

CONVENTION DE PRÊT PARTICIPATIF intervenue à Montréal,
province de Québec, le 11 août 2006.

ENTRE : **SOCIÉTÉ EN COMMANDITE SOLIMEZZ**, une société en commandite régie par le Code civil du Québec, immatriculée en vertu de la *Loi sur la publicité légale des entreprises individuelles, des sociétés et des personnes morales* (L.R.Q., c. P-45), le 29 juillet 2005 sous le numéro 3363142715, ayant son siège au 255, rue Saint-Jacques, 1^{er} Étage, Montréal, arrondissement de Ville-Marie, Québec, H2Y 1M6, Canada, représentée par 9158-8269 QUÉBEC INC., son seul associé commandité, une personne morale régie par la *Loi sur les compagnies* (L.R.Q., c. C-38), immatriculée en vertu de ladite *Loi sur la publicité légale des entreprises individuelles, des sociétés et des personnes morales*, le 28 juillet 2005 sous le numéro 1163139463, ayant son siège au 255, rue Saint-Jacques, 1^{er} Étage, Montréal, arrondissement de Ville-Marie, Québec, H2Y 1M6, Canada, elle-même représentée par Guy Gionet, son président, dûment autorisé aux termes d'une résolution adoptée par son conseil d'administration en date du 11 août 2006, dont une copie certifiée conforme demeure annexée aux présentes pour en faire partie intégrante;

(ci-après appelé le « **Prêteur** »)

ET : **9170-4569 QUÉBEC INC.**, une personne morale régie par la *Loi sur les compagnies* (L.R.Q., c. C-38), immatriculée en vertu de la *Loi sur la publicité légale des entreprises individuelles, des sociétés et des personnes morales*, le 8 juin 2006 sous le numéro 1163776827, ayant son siège au 5730, Chemin Upper Lachine, [REDACTED], représentée par Eugène Cirillo, son président, dûment autorisé aux termes d'une résolution adoptée par son conseil d'administration en date du 11 août 2006, dont une copie certifiée conforme demeure annexée aux présentes pour en faire partie intégrante;

(ci-après appelée l'« **Emprunteur** »)

ATTENDU QUE l'Emprunteur a demandé au Prêteur de lui consentir un prêt de CINQ MILLIONS DE DOLLARS (5 000 000.00 \$) pour financer l'acquisition de l'Immeuble (tel que défini ci-après) et la réalisation du Projet (tel que défini ci-après);

ATTENDU QUE le Prêteur a accepté de consentir à l'Emprunteur le prêt total de CINQ MILLIONS DE DOLLARS (5 000 000.00 \$) demandé, et ce, aux termes et conditions ci-après prévus;

ATTENDU QUE l'Emprunteur deviendra, suite à l'acquisition susmentionnée, propriétaire de l'Immeuble (tel que défini ci-après);

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT:

1. DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

1.1 Définitions

Dans la Convention et ses appendices, s'il en est, à moins qu'un sens contraire n'émerge manifestement du contexte, les mots ou expressions qui suivent signifient :

- 1.1.1 « Bénéfice net » : Différence entre le total du produit des ventes du Projet, tel que défini ci-après, et le total des dépenses afférentes du Projet, excluant l'impôt des sociétés;
- 1.1.2 « Prêteur » : SOCIÉTÉ EN COMMANDITE SOLIMEZZ, ses successeurs ou ayant droit;
- 1.1.3 « Emprunteur » : 9170-4569 QUÉBEC INC., ses successeurs ou ayant droit;
- 1.1.4 « la présente Convention », « la Convention », « Convention », « les présentes », « ci-après », « ci-inclus », « ci-haut » et toute expression similaire : signifient ou font référence à la présente Convention, telle qu'elle peut être modifiée de temps à autre, ainsi qu'à tout acte, toute entente ou tout instrument supplémentaire ou auxiliaire aux présentes ou accessoire pour l'exécution des présentes;

1.1.5 « Prêt », « le Prêt » : le présent prêt participatif de CINQ MILLIONS DE DOLLARS (5 000 000.00 \$)

1.1.6 « Immeuble » : un emplacement situé en la Ville de LACHINE, province de Québec, connu et désigné comme suit :

- le lot numéro un million sept cent trois mille deux cent quatorze (1 703 214), Cadastre du Québec, circonscription foncière de MONTRÉAL;
- le lot numéro un million sept cent six mille deux cent cinquante-trois (1 706 253), Cadastre du Québec, circonscription foncière de MONTRÉAL;
- le lot numéro un million sept cent six mille deux cent cinquante quatre (1 706 254), Cadastre du Québec, circonscription foncière de MONTRÉAL;
- le lot numéro un million sept cent six mille deux cent soixante-douze (1 706 272), Cadastre du Québec, circonscription foncière de MONTRÉAL;
- le lot numéro un million sept cent six mille trois cent soixante-treize (1 706 373), Cadastre du Québec, circonscription foncière de MONTRÉAL; et
- le lot numéro un million sept cent six mille trois cent soixante-quatorze (1 706 374), Cadastre du Québec, circonscription foncière de MONTRÉAL.

