

CONVENTION DE PRÊT INTERVENUE À MONTRÉAL, CE NEUVIÈME JOUR DE SEPTEMBRE DEUX MILLE HUIT (2008).

ENTRE:

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE SOLIMEZZ, société en commandite dûment constituée en vertu du Code civil du Québec, Immatriculée en date du 29 juillet 2005 aux termes d'une déclaration d'immatriculation enregistrée au bureau du Registraire des entreprises sous le numéro 3363142715, ayant son siège social au 255, rue St-Jacques, 1^{er} étage, en la ville de Montréal, province de Québec, H2Y 1M6, elle-même dûment représentée aux présentes par **9158-8269 Québec Inc.**, son commandité, agissant et représentée aux présentes par Monsieur Guy Glonet, son président dûment autorisé aux fins des présentes aux termes d'une résolution du conseil d'administration dûment adoptée le neuf septembre deux mille huit (2008);

(ci-après appelé le «**Prêteur**»)

ET :

9124-6215 QUÉBEC INC., compagnie légalement constituée suivant la Partie 1A de la *Loi sur les compagnies*, ayant son siège social au [REDACTED], représentée par Nick Venafrò son président dûment autorisé par résolution de l'administrateur unique en date du neuf septembre deux mille huit (2008);

(ci-après appelé l'«**Emprunteur**»)

ATTENDU QUE l'Emprunteur a demandé au Prêteur de lui consentir un prêt de UN MILLION CENT MILLE DOLLARS (1 100 000,00\$) pour financer l'acquisition d'un terrain situé sur le boulevard Brunelle à Carignan et d'un terrain vague situé à Chambly, plus amplement décrit comme étant les lots suivants :

IMMEUBLE 1

Un terrain situé sur le boulevard Brunelle en la ville de Carignan, connu et désigné comme étant le lot numéro DEUX MILLIONS SIX CENT UN MILLE SIX CENT CINQUANTE-CINQ (2 601 655) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly.

Avec la bâtisse y érigée portant le numéro civique 3000 boulevard Brunelle, Carignan, province de Québec.

IMMEUBLE 2 :

Un terrain vague situé sur le chemin de la Grande-Ligne en la ville de Chambly, connu et désigné comme étant les lots numéros DEUX MILLIONS QUARANTE-QUATRE MILLE SOIXANTE-TREIZE (2 044 073) et DEUX MILLIONS QUARANTE-QUATRE MILLE SOIXANTE-QUATORZE (2 044 074) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly. A



IMMEUBLE 3 :

Tous les droits, titres et intérêts que le vendeur peut avoir ou prétendre avoir dans un chemin abandonné situé en la ville de Chambly connu et désigné comme étant le lot numéro DEUX MILLIONS QUARANTE-QUATRE MILLE SOIXANTE-QUINZE (2 044 075) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly.

Ci-après collectivement appelés « l'Immeuble »)

ATTENDU QUE le Prêteur a accepté de consentir à l'Emprunteur le prêt de UN MILLION CENT MILLE DOLLARS (1 100 000,00\$) demandé, et ce, aux termes et conditions ci-après prévus;

C'EST POURQUOI, LES PARTIES CONVIENNENT COMME SUI:

1. **PRÊT**

Sous réserve des dispositions de la présente convention, le Prêteur consent à l'Emprunteur qui accepte un prêt pour un montant total de UN MILLION CENT MILLE DOLLARS (1 100 000,00 \$).

2. **BUT DU PRÊT**

L'Emprunteur s'engage à utiliser le produit du prêt aux fins spécifiques suivantes, savoir :

(i) pour financer l'acquisition de l'Immeuble.

(ci-après le « **Projet** »).

Aucun changement ne devra être apporté au Projet et à son financement sans le consentement écrit préalable du Prêteur.

3. **INTÉRÊT**

Toute somme due en vertu des présentes, portera intérêt au taux de HUIT POUR CENT (8,0%) l'an, capitalisé mensuellement. Seuls les Intérêts seront payables mensuellement et ce, en autant que l'Emprunteur ne soit pas en défaut aux termes des présentes. Les Intérêts seront payables mensuellement à compter du trentième (30^e) jour suivant le premier (1^{er}) déboursé du prêt. De plus, tout intérêt qui n'est pas payé à échéance portera également intérêt au taux susdit. En plus des intérêts de base, l'Emprunteur effectuera lors de la remise du capital, une remise supplémentaire de QUARANTE-QUATRE MILLE DOLLARS (44 000,00\$), payable à la fin du prêt, ce qui représentera un rendement additionnel de QUATRE POUR CENT (4,0 %).

