** ou le rappel du Crédit relais advenant la non conversion du Crédit relais en équité, auquel cas le taux d'intérêts applicable sera de douze pour cent (12%) sur chaque déboursé, calculé mensuellement en arrérages et non à l'avance à compter où telle somme a été avancée par le **PRÊTEUR** à l'**EMPRUNTEUR**.

## 3.00 MODALITÉS DE PAIEMENT ET DE REMBOURSEMENT

### 3.01 Crédit relais

Les avances de fonds consenties par le **PRÊTEUR** sous forme de Crédit relais sont exigibles sur demande et à la seule discrétion du **PRÊTEUR**.

### 3.02 Lieu du paiement

Tout montant dû aux termes du Contrat doit être payé sans avis ni mise en demeure, en monnaie ayant cours légal au Canada, au bureau du **PRÊTEUR**, au 255, Rue St-Jacques, 1<sup>er</sup> étage, en la ville de Montréal, province de Québec, H2Y 1M6 ou à tout autre endroit que le **PRÊTEUR** peut indiquer à l'**EMPRUNTEUR**.

## 4.00 SÛRETÉS

Dans le but de garantir le remboursement du prêt, l'**EMPRUNTEUR** convient de fournir les Sûretés suivantes au **PRÊTEUR** :

### 4.01 Cautionnement

Par les présentes, les **CAUTIONS** déclarent se porter **caution solidaire** avec l'**EMPRUNTEUR** et entre eux à l'égard du **PRÊTEUR** du paiement de toutes les sommes avancées sur le Crédit relais de **QUATRE CENT MILLES DOLLARS (400 000 \$)** qui pourraient être dues à ce dernier ainsi que du paiement de tous intérêts et autres accessoires dus sur ladite somme, et ce, **avec renonciation** aux bénéfices de discussion et de division des Biens visés de l'**EMPRUNTEUR**.



		Initiales	
Prêteur	Emprunteur	Caution	Caution

## 5.00 ATTESTATIONS

L'EMPRUNTEUR déclare ce qui suit pour le bénéfice du PRÊTEUR :

### 5.01 Statut

Il a été dûment constitué en vertu de la Loi sur les compagnies (Québec) et il s'est conformé, initialement et annuellement, aux exigences de la Loi sur la publicité légale des entreprises individuelles, des sociétés et des personnes morales (Québec) par l'envoi de sa déclaration initiale et, chaque année subséquente, de sa déclaration annuelle au Registraire aux entreprises (R.E.Q.).

### 5.02 Résidence canadienne

Il est résident canadien au sens de la Loi de l'impôt sur le revenu (L.I.R.) (Canada) et de la Loi sur les impôts (L.I.) (Québec).

## 6.00 OBLIGATIONS DE L'EMPRUNTEUR

### 6.01 Emploi des crédits

L'EMPRUNTEUR s'engage à ne pas utiliser les sommes avancées par le PRÊTEUR à des fins autres que celles pour la réalisation du Projet.

### 6.02 Engagements

L'EMPRUNTEUR doit, tant et aussi longtemps que le prêt n'a pas été intégralement remboursé :

#### 6.02.01 Ponctualité

Acquitter ponctuellement toutes les sommes dues par l'EMPRUNTEUR aux termes du Contrat.

### 6.03 Interdictions

Jusqu'au parfait paiement de toutes les sommes dues ou qui peuvent devenir dues au PRÊTEUR en vertu des présentes, l'EMPRUNTEUR ne peut sans obtenir au préalable le consentement écrit du PRÊTEUR :

#### 6.03.01 Dividendes

Déclarer et payer des dividendes à ses actionnaires.

### 6.04 Honoraires et débours

L'EMPRUNTEUR convient de payer tous les honoraires et les débours concernant la préparation du Contrat et de tout document se rapportant ou découlant de la présente. En cas d'abandon du Projet pour toutes raisons et par conséquent la non-conversion du Crédit relais en équité pour le PRÊTEUR, l'EMPRUNTEUR paiera au PRÊTEUR, en plus des frais que cette dernière ou ses conseillers juridiques auront encourus, les intérêts mentionnés au paragraphe 2.01.

## 7.00 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

### 7.01 Cession

Le PRÊTEUR peut, en tout temps, vendre ou transférer une partie ou tous ses droits issus du Contrat à un ou plusieurs tiers de son choix.

[Redacted signature area]

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Prêteur	Emprunteur	Cautions	Cautions
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

## 8.00 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### 8.01 Annexes

Toute annexe au Contrat, paraphée par les parties pour fins d'identification, fait partie intégrante de celui-ci.

### 8.02 Avis

Exception faite des articles du Contrat où il est autrement prévu, tout avis requis en vertu de la présente est suffisant s'il est consigné dans un écrit et expédié par un mode de communication qui permet à la partie expéditrice de prouver que ledit avis fut effectivement livré à la partie destinataire à l'adresse indiquée au début du Contrat ou à toute autre adresse que celle-ci peut faire connaître en conformité avec la présente section.

### 8.03 Élection

Les parties conviennent, pour toute réclamation ou poursuite judiciaire pour quelque motif que ce soit, relativement au Contrat, de choisir le district judiciaire de **Montréal**, province de Québec, Canada, comme le lieu approprié pour l'audition desdites réclamations ou poursuites judiciaires à l'exclusion de tout autre district judiciaire qui peut avoir juridiction sur un tel litige selon les prescriptions de la loi.

