

300 ST-PAUL S.E.C.

BILAN
AU 30 JUIN 2009

	30 juin 2009	31 décembre 2008
ACTIF		
Immeubles en voie d'aménagement (Note 3)	12,019,759 \$	7,073,476 \$
Frais reportés	586,813	586,813
Taxes à la consommation	520,520	199,984
Avance à un commanditaire	100,000	100,000
Encaisse	8,397	19,424
Débiteurs	7,001	14,110
	13,242,490 \$	7,993,807 \$
PASSIF		
Emprunts (Note 4)	9,134,541 \$	5,000,000 \$
Créditeurs (Note 5)	3,155,823	2,041,681
	12,290,364 \$	7,041,681 \$
AVOIR NET		
Avoir net	952,126	952,126
	13,242,490 \$	7,993,807 \$

CONVENTION DE DÉVELOPPEMENT

ENTRE

300 ST-PAUL s.e.c.

(la «Société»)

ET

**GESTION IMMOBILIÈRE
PIERRE DESCHESNES INC.**

(le «Développeur»)

(11 septembre 2008)

**CONVENTION DE DÉVELOPPEMENT INTERVENUE À QUÉBEC,
PROVINCE DE QUÉBEC EN DATE DU 11 SEPTEMBRE 2008.**

ENTRE:

300 ST-PAUL s.e.c., une société en commandite dûment constituée en vertu du *Code civil du Québec*, immatriculée en date du 22 juillet 2008 aux termes d'une déclaration d'immatriculation enregistrée au bureau du Registraire des entreprises (Québec) sous le numéro [REDACTED] ayant son siège social au [REDACTED]

agissant et représentée aux présentes par 9199-3816 Québec Inc., son commandité, agissant et représentée aux présentes par Monsieur Guy Gionet, son président dûment autorisé aux termes d'une résolution de son conseil d'administration dûment adoptée en date du 11 septembre 2008 dont copie est jointe aux présentes pour en faire partie intégrante;

(ci-après appelée la «**Société**»)

PARTIE DE PREMIÈRE PART


ET:

GESTION IMMOBILIÈRE [REDACTED] **INC.**, corporation dûment constituée en vertu de la Partie 1A de la *Loi sur les Compagnies* (Québec), ayant son siège social au [REDACTED] agissant et représentée par Monsieur [REDACTED], dûment autorisé aux fins des présentes ;

(ci-après appelée le «**Développeur**»)

PARTIE DE DEUXIÈME PART

ATTENDU QUE la **Société** est propriétaire de l'immeuble décrit à l'Appendice "A" joint à la présente Convention pour en faire partie intégrante (l'"**Immeuble**"), lequel immeuble a été acquis aux fins d'un projet de développement que souhaite réaliser la **Société**, à savoir, acquérir l'ancien centre de tri postal de Poste Canada, situé au 300 rue St-Paul dans le Vieux-Québec, et sa reconversion en bureaux et commerces, pour détenir, exploiter, gérer, administrer et entretenir ledit immeuble à des fins locatives ainsi qu'au développement éventuel de la portion résiduelle de terrain de la propriété (le "**Projet**");



ATTENDU QUE ST-PAUL/DU PALAIS S.E.C. et DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIER BVD s.e.c., en tant que commanditaires en parts égales de la Société, ont signé en date du 31 juillet 2008 une convention de société en commandite aux fins d'établir entre eux les modalités de l'administration, de la détention et de la disposition éventuelle de l'Immeuble et du Projet que les parties désirent réaliser sur l'Immeuble et certaines règles concernant leurs relations en tant que commanditaires (ci-après appelée la « **Convention de société** »);

ATTENDU QU'il est de l'intention de [REDACTED], actionnaire unique du **Développeur**, d'acquérir une participation dans le fonds social de **ST-PAUL/DU PALAIS S.E.C.** ;

ATTENDU QUE la **Société** désire retenir les services du **Développeur**, pour agir à titre de développeur du Projet et attendu que le **Développeur** est désireux d'agir à ce titre, le tout, pour les considérations et selon les termes et conditions ci-après mentionnés;

C'EST POURQUOI, LES PARTIES AUX PRÉSENTES CONVIENNENT COMME SUIT:

ARTICLE I

INTERPRÉTATION

1. DÉFINITIONS

1.1 Dans la présente convention et ses appendices, s'il en est, à moins qu'un sens différent ne se dégage manifestement du contexte, les mots ou expressions suivants signifient:

- a) "**Affiliée**": a la signification donnée à l'entité membre d'un "groupe" dans la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, L.R.C. (1985), c. C-44;
- b) "**Année Financière**": signifie l'année débutant le premier (1^{er}) jour de janvier d'une année et se terminant le 31 décembre de la même année, la première Année financière débutant à la date de signature des présentes et se terminant le 31 décembre 2008 ;
- c) "**Comité de gérance**": signifie le comité constitué par la **Société** aux fins de gérer le Projet;
- d) "**Commanditaire**": signifie l'un ou l'autre de St-Paul/Du Palais S.E.C. et Développement Immobilier BVD s.e.c. et "**Commanditaires**" signifient St-Paul/Du Palais S.E.C. et Développement Immobilier BVD s.e.c. collectivement;

e) **"Convention"**: la présente convention et ses appendices, s'il en est, ainsi que toute modification ou tout amendement qui pourra lui être apporté par la suite;

f) **"Convention de société"**: la convention de société en commandite intervenue entre les Commanditaires et 9199-3816 Québec Inc. à titre de commandité le 31 juillet 2008 et ses appendices, ainsi que toute modification ou tout amendement qui pourra lui être apporté par la suite;

g) **"Développeur"**: désigne **Gestion immobilière Pierre Deschesnes inc.**, ses successeurs et ayants droit;

h) **"Espaces"**: signifie les espaces de l'Immeuble qui doivent être loués, dans le cadre du Projet;

i) **"Immeuble"**: désigne l'immeuble décrit à l'Appendice "A" ci-jointe de même que tout autre immeuble pouvant être acquis par la **Société** pour les fins du Projet. Pour les fins de la Convention, le terme Immeuble signifie également sans limiter la généralité de ce qui précède, les bâtisses, les équipements, installations et biens utilisés pour les fins de l'Immeuble, s'il en est, tous les droits, meubles ou immeubles ainsi que les revenus ayant trait à l'Immeuble, toute indemnité découlant d'une assurance ou résultant d'une expropriation ou d'une réserve totale ou partielle de l'Immeuble, de toute encaisse dans tout compte maintenu en regard de l'Immeuble y compris dans le compte visé à l'article 5.6 ci-après et de tout titre ou valeur acquise avec cet argent, toute créance reliée directement à l'Immeuble, le produit d'aliénation relatif à l'Immeuble, les documents, plans et maquettes, les sommes d'argent déposées, les baux présents et futurs et tous les autres droits et obligations découlant de tout contrat, présent et futur, relié directement à l'Immeuble;

j) **"Parties", "Partie" ou "Parties aux présentes"**: désigne la **Société** ou le **Développeur**;

k) **"Projet"**: l'Immeuble ainsi que le projet réalisé par ou que souhaite réaliser la **Société** à partir de l'Immeuble, tel que décrit dans le préambule des présentes;

l) **"Société"**: désigne 300 St-Paul s.e.c., ses successeurs et ayants droit;

et les expressions "aux présentes", "à la présente", "ci-après", "ci-avant", "ci-joint", et autres expressions similaires feront référence à la Convention ou, lorsqu'applicable, à un ou plusieurs de ses appendices.