4. **TERME DU PRÊT**

Le terme du prêt débute à la date de signature des présentes et se terminera le dernier jour du douzième mois suivant cette date, soit une durée maximale de DOUZE (12) mois.

Les parties reconnaissent que le terme du prêt est stipulé tant en faveur du Prêteur que de l'Emprunteur.

5. DÉBOURSE DU PRÊT

- a) Nonobstant toute disposition au contraire, le Prêteur et l'Emprunteur conviennent par la présente que le Prêteur déboursa le montant prêté aux termes de la présente convention en un seul versement pour l'acquisition du terrain ci-haut mentionné appuyée des pièces justificatives, laquelle demande devra être approuvée par le Prêteur;
- b) Les conditions suivantes devront avoir été exécutées à l'entière satisfaction du Prêteur et de ses conseillers juridiques avant tout premier déboursé du prêt :
 - (i) le Prêteur aura reçu de ses conseillers juridiques une opinion favorable relative au financement et au rang des garanties hypothécaires et autres sûretés et aura reçu une opinion sur titres spécifiant que l'Emprunteur est propriétaire des immeubles sur lesquels les garanties hypothécaires seront octroyées et que le Prêteur détient les sûretés et le rang spécifié à l'article 8 ci-après;
 - (ii) l'Emprunteur n'est pas en défaut aux termes des garanties hypothécaires et autres sûretés spécifiées à l'article 8 ci-dessous;
 - (iii) le Prêteur aura obtenu la preuve que les taxes foncières de l'Immeuble ont été payées sans subrogation;
 - (iv) le Prêteur aura reçu les polices et/ou certificats d'assurance relatifs à l'Immeuble, lesquels sont plus amplement décrits aux articles 10 k) et 11 ci-dessous et;
 - (v) aucun changement important ne sera survenu relativement à l'Emprunteur ou au Projet, ayant pour effet de modifier la nature du risque de l'Emprunteur ou de diminuer la valeur du Projet.

6. REMBOURSEMENT DU PRÊT

Sous réserves des dispositions prévues aux présentes, le prêt et le montant supplémentaire de QUARANTE-QUATRE MILLE DOLLARS (44 000,00\$) seront remboursables par l'Emprunteur en totalité au plus tard à l'échéance du terme prévu à l'article 4 qui précède.

7. REMBOURSEMENT PAR ANTICIPATION

Nonobstant ce qui précède, l'Emprunteur pourra effectuer des remboursements par anticipation et ce, sans aucune pénalité à l'exception du montant de QUARANTE-QUATRE MILLE DOLLARS (44 000,00\$), lequel demeurera payable en totalité qu'il y ait ou non des paiements par anticipation.

8. GARANTIES HYPOTHÉCAIRES ET AUTRES SÛRETÉS

À la garantie du remboursement du prêt, l'Emprunteur consent en faveur du Prêteur les garanties suivantes, à savoir :

- (i) une garantie hypothécaire de PREMIER (1er) rang sur les lots 2 601 656,



2 044 073, 2 044 074 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly et sur tous les droits, titres et intérêts que l'Emprunteur peut avoir ou prétendre avoir dans un chemin abandonné connu comme étant le lot numéro 2 044 075 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly;

- (ii) une hypothèque collatérale de DEUXIÈME (2^{ème}) rang garantissant un cautionnement par LES IMMEUBLES BEAUBERT sur l'immeuble situé au 8, boulevard des Îles, Port-Cartier, province de Québec, G5B 2J4 et sur et les indemnités d'assurance;
- (iii) une hypothèque mobilière de premier (1er) rang sur (i) tous les biens meubles, présents et futurs, situés dans les Immeubles et servant à l'exploitation de l'entreprise de l'Emprunteur dans l'une ou l'autre ou l'ensemble des Immeubles, ainsi que les créances, présentes et futures, relatives aux Immeubles; (ii) les contrats de construction et (iii) les cautionnements d'exécution; et
- (iv) une police d'assurance tous risques pour l'immeuble conforme aux conditions énoncées à l'article 11 ci-dessous.

À cette fin, l'Emprunteur signera simultanément à la signature de la présente convention des garanties hypothécaires dans la forme et selon la teneur du projet de garantie hypothécaire joint à la présente convention comme Annexe « A » pour en faire partie intégrante, ainsi que tout autre document nécessaire pour donner effet aux sûretés prévues ci-avant.