Sans bâtisse et avec tout ce qui est incorporé, attaché, réuni ou uni par accession à cet immeuble et qui est considéré être immeuble en vertu de la loi.

Tel que le tout se trouve présentement, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes non apparentes attachées audit emplacement;

1.1.7 « Projet », « le Projet » : consiste en l'acquisition du terrain de l'ancienne usine Consumer's Glass (l'Immeuble) et à la préparation du site pour les fins de revente à des constructeurs immobiliers résidentiels, soit (i) décontamination; (ii) démolition de la structure résiduelle; (iii) émondage du site; (iv) nivellement du site; (v) élaboration des plans en vue d'obtenir les permis de construction; (vi) obtention des permis de construction; (vii) subdivision des lots pour la revente;

- 1.1.8 « Subdivision de lot » : désigne les subdivisions de l'Immeuble, créées pour les fins de revente;
- 1.1.9 « Participation » : désigne le montant payable à l'Emprunteur en vertu des dispositions particulières prévues à l'article 13 de la présente Convention relativement à la Participation;
- 1.1.10 « personne » désigne un individu, une société, une société en nom collectif, une société en commandite, une fiducie, une entreprise personnelle, un gouvernement ou une entité quelle que soit sa désignation ou sa constitution;

1.2 Interprétation

Aux fins de la présente Convention, sauf disposition exprès au contraire ou sauf si le contexte exige une interprétation différente :

- 1.2.1 le préambule fait partie intégrante des présentes;
- 1.2.2 la table des matières et les titres ne figurent à la présente Convention que pour des raisons de commodité et ne font pas partie de la présente Convention, pas plus qu'ils ne servent à interpréter, définir ou limiter l'étendue, la portée ou l'intention de la présente Convention ou de toute disposition de celle-ci;
- 1.2.3 les mots « y compris », lorsqu'ils suivent un terme ou un énoncé d'ordre général, ne doivent pas être interprétés comme limitant ce terme ou cet énoncé d'ordre général aux questions spécifiques mentionnées immédiatement après ces mots ou à des questions analogues, l'intention étant que le terme ou l'énoncé d'ordre général désignera toutes les autres questions qui pourraient raisonnablement tomber dans sa portée la plus large possible;
- 1.2.4 la référence à une loi ou à un code comprend tous les règlements adoptés en vertu de cette loi, toutes les modifications à cette loi ou à ce code ou à un règlement en vigueur de temps à autre, ainsi que toute loi, code ou règlement qui complète ou remplace cette loi, ce code ou ce règlement;
- 1.2.5 la référence à une entité comprend toute entité qui lui succède;
- 1.2.6 les mots qui gouvernent le genre masculin comprennent le féminin et les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et vice versa; les expressions désignant des personnes physiques désignent

également des personnes morales, sociétés civiles ou commerciales, fiducies ainsi que toute autre association ou groupement de personnes;

- 1.2.7 tous les montants visés à la Convention sont exprimés en monnaie ayant cours légal au Canada.

1.3 Indépendance des dispositions

Chacune des dispositions de la présente Convention est indépendante et distincte, et si l'une quelconque des dispositions est illégale ou invalide dans une juridiction donnée, cela n'aura pas pour effet d'entraîner l'invalidité de cette disposition dans d'autres juridictions ni d'entraîner l'invalidité des autres dispositions de la Convention.

1.4 Loi d'application et juridiction

La présente Convention, son application et son interprétation seront régies exclusivement par les lois en vigueur au Québec qui y sont applicables.

1.5 Entente entière

La présente Convention constitue l'unique entente intervenue entre les parties relativement à l'objet des présentes et annule toute entente antérieure écrite ou verbale au même effet, y compris le protocole d'accord.

1.6 Modifications

Toute modification à la présente Convention ou renonciation à un droit en découlant est sans effet si elle n'est pas explicite et constatée par un écrit signé par les parties aux présentes ou, dans le cas d'une renonciation, par la partie titulaire du droit.

2. **OBJET**

Sous réserve des dispositions de la présente Convention, le Prêteur consent à l'Emprunteur qui accepte le Prêt d'un montant total de CINQ MILLIONS DE DOLLARS (5 000 000.00 \$).

