

DJC 304329-1

ACTE DE GARANTIE

HYPOTHÉCAIRE

L'AN DEUX MILLE QUATORZE, le

cinq février (05-02-2014)

Devant Me **Evelyne CHAMARD**, notaire à Montréal, Province de Québec.

ONT COMPARU:

LA FONDATION F. CATANIA, personne morale sans but lucratif régie par la Partie 3 de la *Loi sur les compagnies* (RLRQ, c. C-38), ayant son siège au 9975, avenue de Catania, Suite S, Brossard (Québec) J4Z 3V6, représentée par **André FORTIN**, dûment autorisé à agir aux présentes, tel qu'il le déclare.

Avis d'adresse à être inscrit au Registre foncier du Québec.

ci-après appelée le "**Prêteur** "

ET

7593724 CANADA INC., corporation légalement constituée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, ayant son siège social au 9975, avenue de Catania, Suite S, Brossard (Québec) J4Z 3V6, représentée par **André FORTIN**, son secrétaire, dûment autorisé à agir aux présentes en vertu d'une résolution adoptée par son conseil d'administration le cinq (5) février deux mille quatorze (2014), un extrait certifié de la résolution demeurant annexé aux présentes après avoir été reconnu véritable et signé pour identification par ledit représentant en présence de la notaire soussignée.

ci-après appelée le "**Débiteur** "

LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIT :

1.CAUTIONNEMENT

Le Débiteur s'est porté caution solidaire des obligations de Construction Frank Catania & Associés inc. (ci-après appelée l' "**Emprunteur** ") envers le Prêteur aux termes d'un cautionnement signé ce jour au montant de **QUATRE CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT CINQUANTE-SIX DOLLARS ET QUARANTE CENTS** en monnaie ayant cours légal au Canada (**483 356,40 \$CDN**) .

Une copie dudit cautionnement est annexée au présent acte pour en faire partie intégrante, après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par les parties aux présentes en présence de la notaire soussignée et tous les remplacements, ajouts ou modifications, substitutions ou reformulations qui y sont apportés, sont ci-après appelés le "**Cautionnement** ".

Le Débiteur s'engage à maintenir les hypothèques créées aux présentes pour la durée du Cautionnement, et dans tous les cas où le Débiteur s'oblige à nouveau envers le Prêteur, pour toutes autres obligations ou engagements envers le Prêteur jusqu'à la radiation desdites hypothèques.

2.HYPOTHÈQUE

Pour garantir le paiement des sommes qu'il doit ou pourra devoir au Prêteur aux termes du Cautionnement, de même que pour garantir aussi le paiement de tous les intérêts et des intérêts sur les intérêts sur telles sommes, frais et accessoires, ainsi que garantir toutes autres obligations ou engagements, présents ou futurs, envers le Prêteur et l'exécution de toutes obligations mentionnées au présent acte, le Débiteur hypothèque expressément en faveur du Prêteur, pour la somme de **CINQ CENT MILLE DOLLARS** en monnaie ayant cours légal au Canada (**500 000,00\$CDN**) , de l'intérêt de celle-ci au taux de VINGT pour cent (20,0 %) l'an et des intérêts sur les intérêts, l'immeuble ci-après décrit, incluant tous les biens meubles, présents et à venir, incorporés, attachés ou réunis à l'immeuble et considérés immeubles en vertu de la loi (aux présentes appelé l' "**immeuble** "):

DÉSIGNATION

Les terrains vacants situés en la ville de Longueuil (arrondissement de Saint-Hubert), connus et désignés comme étant :

a) le lot numéro **QUATRE MILLIONS NEUF CENT VINGT MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-DOUZE (4 920 892)** du cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly;

b) le lot numéro **QUATRE MILLIONS NEUF CENT VINGT ET UN MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-SEPT (4 921 467)** du cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly.

Les hypothèques prévues au présent article sont ci-après appelées collectivement l' "**hypothèque**". Si l'hypothèque affecte plus d'un immeuble, le terme "**immeuble**" désigne dans le présent acte tous et chacun des immeubles hypothéqués. Tous les biens hypothéqués, mentionnés ci-dessus, incluant l'immeuble sont collectivement appelés "**biens hypothéqués**".