9. BILLET

L'avance du prêt sera constatée par un billet en la forme prévue à l'Annexe « B » des présentes que l'Emprunteur s'engage à signer au même moment que le présent prêt. Le paiement de ce billet ne peut être demandé qu'en conformité des dispositions de la présente convention.

10. REPRÉSENTATIONS ET ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR

L'Emprunteur représente :

- a) qu'il est propriétaire des Immeubles par titres bons et valables de qualité marchande;
- b) que ces immeubles sont conformes à toutes les normes législatives, réglementaires et environnementales applicables;
- c) qu'il n'a reçu aucun avis de non-conformité;
- d) qu'aucun litige ou procédure juridique affectant ces immeubles n'est actuellement en cours ou n'est imminente;

De plus, l'Emprunteur s'engage:

- e) à maintenir son existence corporative;
- f) à ne pas provoquer de fusion, ni transporter une partie importante de ses actifs ou entreprise, si ces gestes avaient pour effet en l'opinion du Prêteur, d'affecter défavorablement sa capacité de remplir ses obligations en vertu des présentes;
- g) à poursuivre ses objets d'une manière appropriée et efficace;
- h) à maintenir les immeubles et les biens meubles hypothéqués libres de toute autre hypothèque sauf et excepté celles spécifiquement décrites aux présentes;
- i) à n'utiliser le prêt qu'à la seule fin prévue à la présente convention et à ce titre est joint en annexe des présentes un tableau explicatif de l'utilisation des sommes prêtées,;
- j) à ne pas vendre ou aliéner l'un ou l'autre des immeubles sans le consentement écrit préalable du Prêteur;
- k) à souscrire et maintenir une assurance sur les immeubles contre les dommages causés par le feu et contre tout autre risque raisonnablement désigné par le Prêteur et sans limiter la généralité de ce qui précède, celles spécifiquement prévues à l'Annexe « C » jointe à la présente pour en faire partie intégrante, le tout conformément aux dispositions de l'article 11 ci-après et de remettre une copie de chaque police d'assurance au Prêteur;
- l) à respecter l'ensemble des lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement, tant fédéraux, provinciaux que municipaux, et ce, pour toute la durée du prêt;
- m) à payer toute taxe foncière imposable sur les immeubles;
- n) à ne pas déclarer aucun dividende, à ne faire aucune avance, aucun prêt, aucune cession, aucun transfert de quelque nature que ce soit durant le terme du prêt, en faveur de ses actionnaires ou en faveur de toute société à laquelle il est lié;
- o) à ne pas rembourser aucune avance ou aucun prêt consenti par ses actionnaires durant le terme du prêt et les sommes ainsi prêtées ou avancées ainsi que les garanties octroyées devront en tout temps être subordonnées aux garanties hypothécaires prévues à l'article 8 qui précède; et
- p) à payer tous les frais et honoraires professionnels nécessaires à l'exécution des présentes incluant les frais et honoraires des évaluateurs, experts en assurance, conseillers juridiques et autres professionnels.

11. **ASSURANCE**

En ce qui concerne les polices d'assurance prévues au paragraphe 10 k) qui précède, les dispositions suivantes s'appliqueront :

- a) Le Prêteur pourra requérir de l'Emprunteur toute autre police d'assurance ou toute couverture supplémentaire qu'il jugera nécessaire à la protection de ses intérêts, pourvu que toute demande faite par le Prêteur à cet effet en vertu des présentes soit conforme à la pratique usuelle ou courante, ou soit raisonnable, compte tenu des circonstances;
- b) Les dispositions relatives à l'annulation des polices prévues au paragraphe 10 k) qui précède, incluant celles de la garantie hypothécaire, devront stipuler qu'un avis préalable de SOIXANTE (60) jours sera donné au Prêteur en cas d'annulation;
- c) Sous réserve des droits du créancier hypothécaire de premier (1^{er}) rang, toute perte devra être payable en premier lieu au Prêteur et sujette à une clause hypothécaire standard acceptable au Prêteur qui devra être jointe à toutes les polices, à l'exception de la police de responsabilité civile;
- d) Toute police d'assurance devra être contractée auprès d'assureurs autorisés par la loi à faire affaires au Canada et les certificats desdites polices devront être remis au Prêteur avant tout déboursement du Prêteur en vertu des présentes. L'Emprunteur s'engage à remettre, au Prêteur annuellement une preuve du renouvellement ou remplacement de toute police d'assurance échue;
- e) À défaut par l'Emprunteur de se conformer à ses divers engagements aux termes du présent article 11, le Prêteur, sous réserve de tout autre recours, pourra souscrire pour le compte de l'Emprunteur ou pour la protection de ses propres intérêts, et non ceux de l'Emprunteur, toute nouvelle assurance et réclamer le remboursement immédiat des primes avec intérêt à compter du jour du paiement de telles primes, au taux d'intérêt alors applicable au prêt aux termes des présentes; et
- f) L'Emprunteur avertira sans délai le Prêteur de tout sinistre affectant l'un ou l'autre des Immeubles. Le Prêteur se réserve le droit d'employer les indemnités pour réduire *pro tanto* le montant qui lui est dû, ou pour réparer ou remplacer en tout ou en partie les biens donnés en garantie du présent prêt. La réception de telles indemnités, qu'elles soient ou non remises à l'Emprunteur, ne pourra être considérée comme un paiement, ni opérer novation, ni constituer une diminution des droits et privilèges du Prêteur, à moins que lesdites indemnités ne soient appliquées expressément par le Prêteur en réduction de tout solde dû.