1.2 **TITRES ET SOUS-TITRES**

Dans la Convention et ses appendices, s'il en est, les titres et sous-titres ont seulement été utilisés que pour fin de référence et de consultation et n'en font pas partie; en conséquence, ils ne devront pas être utilisés ou servir dans ou à l'interprétation d'aucune de ses dispositions.

1.3 **PRÉAMBULE**

Le préambule de la Convention en fait partie intégrante.

1.4 **GENRE DES MOTS**

Les mots employés au singulier seulement comprennent le pluriel et vice versa; les mots employés au masculin comprennent le féminin et vice versa; les expressions désignant des personnes physiques désignent également des personnes morales, corporations, sociétés, syndicats, fiducies ainsi que toute autre association ou groupement de personnes.

1.5 **ENTENTE COMPLÈTE**

Le contenu de la Convention, de ses appendices ou celui de tout acte, document ou toute convention y accessoire ou collatérale reflète fidèlement le contenu obligationnel auquel les parties ont entendu s'engager et, sauf pour ceux qui leur sont imposés par la loi, fait état de tous engagements, représentations, garanties ou conditions intervenus entre ou stipulés par les parties à cette date en relation avec les sujets y traités; aucun amendement, modification ou ajout, à tous tels documents ou à toutes telles conventions, n'aura d'effet à l'égard de l'une ou l'autre des parties à moins d'avoir été mis par écrit et signé par toutes les parties.

1.6 **LOIS DU QUÉBEC**

La Convention, son interprétation et son exécution sont régies par les lois en vigueur dans la Province de Québec.

1.7 **APPENDICES**

Les appendices ci-après énumérés constituent limitativement tous les appendices joints à la Convention:

APPENDICE "A": Description de l'Immeuble;

1.8 MODIFICATIONS

Aucun amendement, modification ou ajout à la Convention n'aura d'effet à l'égard de l'une ou l'autre des parties à moins d'avoir été mis par écrit et signé par toutes les parties;

ARTICLE 2

ENGAGEMENT DU DÉVELOPPEUR

- 2.1 Pour la durée de la Convention et selon les termes et conditions prévus aux présentes, la **Société** nomme et constitue par la présente le **Développeur** ici présent et acceptant, comme développeur du Projet pour le compte de la **Société**.

ARTICLE 3

DURÉE

- 3.1 Sous réserve des dispositions des présentes, la Convention demeurera en vigueur jusqu'à la date où le Projet aura été complété (incluant toute période de temps subséquente au parachèvement du Projet et nécessaire au règlement et correction des déficiences) étant entendu que la durée prévue du Projet est de SEIZE (16) mois à compter de la date de signature de la Convention de société.

Nonobstant ce qui précède, les parties pourront convenir mutuellement et de façon expresse de prolonger la Convention.

- 3.2 Il est expressément entendu que dans le cas où le **Développeur** néglige ou refuse systématiquement de respecter ses obligations aux termes de la Convention et que cette négligence ou ce refus persiste pour plus de TRENTE (30) jours, suite à la réception de l'avis de la **Société** prévu au paragraphe 13.1 de la Convention lui indiquant son manquement ou dans le cas où le **Développeur** commet une faute grave ou de fraude dans l'exécution de ses fonctions, la **Société** pourra mettre fin à la Convention et ce, sur simple avis écrit et sans que le **Développeur** ne puisse bénéficier d'un délai pour remédier à la faute. Pour les fins de l'avis prévu au présent paragraphe, seule la signature de 9199-3816 Québec Inc. agissant pour et au nom de la **Société** à titre de commandité (le « **Commandité** ») est nécessaire.

- 3.3 Nonobstant ce qui est prévu au paragraphe 3.1 qui précède, il est expressément entendu que dans le cas où le Commanditaire, dont le **Développeur** ou une personne du même groupe que le **Développeur** est l'Affilié, conformément à ce qui est prévu à la Convention de société, cessait d'être Commanditaire aux

termes de ladite Convention de société, la présente Convention se terminera dès lors à moins que la **Société** consente expressément par avis écrit de la continuer.

ARTICLE 4

SERVICES DU DÉVELOPPEUR

Dans le cadre des fonctions de développeur qui lui sont, par la présente conférées, le **Développeur** fournira à la **Société** les services de développeur de projet, y compris sans limitation, les services suivants, à savoir:

4.1 QUANT AU PROJET EN GÉNÉRAL:

- 4.1.1 faire la mise à jour des études de pré-faisabilité afin d'établir la rentabilité du Projet avec la plus petite marge d'erreur possible. Aux fins de la présente Convention, études de pré-faisabilité signifient l'analyse du marché et de la compétition, l'élaboration préliminaire du concept architectural, la conception et la préparation d'un plan préliminaire et des spécifications relativement à la réalisation du Projet et l'évaluation des mises de fonds requises et de leur rentabilité;
- 4.1.2 agir à titre de gérant de projet en regard des travaux nécessaires à la réalisation du Projet;
- 4.1.3 travailler avec les professionnels retenus à l'évaluation des coûts de réalisation du Projet et à l'échéancier, de façon à obtenir un budget et un échéancier réaliste pour la réalisation du Projet et définir avec eux les « livrables », lesquels devront être approuvés par le **Comité de gérance** ;
- 4.1.4 obtenir en temps utile les changements de zonage, si requis, relativement à l'Immeuble et tous les permis, approbations et inspections requis de quelque autorité ou autre personne en vertu des dispositions législatives ou réglementaires applicables, pour la réalisation du Projet;
- 4.1.5 négocier et permettre la finalisation de contrats à intervenir avec le constructeur et les professionnels retenus pour la réalisation du Projet de façon à respecter les coûts prévus aux études de coûts et de rentabilité; et de façon à favoriser au maximum la transparence et la saine et libre compétition dans l'octroi des sous-contrats ; le contrat de construction devra notamment comprendre une retenue contractuelle de dix pour cent (10 %) qui pourra être libérée lorsque que les documents suivants auront été reçus:

- attestations de conformité émis par la CCQ et la CSST ;
- quittance, renonciation d'hypothèque légale de la construction ;
- garanties contractuelles ;
- plan tel que construit, si requis ; et
- tout autre document jugé pertinent par le **Comité de gérance**.

Le type de contrat à octroyer au constructeur (ex : design construction «GMP», à forfait, en gérance, à coût majoré ou autre) devra faire l'objet d'une approbation par le **Comité de gérance** ;

- 4.1.6 voir au maintien sur le chantier ou à un autre endroit accepté du **Comité de gérance** d'un bureau de façon à assurer une permanence sur le Projet, faire le suivi des travaux de construction sur le chantier afin de pouvoir agir rapidement lorsque nécessaire et servir, s'il y a lieu, de bureau de location pour les fins de la location des Espaces;
- 4.1.7 **Coordination du Projet** : veiller à l'organisation et à la coordination générale du Projet et tenir le **Comité de gérance** bien informé en regard du Projet et de son évolution;
- 4.1.8 **Transmission de documents** : sous réserves des directives reçues du **Comité de gérance**, recevoir tout document ou information destiné au Projet, à la **Société** ou au **Comité de gérance** et voir à ce que ce soit transmis au **Comité de gérance** et autres personnes concernées;
- 4.1.9 **Représentation** : agir auprès des différents intervenants engagés pour les fins du Projet et assurer la coordination de leurs travaux, le tout, sous réserve des directives reçues du **Comité de gérance**;
- 4.1.10 **Contrats et documents** : travailler à l'élaboration et s'occuper de voir à la préparation des contrats, conventions, actes ou documents requis en regard des différentes phases du Projet;
- 4.1.11 **Entente avec la municipalité** : négocier toute entente requise pour le développement du Projet avec la Ville de Québec, le cas échéant;
- 4.1.12 **Divers** : généralement, faire et accomplir toute chose souhaitable ou nécessaire aux fins de s'acquitter adéquatement de ses obligations aux termes des présentes; nonobstant les dispositions susdites, le **Développeur** n'autorisera pas, sans le consentement écrit préalable du **Comité de gérance**, tout travail dont le coût estimatif excède le plus élevé de (i) cinq pour cent (5 %) de variation par poste budgétaire selon les budgets approuvés par le **Comité de gérance** conformément au paragraphe 5.2 des présentes et (ii) trente mille dollars (30 000,00 \$) étant entendu que le budget total devra être respecté; toutefois, si tels travaux sont requis d'urgence, et pourraient, à défaut