3. **BUT DU PRÊT**

L'Emprunteur s'engage à utiliser le produit du Prêt pour financer l'acquisition de l'Immeuble et la réalisation du Projet.

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

4. **INTÉRÊTS**

Toute somme due en vertu des présentes portera intérêt à compter du déboursé au taux de DIX POUR CENT (10%) l'an, calculé mensuellement en arrérages et non à l'avance à compter du moment où telle somme a été avancée par le Prêteur à l'Emprunteur, ledit intérêt sera payable au même moment que les remboursements de capital du Prêt tel que prévu à l'article 6 ci-après. De plus, toute somme d'argent qui n'est pas payée à échéance et qui est due à titre de principal ou d'intérêt porte également intérêt à compter du moment où elle est devenue due au taux susdit et sera payable mensuellement et ce, le jour du mois suivant le jour de la date du déboursé du Prêt.

5. **DÉBOURSÉS DU PRÊT**

- a) Nonobstant toute disposition au contraire, le Prêteur et l'Emprunteur conviennent par la présente que le Prêteur déboursera le montant prêté aux termes de la présente Convention comme suit :
 - i) le Prêt sera déboursé au fur et à mesure de l'avancement du Projet, et ce, sur réception des pièces justificatives requises et après publication de la garantie hypothécaire visée à l'article 8 ci-après.
- 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 sûretés et aura reçu une opinion sur titre spécifiant que l'Emprunteur est propriétaire de l'Immeuble et que le Prêteur détient les sûretés et le rang spécifié à l'article 9 ci-dessous;
- ii) tous les documents établissant le Prêt consenti aux termes des présentes, incluant la présente Convention, l'acte de garantie hypothécaire prévue à l'article 8 ci-dessous et tout autre document requis par les présentes, auront été dûment signés et exécutés par le Prêteur et l'Emprunteur et toute autre partie, le cas échéant, et toutes les sûretés qui doivent être publiées, l'auront été et toutes les démarches corporatives de l'Emprunteur aux fins d'autoriser l'exécution et la signature de ces documents auront été complétées;
- iii) le Prêteur aura reçu les polices et/ou certificats d'assurance relatifs à l'Immeuble, lesquels sont plus amplement décrits aux articles 10 g) et 11 ci-dessous;
- iv) le Prêteur aura reçu une confirmation que l'Emprunteur a déboursé le montant d'équité qu'il s'était engagé à injecter dans le Projet;
- v) le Prêteur aura reçu la confirmation que les taxes foncières de l'Immeuble auront été complètement payées sans subrogation;
- vi) aucun changement important relatif à l'Emprunteur et/ou au Projet, de nature à modifier le risque du Prêteur ou à diminuer la valeur du Projet ne sera survenu.

Advenant que la condition prévue au sous-paragraphe 5 b) iv) ne soit pas rencontrée, le Prêteur retiendra le montant y prévu et ce, à même le montant du premier déboursé et de tout déboursé subséquent jusqu'à concurrence dudit montant.

6. TERME ET REMBOURSEMENT DU PRÊT

Sous réserves des dispositions prévues aux présentes, les avances consenties aux termes du Prêt seront remboursables par l'Emprunteur à la plus rapprochée des dates suivantes :

- a) au fur et à mesure de l'encaissement par l'Emprunteur des produits de vente de Subdivision de lot dans le cadre du Projet;
- b) dans un délai maximal de VINGT-QUATRE (24) mois de la date de signature des présentes, auquel cas tout solde impayé deviendra dû et exigible.

Cependant, le Prêteur, sous réserve de l'approbation de ses instances décisionnelles, pourra prolonger le délai ci-haut mentionné pour un délai et des conditions à convenir entre le Prêteur et l'Emprunteur.

7. REMBOURSEMENT PAR ANTICIPATION

L'Emprunteur pourra effectuer des remboursements par anticipation et ce, sans aucune pénalité.

8. GARANTIES HYPOTHÉCAIRES

À la garantie du remboursement du Prêt et de la Participation, l'Emprunteur consent en faveur du Prêteur une garantie hypothécaire de premier (1^{er}) rang sur l'Immeuble et les indemnités d'assurance. À cette fin, l'Emprunteur s'engage à signer, simultanément à la signature de la présente Convention, une garantie hypothécaire 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. Nonobstant ce qui précède, le Prêteur s'engage à céder priorité advenant un financement intérimaire avec une institution financière reconnue.

Le Prêteur s'engage à consentir une mainlevée en regard des Subdivision de lot dans le cadre du Projet lors de la vente de ces dernières.