12. **DÉFAUT**

12.1 **Cas de défaut**

Chacun des cas suivants est un cas de défaut:

- a) si l'Emprunteur est en défaut de payer à échéance toute somme en

capital ou intérêt (y compris le montant supplémentaire de quarante-quatre mille dollars (44 000 \$) dû en vertu de la présente convention, tel que prévu aux termes des dispositions de l'article 6 des présentes;

- b) si l'un ou l'autre des engagements pris ou mentionné aux présentes ou dans un document exécuté pour donner effet à la garantie hypothécaire prévue n'est pas respecté;
- c) si l'Emprunteur:
 - i) fait cession de la totalité ou d'une partie substantielle de ses biens au bénéfice de ses créanciers en général;
 - ii) se prévaut d'une loi visant la protection des insolvable ou d'une loi relative à la réorganisation, l'arrangement, la liquidation ou autre loi similaire affectant les droits des créanciers en général;
 - iii) dépose une proposition concordataire aux termes de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* ou ne conteste pas dans les délais prescrits, le dépôt par une tierce partie d'une requête en faillite aux termes de cette loi;
 - iv) est déclaré failli ou insolvable par un tribunal compétent;
 - v) si une saisie n'est pas levée sur les immeubles dans les DIX (10) jours de la signification du bref;
 - vi) n'obtient pas mainlevée d'un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire.

12.2 Advenant un cas de défaut

Advenant un cas de défaut tel que prévu au paragraphe 12.1 ci-avant, il y aura déchéance de terme et le Prêteur pourra exercer tous ses recours en vertu de la loi ou en vertu des présentes ou des documents auxquels elles réfèrent.

Il est entendu que le Prêteur pourra en tout temps, sans préjudice à sa faculté d'exercer ultérieurement le droit ou recours à sa portée en ce cas, renoncer à un défaut ou accorder un délai pour y remédier ou prendre toute autre mesure qui lui semble dans son intérêt.

13. CONTRAT DE GRÉ À GRÉ

L'Emprunteur reconnaît que les stipulations contenues aux présentes ont été librement discutées entre les parties et qu'il a reçu les explications adéquates sur leur nature et étendue.

De plus, les parties reconnaissent que la présente convention annule et remplace à toutes fins que de droit toute discussion et/ou document tenu ou émis ou signé préalablement aux présentes.



ET LES PARTIES ONT SIGNÉ AU LIEU INDIQUÉ À LA PREMIÈRE PAGE DE LA PRÉSENTE CONVENTION POUR VALOIR À LA DATE QUI Y EST MENTIONNÉE.

le « Prêteur »

**SOCIÉTÉ EN COMMANDITE
SOLIMEZZ, agissant par
son commandité 9158-8269 QUÉBEC INC.**



Par : Guy Glonét, président

« l'Emprunteur »

9124-6215 QUÉBEC INC.



Par : Nick Venéfro, président

La « Caution »

Les immeubles Beaubert a pris connaissance de l'acte de garantie hypothécaire et elle s'engage à respecter les obligations de l'Emprunteur à titre de caution réelle seulement.