3.HYPOTHÈQUE ADDITIONNELLE

Pour garantir le remboursement de toute somme due au Prêteur incluant, sans restreindre la généralité de ce qui précède, les intérêts échus au-delà de trois (3) années plus l'année courante, les débours et les frais relatifs à la préparation du présent acte et à son inscription, aux recherches concernant les titres de propriété, aux certificats de localisation, à ceux relatifs à la protection et à la réalisation des garanties et au recouvrement par l'entremise d'un avocat de sommes exigibles et l'exécution de toutes les obligations mentionnées aux présentes, le Débiteur hypothèque les biens hypothéqués pour une somme additionnelle égale à VINGT pour cent (20%) de la somme mentionnée au paragraphe 2 des présentes.

4.HYPOTHÈQUE DES LOYERS ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Le Débiteur devra percevoir les loyers avec diligence et compétence et s'engage à suivre, à cet égard, les instructions que pourra lui donner le Prêteur. Il s'engage également à informer le Prêteur, sans délai, de toute difficulté de perception. Le Débiteur devra utiliser les sommes perçues pour rembourser les sommes dues en vertu du Cautionnement. Il ne peut, sans l'autorisation préalable écrite du Prêteur, louer l'immeuble ou partie de celui-ci à un loyer sensiblement inférieur à sa valeur locative. Il s'engage à ne consentir aucune hypothèque ou cession de loyers en faveur de tiers ni à recevoir les loyers par anticipation.

Le Débiteur s'engage à remettre au Prêteur, sur demande, tous les baux et tout autre document affectant l'immeuble ainsi que toute police d'assurance couvrant les loyers. De plus, le Débiteur remettra au Prêteur, sur demande de ce dernier, un registre détaillé des loyers dus au Débiteur, y compris le nom et l'adresse des locataires avec la date du bail et la superficie occupée, le nom et l'adresse du banquier du locataire, les montants dus, leur ancienneté et les sûretés détenues.

Le Débiteur pourra percevoir les loyers et revenus de l'immeuble tant que le Prêteur ne lui en aura pas retiré l'autorisation. En tout temps, le Prêteur pourra signifier un avis au Débiteur et aux locataires à l'effet qu'il percevra dorénavant les loyers. Le Débiteur devra alors remettre au Prêteur, sans délai, tous les documents que ce dernier jugera nécessaires ou utiles à la perception des loyers, ainsi que toute somme d'argent, mandat ou autre effet de commerce qui pourraient lui avoir été remis avant la réception de cet avis ou qui pourraient lui être remis par la suite. Les locataires seront tenus d'effectuer tout paiement dû au Prêteur sans être requis de vérifier l'état des comptes entre le Prêteur et le Débiteur. Le Prêteur aura alors droit à une commission raisonnable de perception, qu'il pourra déduire de toute somme perçue. Le Débiteur s'engage à collaborer avec le Prêteur pour faciliter la perception des loyers. Le Prêteur ne sera responsable d'aucun dommage ni d'aucune perte résultant de l'exercice des droits prévus au présent acte ou de son défaut de percevoir les loyers.

5.ASSURANCES ET INDEMNITÉS

Le Débiteur doit maintenir l'immeuble constamment assuré contre l'incendie et tous les

autres risques et pertes pouvant être couverts, incluant le bris des machines, le cas échéant, pour un montant suffisant pour couvrir entièrement le montant du Cautionnement. Si l'immeuble est un immeuble locatif ou que le Débiteur exploite une entreprise, il doit également souscrire une assurance couvrant la perte de revenus pouvant découler de la survenance d'un sinistre.

Le Débiteur doit remettre la police d'assurance au Prêteur, laquelle police doit indiquer que le Prêteur est créancier hypothécaire et contenir la "clause type relative aux garanties hypothécaires"; le Débiteur doit fournir au Prêteur, au moins quinze (15) jours avant l'échéance de la police, la preuve de son renouvellement.

En cas de sinistre, le Débiteur doit en avertir le Prêteur sans délai et il ne peut procéder à la reconstruction ou à la réparation de l'immeuble sans son consentement préalable écrit. Il produit à ses frais toute preuve de sinistre, mais rien n'empêche le Prêteur de soumettre lui-même telle preuve. Le Prêteur touche l'indemnité directement des assureurs, jusqu'à concurrence de ce qui lui est dû, sans l'intervention du Débiteur, laquelle constitue d'avance l'indemnité en dépôt entre les mains du Prêteur. Ce dernier peut faire tout arrangement, compromis ou transaction avec l'assureur; il impute l'indemnité, en tout ou en partie, soit en réduction de ce qui lui est dû, soit à la reconstruction ou à la réparation de l'immeuble. L'hypothèque et les autres droits du Prêteur ne seront aucunement affectés par la réception de l'indemnité.

