

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE IMMOBILIÈRE SOLIM II

CONVENTION DE SOCIÉTÉ EN COMMANDITE
MODIFIÉE ET MISE À JOUR

entre

GESTION SOLIM INC.
(en qualité de commandité)

et

FONDS DE SOLIDARITÉ DES TRAVAILLEURS DU QUÉBEC (F.T.Q.)
(en qualité de commanditaire)

datée du 15 avril 1994

**CONVENTION DE SOCIÉTÉ EN COMMANDITE modifiée et mise à jour datée
du 6 juin 1994:**

ENTRE: **GESTION SOLIM INC.** (le «commandité»),
compagnie constituée en vertu des lois du
Québec;

PARTIE DE PREMIÈRE PART

ET: **FONDS DE SOLIDARITÉ DES TRAVAILLEURS DU
QUÉBEC (F.T.Q.)** (le «commanditaire»),
corporation constituée en vertu de la Loi
constituant le Fonds de solidarité des
travailleurs du Québec (F.T.Q.);

PARTIE DE DEUXIÈME PART

ATTENDU QUE le commandité et le commanditaire ont formé une
société en commandite sous la raison sociale *Société en commandite immobilière
Solim II* conformément aux lois du Québec;

ATTENDU QUE les parties désirent modifier et mettre à jour
dans son ensemble la convention de société en commandite datée du
13 août 1992, intervenue entre le commandité et le commanditaire.

EN CONSÉQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

ARTICLE 3
RELATIONS ENTRE LES ASSOCIÉS

3.1 Statut et pouvoirs du commandité. Le commandité déclare et garantit à chacun des commanditaires que le commandité:

- a) est et continuera d'être une corporation validement constituée et en existence conformément aux lois en vigueur au Québec ou de toute autre juridiction sous le régime de laquelle le commandité peut être prorogé ou sous le régime de laquelle le successeur du commandité peut être constitué ou prorogé; et
- b) a et continuera d'avoir la capacité et les pouvoirs d'agir à titre de commandité et de s'acquitter de ses obligations en vertu de la présente convention, sans que cela soit en violation de ses statuts et sans que cela donne lieu à un défaut en vertu de toute convention par laquelle il est lié.

3.2 Statut et pouvoirs des commanditaires. Chacun des commanditaires déclare et garantit à chaque associé qu'il a et continuera d'avoir la capacité et le pouvoir de passer la présente convention et d'être lié par celle-ci, et qu'il fournira à cet égard les preuves que le commandité pourra raisonnablement exiger.

3.3 Limitations aux pouvoirs des commanditaires. Aucun associé, autre que le commandité:

- a) n'aura le droit ni prétendra avoir le droit de participer à l'administration, à la gestion ou au contrôle des affaires de la Société;

- b) n'aura le droit ni prétendra avoir le droit de faire affaires ou de prendre des engagements au nom de la Société ni d'autrement obliger ou lier la Société;
- c) autrement que par l'exercice du droit de vote sur une résolution des associés, n'aura le droit ni ne prétendra avoir le droit, en tant que tel, de prendre tout engagement au nom d'un autre associé ou d'autrement obliger ou lier un autre associé; ou
- d) ne pourra être partie à toute poursuite judiciaire fondée sur une réclamation faite par la Société ou contre la Société, sauf s'il s'agit de ses droits ou obligations en tant que commanditaire.

3.4 **Autres activités des commanditaires.** Un commanditaire ou une personne du même groupe que le commanditaire pourra s'engager, ou détenir une participation, dans d'autres entreprises, affaires, placements ou activités, qu'ils soient ou non semblables aux activités de la Société ou y fassent ou non concurrence, et il ne sera pas tenu d'en rendre compte à la Société ou à l'un quelconque des associés.

3.5 **Autres activités du commandité.** Le commandité ou une personne du même groupe que le commandité ne peut s'engager, ou détenir une participation, dans d'autres entreprises, affaires, placements ou activités sans avoir d'abord offert ou mis à la disposition de la Société les biens ou autres occasions d'affaires ou d'investissement que le commandité ou la personne du même groupe que le commandité désire acquérir ou poursuivre pour son propre compte.

ARTICLE 4
RESPONSABILITÉ LIMITÉE

4.1 **Responsabilité illimitée du commandité.** Le commandité aura une responsabilité illimitée quant aux dettes et autres obligations de la Société.