**Les Immeubles Beaubert,
Agissant par son commandité 9070-1707 Québec Inc.**



Par : , président

ANNEXE « A »
GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

ANNEXE « B »

BILLET

A: SOCIÉTÉ EN COMMANDITE SOLIMEZZ

Pour valeur reçue, la soussignée 9124-6215 Québec Inc. (l'« **Emprunteur** ») promet de payer à Société en commandite Solimezz (ci-après appelée le « **Prêteur** »), au 255, rue St-Jacques, 1^{er} étage, Montréal, province de Québec, H2Y 1M6 (ou à tout autre endroit que le Prêteur pourra indiquer) la somme de **UN MILLION CENT MILLE DOLLARS (1 100 000,00\$)** laquelle somme sera payable conformément aux dispositions de la convention de prêt;

La somme due aux termes du présent billet portera intérêt annuellement au taux annuel de **HUIT POUR CENT (8 %)** calculé mensuellement en arrérages et non à l'avance à compter de la date des présentes jusqu'au jour de son remboursement complet tel que prévu à la convention de prêt. De plus, toute somme d'argent qui est due en intérêt porte également intérêt à compter du moment où elle est devenue due au taux susdit et sera payable au même moment que le capital.

De plus, l'Emprunteur s'engage à payer également. En plus des Intérêts de base, l'Emprunteur effectuera lors de la remise du capital, une remise supplémentaire de 44 000 \$ payable à la remise de capital.

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 _____ 2008.

9124-6215 Québec Inc.

Par: _____
Dûment autorisé tel qu'il le déclare

INTERVENTION

Intervient aux présentes Les Immeubles Beaubert, société en commandite Ici représentée par son commandité 9070-1707 Québec Inc., elle-même représentée par monsieur Magella Berthelot, dûment autorisé tel qu'il le déclare, reconnaît avoir pris connaissance des présentes et s'en déclare satisfait et reconnaît que le remboursement du montant prêté mentionné précédemment, et reconnu par le présent billet, sera garantie par une garantie hypothécaire de second rang sur l'immeuble situé à Port-Cartier, au _____

Les Immeubles Beaubert société en commandite
Ici représentée :

Par: _____
Dûment autorisé tel qu'il le déclare

ANNEXE « C »

LISTE DES POLICES D'ASSURANCE

1. Assurance de chantiers (formule globale)

Durant la période de construction ou de rénovation, l'Emprunteur devra fournir une police d'assurance chantier formule dit « Tout risques » incluant Inondation et tremblement de terre couvrant le bâtiment en construction ainsi que toutes ses composantes, peu importe leur location et ce pour un montant d'assurance représentant cent pour cent (100%) de la valeur estimée du Projet. De plus, cette police d'assurance devra permettre l'occupation partielle des lieux.

2. Assurance responsabilité « wrap-up »

Durant la période de construction ou de rénovation, l'Emprunteur devra obtenir une police d'assurance responsabilité dite « wrap-up », formule étendue, qui couvre la responsabilité civile générale incluant les produits et travaux complétés (minimum douze (12) mois) pour tous les intervenants au chantier. La limite d'assurance requise ne devrait pas être inférieure à deux millions de dollars (2 000 000,00 \$).

3. Assurance contre le bris des machines (chantier)

Une police d'assurance bris des machines comportant des garanties sur tout équipement électrique, mécanique et les récipients sous pression; ladite police d'assurance devra contenir l'avenant contenant la clause type relative aux garanties hypothécaires approuvée par l'Association canadienne des souscripteurs d'assurance chaudière et machinerie, avec pertes payables au Prêteur comme créancier hypothécaire de deuxième rang.

Assurance suivant la construction :

4. Assurance biens

Une police d'assurance biens, formule dite « Tout risques », incluant le tremblement de terre, l'inondation, l'assurance contre les conséquences des dispositions légales visant la construction (formule globale BAC 4045), pour un montant égal à la valeur à neuf justifiée par une évaluation des bâtiments (sans exclusion des fondations dans la valeur de l'assurance) fait par un évaluateur professionnel, estimée à la valeur du Projet pour la première année; les pertes en vertu de ladite police devront être payables au Prêteur comme créancier hypothécaire de deuxième rang aux termes d'une clause hypothécaire approuvée par le Bureau d'assurance du Canada (BAC 3000).

5. Assurance contre le bris des machines

Une police d'assurance bris des machines comportant des garanties sur tout équipement électrique, mécanique et les récipients sous pression; ladite police d'assurance devra contenir l'avenant contenant la clause type relative aux garanties

hypothécaires approuvée par l'Association canadienne des souscripteurs d'assurance chaudière et machinerie, avec pertes payables au Prêteur comme créancier hypothécaire de premier rang.

6. Assurance responsabilité

Une police d'assurance responsabilité civile générale comportant des garanties contre les dommages corporels et matériels pour un montant de couverture minimum de deux millions de dollars (2 000 000,00\$). Un avenant de couverture pollution formule restreint BAC 2313 devra faire partie de cette assurance responsabilité.