d'accomplissement, selon l'opinion du **Développeur (a)** causer des dommages à autrui ou entraîner une situation pouvant causer des dommages à l'Immeuble ou réduire sa valeur ou aux actifs construits ou situés sur l'Immeuble ou pourraient réduire la valeur de ceux-ci et que le **Comité de gérance** ou ses représentants autorisés ne peuvent être rejoints en temps utile aux fins d'approbation de tels travaux ou **(b)** si le défaut d'accomplir tels travaux pouvait exposer le **Développeur** ou la **Société** ou les deux, à des pénalités, amendes ou autres responsabilités, alors le **Développeur** est autorisé à procéder à tels travaux et à exécuter ce qui, selon son entière discrétion, agissant raisonnablement, est requis pour la protection et la préservation de l'Immeuble et des actifs dessus construits ou situés sur celui-ci, ou pour éviter au **Développeur** ou à la **Société**, toute amende, pénalité ou autre responsabilité et le **Développeur** avisera sans délai le **Comité de gérance** de telle situation ou circonstance. Suite à un tel avis du **Développeur**, le **Comité de gérance** pourra revoir avec le **Développeur** les démarches déjà entreprises et décider avec le **Développeur** des démarches à suivre pour corriger tel défaut ou situation. Nonobstant toutes autres dispositions prévues aux présentes, le **Développeur** ne pourra contracter, de quelque manière que ce soit, quelque engagement ou entente au nom de la **Société** ou qui pourrait lier la **Société** sans le consentement préalable du **Comité de gérance**.

4.2 QUANT À L'ASPECT CONSTRUCTION:

- 4.2.1 Appels d'offre de service - travailler à l'élaboration selon les directives du **Comité de gérance**, des appels d'offre de services pour chacune des séquences du Projet et s'assurer que les documents d'appels d'offre soient complets et que les échéanciers y soient prévus et que tout autre exigence en ce qui a trait au Projet y soit clairement énoncée;
- 4.2.2 Aménagement paysager - voir à la coordination et à la mise en oeuvre de l'aménagement paysager des terrains et, à cet effet, faire préparer des plans et devis d'aménagement paysager, le tout selon les directives du **Comité de gérance**;
- 4.2.3 Aspects architecturaux - contrôler l'aspect architectural du Projet qui devra être conforme au plan approuvé par le **Comité de gérance** et les autorités municipales;
- 4.2.4 Plans et devis - collaborer avec les architectes, ingénieurs ou autres professionnels engagés pour les fins du Projet à l'élaboration des plans et devis en fonction des «livrables» et veiller à la coordination de leurs travaux et élaborer le plan de formation des usagers avec l'aide des professionnels;
- 4.2.5 Professionnels – sous réserve de ce qui est prévu au sous-paragraphe 4.2.4 ci-avant, désigner et superviser tous les professionnels qui seront impliqués dans le Projet incluant, sans limitation, les architectes, ingénieurs de structure si

requis, urbanistes, ingénieurs en environnement et autres et coordonner leurs travaux;

- 4.2.6 **Personnel engagé** - engager, à titre d'employeur, tout le personnel nécessaire aux fins de pourvoir au développement et, s'il y a lieu, congédier tel personnel et le remplacer de temps à autre; de plus, maintenir relativement à tel personnel un registre des salaires, effectuer tous rapports requis et faire les remises des sommes retenues contre tels salaires, conformément aux lois applicables ou aux programmes d'assurance, de cotisation ou d'indemnité alors en vigueur, les frais, dépenses, salaires, débours ou autres relatifs à tel personnel seront l'entière responsabilité du **Développeur** à l'exception du gérant de construction et son assistant qui seront engagés par l'entremise du **Développeur** mais remboursés mensuellement par la société (voir contrats annexés 1 et 2);
- 4.2.7 **Clause de main-d'oeuvre et de travail clandestin** - inclure aux contrats à intervenir avec les entrepreneurs qui seront impliqués dans le Projet une clause de main-d'oeuvre et de travail clandestin conforme aux dispositions prévues à l'article 10 des présentes et exiger de l'entrepreneur qu'il incorpore lui-même cette clause dans tout contrat qu'il accordera relativement au Projet;
- 4.2.8 **Assurance des Professionnels** - en fonction des instructions reçus du **Comité de gérance**, s'assurer que les architectes, ingénieurs ou autre professionnels engagés pour les fins du Projet détiennent en regard du Projet, les assurances et garanties requises aux termes des devis;
- 4.2.9 **Coordination des aspects de la construction** - administrer, superviser et coordonner tous les aspects de la construction de tous les travaux effectués sur l'Immeuble à en assurer l'achèvement selon les règles de l'art, les normes reconnues, les dispositions législatives et réglementaires applicables et les budgets d'opération et de dépenses du Projet auxquels il est fait référence au paragraphe 4.3 des présentes, le tout vérifié par des professionnels qualifiés.
- 4.2.10 **Processus de contrôle** - travailler à l'élaboration, selon les directives du **Comité de gérance** des processus de contrôle tant à ce qui a trait à la qualité qu'au respect de l'échéancier et, suite à leur établissement, veiller à leur respect et en faire rapport au **Comité de gérance**;
- 4.3 **QUANT À L'ASPECT ADMINISTRATIF DU PROJET:**
- 4.3.1 **Budgets** - préparer les budgets d'opération et de dépenses du Projet, tel que prévu au paragraphe 5.2 ci-après;
- 4.3.2 **Coûts de réalisation et de mise en valeur du Projet** - voir à ce qu'une comptabilité appropriée des revenus et dépenses du Projet soit tenue sous son contrôle conformément aux règles en usage dans l'industrie et aux principes de comptabilité généralement acceptés qui y sont applicables;