4.2 **Responsabilité limitée des commanditaires.** Sous réserve des dispositions du Code civil, la responsabilité d'un commanditaire pour les dettes et obligations de la Société sera limitée au montant impayé, s'il en est, du prix de souscription relatif à chaque part détenue par ce commanditaire, et un commanditaire ne sera pas, en tant que tel, responsable de toute autre réclamation, appel de versement ou apport à la Société.

4.3 **Responsabilité limitée du commandité.** Le commandité sera responsable envers un commanditaire de toute perte, responsabilité, dépense ou dommage subi ou encouru par le commanditaire en raison de tout acte, omission ou erreur de jugement qui:

- a) contrevient aux dispositions de l'article 11.6; ou
- b) entraîne la perte du bénéfice de la responsabilité limitée ou impose de toute autre façon au commanditaire une responsabilité illimitée.

Le commandité sera également responsable du remboursement de toute somme engagée par lui sans avoir obtenu au préalable l'avis du comité consultatif alors que l'obtention de cet avis était requis en vertu de l'article 11.2 à moins qu'il ne démontre que cette dépense a été effectuée dans le meilleur intérêt de la Société.

4.4 **Indemnisation des commanditaires.** Le commandité indemniserà chaque commanditaire ou ancien commanditaire de toute

perte, responsabilité, dépense ou dommage subi ou engagé par ce commanditaire et qui résulte du fait que la responsabilité de ce commanditaire n'est pas limitée de la façon prévue à l'article 4.2.

4.5 Indemnisation de la Société. Le commandité indemniserà et tiendra à couvert la Société de toute perte, responsabilité, dépense ou dommage subi ou encouru par la Société et découlant d'une violation de l'article 11.6 ou de l'article 4.3. De plus, le commandité remboursera à la Société toute somme engagée sans avoir obtenu au préalable l'avis du comité consultatif alors que l'obtention de cet avis était requis en vertu de l'article 11.2 à moins qu'il ne démontre que cette dépense a été effectuée dans le meilleur intérêt de la Société.

ARTICLE 5

PARTS

5.1 Nombre de parts. La participation des commanditaires dans la Société sera composé d'un maximum de 25 000 000 de parts.

5.2 Nature des parts. Sauf disposition expresse au contraire dans la présente convention, aucun commanditaire ne jouira, quant à toute part détenue par lui, d'une préférence, d'une priorité ou d'un droit par rapport à n'importe quel autre commanditaire relativement à une part détenue par cet autre commanditaire.

5.3 Aucune fraction de part. Une part ne pourra être divisée en fractions, et la Société n'acceptera pas de souscription pour une fraction de part, n'enregistrera pas la cession d'une fraction de part et ne reconnaîtra pas un droit se rapportant à moins d'une part entière.

équitable et compatible avec l'intention exprimée au paragraphe a).

ARTICLE 11

GESTION DE LA SOCIÉTÉ

11.1 Autorité du commandité. Le commandité est autorisé à diriger les affaires de la Société, avec pleins pouvoir et autorité d'administrer, gérer, contrôler et exploiter, de façon exclusive, les activités de la Société et, sauf disposition contraire de la présente convention, il aura pleins pouvoir et autorité, pour le compte et au nom de la Société, d'accomplir tout acte, de prendre toute mesure et toute décision et de signer et livrer tout acte, convention ou document nécessaire ou accessoire à la poursuite des activités de la Société.

11.2 Pouvoirs du commandité. Sous réserve des modalités de la présente convention, mais sans restreindre la portée générale de l'article 11.1, le commandité aura pleins pouvoir et autorité, pour le compte et au nom de la Société:

- a) d'exploiter l'entreprise de la Société et prendre ou faire prendre toutes les mesures nécessaires relativement aux affaires de celle-ci, et notamment souscrire à toute convention pour la bonne exécution des affaires de la Société;
- b) d'exécuter tout acte ou d'autoriser toute dépense relative à la construction, l'administration, la gestion, l'entretien ou la réparation des immeubles;
- c) de faire la publicité nécessaire aux fins de la location des immeubles;

