

2008-09-12 9H06  
heure-minute15 577 717**L'AN DEUX MILLE HUIT (2008)****LE NEUF SEPTEMBRE****DEVANT :**[REDACTED] [REDACTED]  
Montréal, province de Québec

notaire à

**COMPARAISSENT :**

**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<sup>er</sup> 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 Gionet, 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), dont une copie certifiée demeure annexée à l'original des présentes conformément à la *Loi sur le Notariat*;

ci-après nommé le «créancier»

Dont l'adresse a été inscrite au registre des adresses du Registre foncier du Québec sous le numéro 6 319 007.

**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 Venafro son président dûment autorisé par résolution de l'administrateur unique en date du neuf septembre deux mille huit (2008), dont une copie certifiée demeure annexée à l'original des présentes conformément à la *Loi sur le Notariat*.

ci-après nommé le «débiteur»,**LESQUELS conviennent et déclarent ce qui suit:****1. DETTE**

Le débiteur se reconnaît endetté envers le créancier d'une somme en capital de UN MILLION CENT MILLE DOLLARS (1 100 000,00\$) tel qu'il appert d'une convention de prêt sous seing privé signée ce jour (ci-après appelé le «document constatant l'endettement»), dont un exemplaire demeure annexé aux présentes après avoir été reconnu véritable et signé pour identification par les parties aux présentes en présence du notaire soussigné.

Toutes les sommes dues ou à devenir dues en capital, intérêts, frais et accessoires par le débiteur en vertu du document constatant l'endettement ou en vertu de toute autre document ou convention de prêt pouvant intervenir entre le créancier et le débiteur, sont ci-après collectivement appelées la «dette».

Les termes et conditions régissant la dette, notamment quant à son remboursement et au taux d'intérêt, sont énoncés au document constatant l'endettement.

Les obligations du débiteur et les hypothèques qu'il constitue en vertu des présentes ne seront ni amoindries ni modifiées de quelque façon que ce soit par toute entente qui pourrait intervenir entre le créancier et le débiteur, notamment si la dette est renouvelée ou que le créancier accepte des délais, ou si le créancier s'abstient d'exercer ses droits et recours, quels qu'ils soient. De plus, les hypothèques et les autres droits créés aux présentes subsisteront, nonobstant le fait que la dette puisse être constatée par tout autre document, soit pour le montant global de la dette résultant du document constatant l'endettement, ou pour le montant alors réduit de la dette, et ce, tant et aussi longtemps que l'intégralité du montant original de la dette n'aura pas été remboursée au créancier.

Le fait pour les parties de remplacer le document constatant l'endettement n'opérera pas novation, nonobstant toute loi ou usage à ce contraire.

## **2. HYPOTHÈQUE PRINCIPALE**

En garantie du remboursement de la dette et de l'accomplissement de toutes ses obligations envers le créancier en vertu de la convention de prêt et des présentes, et en garantie également de l'acquittement de toutes autres obligations envers le créancier, présentes et futures, directes ou indirectes:

le débiteur hypothèque en faveur du créancier, jusqu'à concurrence de ladite somme maximale de UN MILLION CENT MILLE DOLLARS (1 100 000,00\$) avec intérêt au taux de HUIT POUR CENT (8%) l'an, les biens suivants:

### **DÉSIGNATION – IMMEUBLES :**

#### **Immeuble 1 :**

Un terrain situé en la ville de Carignan, connu et désigné comme étant le lot numéro DEUX MILLIONS SIX CENT UN MILLE SIX CENT CINQUANTE-SIX (2 601 656) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly.

Tel que le tout se trouve présentement, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes rattachées audit emplacement, sans exception ni réserve d'aucune sorte de la part du débiteur, et notamment sujet à :

- Servitude en faveur de Southern Canada Power Company Limited, sans assiette précise, aux termes d'un acte publié au bureau de la publicité des droits de Chambly sous le numéro 275 176; et
- Deux servitudes en faveur de The Shawinigan Water & Power Company Limited, sans assiette précise, aux termes de deux actes publiés au bureau de la publicité des droits de Chambly sous les numéros 235 987 et 115 595.

**Immeuble 2 :**

Un terrain vague situé 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.

Tel que le tout se trouve présentement, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes rattachées audit emplacement, sans exception ni réserve d'aucune sorte de la part du débiteur sujet à une servitude de non-accès à l'autoroute des Cantons de l'Est aux termes de documents publiés audit bureau de la publicité des droits sous les numéros 229 705 et 250 990.