- 4.3.3 **Polices d'assurance** - le **Développeur** devra (souscrire et maintenir en vigueur une assurance responsabilité civile pour préjudices corporels et matériels dont le montant de la couverture devra être d'au moins deux millions dollars (2 000 000,00 \$) par événement ainsi que toute autre police d'assurance normalement souscrite et maintenue par un développeur et un gestionnaire d'immeubles similaires utilisés à des fins comparables à celles envisagées relativement à l'Immeuble et devra voir à ce que la **Société** soit nommée sur toutes telles polices d'assurance à titre d'assuré. Le **Développeur** devra également voir à ce que tout entrepreneur et tout professionnel impliqués dans le Projet souscrivent à leurs frais à des polices d'assurance qui soient satisfaisantes au **Développeur** et au **Comité de gérance**;
- 4.3.4 **Approbation du Comité de gérance** - nonobstant toutes autres dispositions prévues aux présentes, le **Développeur** s'engage à remettre au **Comité de gérance** pour approbation et révision par ce dernier, une copie de tous les plans, échéanciers, budgets, contrats à être signés ou supervisés par le **Développeur** relativement au Projet ainsi que tout autre document que le **Comité de gérance** pourra raisonnablement requérir étant entendu que tout contrat à être signé par le **Développeur** dont le montant fait déjà partie des budgets approuvés par le **Comité de gérance**, et tout autre contrat avec une personne traitant à distance, dont la durée est inférieure à une année et dont la valeur est inférieure à trente mille dollars (30 000,00 \$) n'aura pas à être préalablement approuvé par le **Comité de gérance**;
- 4.3.5 **Subventions gouvernementales** – obtenir, s'il en est, toute subvention gouvernementale en regard de la réalisation du Projet;
- 4.3.6 **Entité ne traitant pas à distance** - tout contrat, entente ou engagement intervenu entre le **Développeur** et toute personne, firme, corporation ou entité avec laquelle le **Développeur** ne traite pas à distance (telle que cette expression est utilisée dans la *Loi de l'impôt sur le revenu*) devra être dénoncé au **Comité de gérance** et être préalablement approuvé par écrit par le **Comité de gérance**, étant entendu que les représentants du **Développeur** sur le **Comité de gérance** n'auront pas droit de vote sur cette question;
- 4.3.7 fournir les rapports mensuels sur la progression des travaux et l'évolution des coûts en fonction des budgets;
- 4.3.8 voir à transmettre les paiements approuvés, lesquels seront toutefois effectués par la **Société**, aux différents fournisseurs, entrepreneurs et sous-entrepreneurs;
- 4.3.9 faire les appels de mise de fonds lorsque requis;
- 4.3.10 préparer ou s'assurer d'obtenir des responsables de la location, les rapports mensuels sur la location des Espaces et les coûts inhérents à la mise en marché;

4.4 **ASSISTANCE DE GESTION D'ACTIFS SOLIM, S.E.C. ET DE DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIER BVD S.E.C.**

- 4.4.1 Le **Développeur** reconnaît que pendant la durée du Projet, la gestion des finances du Projet (ex : compte bancaire, suivi du dossier, la gestion et la récupération des taxes TPS/TVQ, etc.) et la gestion du prêt mezzanine seront effectuées par Gestion d'actifs Solim, S.E.C. («**GESTION**»). En guise de rémunération, **GESTION** recevra de la **Société** des honoraires de **DEUX MILLE CINQ CENT DOLLARS (2 500,00 \$)** par mois pendant toute la durée du Projet. Cette rémunération lui sera payable le premier jour de chaque mois à partir du premier (1er) septembre 2008.

De plus, le **Développeur** reconnaît que pendant la durée du Projet, **GESTION** lui apportera également assistance, notamment en participant au **Comité de gérance**. En considération de la participation de **GESTION** au **Comité de gérance**, la **Société** s'engage à payer à **GESTION** à titre d'honoraires, une somme totale équivalent à **ZÉRO VIRGULE CINQ POUR CENT (0,5 %)** du coût global du Projet excluant le coût d'acquisition de l'immeuble, la TPS et la TVQ tel qu'il sera établi dans un budget qui devra être approuvé au préalable par le **Comité de gérance**. Ces honoraires seront payables par versements mensuels égaux et consécutifs dont le premier versement sera déterminé et approuvé par le **Comité de gérance**.

Il est de plus expressément entendu que toute assistance de **GESTION** conformément à ce qui précède, ne pourra aux termes du présent article d'aucune façon être considérée comme une ingérence de **GESTION** dans la gestion du Projet et dans les affaires de la **Société**.

- 4.4.2 Le **Développeur** reconnaît que pendant la durée du Projet, **DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIER BVD s.e.c.** (ci-après appelé « **BVD** ») lui apportera également assistance, notamment en participant au **Comité de gérance**. En considération de la participation de **BVD** au **Comité de gérance**, la **Société** s'engage à payer à **BVD** à titre d'honoraires, une somme totale équivalent à 5,5 % du coût global du projet excluant le coût d'acquisition de l'immeuble, la TPS et la TVQ tel qu'il sera établi dans un budget qui devra être approuvé au préalable par le **Comité de gérance** moins les honoraires payables au Développeur prévus ci-après au paragraphe 7. Ces honoraires seront payables par versements mensuels égaux et consécutifs dont le premier versement sera déterminé et approuvé par le **Comité de gérance**.

Il est de plus expressément entendu que toute assistance de **BVD** conformément à ce qui précède, ne pourra aux termes du présent article d'aucune façon être considérée comme une ingérence de **BVD** dans la gestion du Projet et dans les affaires de la **Société**.

4.4.3 Intervention de GESTION ET BVD

Intervient à la présente convention GESTION et BVD lesquels déclarent :

- a) avoir pris connaissance de la présente Convention et s'en déclare satisfait ;
- et
- b) reconnaître et accepter le mandat qui lui est confié, tel que prévu à l'article 4.4.1 pour **GESTION** et 4.4.2 pour **BVD** des présentes.

4.5 DÉCISIONS IMPORTANTES

Nonobstant ce que ci-haut mentionné, il est convenu entre les parties que toutes les décisions importantes relatives au Projet, telles la signature des contrats avec l'entrepreneur ou les professionnels, la mise en place des financements, la publicité, le processus de construction, la fixation des loyers, la politique de location, le montant des appels de mise de fonds, l'utilisation des argents obtenus et toutes autres décisions pouvant influencer sur le Projet devront être prises par le **Comité de gérance**, conformément aux dispositions de l'article 6 ci-après.

ARTICLE 5

LIVRES, REGISTRES, CONCILIATION BANCAIRE, BUDGET, ÉTATS FINANCIERS

Il est expressément entendu que les obligations imposées au **Développeur** aux termes du présent article 5 s'appliquent à la période de développement du Projet et que dans le cadre du mandat de développement confié au **Développeur** aux termes de la présente Convention.

- 5.1 Livres, registres et conciliation bancaire Le **Développeur**, avec l'assistance et la collaboration de **GESTION**, conservera et maintiendra des livres et registres appropriés relativement à toutes les transactions financières concernant le Projet et fournira au **Comité de gérance**, le ou avant le vingtième (20^e) jour de chaque mois, un rapport de tous les coûts encourus relatifs au Projet pour le mois précédent. Ce rapport mensuel devra être fait selon les principes de comptabilité généralement reconnus et devra comprendre notamment un tableau comparatif des résultats obtenus pour cette période par rapport au budget soumis, ainsi qu'un calcul des écarts accompagné des justifications appropriées. Le **Développeur** devra également soumettre, à ses frais, au **Comité de gérance** et selon la formule acceptée par ce dernier, au moins mensuellement, une conciliation bancaire (préparé de concert avec **GESTION**), un rapport sur les activités de promotion et de construction du Projet et le coût de ces activités, un rapport (préparé de concert avec

GESTION) sur l'exécution et le coût des projets d'immobilisation ainsi que des états financiers trimestriels internes. Les livres et registres prévus au présent paragraphe qui doivent être conservés par le **Développeur** devront être disponibles pour examen par la Société, les vérificateurs de la Société ou autres représentants autorisés pendant les heures d'affaires au bureau du **Développeur** à moins que les parties s'entendent autrement avec le **Développeur**.