- d) de négocier, signer, prolonger, amender, annuler ou résilier tout bail relatif aux locaux situés dans les immeubles;
- e) de percevoir les loyers;
- f) d'embaucher ou congédier le personnel;
- g) de nommer et de révoquer des mandataires et d'accorder ou de retirer des procurations;
- h) de retenir les services de conseillers juridiques, de comptables, d'experts, de conseillers ou de consultants que le commandité jugera appropriés et de s'en remettre aux avis de ces personnes;
- i) de déposer les déclarations et d'accomplir toutes les formalités nécessaires pour conserver à la Société son statut de société en commandite dans les juridictions appropriées;
- j) de faire tout choix, détermination ou désignation en vertu de la Loi de l'impôt sur le revenu (Canada), de la Loi sur les impôts (Québec) ou de toute autre loi au même effet en vigueur au Canada et au Québec, pour le compte de la Société et de chacun des commanditaires, relativement à l'intérêt de chacun d'entre eux;
- k) de recevoir toute somme d'argent due à la Société et en donner quittance;
- l) de constituer les compagnies ou sociétés nécessaires ou utiles aux affaires de la Société et y participer;

- m) de payer les frais, les dépenses en immobilisations et les autres déboursés de la Société;
- n) d'intenter une action en justice ou d'assumer la défense dans toute action ou poursuite se rapportant à la Société;
- o) de soumettre la Société à l'arbitrage obligatoire relativement à toute question concernant son entreprise ou ses affaires internes;
- p) de déposer les rapports exigés par toute autorité gouvernementale ou autre autorité; et
- q) d'accomplir toutes les choses nécessaires ou accessoires à la poursuite des activités de la Société;
- r) de faire toutes transactions décrites aux paragraphes a), b), c), d) et e) de la page 29 qui sont d'un montant égal ou inférieur à cinquante mille dollars (50 000 \$).
- s) de faire toutes transactions prévues aux paragraphes a), b), c), d) et e) de la page 29, si la valeur de telle transaction est inférieure à DEUX MILLIONS DE DOLLARS (2 000 000 \$) dans la mesure où telle transaction a été soumise au préalable au comité consultatif.

Dans le cadre de toute transaction impliquant une valeur de plus de DEUX MILLIONS DE DOLLARS (2 000 000 \$), les transactions suivantes devront être approuvées au préalable par les commanditaires par voie de résolution ordinaire:

- a) acquérir des valeurs mobilières ou immobilières, de quelque nature que ce soit, incluant des participations dans des projets immobiliers, directement ou indirectement, pour un prix payable comptant, ou autrement, faire toute stipulation à cet égard et notamment accorder les garanties nécessaires, hypothèques ou autres, pour garantir un solde de prix de vente;
- b) emprunter sur le crédit de la Société et à cet effet hypothéquer, nantir, mettre en gage, céder, transporter en garantie ou autrement grever les actifs de la Société, meubles ou immeubles, présents ou futurs;
- c) vendre, céder, abandonner ou autrement aliéner tout élément d'actif de la Société, meuble ou immeuble, dans le meilleur intérêt de la Société;
- d) se désister, avec ou sans paiement, de tout droit ou de toute action, de tout privilège ou de toute hypothèque; donner, avec ou sans considération, mainlevée de toute inscription hypothécaire, saisie, opposition et de tout autre privilège ou droit; consentir à toute priorité, restriction et limitation de privilège, hypothèque ou autre droit;
- e) cautionner toutes obligations contractées, directement ou indirectement, par une société, corporation ou compagnie, dans laquelle la Société détient, directement ou indirectement, une participation ou un intérêt, et à cet égard renoncer à tout bénéfice de discussion et de division;

Nonobstant ce qui précède, le commandité ne pourra liquider les biens et affaires de la Société ni vendre en bloc les

actifs de la Société, sauf si l'un ou l'autre des événements prévus à l'article 16 de la présente convention se réalise.

11.3 Autorité apparente du commandité. Une personne traitant avec la Société ne sera pas tenue de s'enquérir des pouvoirs du commandité d'accomplir un acte, de prendre une mesure ou une décision ou de signer et de livrer un acte, une convention ou un document pour le compte et au nom de la Société.

11.4 Droits de propriété. Le commandité peut détenir les droits de propriété des biens de la Société pour le compte de la Société.