**Immeuble 3 :**

Tous les droits, titres et intérêts que le débiteur 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.

Tel que le tout se trouve présentement, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes rattachées audit emplacement, sans exception ni réserve d'aucune sorte de la part du débiteur sujet à une servitude de non-accès à l'autoroute des Cantons de l'Est aux termes de documents publiés audit bureau de la publicité des droits sous les numéros 229 705 et 250 990.

**(ci-après collectivement désignés « l'immeuble »)**

Et

**DÉSIGNATION – MEUBLES :**

L'universalité des biens meubles, présents et futurs, qui servent à l'exploitation de l'Immeuble.

Nonobstant le fait que le produit de la dette ait été ou non avancé par le créancier au débiteur, en tout ou en partie, l'hypothèque et les autres garanties constituées aux termes des présentes auront effet à compter de la date des présentes afin de garantir le remboursement de toutes les sommes qui auront été ou pourront être décaissées par le créancier au débiteur.

**3. ASSURANCES**

Le débiteur s'oblige à faire assurer contre l'incendie et tous autres risques et pertes habituellement couverts tous les bâtiments qui sont ou seront affectés par la présente hypothèque jusqu'à concurrence de leur pleine valeur de remplacement ou, avec le consentement du créancier, jusqu'à concurrence d'un montant qui ne pourra en aucun temps être inférieur au montant de la dette ni au montant de toutes autres sommes garanties par une hypothèque de rang supérieur ou par une priorité sur l'immeuble.

Le débiteur s'oblige par les présentes à faire insérer dans ces polices, à titre de mandataire du créancier, la clause hypothécaire en faveur du créancier, à dénoncer à l'assureur les droits hypothécaires de ce dernier, à remettre au créancier ces polices, lesquelles contiendront les clauses usuellement stipulées dans les polices couvrant le même genre de risques, à maintenir celles-ci en vigueur jusqu'à parfait paiement et à fournir au créancier, au moins quinze (15) jours avant leur échéance, les reçus de leur renouvellement.

À défaut par le débiteur de se conformer à ces diverses obligations, le créancier, sous réserve de ses autres recours, pourra souscrire pour le compte du débiteur toutes nouvelles assurances et réclamer le remboursement immédiat des primes avec intérêt du jour du paiement, au taux applicable à la dette. Il pourra aussi, aux frais du débiteur, notifier la présente hypothèque à toute compagnie d'assurance intéressée qui n'en aurait pas été avisée, copie ou extrait des présentes pouvant au besoin servir à cette notification.

Le débiteur avertira sans délai le créancier de tout sinistre et ne devra entreprendre aucun travail de réparation ou de réfection avant que ce dernier n'ait examiné les lieux et approuvé les travaux projetés. Toute indemnité d'assurance devra être versée directement au créancier, jusqu'à concurrence du montant de la dette. Nonobstant toute loi, usage ou coutume à ce contraire, le créancier pourra imputer l'indemnité au paiement de la dette ou la remettre, en tout ou en partie, au débiteur pour lui permettre de reconstruire ou réparer l'immeuble, sans que, dans l'un ou l'autre cas, son hypothèque ou ses autres droits ne soient diminués ou affectés de quelque manière que ce soit, si ce n'est par la signature d'une quittance notariée constatant la réduction de la dette.

#### **4. HYPOTHÈQUE ADDITIONNELLE**

Pour assurer le paiement de toute somme d'argent non garantie par l'hypothèque principale ci-dessus créée, et notamment les intérêts échus, l'intérêt sur les intérêts, l'indemnité prévue au document constatant l'endettement ainsi que les autres sommes déboursées par le créancier pour la protection de ses droits hypothécaires, telles que, mais sans limitation, primes d'assurances, taxes, frais et autres accessoires, une hypothèque additionnelle équivalant à VINGT POUR CENT (20 %) du montant de l'hypothèque principale ci-dessus constituée est créée par le débiteur sur l'immeuble.

#### **5. HYPOTHÈQUE DES LOYERS**

Pour garantir davantage ses obligations, le débiteur hypothèque par les présentes, jusqu'à concurrence des mêmes sommes et pour les mêmes fins que celles indiquées aux clauses «HYPOTHÈQUE PRINCIPALE» et «HYPOTHÈQUE ADDITIONNELLE» ci-dessus, tous les loyers, présents et futurs provenant de la location de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci, ainsi que les indemnités d'assurance payables en vertu de toutes polices d'assurance qui couvrent ou pourront couvrir, le cas échéant, ces loyers.