6.CHARGES FONCIÈRES ET AUTRES PRIORITÉS

Le Débiteur s'oblige à acquitter régulièrement tous les droits, toutes les taxes, impositions, cotisations, sommes dues en vertu des lois fiscales et charges fédérales, provinciales, municipales et scolaires, générales ou spéciales, rentes foncières ou emphytéotiques et autres créances qui peuvent ou pourront, en tout temps, affecter et grever l'immeuble par priorité sur les droits du Prêteur, ci-après appelées "**charges foncières**", et il remettra au Prêteur le cas échéant dans les trente (30) jours de l'échéance de ces charges foncières, des reçus démontrant leur paiement complet sans subrogation en faveur de tiers.

Toutefois, le Débiteur s'engage, sur demande du Prêteur, à lui verser périodiquement aux dates fixées par celui-ci, une somme suffisante pour pouvoir payer le montant de l'estimation que fera le Prêteur, de toutes taxes foncières pouvant affecter l'immeuble au cours des douze (12) mois suivants. Le Prêteur se basera sur les derniers comptes de taxes foncières et pourra réviser son estimation de temps à autre. Le Débiteur devra remettre sans délai au Prêteur tous les comptes et documents qu'il pourrait recevoir relativement à ces taxes foncières; le Prêteur ne sera en aucun temps responsable de tous dommages et intérêts pouvant résulter de son omission de les acquitter.

Toutes les sommes versées au Prêteur en vertu de l'alinéa précédent seront conservées par ce dernier en garantie du paiement des charges foncières. Lorsqu'elles deviendront exigibles, le Prêteur pourra les acquitter à même les sommes accumulées à cette fin. Si elles sont insuffisantes, le Débiteur devra verser immédiatement la différence au Prêteur. S'il y a un surplus, le Prêteur pourra le conserver pour les charges foncières à venir ou le remettre au Débiteur. Celui-ci devra continuer à effectuer les paiements prévus ci-dessus tant que le Prêteur ne l'aura pas avisée du contraire par écrit.

7.DÉFAUT

L'Emprunteur et le Débiteur sont en défaut dans chacun des cas suivants: a) si l'Emprunteur ou le Débiteur devient insolvable ou en faillite; b) si l'Emprunteur ou le Débiteur fait une proposition concordataire et que celle-ci est retirée, rejetée ou annulée; c) si le Débiteur ne fait pas radier, dans les trente (30) jours de son inscription ou, en cas de contestation, dans les trente (30) jours du jugement le maintenant, toute hypothèque ou autre charge pouvant primer les hypothèques du Prêteur; d) si l'Emprunteur ou le Débiteur n'observe pas l'une ou l'autre de leurs obligations ou fait une déclaration fautive ou trompeuse au Prêteur; e) si l'immeuble est saisi ou fait l'objet de l'exercice d'un recours par un autre créancier; ou f) si un autre créancier saisit les loyers ou exerce son droit de les percevoir.

Le Prêteur peut alors, sous réserve de ses autres droits et recours: a) exiger le remboursement immédiat de la totalité des sommes prêtées, des intérêts courus et de toutes autres sommes dues ou à devoir au Prêteur; b) remplir toute obligation non respectée par le Débiteur, toute somme déboursée à cette fin devenant immédiatement exigible du Débiteur, avec intérêt au taux préférentiel de la Caisse centrale Desjardins en vigueur de temps à autre; c) exiger le délaissement de l'immeuble et exercer les recours prévus aux articles 2748 à 2794 du *Code civil du Québec*; d) percevoir les loyers

provenant de la location de l'immeuble; e) faire toute vérification environnementale de l'immeuble aux frais de l'Emprunteur.

Sous réserve de toute disposition législative à l'effet contraire, le Débiteur devra rembourser au Prêteur les frais et les honoraires raisonnables payés par le Prêteur pour recouvrer les sommes dues, pour conserver le ou les biens hypothéqués et pour réaliser les garanties, le cas échéant.

8.ENGAGEMENTS

8.1.Aliénation

Le Débiteur doit aviser préalablement le Prêteur, par écrit, de toute vente ou autre aliénation de l'immeuble.