11.5 Investissements provisoires. Le commandité investira les fonds dont la Société n'a pas un besoin immédiat pour la poursuite de son entreprise dans des titres financiers de premier ordre.

11.6 Exercice des pouvoirs et exécution des fonctions. Le commandité exercera ses pouvoirs et exécutera ses fonctions en vertu de la présente convention avec intégrité et bonne foi, au mieux des intérêts des commanditaires et, à cette fin, appliquera les soins, la diligence et la compétence qu'une personne prudente et compétente appliquerait dans des circonstances analogues et, sans limiter la portée de ce qui précède:

- a) tiendra un registre des noms et adresses de tous les commanditaires, conformément aux dispositions du Code civil;
- b) effectuera et renouvellera les enregistrements nécessaires pour la poursuite de son entreprise et continuera de détenir les licences et permis nécessaires à l'exploitation de l'entreprise de la Société dans

toutes les juridictions où les activités de la Société exigeront ces licences et ces enregistrements; et

- c) consacrera à la conduite des affaires de la Société tout le temps nécessaire à une gestion convenable de ces affaires.

11.7 Honoraires du commandité. Le commandité, en qualité de commandité, aura droit aux honoraires qui auront été préalablement approuvés par les commanditaires.

11.8 Remboursement des frais. Le commandité pourra se faire rembourser par la Société les frais engagés pour la mise en place de la Société, les frais raisonnables engagés par le commandité dans l'exécution de ses fonctions en vertu des présentes ainsi que les frais pour les services de gestion du commandité, le cas échéant.

11.9 Avances consenties par le commandité. Toutes les avances qui sont de temps à autre consenties par le commandité à la Société afin de payer les frais, les dépenses en immobilisations et les autres déboursés de la Société, ou afin de rembourser les sommes ainsi dépensées par la Société seront portées au crédit d'un compte spécial appelé «compte d'avances du commandité».

11.10 Intérêt sur les avances consenties par le commandité. À la fin de chaque mois, il sera porté au crédit du compte d'avances du commandité un intérêt calculé au taux préférentiel sur le solde créditeur moyen mensuel de ce compte.

11.11 Remboursement des avances et intérêt. Les paiements au titre du solde du compte d'avances du commandité seront effectués le plus tôt possible.

11.12 **Fonds séparés.** Les fonds et éléments d'actif de la Société seront tenus séparés des fonds ou éléments d'actif du commandité ou de toute autre personne.

11.13 **Assurances.** Le commandité fera de son mieux pour souscrire et maintenir en vigueur, ou verra à ce que soient souscrites et maintenues en vigueur, pour le compte et aux frais de la Société, une assurance globale de responsabilité civile, à un taux économique et raisonnable, en faveur de la Société et de ses membres, et toute autre assurance du type et de l'ordre de celles qu'il est d'usage de souscrire et de maintenir au Québec pour des activités ou des biens semblables.

ARTICLE 12

QUESTIONS FINANCIÈRES ET RAPPORTS

12.1 **Exercice.** Le premier exercice de la Société commencera le 16 septembre 1993 et se terminera le 30 juin 1994. Les exercices suivants de la Société se termineront le 30 juin de chaque année.

12.2 **Livres comptables.** Le commandité tiendra ou verra à ce que soient tenus des livres comptables ainsi que des registres des activités de la Société dans lesquels seront inscrites et consignées de façon précise et complète toutes les opérations et autres affaires ayant trait aux activités et aux affaires internes de la Société.

12.3 **Principes comptables.** Les comptes de la Société seront tenus conformément aux principes comptables généralement reconnus.

12.4 **Accès aux livres et registres.** Les associés peuvent consulter les livres et registres de la Société pendant les heures

ARTICLE 14
COMITÉ CONSULTATIF

14.1 **Fonctions.** À la première assemblée des commanditaires, et par la suite lors de chaque assemblée annuelle, les commanditaires pourront former un comité consultatif ayant pour fonction de veiller à leurs intérêts généraux et, à cette fin, donner des avis au commandité concernant les investissements de la Société. Le comité consultatif et ses membres ne pourront en aucune façon administrer les affaires de la Société, ni l'obliger.

14.2 **Composition.** Le comité consultatif est composé d'un minimum de trois (3) membres, dont la majorité des membres sera nommée par le commanditaire initial. Les autres membres seront nommés en commun par les autres commanditaires dans une proportion la plus proche possible de leur quote-part respective dans la Société, exclusion faite des parts détenues par le commanditaire initial.