- 5.2 **Budgets** Tel que prévu au sous-paragraphe 4.3.1 des présentes, le **Développeur** devra préparer et soumettre au **Comité de gérance** pour approbation, au plus tard le premier (1^{er}) jour d'avril de chaque année des budgets préliminaires de développement du Projet réparties sur une base mensuelle afin de permettre le suivi et l'analyse des écarts, pour l'exercice financier subséquent. Le **Développeur** devra également préparer et soumettre au **Comité de gérance** pour approbation, au plus tard le premier (1^{er}) jour d'avril de chaque année des budgets finaux de développement du Projet réparties de la manière décrite ci-dessus concernant les budgets préliminaires. Tous tels budgets devront inclure les postes budgétaires suivants: paiement de services publics, des frais de marketing, des coûts de développement, des taxes foncières et des coûts d'assurance concernant l'Immeuble et tout autre poste budgétaire convenu entre le **Comité de gérance** et le **Développeur**. L'exercice financier du **Développeur** concernant le Projet correspondra à l'année civile.

Il est convenu que chaque budget préparé et soumis pour approbation par le **Développeur** au **Comité de gérance** consistera en une révision du budget accepté pour la première année du Projet, en fonction des coûts déjà encourus et de l'avancement des travaux relatifs au Projet et à l'Immeuble.

- 5.3 **États financiers vérifiés** Le **Développeur** devra soumettre au **Comité de gérance**, à sa demande, toute la documentation nécessaire afin de permettre la préparation des états financiers vérifiés du développement de l'Immeuble lesquels états financiers seront vérifiés par des vérificateurs externes nommés par le **Comité de gérance**.
- 5.4 **Cédule d'avance de fonds** Le **Développeur** devra veiller au respect de la cédule d'avance de fonds établie et notamment s'occuper de faire les réquisitions qui s'imposent à la **Société** pour les fins du Projet, pour obtenir les argents requis conformément à ladite cédule.
- 5.5 **Rapport** Le **Développeur** devra faire rapport au **Comité de gérance**, en ce qui a trait aux demandes de paiement reçues et de leur conformité avec la cédule d'avance de fonds établie, le conseiller à ce sujet et dans la mesure ou toute telle demande est approuvée par le **Comité de gérance**, de voir à son paiement sujet aux retenues prévues aux contrats, le cas échéant.
- 5.6 **Comptes bancaires** À moins d'instructions au contraire reçues du **Comité de gérance**, le compte bancaire suivant sera maintenu en regard du Projet :

- a) un compte bancaire aux fins de la construction. Ce compte sera utilisé pour recevoir les avances de fonds des Commanditaires aux fins de la construction de même que les revenus générés par l'Immeuble incluant les revenus de location des Espaces. Ce compte servira également pour le paiement, conformément à la Convention, des sommes requises aux fins de la construction et pour effectuer les remises et distributions aux Commanditaires conformément à ce qui est prévu à la Convention. Deux signataires dont (i) l'un devra obligatoirement être l'un ou l'autre de Guy Gionet, [REDACTED] ou toutes autres personnes désignées de temps à autre pour agir comme remplaçants, agissant conjointement avec (ii) l'un ou l'autre de [REDACTED], Denis Vincent et [REDACTED] ou toutes autres personnes désignées de temps à autre pour agir comme remplaçants, seront requis pour tout chèque ou autre effet émanant de ce compte à moins que les parties s'entendent autrement avec le Développeur.

ARTICLE 6

DÉCISIONS REQUÉRANT LE CONSENTEMENT DU COMITÉ DE GESTION DE PROJET

- 6.1 **Consentement valide** - Dans tous les cas où la Convention prévoit l'accord, l'assentiment, le consentement ou l'approbation du **Comité de gérance**, tel accord, assentiment, consentement ou approbation devra obligatoirement pour être valide être donné de façon expresse par le **Comité de gérance**. À cette fin et sans aucune façon limiter la généralité de ce qui précède, il est notamment expressément entendu et ce, nonobstant toutes dispositions au contraire, que le consentement du **Comité de gérance** manifesté aux termes d'une résolution du **Comité de gérance** dûment adoptée à l'unanimité des voix sera nécessaire pour toutes les décisions prises par le **Comité de gérance** aux termes de la Convention, notamment pour les décisions prévues à l'article 4 de la présente Convention, y compris pour les décisions suivantes :
- 6.1.1 **Toutes ententes avec la Ville de Québec et les autres autorités ayant juridiction** - approuver toutes ententes à intervenir avec la Ville de Québec et les autorités locales et provinciales ayant juridiction concernant la construction et approuver toutes autres ententes pouvant intervenir avec ces autorités relativement à l'aménagement et à la construction de l'Immeuble;
- 6.1.2 **Plans** - approuver les plans et devis d'aménagement paysager de l'Immeuble;

- 6.1.3 **Aspects architecturaux** - approuver les aspects architecturaux de toute construction à être érigée sur l'Immeuble ainsi que toutes modifications ou changements à celui-ci;
- 6.1.4 **Professionnels et entrepreneurs** - approuver le choix des notaires, architectes, ingénieurs, urbanistes, entrepreneurs et tous les autres professionnels impliqués dans le développement de l'Immeuble;
- 6.1.5 **Politique de location** - approuver la politique de location des Espaces proposées par le **Développeur**;
- 6.1.6 **Budgets** - approuver les budgets d'opération et de dépenses concernant le Projet préparé par le **Développeur** en vertu des présentes;
- 6.1.7 **Assurances** - approuver la nature et les montants de couverture des polices d'assurance à être souscrites par le **Développeur** lesquelles désignent la Société à titre de bénéficiaire et approuver le mode d'utilisation des produits des polices d'assurance si une destruction partielle ou substantielle de l'Immeuble ou des actifs installés sur l'Immeuble survient;
- 6.1.8 **Échéancier** - approuver l'échéancier de développement du Projet; approuver l'abandon ou l'interruption totale ou partielle ou le retard ou l'accélération du développement du Projet ;
- 6.1.9 **Vérificateurs** - la nomination, la destitution ou le remplacement des vérificateurs du Projet ainsi que la nature et la portée de leur mandat;
- 6.1.10 **Nature du Projet** - changer la nature du Projet;
- 6.1.11 **Modification de la Convention** - modifier la Convention ou y mettre fin;
- 6.1.12 **Exécution de contrats** - sauf pour un contrat effectué en conformité du budget et de la politique d'attribution de contrat déjà approuvés par le **Comité de gérance**, approuver tout contrat relatif au Projet et à l'Immeuble conclu par le **Développeur** (à l'exception de ceux d'une durée de moins d'une année et d'une valeur inférieure à **TRENTE MILLE DOLLARS (30 000,00 \$)** tel que prévu au sous-paragraphe 4.3.4, dans la mesure où tout tel contrat est conclu avec une personne traitant à distance);
- 6.1.13 **Questions ayant un effet défavorable sur les coûts du Projet** - prendre toute décision qui doit être prise relativement au Projet après la signature de la Convention et touchant à toute question susceptible d'avoir un effet défavorable sur les coûts du Projet.

ARTICLE 7

DISPOSITIONS FINANCIÈRES

- 7.1 **Honoraires du Développeur**- En considération des services à être rendus par le **Développeur** à titre de développeur du Projet tels que prévus à la présente Convention, la **Société** s'engage à payer au **Développeur** à titre d'honoraires de développement du Projet, une somme totale de **TROIS CENT CINQUANTE-SIX MILLE HUIT CENTS dollars** (356 800,00 \$), excluant la TPS et la TVQ tel qu'il sera établi dans un budget qui devra être approuvé au préalable par le **Comité de gérance**.