### 8.04 Non-renonciation

Le silence d'une partie, sa négligence ou son retard à exercer un droit ou un recours qui lui est consenti en vertu du Contrat ne doit jamais être interprété contre telle partie comme une renonciation à ses droits et recours, tant et aussi longtemps que la prescription conventionnelle ou légale prévue pour l'exercice d'un tel droit ou recours n'est pas expirée.

### 8.05 Modification

Les parties conviennent que le Contrat peut être modifiée de temps à autre et que, pour être valable, toute intervention de cet ordre devra être consignée par écrit et porter la signature des parties intéressées, les parties convenant de plus que toute modification sera censée lier les parties aux présentes ou leurs ayants droit à la condition que cette modification soit incorporée aux copies des présentes que détiendra chacune des parties et que la signature des parties soit apposée sur chacune des copies.

## 9.00 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le Contrat entre en vigueur à la date de sa signature par les parties aux présentes.

## 10.00 DURÉE

Le Contrat est en vigueur tant que le Crédit relais n'est pas remboursé.

## 11.00 PORTÉE DU CONTRAT

Le Contrat lie les parties aux présentes ainsi que leurs Représentants légaux.



		Initiale	
Prêteur	Emprunteur	Cautions	Cautions

7

EN FOI DE QUOI, LE PRÊTEUR A SIGNÉ EN TROIS (3) EXEMPLAIRES, À MONTRÉAL, CE 12 JOUR DU MOIS DE JUILLET 2005

LE PRÊTEUR  
SOCIÉTÉ EN COMMANDITE IMMOBILI  
SOLIM PAR SON COMMANDITÉ  
9141 0415 QUÉBEC INC  
Par :

L'EMPRUNTEUR  
PRODUCTIONS TIPI INC.  
Par :

Guy Gionet

Laurent Gaudreau

CAUTIONS

Laurent Gaudreau

Denis Vincent

[Redacted]

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Prêteur	Emprunteur	Caution	Caution
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

**ANNEXE 1  
EXTRAIT DE RÉOLUTION DE**

**PRODUCTIONS TIPI INC.**

(Compagnie constituée sous le régime de la Partie 1A de la *Loi sur les compagnies du Québec*)

---

**IL EST RÉSOLU :**

**D'EMPRUNTER** la somme de **QUATRE CENT MILLES DOLLARS (400 000 \$)**, sous forme de crédit relais, auprès de Société en commandite immobilière SOLIM selon les conditions et modalités stipulés dans le Contrat de financement.

**QUE** Monsieur **Laurent Gaudreau** soit et est, par les présentes, habilité à signer et à exécuter tout acte et tout document nécessaires et utiles pour donner effet à la présente résolution.

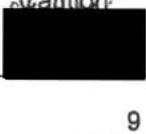
Je certifie que ce qui précède est une copie fidèle d'une résolution adoptée par les administrateurs de **PRODUCTIONS TIPI INC.** en date du **12 juillet 2005** conformément à la loi, aux documents constitutifs et aux règlements régissant ladite Compagnie et que, de plus, ladite résolution est présentement en vigueur pour n'avoir été ni amendée ni abrogée ni modifiée de quelque manière.

**CE 12 JUILLET 2005**



Laurent Gaudreau, Secrétaire



			
	initiales		
Prêteur	Emprunteur	Garant	Caution
			

## ANNEXE 2

### BILLET PROMISSOIRE

( \_\_\_\_\_ \$)

#### A: SOCIÉTÉ EN COMMANDITE IMMOBILIÈRE SOLIM

La soussignée, **PRODUCTIONS TIPI INC.** («TIPI»), promet, par la présente de payer à, **SOCIÉTÉ EN COMMANDITE IMMOBILIÈRE SOLIM** («SOLIM»), la somme de \_\_\_\_\_ DOLLARS ( \_\_\_\_\_ \$), laquelle somme sera payable sur demande.

La somme due au terme du présent billet ne portera d'intérêt sauf s'il y a défaut de TIPI ou si la somme due n'est pas convertie en équité en faveur de SOLIM et que cette dernière décide à sa seule discrétion de rappeler la somme due alors le taux sera de douze pour cent (12%) calculé mensuellement en arrérages et non à l'avance à compter du moment où telle somme a été avancée par **SOLIM** à la soussignée

La soussignée renonce, par la présente, en regard du présent billet, à la présentation, au protêt et à l'avis de protêt.

EN FOI DE QUOI, la soussignée a signé à Montréal, en date du \_\_\_\_ juillet 2005.

#### PRODUCTIONS TIPI INC.

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

Intervient aux présentes :

#### Laurent Gaudreau et Denis Vincent lesquels déclarent :

- a) être Cautions au terme du Crédit relais ;
- b) avoir pris connaissance du présent billet et s'en déclarent satisfaits:

\_\_\_\_\_  
Laurent Gaudreau

\_\_\_\_\_  
Denis Vincent

_____ Prêteur	_____ Emprunteur	_____ Initiales	_____ Cautions
_____	_____	_____	_____