En tout temps, le comité consultatif devra être composé d'un nombre impair de membres.

Le choix des membres du comité consultatif pourra être effectué de toute autre manière par l'adoption d'une résolution spéciale des commanditaires.

14.3 **Élection et durée du mandat.** Le cas échéant, la nomination ou l'élection des membres du comité consultatif a lieu par l'adoption d'une résolution ordinaire à cet effet lors de la première assemblée, et par la suite, lors de chaque assemblée annuelle des commanditaires. Tous les membres alors en poste doivent se retirer mais demeurent rééligibles.

14.4 **Révocation.** Les commanditaires peuvent, par voie de résolution ordinaire, révoquer le mandat de tout membre.

14.5 **Démission.** Tout membre peut en tout temps remettre sa démission, au moyen d'un avis écrit signifié au président ou au secrétaire du comité, lequel se chargera d'aviser tous les commanditaires. Cette démission devient effective à compter de la réception de l'avis par le président ou le secrétaire, ou à toute autre date ultérieure prévue audit avis.

14.6 **Vacances.** Toute vacance survenant au comité consultatif pour quelque cause que ce soit, doit être comblée par le commanditaire dont le représentant a cessé d'être membre du comité consultatif. Le mandat du nouveau membre ne doit cependant pas excéder celui du membre qu'il a remplacé. Tant et aussi longtemps que le quorum est respecté, les membres toujours en fonction peuvent exercer tous les pouvoirs du comité consultatif.

14.7 **Vote.** Toutes les questions soumises aux réunions du comité consultatif sont décidées à la majorité de voix, chaque membre ayant droit à un vote.

14.8 **Convocation des réunions.** Une réunion du comité consultatif doit être convoquée dans les cas suivants:

- a) de sa propre initiative, lorsqu'il le juge à propos;
- b) à la demande du commandité ou d'un représentant du comité consultatif;
- c) à la demande de commanditaires détenant au moins 25 % des parts de la Société;

- d) selon la cédule de réunions adoptée de temps à autre par le comité consultatif.

14.9 **Avis de convocation.** Un avis de convocation spécifiant la date, l'heure, le lieu ainsi que le but ou les affaires devant être traitées à la réunion doit être expédié à chaque membre au moins cinq (5) jours avant la tenue de la réunion.

14.10 **Renonciation à l'avis de convocation.** Un membre peut renoncer en tout temps et de toute manière à un avis de convocation, ou autrement consentir à la tenue d'une telle réunion. La présence d'un représentant à une réunion du comité consultatif constitue une renonciation audit avis, sauf si le membre est présent dans le seul but de s'objecter à ce qu'il y soit traité de quelque affaire ou pour le motif que la réunion n'est pas régulièrement convoquée.

14.11 **Quorum.** La présence de la majorité des représentants constitue le quorum à toute réunion du comité.

14.12 **Nomination de dirigeants.** Après la première assemblée des commanditaires, le cas échéant, et par la suite après chaque assemblée annuelle des commanditaires, le comité consultatif doit procéder à la nomination parmi ses membres d'un président, d'un vice-président et d'un secrétaire du comité consultatif.

14.13 **Président.** Le président ou, en son absence, le vice-président, préside toutes les réunions du comité consultatif.

14.14 **Secrétaire.** Le secrétaire ou, en son absence, un secrétaire adjoint, dresse un procès-verbal à la suite de chaque réunion du comité consultatif et de chaque assemblée des commanditaires. Il doit de même donner avis de chacune desdites réunions et assemblées, tel que requis par le président.

14.15 **Sous-comités.** Le comité consultatif pourra, à sa discrétion, procéder à la formation des sous-comités qu'il pourra juger utiles, lesquels seront composés d'un ou plusieurs de ses membres.

ARTICLE 15

COMITÉ TECHNIQUE

15.1 **Fonctions.** Le commanditaire et le commandité conviennent de constituer un comité technique (le «comité technique»), selon les dispositions du présent article aux seules fins de conseiller le commandité au niveau de l'analyse technique des dossiers comprenant entre autres l'analyse financière, l'analyse des marchés et le règlement de diverses contraintes particulières au secteur. Le comité technique et ses membres ne peuvent aucunement administrer les affaires de la Société, ni l'obliger.