Le débiteur s'engage à remettre au créancier, sur demande, tous les baux affectant l'immeuble ainsi que toute police d'assurance couvrant ces loyers.

Tant qu'il ne sera pas en défaut et que le créancier n'aura pas avisé le débiteur de son intention de les percevoir, le créancier autorise le débiteur à continuer de percevoir les loyers à leur échéance.

En cas de défaut, le créancier pourra, sous réserve de ses autres droits et recours, se prévaloir de cette hypothèque en la signifiant aux locataires et en avisant le débiteur et les locataires de son intention de s'en prévaloir. Il pourra renouveler les baux ou en consentir de nouveaux au nom du débiteur aux conditions qu'il jugera convenables. Le montant des loyers perçus servira, à sa discrétion, à se payer une commission de cinq pour cent (5 %) des revenus bruts à titre de frais d'administration, à payer les intérêts de la dette, les taxes, les versements de capital, le coût des réparations, et autres dépenses, le tout sans que ses droits ou ses hypothèques soient diminués ou affectés de quelque manière que ce soit, si ce n'est par la signature d'une quittance notariée constatant la réduction de la dette. D'avance, le débiteur ratifie les actes d'administration du créancier et accepte les états soumis par ce dernier comme équivalant à une reddition de compte. Le créancier ne sera responsable d'aucune perte ni d'aucun dommage encouru à raison de son administration.

## **6. CHARGES ET CONDITIONS**

### **1. Frais**

Le débiteur paiera les frais et honoraires des présentes, les frais d'arpentage, d'évaluation et d'inspection de l'immeuble, les frais de publicité et tous les autres déboursés, incluant ceux relatifs à tout renouvellement, avis, hypothèque, renonciation, cession de rang, quittance ou mainlevée s'y rapportant. Le créancier est autorisé à retenir, à même le produit de la dette, le cas échéant, les sommes suffisantes pour les acquitter.

### **2. Mise en défaut du débiteur**

Le seul écoulement du temps pour accomplir l'une quelconque des obligations prévues aux présentes constituera le débiteur en défaut, sans nécessité d'aucun avis ou mise en demeure.

### **3. Hypothèques ou charges prioritaires**

Sous réserve de ce qui est prévu au document constatant l'endettement, le débiteur s'engage à ce qu'en tout temps l'immeuble demeure libre de toute priorité, hypothèque ou charge quelconque pouvant primer les droits du créancier, à l'exception, le cas échéant, de celles ci-après déclarées. Il s'oblige, sur demande et à ses frais, à remettre au créancier toute renonciation, cession de rang, quittance ou mainlevée que ce dernier jugera nécessaire pour conserver la primauté de ses droits sur l'immeuble hypothéqué.

### **4. Radiation des droits hypothécaires ou prioritaires**

Le créancier est, par les présentes, autorisé à faire radier, aux frais du débiteur, à même le produit de la dette, le cas échéant, toutes inscriptions hypothécaires et charges quelconques qui pourraient grever l'immeuble et primer l'hypothèque consentie aux termes des présentes, à l'exception, le cas échéant, de celles ci-après déclarées. Au cas

d'insuffisance de deniers, le créancier est habilité à ne plus faire d'avance et à exiger, malgré le terme convenu, le remboursement des sommes déjà décaissées, sous réserve de ses autres droits et recours.

#### **5. Paiement des taxes, impositions et cotisations**

Le débiteur s'oblige à acquitter régulièrement toutes les taxes, impositions et cotisations fédérales, provinciales, municipales et scolaires, générales ou spéciales, qui peuvent ou pourront, en tout temps, affecter et grever l'immeuble par priorité sur les droits du créancier, et il remettra au créancier, le cas échéant, dans les trente (30) jours de l'échéance de ces taxes, impositions ou cotisations, des reçus démontrant leur paiement complet, sans subrogation en faveur de tiers.

#### **6. Remboursement des sommes déboursées par le créancier**

Le débiteur remboursera au créancier, sur demande, toutes sommes déboursées par ce dernier pour payer des primes d'assurance, taxes, impositions, cotisations ou tous autres frais découlant de la dette ou des présentes, ou ayant été faits pour conserver sa garantie ou pour assurer l'exécution de toute obligation du débiteur, avec intérêts sur ces sommes au taux applicable sur la dette à compter de la date de leur déboursement par le créancier.