(ci-après les « **honoraires de développement du Projet** ») ;

- 7.2 **Coûts faisant partie des honoraires.** Il est expressément entendu que les honoraires de développement du Projet payables au **Développeur** aux termes du paragraphe 7.1 qui précède, comprennent les coûts d'administration du Projet incluant sans limiter la généralité de ce qui précède, l'ameublement, l'équipement et la décoration du bureau de location, la comptabilité, l'administration mais exclus tous les salaires, commissions ou autres formes de rémunération directes ou indirectes des personnes affectées à la location des Espaces.
- 7.3 **Modalités de paiement des honoraires de développement du Projet.** Les honoraires de développement tel qu'établi aux termes du paragraphe 7.1 qui précède seront payables par versements mensuels égaux et consécutifs dont le premier versement sera payable le 1^{er} jour du mois. Les parties s'entendent à payer rétroactivement à la signature des présentes, le versement du 1^{er} septembre 2008, soit **VINGT-DEUX MILLE TROIS CENTS dollars** (22 300,00 \$).
- 7.4 Nonobstant toute disposition au contraire, il est expressément entendu que dans le cas où le **Développeur** ou une personne du même groupe que le **Développeur**, à titre de Commanditaire, fait défaut de contribuer tel que prévu à la Convention de société, la **Société** sera bien fondée de retenir à même les honoraires et tous autres montants pouvant être dus au **Développeur** aux termes de la Convention, tout montant correspondant au montant pour lequel le **Développeur** ou une personne du même groupe que le **Développeur** est en défaut de contribuer aux termes de la Convention de société.

ARTICLE 8

INDEMNISATION

- 8.1 **Indemnisation en faveur de la Société** Pendant la durée de la présente Convention, le **Développeur** convient d'indemniser et de dégager la **Société** et de prendre son fait et cause relativement à tout dommage à des biens lui appartenant ou appartenant à des tiers ou en regard de blessures à des personnes, de même que de toute réclamation, action, obligation, responsabilité, coût, dépense ou frais résultant de toute cause, de quelque nature que ce soit, si le tout résulte de la faute du **Développeur** ou de l'un de ses employés ou de toute personne dont le **Développeur** est légalement responsable.
- 8.2 **Remboursement des sommes déboursées par le Développeur** Pendant la durée de la Convention, la **Société** convient de rembourser mensuellement au **Développeur** sur demande et présentation des pièces justificatives, toute somme d'argent que le **Développeur** a eu à déboursier pour quelques raisons que ce soit en rapport avec l'Immeuble ou le Projet dans la mesure où telle dépense s'inscrit dans les dépenses prévues aux budgets préalablement approuvés par le **Comité de gérance**. De même, la **Société** convient de rembourser au **Développeur** toute dépense encourue pour la défense de toutes réclamations, procédures civiles ou criminelles, ou toute procédure ou charge instituée à l'encontre de la **Société** affectant ou résultant des conditions d'usage de l'Immeuble ou des bâtisses dessus construites dans la mesure où telle réclamations, procédures civiles ou criminelles ne résultent pas d'une cause énumérée au paragraphe 8.1 qui précède. Le **Développeur** rendra compte et consultera au préalable la **Société** de toutes telles démarches et procédures lesquelles devront être approuvés par la **Société**.
- 8.3 **Hypothèques légales** - La Société prendra fait et cause du **Développeur** relativement à toute hypothèque légale qui pourrait être enregistrée contre l'Immeuble et résultant des travaux faits sur l'Immeuble ou du non paiement de toutes taxes, frais ou autres charges relatives à l'Immeuble.

ARTICLE 9

MAIN-D'OEUVRE ET TRAVAIL CLANDESTIN

- 9.1 **Normes applicables aux relations de travail dans l'industrie de la construction** Le **Développeur** devra faire en sorte que soient respectées, dans la conclusion de tout contrat ou entente avec des sous-traitants ou employés, toutes les normes applicables aux relations de travail dans l'industrie de la construction, incluant, sans limiter la généralité de ce qui précède, la *Loi sur les relations du travail, la formation professionnelle et la gestion de la main-d'oeuvre dans l'industrie de la construction* et le *Décret de la construction*, et de plus particulièrement les dispositions concernant l'embauche des travailleurs, l'appartenance obligatoire des travailleurs de la construction à une association représentative, les taux de salaire applicables, le

paiement du salaire, les retenues à la source, les conditions de travail et, plus généralement, ces entrepreneurs ne pourront pas, de quelque manière que ce soit, directement ou indirectement, être impliqués dans l'attribution de travail clandestin.

- 9.2 **Ententes avec sous-traitants** Le **Développeur** devra également faire en sorte que les contrats ou ententes, de quelque nature que ce soit, avec des sous-traitants, prévoient les dispositions prévues au présent article, afin que ces dispositions soient applicables à tous tels sous-traitants ou ententes.
- 9.3 **Défaut de l'entrepreneur** Si un entrepreneur avec lequel le **Développeur** a signé un contrat relatif à des travaux sur l'Immeuble ou relatif au Projet ne se conforme pas aux dispositions prévues au présent article 9, il sera réputé en défaut de se conformer aux exigences du contrat qu'il aura exécuté avec le **Développeur** et ledit contrat pourra, en pareil cas, être résilié.

De plus, si un entrepreneur impliqué dans le Projet ne se conforme pas aux dispositions prévues au présent article 9, cet entrepreneur en sus des obligations que la loi lui impose, devra payer, sur demande, à titre de pénalité au **Développeur**, la plus élevée des sommes suivantes: (i) un montant égal à cinquante pour cent (50 %) des honoraires versés à des employés ou sous-traitant en contravention des normes précisées au paragraphe 10.1 susdit et dix mille dollars (10 000,00 \$) par infraction aux termes des présentes et ce, sans préjudice à tous autres droits et recours dont pourraient bénéficier le **Développeur** aux termes du contrat qu'il aura signé ledit entrepreneur. Toutes sommes ainsi reçues seront versées au compte du Projet;

- 9.4 **Respect des dispositions par le Développeur** Les dispositions du présent article 9 s'appliqueront au **Développeur** dans le cadre de son mandat de gérant de Projet et le **Développeur** s'engage expressément à respecter ces dispositions.

ARTICLE 10

AVANTAGES ET MEILLEURS PRIX

- 10.1 **Commissions, rabais, honoraires de démarchage** Le **Développeur** s'engage, par les présentes, à ne pas accepter pour son propre compte, alors qu'il se trouve dans l'exercice de ses fonctions en vertu des présentes, de commissions, de rabais, d'honoraires de démarchage ni aucun autre avantage de la part de négociants, fournisseurs, entrepreneurs, assureurs ou autres;
- 10.2 **Meilleurs prix** Le **Développeur** devra déployer tous les efforts raisonnables pour obtenir les meilleurs prix disponibles pour toute fourniture de biens ou de

services relative au Projet, étant convenu à cet égard que le **Développeur** procédera selon les pratiques normales de l'industrie, y compris lorsque applicable et à moins d'instructions au contraire du **Comité de gérance**, la demande d'au moins trois (3) cotations ou soumissions d'entrepreneurs qualifiés ou fournisseurs de services pour des travaux dont le coût excède trente mille dollars (30 000,00 \$);

- 10.3 **Biens et services de source québécoise** Le **Développeur** devra faire le nécessaire pour favoriser l'achat de biens et services de source québécoise dans la mesure où cette politique n'aura pas d'impact négatif sur les prix, la qualité et les disponibilités d'approvisionnement.