15.2 **Composition.** Le comité technique se compose de deux (2) membres, soit un (1) représentant du commandité et un (1) représentant du commanditaire.

15.3 **Élection.** Tout membre du comité technique entre en fonction le jour de sa nomination.

15.4 **Destitution.** Le commanditaire et le commandité peuvent destituer, avec ou sans cause, tout membre du comité technique désigné par eux et nommer un remplaçant.

15.5 **Vacances.** Toute vacance au comité technique doit être comblée immédiatement par celui du commanditaire ou du commandité dont le représentant a cessé d'être membre du comité technique.

15.6 **Convocations des réunions.** Le comité technique peut se réunir en tout temps et en n'importe quel endroit dans la province de Québec, sur convocation du commandité ou de l'un de ses membres pourvu qu'un avis soit dûment donné à chaque membre du comité technique, ou sans avis, si tous les membres du comité technique sont présents ou ont renoncé, par écrit, à l'avis de convocation.

15.7 **Avis de convocation.** Dans tous les cas, un avis est censé être suffisant s'il indique le jour, l'heure et l'endroit de la réunion et s'il est envoyé par lettre, par télex ou par télégramme au moins soixante-douze (72) heures avant la réunion. Il est envoyé à la dernière adresse connue ou au dernier domicile connu du membre du comité technique. Si cet avis est transmis directement, soit par téléphone, soit de main à main, le délai est alors réduits à vingt-quatre (24) heures. Il n'est pas nécessaire d'y mentionner la nature des questions qui seront traitées à la réunion. L'avis est donné par le commandité ou par tout autre membre du comité technique, il n'est pas nécessaire qu'il soit signé.

15.8 **Renonciation à l'avis de convocation.** Toute réunion du comité technique peut être ajournée de temps à autre par le vote de la majorité des membres présents et aucun avis de cet ajournement n'est nécessaire.

15.9 **Conférence téléphonique.** Toute réunion du comité technique peut être tenue au moyen d'une conférence téléphonique.

ARTICLE 16

CHANGEMENT, DÉMISSION OU RÉVOCATION DU COMMANDITÉ

16.1 **Cession de la participation du commandité.** Le commandité ne peut vendre, céder, transférer ou autrement aliéner sa participation dans la Société à moins que cette vente, cette

cession, ce transfert ou cette aliénation ne soit reliée et accessoire à une fusion du commandité dont découle une société ou une personne morale remplaçante ou prorogée qui devient alors le commandité.

16.2 **Démission.** Le commandité peut résigner ses fonctions en donnant un préavis écrit d'au moins 60 jours à tous les commanditaires, cette démission devant prendre effet à la première des dates suivantes à survenir:

- a) 60 jours après que le préavis soit ainsi donné;
- b) la date de la nomination d'un nouveau commandité pour la Société par voie de résolution spéciale.

16.3 **Démission prohibée.** Le commandité ne résignera pas ses fonctions si sa démission a pour effet de dissoudre la Société.

16.4 **Faillite ou dissolution.** Le commandité, en acceptant d'être lié par la présente convention, sera présumé avoir démissionné en tant que commandité lors de la faillite, de l'insolvabilité, de la dissolution ou de la liquidation du commandité, ou lorsqu'est intenté tout acte ou procédure à cet effet qui n'est pas contesté de bonne foi par le commandité, ou lors de la nomination d'un syndic de faillite, d'un séquestre ou d'un séquestre-gérant des affaires du commandité, mais une telle démission ne prendra effet, et le commandité ne cessera d'être le commandité, qu'à la première des dates suivantes à survenir:

- a) la date de la nomination d'un nouveau commandité pour la Société par voie de résolution ordinaire;
- b) 60 jours après avis donné aux commanditaires d'un tel événement ou d'une telle nomination.

16.5 **Révocation du commandité.** Le commandité peut être révoqué comme commandité par voie de résolution spéciale si la résolution nomme un nouveau commandité pour la Société en remplacement du commandité ainsi révoqué.