9. **BILLET**

Le Prêt sera constaté par un ou plusieurs billet(s) en la forme prévue à l'Annexe « B » des présentes que l'Emprunteur s'engage à signer sur demande du Prêteur. Le paiement de ce(s) billet(s) ne peut être demandé qu'en conformité des dispositions de la présente Convention.

10. **ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR**

L'Emprunteur s'engage :

- a) à maintenir son existence corporative;
- b) 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;
- c) à poursuivre ses objectifs d'une manière appropriée et efficace;
- d) à maintenir l'Immeuble libre de toute autre hypothèque, charge ou affectation quelconque autre que celle prévue à la présente Convention;
- e) à n'utiliser le Prêt qu'à la seule fin prévue à la présente Convention;
- f) à ne pas vendre ou aliéner l'Immeuble sans le consentement écrit préalable du Prêteur sauf en ce qui concerne les ventes, dans le cadre du Projet, de lots ou portions de lots (subdivision pour fins de développement résidentiel) de l'Immeuble dans la mesure où l'Emprunteur n'est pas en défaut aux termes de la présente Convention, auxquels cas les lot ou portions de lots visés par lesdites ventes dans le cadre du Projet feront l'objet d'une mainlevée de l'hypothèque consentie par l'Emprunteur en faveur du Prêteur;
- g) à souscrire et maintenir une assurance sur l'Immeuble contre tout 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;

- h) à respecter l'ensemble des lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement, tant fédéraux que provinciaux ou municipaux, et ce, pour toute la durée du Prêt; et
- i) à payer toute taxe foncière imposable sur l'Immeuble;
- j) à acquitter les frais et honoraires encourus en regard de la préparation, négociation et exécution de la présente Convention de prêt participatif et des documents et conventions accessoires y compris l'acte de garantie hypothécaire, 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, le Prêteur étant autorisé à retenir, à même les remboursements effectués par l'Emprunteur, le cas échéant, les sommes suffisantes pour acquitter lesdits frais.

11. ASSURANCE

En ce qui concerne les polices d'assurance prévues au paragraphe 10 g) 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 pour 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 g) 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) 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, à toute nouvelle assurance et réclamer le remboursement immédiat des primes avec intérêts à compter du jour du paiement de telles primes, au taux d'intérêts alors applicable au Prêt aux termes des présentes; et
- f) L'Emprunteur avertira sans délai le Prêteur de tout sinistre affectant l'Immeuble. 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 rembourser toute somme en capital ou intérêts due 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 l'immeuble 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 ils 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. PARTICIPATION

13.1 Prime participative

En considération du Prêt consenti par le Prêteur aux termes de la présente Convention, l'Emprunteur, en sus des obligations de remboursement du Prêt lui incombant, consent à payer au Prêteur, à titre de prime participative au risque immobilier, une prime additionnelle à l'intérêt stipulé à la présente Convention, laquelle consiste en une somme équivalente à DIX POUR CENT (10%) du Bénéfice net réalisé dans le cadre du Projet.

Aux fins de ce qui précède, l'Emprunteur s'engage :

- a) à remettre au Prêteur, dans les CENT VINGT (120) jours de la fin de son exercice financier, ses états financiers vérifiés pour l'année précédente, lesquels états financiers seront vérifiés par des vérificateurs externes nommés par le Prêteur;

- b) à tenir le Prêteur informé du déroulement du Projet, notamment, mais sans en limiter la portée, de la vente de Subdivision de lot;
- c) à permettre au Prêteur d'examiner les livres et pièces comptables en regard du Projet et d'en obtenir copie;
- d) à soumettre au Prêteur toute modification au Projet, laquelle devra être approuvée par lui.

13.2 Exigibilité

La prime participative au risque immobilier sera exigible à la plus rapprochée des dates suivantes :

- a) la date de vente (en tout ou en partie) de l'Immeuble;
- b) la date de remboursement du Prêt.

14. CLAUSES RÉSIDUELLES

14.1 Parties liées

La Convention lie les parties contractantes, leurs successeurs, représentants légaux ou tous autres ayants droit.

14.2 Reconnaissance

L'Emprunteur reconnaît que les stipulations contenues aux présentes ont été librement discutées entre les parties et qu'il a reçu les explications adéquates, nécessaires et satisfaisantes pour chacune d'elles, quant à leur nature et leur étendue. L'Emprunteur reconnaît expressément par les présentes avoir compris toutes et chacune des dispositions de la Convention.

EN FOI DE QUOI, les parties ont signé la présente convention de prêt à l'endroit et à la date en premier lieu indiqués.

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

Par :

Guy Gionet,
Président

9170-4569 QUÉBEC INC.

Par :

Eugène Cirillo,
Président