#### **7. Conservation de l'immeuble**

Le débiteur conservera en bon état, sans en changer la destination, les bâtiments érigés ou qui seront érigés sur l'immeuble, ainsi que tous les biens qui y sont ou qui y seront incorporés, attachés, réunis ou unis par accession et qui sont considérés immeubles en vertu de la loi, de façon à ne pas diminuer la garantie du créancier. Il permettra à ce dernier d'y avoir accès de temps en temps pour les examiner. Sans limiter la généralité de ce qui précède, le débiteur ne pourra faire aucune modification à l'immeuble, ni en changer la destination, sans avoir obtenu le consentement préalable écrit du créancier. De plus, le débiteur ne pourra consentir de servitude ou autre démembrement de droit de propriété sans l'autorisation préalable écrite du créancier.

Si le débiteur néglige de maintenir l'immeuble en bon état, d'y faire les réparations nécessaires après en avoir reçu la demande du créancier ou si l'immeuble est laissé vacant ou à l'abandon, le créancier pourra, sous réserve de ses autres droits et recours, pénétrer dans les lieux pour y effectuer les travaux requis ou prendre toute autre mesure appropriée, aux frais du débiteur.

#### **8. Aliénation de l'immeuble**

Le débiteur s'oblige à informer préalablement par écrit le créancier de toute vente, transfert ou aliénation projeté de la totalité ou d'une partie de l'immeuble ou de la totalité ou d'une partie des droits qu'il détient dans l'immeuble et le débiteur ne pourra y procéder avant d'avoir obtenu le consentement préalable et écrit du créancier, lequel consentement ne pourra être refusé sans motif raisonnable.

#### **9. Location de l'immeuble**

Le débiteur s'oblige à ne pas donner quittance par anticipation de plus d'un mois de loyer ni à louer l'immeuble ou une partie de celui-ci à un loyer sensiblement inférieur à sa valeur locative, sans le consentement écrit du créancier.

#### **10. Remise de documents**

Le débiteur s'engage à remettre au créancier, si celui-ci lui en fait la demande, tous les documents relatifs à l'immeuble. Ce dernier pourra retenir ces documents jusqu'au paiement complet de la dette.

#### **11. Copropriété divise**

Si l'immeuble est une partie d'un immeuble détenu en copropriété divise, le débiteur s'engage à respecter les lois et règlements régissant la copropriété divise, ainsi que la déclaration de copropriété et les règlements de l'immeuble. Il s'engage également à payer à échéance ses contributions aux charges communes et au fonds de prévoyance, à obtenir l'accord préalable écrit du créancier pour tout acte pouvant diminuer la valeur de sa partie privative et à transmettre au créancier, sur demande, copie de tout avis de convocation qu'il pourrait recevoir pour les assemblées des copropriétaires.

Le débiteur cède au créancier, jusqu'au remboursement du prêt, tous les droits de vote dont il est ou sera titulaire en qualité de copropriétaire et il s'engage à signer sans délai tout document requis par le créancier pour lui permettre d'exercer ces droits de vote. Jusqu'à avis contraire de la part du créancier, le débiteur continue d'exercer ces droits de vote comme procureur du créancier et il peut déléguer à des tiers l'exercice des droits de vote comme s'il en était encore titulaire. Si le créancier se prévaut de la cession des droits de vote, il peut en aviser le conseil d'administration du syndicat des copropriétaires et demander que les avis de convocation des assemblées lui soient dorénavant transmis.

De plus, advenant la vente, le transfert ou autre aliénation dudit immeuble, le débiteur s'engage par les présentes à faire en sorte que l'acquéreur cède ses droits de vote au créancier, aux mêmes conditions que celles prévues au présent article.

#### **7. DÉCLARATIONS DU DÉBITEUR**

Le débiteur fait les déclarations suivantes, qu'il certifie être entièrement vraies et qui sont essentielles aux présentes, savoir:

a) l'immeuble lui appartient en pleine et entière propriété et est libre de toute priorité, hypothèque, servitude et charge quelconque à l'exception de :

- Une hypothèque et autres droits en faveur de [REDACTED] affectant les Immeubles 2 et 3, aux termes d'un acte de prêt par ce dernier à [REDACTED], reçu par [REDACTED], notaire, le 9 décembre 1996 et publié à Chambly sous le numéro 1 012 961, laquelle sera radiée incessamment.