16.6 **Transfert de la direction.** Lors de la nomination d'un nouveau commandité pour la Société, à l'occasion de la démission ou de la révocation du commandité, le commandité démissionnaire ou révoqué prendra toutes les mesures nécessaires pour transférer l'administration, la direction, le contrôle et l'exploitation des activités de la Société ainsi que les livres, registres et comptes de la Société au nouveau commandité, et il signera et livrera tous les actes, certificats, déclarations et autres documents nécessaires et souhaitables pour effectuer un tel transfert.

16.7 **Transfert des droits de propriété.** Lors de la démission ou de la révocation du commandité et de la nomination d'un nouveau commandité, le commandité démissionnaire ou révoqué transférera, aux frais de la Société, les droits de propriété des biens de la Société au nouveau commandité et il signera et livrera tous les actes, certificats, déclarations et autres documents nécessaires ou souhaitables pour effectuer un tel transfert.

16.8 **Cessation d'utilisation de la raison sociale Solim II.** Lors de la démission ou de la révocation du commandité et de la nomination d'un nouveau commandité, le commandité démissionnaire ou révoqué abandonnera toute dénomination sociale comprenant le mot "Solim" et cessera complètement d'utiliser la raison sociale ou marque de commerce Solim.

16.9 **Décharge.** Lors de la démission ou de la révocation du commandité, la Société déchargera et tiendra indemne le commandité démissionnaire ou révoqué de tous les frais, dommages, responsabilités ou dépenses encourus ou subis par le commandité par

suite de tout événement, autre qu'un acte ou une omission délibérée du commandité, se rapportant à la Société et survenu après cette démission ou cette révocation.

16.10 **Nouveau commandité.** Le nouveau commandité deviendra partie à la présente convention en signant un exemplaire de celle-ci et il conviendra d'être lié par toutes les dispositions et d'assumer les obligations, les devoirs et les responsabilités du commandité en vertu des présentes à compter de la date où il deviendra partie à la présente convention.

ARTICLE 17

DISSOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

17.1 **Durée d'existence de la Société.** La Société continuera d'exister jusqu'au 12 août 2022, à moins qu'elle ne soit dissoute avant cette date.

17.2 **Cas de dissolution.** La Société sera dissoute lors du premier des événements suivants à survenir:

- a) l'approbation de cette dissolution par le commandité et l'autorisation de cette dissolution par voie de résolution spéciale;
- b) 60 jours après la démission présumée du commandité en vertu de l'article 15.4, sauf si un nouveau commandité est nommé dans les 60 jours qui suivent cette démission.

17.3 **Événements qui n'entraînent pas la dissolution.** La Société ne sera pas dissoute ni éteinte par la démission, la révocation, le décès, l'incapacité, la faillite, l'insolvabilité, la dissolution ou la liquidation ou la mise sous séquestre du

ouvrable qui suit le jour de son dépôt dans une boîte à lettres dont la levée est régulièrement effectuée à Montréal (Québec).

19.3 **Perturbations du service postal.** En cas de perturbation, de grève ou d'interruption du service postal canadien après l'envoi et avant la réception ou la réception présumée d'un document, il sera présumé avoir été reçu le sixième jour ouvrable qui suit la reprise intégrale du service postal canadien.

19.4 **Changement d'adresse.** Un commanditaire peut changer son adresse en donnant un avis écrit de ce changement au commandité et à l'agent chargé de la tenue des registres, s'il en est, et le commandité peut changer son adresse en donnant un avis écrit de ce changement à chaque commanditaire ou à l'agent chargé de la tenue des registres, s'il en est.

19.5 **Omission accidentelle.** L'omission accidentelle ou le défaut de donner un avis qui doit être donné en vertu des présentes ne portera pas atteinte à la validité de toute assemblée ou autre procédure à l'égard de laquelle cet avis devait être donné.

EN FOI DE QUOI, les parties ont signé la présente convention à la date figurant dans l'intitulé.

GESTION SOLIM INC.

Par

Jacques Magnan
Président

PARTIE DE PREMIÈRE PART

- 55 -

FONDS DE SOLIDARITÉ DES
TRAVAILLEURS DU QUÉBEC (F.T.Q.)