ARTICLE 11

DÉFAUT ET DROIT DE RÉSILIATION

- 11.1 **Défaut du Développeur** Dans l'éventualité:
- a) d'un défaut du **Développeur** de rencontrer ses obligations et devoirs aux termes des présentes; ou
 - b) de tout acte frauduleux ou faute lourde du **Développeur**; ou
 - c) d'un acte de faillite du **Développeur** auquel cas le **Développeur** sera réputée commettre un acte de faillite, s'il est déclaré insolvable ou en faillite par un jugement final et sans appel, fait cession de ses biens au bénéfice de ses créanciers ou fait une proposition aux termes de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* ou de tout autre loi similaire ou permet que soit nommé par jugement final et sans appel un syndic, un séquestre, un administrateur ou un liquidateur ou toute autre officier ayant des pouvoirs similaires sur ses biens ou sur une partie substantielle de ses biens; ou
 - d) d'un changement de contrôle du **Développeur** (au sens de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*);
 - e) d'un défaut du **Développeur** ou d'une personne du même groupe que le **Développeur**, à titre de Commanditaire, aux termes de la Convention de société ou aux termes de toute autre convention intervenue et ayant trait au Projet, tout tel défaut sera réputé être un défaut du **Développeur** aux termes de la Convention;

alors, dans chacun de ces cas, la **Société** pourra transmettre au **Développeur** un avis énonçant le cas de défaut, acte de faillite ou changement de contrôle. Si le **Développeur** refuse, néglige ou omet de corriger ou faire corriger ledit défaut

(autre que le défaut mentionné aux sous-paragraphes b), c) et d)) dans les trente (30) jours suivant la date de réception d'un tel avis, la présente Convention pourra être résiliée sur préavis écrit de quinze (15) jours suivant l'expiration dudit délai de trente (30) jours. Dans le cas de défaut en vertu des sous-paragraphes b), c) ou d), la Convention sera résiliée automatiquement sans autre avis ni délai.

- 11.2 **Expiration ou terminaison de la Convention** À l'expiration ou à la terminaison de la Convention par suite d'un défaut visé au paragraphe 11.1, le **Développeur** devra remettre tous les dossiers en sa possession, registres, contrats, plans, certificats, informations et autres documents liés au développement du Projet.

En ce qui a trait aux employés, cadres, syndiqués ou non, que le **Développeur** aura engagés concernant le Projet, qu'ils soient affectés exclusivement au Projet ou non, le **Développeur** devra, si la **Société** le désire les réaffecter, mettre à pied ou licencier, selon le cas, et prendre toutes les mesures à cet effet. Le **Développeur** sera seul responsable de tous les frais et coûts de licenciement, ré-affectation, mise à pied, indemnités ou dommages pouvant leur être dus suite à tel licenciement, ré-affectation ou mise à pied.

Le **Développeur** supportera tous les frais, coûts, indemnités et dommages ci-dessous mentionnés dans le cas de destruction, dommages et expropriation prévus aux paragraphes, pour les licenciements, ré-affectation et mise à pied que le **Développeur** devra effectuer.

- 11.3 **Expropriation ou prise de possession** Advenant l'expropriation ou la prise de possession de toute portion du Projet par toute autorité compétente, en totalité ou en partie, de sorte que l'exploitation du Projet ne soit plus pratique, la **Société**, pourra, dans les trente (30) jours de la date de l'enregistrement de la procédure, mettre fin à la Convention en donnant à l'autre partie un avis écrit de son intention de ce faire. Aucun dommage, paiement ou indemnité ne pourra être réclamée par le **Développeur** en raison de telle expropriation.

ARTICLE 12

AVIS

- 12.1 **Avis écrit** À chaque fois où, aux termes des présentes, un avis doit être donné par une partie à l'autre ou un document remis, cet avis ou document sera valablement donné s'il est fait par écrit et livré par messenger, par poste recommandé, par télécopieur (si un numéro de télécopieur est indiqué) ou signifié par huissier aux adresses suivantes:

Pour la Société :

À :

300 ST-PAUL s.e.c.

[REDACTED]

À l'attention de son commandité 9199-3816 Québec Inc.

À la compétence de son président, monsieur Guy Gionet

Télécopieur : [REDACTED]

Avec copie à :

ST-PAUL/DU PALAIS S.E.C.

[REDACTED]

À l'attention de son commandité 9198-8766 Québec Inc.

À la compétence de son président, monsieur Guy Gionet

Télécopieur : [REDACTED]

Et :

DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIER BVD S.E.C.

[REDACTED]

À l'attention de son commandité 9199-3808 Québec Inc.

À la compétence de son président, monsieur [REDACTED]

Télécopieur : [REDACTED]

Pour le Développeur :

À :

GESTION IMMOBILIERE [REDACTED] INC.

[REDACTED]

À la compétence de son président, monsieur [REDACTED]

Télécopieur : (418) 626-6276

Pour le Comité de gérance :

À :

ST-PAUL/DU PALAIS S.E.C.

[REDACTED]

[REDACTED]

À l'attention de son commandité 9198-8766 Québec Inc.
À la compétence de son président, monsieur Guy Gionet
Télécopieur : [REDACTED]

Et :

DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIER BVD S.E.C.
[REDACTED]

À l'attention de son commandité 9199-3808 Québec Inc.
À la compétence de son président, [REDACTED]
Télécopieur : [REDACTED]

où à toute autre adresse qui pourra par la suite, en tout temps ou de temps à autre, être indiquée par écrit par l'une ou l'autre des parties.

- 12.2 Tout avis ou document envoyé par courrier recommandé en conformité des dispositions du paragraphe précédent sera présumé, *prima facie*, avoir été reçu le troisième (3^{ième}) jour juridique suivant la date de sa mise à la poste ou le jour ouvrable suivant son expédition s'il est envoyé par télécopieur et tout avis signifié par messenger ou par huissier sera considéré, *prima facie*, avoir été reçu le jour de sa livraison.

ARTICLE 13

NON-CONCURRENCE

- 13.1 **Non-concurrence** Le **Développeur** ou une personne du même groupe que le **Développeur** ne pourra et ce, pendant la période de développement du Projet et de mise en marché des Espaces pour location jusqu'à concurrence d'un maximum de VINGT-QUATRE (24) mois suivant la date de signature de la présente Convention, s'engager, ou détenir une participation, dans d'autres entreprises, affaires, placements ou activités portant sur des immeubles commerciaux de type bureau de même catégorie faisant concurrence directe de quelque façon que ce soit au Projet et situé à l'intérieur du secteur du Vieux Port de Québec. Le **Développeur** reconnaît que l'engagement de non-concurrence susmentionnée est important pour la **Société** et **ST-PAUL** et qu'à défaut de respecter ledit engagement, la **Société** et/ou **ST-PAUL** pourra avoir recours à l'injonction sans préjudice aux autres recours.
- 13.2 **Exclusions.** Le paragraphe 13.1 (Non-concurrence) ne s'appliquera pas :
- a) aux immeubles détenus à la date de la signature des présentes dans le portefeuille du **Développeur** ou d'une personne du même groupe que le

Développeur, soit à titre de propriétaire ou d'administrateur et situées dans la Ville de Québec ; et plus particulièrement le développeur déclare qu'il possède le 1/3 des intérêts financiers dans le 70 Dalhousie, Québec.