b) toutes les taxes, impositions ou cotisations municipales ou scolaires, imposées sur l'immeuble, ont été payées ou le seront à même



le produit de la somme prêtée aux termes du document constatant l'endettement;

c) aucun accessoire permanent de l'immeuble et, en particulier, aucun appareil de chauffage, de ventilation, de réfrigération, de nettoyage et d'éclairage, aucun ascenseur ou autre service de l'immeuble n'a fait l'objet d'un contrat de vente conditionnelle, d'un contrat de location, d'un contrat de crédit-bail ou d'une hypothèque; tous ces accessoires sont la propriété du débiteur et ont été entièrement payés et ceux d'entre eux qui n'ont pas été incorporés à l'immeuble de façon à en faire partie intégrante ont été, à demeure, matériellement attachés ou réunis à l'immeuble et sont eux-mêmes immeubles;

d) l'immeuble respecte, et le bâtiment qui y sera érigé respectera les lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement édictés par les autorités concernées et le débiteur s'engage à respecter toutes lois et règlements à cet égard, à aviser le créancier de tout avis, ordonnance ou poursuite à cet effet et, le cas échéant, à prendre sans délai toutes les mesures nécessaires pour se conformer à toute norme édictée par ces lois et règlements. Sans limiter la généralité de ce qui précède, le débiteur déclare que l'immeuble ne contient pas de matériaux ou de produits qui pourraient être dommageables pour l'environnement et la santé des occupants.

## 8. DÉFAUTS

Le débiteur sera en défaut si lui ou tout propriétaire subséquent de l'immeuble:

a) ne se conforme pas aux obligations résultant de la clause d'assurance, des clauses se retrouvant au titre des charges et conditions ci-dessus ou de toute autre clause du présent acte;

b) ne paie pas, à leur échéance respective, chacun des versements de capital ou d'intérêts dus sur la dette;

c) ne se conforme pas à l'une ou l'autre des obligations lui incombant aux termes du document constatant l'endettement;

d) fait cession de ses biens, est mis en faillite ou en liquidation, devient insolvable, fait une proposition concordataire ou se prévaut de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies;

e) n'obtient pas la mainlevée de toute hypothèque légale de la construction inscrite contre l'immeuble dans les dix (10) jours de son inscription, sauf s'il en conteste de bonne foi la validité et s'il fournit au créancier toute garantie supplémentaire requise par ce dernier pour assurer la protection de ses droits, auquel cas cette obligation sera suspendue jusqu'au jugement final à intervenir;

f) n'obtient pas la mainlevée de toute saisie opérée contre l'immeuble en exécution d'un jugement;

g) n'obtient pas la mainlevée de tout préavis d'exercice d'un droit hypothécaire ou d'un autre droit inscrit contre l'immeuble ou ne remédie à tout défaut aux termes de toute autre hypothèque ou charge affectant l'immeuble;



- h) fait aux présentes une déclaration qui s'avère fausse ou inexacte;
- i) consent un droit réel sur tout ou partie de l'immeuble, tel une servitude ou un démembrement du droit de propriété, sans le consentement préalable écrit du créancier, à l'exception d'une hypothèque de rang subséquent.

Advenant tout cas de défaut, le créancier aura le droit, sous réserve de ses autres droits et recours:

- a) d'exiger le paiement immédiat de la totalité de la dette, en capital, intérêts, frais et accessoires;
- b) d'exécuter toute obligation non respectée par le débiteur en ses lieu et place et aux frais de ce dernier;
- c) de percevoir les loyers provenant de la location de l'immeuble;
- d) d'exercer les recours hypothécaires que lui reconnaît la loi, après avoir signifié et inscrit un préavis d'exercice de ses droits hypothécaires et respecté le délai imparti pour le délaissement du bien, le tout conformément aux articles 2748 et suivants du Code civil du Québec.

#### 9. ÉLECTION DE DOMICILE

Le débiteur et les intervenants, le cas échéant, font élection de domicile à leur adresse mentionnée aux présentes. Si le créancier ne peut les rejoindre à cette adresse ou à la dernière adresse fournie par écrit par ces derniers, ceux-ci font élection de domicile au bureau du greffier de la Cour supérieure du district de Montréal.

#### 10. SOLIDARITÉ

Si le terme «débiteur» comprend plus d'une personne, chacune d'elles est solidairement responsable envers le créancier des obligations qui sont stipulées au document constatant l'endettement et aux présentes.