Par: 

Pierre Laflamme
Premier vice-président
Opérations

PARTIE DE DEUXIÈME PART

**RÉSOLUTION ÉCRITE TENANT LIEU D'ASSEMBLÉE DES ADMINISTRATEURS DE
GESTION SOLIM INC. ADOPTÉE LE 15 AVRIL 1994
SOCIÉTÉ EN COMMANDITE IMMOBILIÈRE SOLIM**

ATTENDU QUE Gestion Solim inc. et Fonds de solidarité des travailleurs du Québec (F.T.Q.) ont, le 31 octobre 1991, modifié et mis à jour dans son ensemble la convention de société en commandite datée du 24 octobre 1991, intervenue entre le commandité et le commanditaire;

ATTENDU QUE les mêmes parties ont, le 15 septembre 1993, modifié la convention de société en commandite modifiée datée du 31 octobre 1991, intervenue entre le commandité et le commanditaire;

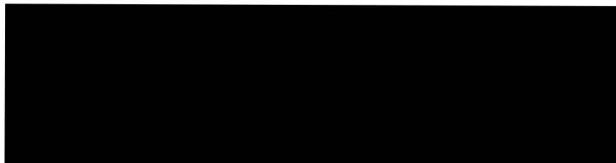
ATTENDU QUE les parties désirent à nouveau modifier la convention de société en commandite datée du 15 septembre 1993 intervenue entre le commandité et le commanditaire, en vue d'ajouter un comité technique pour conseiller le commandité;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'autoriser la formation d'un comité technique afin de conseiller le commandité et de modifier en conséquence la convention de société en commandite;

De nommer le président, M. Jacques Magnan, à titre de représentant du commandité au sein du comité technique;

D'autoriser M. Jacques Magnan à signer la convention de société en commandite modifiée et mise à jour afin de donner effet à la présente résolution.



Jacques Magnan



Paul-André Lazure

Copie conforme



Paul-André Lazure
Secrétaire

CERTIFICAT DE PARTS
Société en commandite immobilière Solim II
(société en commandite formée en vertu des lois du Québec)

La participation des commanditaires dans la Société se divise en 25 000 000 parts d'un prix de souscription de 1,00 \$ chacune et elle est limitée à ce nombre.

LES PRÉSENTES ATTESTENT que _____ est le porteur inscrit de _____ parts de société en commandite (les «parts») de

Société en commandite immobilière Solim II

Les droits d'un porteur de parts sont régis par la convention de société en commandite modifiée et mise à jour (la «convention de société en commandite») datée du 15 septembre 1993, telle que modifiée à l'occasion. Les commanditaires peuvent perdre le bénéfice de la responsabilité limitée dans certaines circonstances.

Le transfert des parts représentées par ce certificat est régi par la convention de société en commandite et ne peut être effectué que conformément à la convention de société en commandite. Le transfert se fera en outre par la livraison de ce certificat, dûment signé à l'endos par le porteur inscrit et le cessionnaire, à l'agent chargé de la tenue des registres et l'agent des transferts, à ses principaux bureaux de Montréal (Québec).

Les termes utilisés dans le présent certificat ont le sens qui leur est donné dans la convention de société en commandite.

Ce certificat n'est pas valide à moins d'être contresigné à la main par un représentant autorisé du commandité.

EN FOI DE QUOI, Gestion Solim inc., commandité de la Société, a fait signer ce certificat par son dirigeant dûment autorisé.

GESTION SOLIM INC.

Par: _____
Jacques Magnan
Président

Contresigné et immatriculé
Gestion Solim inc.

Agent chargé de la tenue des registres
et agent des transferts

Par: _____
Jacques Magnan
Président

FORMULAIRE DE TRANSFERT

Je soussigné, commanditaire de la Société en commandite immobilière Solim II (la «Société»), cède par les présentes à _____ tous mes droits, titres et intérêts dans _____ parts de la Société. Je m'engage à fournir au commandité de la Société les documents, attestations, engagements et autres pièces dont il pourrait avoir besoin pour donner effet à la présente cession et faire en sorte que la Société conserve la qualité de société en commandite.

Le cessionnaire accepte la cession; il se déclare lié, en tant que partie, par la convention de société en commandite modifiée et mise à jour datée du 15 avril 1994, telle que modifiée à l'occasion.

FAIT à _____ ce _____ jour de _____ 19__ .

(Signature du commanditaire)

(Nom du commanditaire)

(Adresse)

(Ville, province, code postal)

Témoïn

(Signature du cessionnaire)

(Nom du cessionnaire)

(Adresse)

(Ville, province, code postal)