ARTICLE 14 **AUTRES DISPOSITIONS**

- 14.1 **Disposition nulle** Advenant le cas où plusieurs ou toutes ou partie d'une ou plusieurs dispositions de la Convention soit déclarée nulle ou rendue inopérante par l'adoption ou l'abrogation d'une loi ou par décision d'un tribunal compétent parce que contraire à toute disposition d'ordre public, cette annulation ou le fait que cette ou ces dispositions soient rendues inopérantes ne devra pas, en aucun cas, s'interpréter comme infirmant la Convention non plus que toutes autres dispositions d'icelle non-affectée.
- 14.2 **Absence de renonciation** Le fait qu'une partie aux présentes n'ait pas insisté sur la pleine exécution de l'un quelconque des engagements contenus aux présentes ou n'ait pas toujours exercé l'un quelconque de ses droits y conférés ne doit pas être considéré comme une renonciation pour l'avenir à tel droit ou à telle exécution de tel engagement. Sauf dispositions à l'effet contraire, aucune renonciation par l'une des parties aux présentes à l'un quelconque de ses droits n'est effective que lorsqu'établie par écrit et toute telle renonciation n'est imputable qu'aux droits et circonstances expressément visés par ladite renonciation.
- 14.3 **Loi applicable** La Convention, son interprétation et son exécution sont régies par les lois en vigueur dans la province de Québec.
- 14.4 **Successeurs** La Convention lie les parties contractantes, leurs successeurs, représentants légaux ou ayants droit. Le **Développeur** ne pourra céder ou autrement transporter ses droits dans la Convention sans le consentement écrit préalable de la **Société**.
- 14.5 **Confidentialité** Les parties reconnaissent que toutes les informations prévues dans la Convention ainsi que toutes les informations dont le **Développeur** aura connaissance relativement au Projet sont de nature confidentielle et s'engage à ne pas divulguer de telles informations ni à en faire quelque utilisation dans le cadre de tout projet autre que le Projet, sauf si autorisé à ce faire par la **Société**. Les dispositions du présent paragraphe 14.5 survivront à toute résiliation de la Convention et resteront en vigueur nonobstant telle résiliation.
- 14.6 **Consentement** Chaque fois qu'en vertu de la Convention un consentement devra être donné, la partie appelée à donner tel consentement devra agir raisonnablement et avec diligence.

- 14.7 Actes et documents requis pour donner effet à la Convention Les parties conviennent de poser tous autres actes et de signer tous autres documents ou écrits que l'une d'elles pourrait raisonnablement demander aux fins de donner plus effectivement et complètement effet à la Convention et plus particulièrement, respecter les exigences demandées par un locataire potentiel de l'immeuble tel que décrit dans la lettre annexée à la présente à l'annexe « 3 ».

EN FOI DE QUOI, les parties ont signé à Québec, ce 11^e jour de septembre 2008

La Société :

300 ST-PAUL s.e.c.
par son commandité 9199-3816 QUÉBEC INC.

Par : _____
Guy Gionet, président

Le Développeur :

GESTION IMMOBILIÈRE [REDACTED] INC.

Par : [REDACTED] _____
[REDACTED] président

Intervenants :

GESTION D'ACTIFS SOLIM, S.E.C.
par son commandité 9167-8722 Québec Inc.

Par : _____
Guy Gionet, président

DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIER BVD S.E.C.

Par : [REDACTED] _____
[REDACTED] président

14.7 Actes et documents requis pour donner effet à la Convention Les parties conviennent de poser tous autres actes et de signer tous autres documents ou écrits que l'une d'elles pourrait raisonnablement demander aux fins de donner plus effectivement et complètement effet à la Convention et plus particulièrement, respecter les exigences demandées par un locataire potentiel de l'immeuble tel que décrit dans la lettre annexée à la présente à l'annexe « 3 ».

EN FOI DE QUOI, les parties ont signé à Québec, ce 11^e jour de septembre 2008

La Société :

300 ST-PAUL s.éc.
par son commandité 9199-3816 QUÉBEC INC.

Par : 
Guy Gionet, président

Le Développeur :

GESTION IMMOBILIÈRE  INC.


Par : , président

Intervenants :

GESTION D'ACTIFS SOLIM, S.E.C.
par son commandité 9167-8722 Québec Inc.

Par : 
Guy Gionet, président

DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIER BVD S.E.C.

Par : 
président

300 ST-PAUL S.E.C.
(la « Société »)

RÉSOLUTION DES ADMINISTRATEURS DE
9199-3816 QUÉBEC INC.
Agissant à titre de commandité de la Société
(la « Compagnie »)

CONVENTION DE DÉVELOPPEMENT

IL EST RÉSOLU :

1. **QUE** la Société soit et elle est, par les présentes, autorisée à exécuter une convention de développement (la « **Convention de développement** ») à intervenir entre la Société et Gestion immobilière [REDACTED] Inc., le tout selon les termes et conditions de la Convention de développement, dont un projet a été soumis au conseil d'administration de la Compagnie agissant à titre de commandité de la Société, et par lui approuvé;
2. **QUE** Monsieur Guy Gionet, président de la Compagnie, soit et il est, par les présentes, autorisé pour et au nom de la Compagnie agissant à titre de commandité de la Société, à signer la Convention de développement avec toute modification qu'il pourra juger utile ou nécessaire d'y apporter, ainsi que tous autres documents afférents à ladite Convention de développement, afin de donner plein effet aux présentes, sa signature à tous tels documents devant suffire à lier la Société.

Je, soussignée, [REDACTED], secrétaire de **9199-3816 Québec Inc.**, certifie par les présentes que le texte précédent est un extrait conforme et exact des résolutions dûment adoptées par le conseil d'administration de **9199-3816 Québec Inc.**, agissant à titre de commandité de 300 St-Paul s.e.c., le 11^{ème} jour de septembre de l'an deux mille huit (2008), en conformité avec les dispositions des statuts et des règlements de la Compagnie et qu'en date des présentes, lesdites résolutions sont toujours en vigueur et ont plein effet.

Le 11 septembre 2008.

[REDACTED]

GESTION IMMOBILIÈRE PIERRE DESCHESNES INC.
(la « Compagnie »)

RÉSOLUTIONS DE L'ADMINISTRATEUR UNIQUE

CONVENTION DE DÉVELOPPEMENT (300 ST-PAUL S.E.C.)

IL EST RÉSOLU :

1. **QUE** la Compagnie soit et elle est, par les présentes, autorisée à exécuter une convention de développement (la « **Convention de développement** ») à intervenir entre la Compagnie et 300 St-Paul s.e.c., le tout selon les termes et conditions de la Convention de développement, dont un projet a été soumis au conseil d'administration de la Compagnie, et par lui approuvé;
2. **QUE** Monsieur [REDACTED], président de la Compagnie, soit et il est, par les présentes, autorisé pour et au nom de la Compagnie, à signer la Convention de développement avec toute modification qu'il pourra juger utile ou nécessaire d'y apporter, ainsi que tous autres documents afférents à ladite Convention de développement, afin de donner plein effet aux présentes, sa signature à tous tels documents devant suffire à lier la Compagnie.

Je, soussigné, [REDACTED], président de **Gestion immobilière [REDACTED] inc.**, certifie par les présentes que le texte précédent est un extrait conforme et exact des résolutions dûment adoptées par le conseil d'administration de **Gestion immobilière [REDACTED] inc.**, le 11^{ème} jour de septembre de l'an deux mille huit (2008), en conformité avec les dispositions des statuts et des règlements de la Compagnie et qu'en date des présentes, lesdites résolutions sont toujours en vigueur et ont plein effet.

Le 11 septembre 2008.

[REDACTED]

APPENDICE "A"

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

DÉSIGNATION

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro UN MILLION DEUX CENT TREIZE MILLE CENT TRENTE-QUATRE (1 213 134) du CADASTRE DU QUÉBEC, dans la circonscription foncière de Québec .

Avec bâtisse dessus construite portant le numéro 300, rue St-Paul, Québec, circonstances et dépendances.