#### 11. INDIVISIBILITÉ

Les obligations du débiteur sont indivisibles et pourront être réclamées en totalité de chacun de ses héritiers, légataires ou représentants légaux conformément à l'article 1520 du Code civil du Québec. Il en sera également de même, le cas échéant, à l'égard de toute caution ou acquéreur de l'immeuble, ainsi qu'à l'égard de leurs héritiers.

#### 12. INTERVENTION

AUX PRÉSENTES INTERVIENT :

**LES IMMEUBLES BEAUBERT**, société en commandite dûment constituée, immatriculée auprès du Registraire des entreprises du Québec sous le numéro 3348148035, ayant son domicile au [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] représentée aux présentes par 9070-1707 Québec Inc., son commandité, compagnie légalement constituée suivant la Partie 1A de la *Loi sur les compagnies*, ayant son siège social au [REDACTED] [REDACTED]

██████████, représentée par ██████████, son président, dûment autorisé par résolution de son conseil d'administration en date du neuf septembre deux mille huit (2008), dont une copie certifiée demeure annexée à l'original des présentes conformément à la Loi sur le Notariat.

(ci-après nommé la « caution »)

La caution déclare avoir pris connaissance et communication des présentes et se porte caution solidaire du débiteur, tant pour le remboursement du capital prêté que pour le paiement de l'intérêt, des frais, de l'indemnité et des accessoires ainsi que pour l'exécution fidèle et intégrale de toutes et chacune des obligations assumées par le débiteur aux termes des présentes, y compris dans le cas de perte du bénéfice du terme, et à ces fins, la caution s'engage et s'oblige solidairement avec le débiteur ainsi qu'avec toute autre caution, faisant du tout son affaire personnelle et renonçant aux bénéfices de division et de discussion.

La caution convient que le créancier pourra, à défaut par le débiteur de procéder au paiement, en tout ou en partie, de toute somme due et payable par le débiteur aux termes des présentes, réclamer de la caution, par avis écrit, paiement immédiat des sommes dues par le débiteur au créancier, sans que le créancier soit requis et/ou obligé d'exercer ses droits aux termes de toute sûreté qui a pu lui être consentie et/ou réaliser toute telle sûreté.

De plus, le créancier pourra, sans que cela ait pour effet de réduire ou affecter le présent cautionnement, conclure toute entente ou convention relative aux obligations du débiteur résultant des présentes et plus particulièrement, sans pour autant limiter la généralité de ce qui précède :

- Obtenir de du débiteur ou de toute autre personne toute sûreté quelconque, accorder mainlevée de toute telle sûreté, en tout ou en partie, ou compléter toute sûreté déjà détenue;
- Accorder au débiteur tout renouvellement, quittance ou mainlevée;
- Conclure tout compromis, règlement ou arrangement quelconque avec le débiteur ou avec toute autre personne responsable avec et pour le débiteur;
- Modifier les conditions du remboursement du présent prêt ou toute portion d'icelui ou modifier les termes et conditions du présent acte de prêt hypothécaire ou tout autre document de sûreté;
- Souffrir tout arrérage aux termes du présent prêt et traiter avec la caution, le débiteur et toute sûreté présentement détenue à l'avenir de la façon ou de la manière que le créancier pourra juger appropriée.

**13. CLAUSE INTERPRÉTATIVE**

Chaque fois que le contexte l'exige, tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel, et vice versa, et tout mot écrit au genre masculin comprend aussi le genre féminin. Spécialement le mot «immeuble», employé sans autre indication dans le présent acte, signifie tous et chacun des immeubles ci-dessus hypothéqués et comprend, pour chacun d'eux, le fonds de terre, les bâtiments y érigés ou qui pourront y être érigés, de même que les biens qui y sont ou qui pourront y être incorporés, attachés, réunis ou unis par accession.

**DONT ACTE :**

**FAIT ET PASSÉ** à Montréal, sous le numéro treize mille cinq cent un (13 501) des minutes du notaire soussigné.

**LECTURE FAITE**, les parties signent en présence dudit notaire.

**SOCIÉTÉ EN COMMANDITE SOLIMEZZ**  
**par son commandité 9158-8269 Québec Inc.**

Signé par : Guy GIONET

**9124-6215 QUÉBEC INC.**

Signé par : Nick VENAFRO

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

Signé par : 

Signé : , notaire

COPIE CONFORME À L'ORIGINAL CONSERVÉ EN MON ÉTUDE.