En cas d'aliénation, le Prêteur peut exiger du Débiteur le remboursement immédiat des sommes dues par l'Emprunteur jusqu'à concurrence de la valeur de l'immeuble, telle qu'établie par le Prêteur, sans excéder toutefois le montant du Cautionnement, ou une autre sûreté ayant une valeur au moins égale à la présente sûreté, le tout à la discrétion du Prêteur.

Nonobstant tout changement de propriétaire de l'immeuble, le Débiteur demeure lié envers le Prêteur.

8.2.Frais

Le Débiteur paiera les frais et honoraires des présentes, d'avocat, de notaire, d'arpenteur-géomètre et d'évaluateur, les frais d'inscription et de publication, les frais d'inspection, de vérification environnementale, de cession de priorité et autres frais de même nature. Le Débiteur paiera également, lorsque le prêt dû au Prêteur sera remboursé, avec ou sans subrogation, les frais et honoraires de quittance et mainlevée le cas échéant, lesquels actes pourront être, au choix du Prêteur, en forme notariée.

8.3.Entretien de l'immeuble

Le Débiteur devra maintenir en bon état d'entretien les constructions érigées ou qui seront érigées sur l'immeuble et il devra permettre au Prêteur ou à son représentant de les examiner tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Le Débiteur ne pourra modifier ou démolir, ni permettre qu'on modifie ou démolisse les constructions hypothéquées sans d'abord obtenir l'autorisation écrite du Prêteur. Il devra en être de même pour toute autre construction qu'on voudrait y ériger. Si le Débiteur néglige de maintenir l'immeuble en bon état ou d'y faire les réparations nécessaires après en avoir reçu la demande du Prêteur, ce dernier peut, sous réserve de ses autres droits et recours, pénétrer dans les lieux par les moyens appropriés pour y remédier, aux frais du Débiteur. Le Débiteur exercera ses activités de façon à préserver la valeur des biens hypothéqués.

8.4.États financiers

S'il s'agit d'un immeuble locatif ou d'un immeuble utilisé à des fins agricoles, commerciales ou industrielles, le Débiteur s'engage :

- (1) à tenir une comptabilité détaillée des revenus et dépenses de l'immeuble;
- (2) à permettre au Prêteur d'examiner ses registres comptables et à lui fournir toute pièce justificative qu'il pourra exiger;
- (3) à transmettre au Prêteur, à sa demande, un état détaillé des revenus et dépenses relatifs à l'immeuble, sous une forme approuvée par le Prêteur.

8.5.Modifications et rénovation de l'immeuble

Le Débiteur ne pourra faire aucune modification ou rénovation à l'immeuble, ni en changer la destination, sans avoir obtenu le consentement préalable écrit du Prêteur, sous réserve du fait que le Prêteur reconnaît et consent à ce que le Débiteur puisse effectuer les constructions en cours sans avoir à demander son autorisation écrite.

Le Débiteur devra produire, sur demande du Prêteur, les comptes, factures, contrats ou autres pièces justificatives, et il s'engage à respecter toutes les lois et tous les règlements pouvant affecter l'immeuble, et plus particulièrement tout règlement de zonage s'y rapportant. Le Débiteur doit transmettre sans délai au Prêteur une copie de toute inscription d'un avis reçu, d'un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire ainsi que toute action relative à l'immeuble.

Le Débiteur s'engage à ne pas enlever, sans le consentement préalable écrit du Prêteur, les appareils de chauffage, ceux servant à la climatisation, les ascenseurs, les fixtures et tout autre accessoire installé dans l'immeuble. Tout nouvel objet qui y sera placé deviendra irrévocablement immeuble et ne pourra plus être enlevé sans la permission écrite du Prêteur. Il en sera de même de tous les meubles meublant, y compris les réfrigérateurs, cuisinières, lave-vaisselles, lessiveuses et sècheuses lorsque les baux concernant ces logements incluent ces objets.

8.6.Servitudes et autres démembrements du droit de propriété

Le Débiteur ne peut consentir de servitude ou autre démembrement du droit de propriété sans l'autorisation préalable écrite du Prêteur.

8.7.Protection de l'environnement

Le Débiteur s'engage à respecter les lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement, tant fédéraux, provinciaux que municipaux. Il s'engage notamment:

(1) à obtenir, lorsque nécessaire, tout certificat d'autorisation, permis ou attestation délivrés en vertu de ces lois et règlements et à fournir au Prêteur, s'il en fait la demande, copie des demandes adressées aux autorités ainsi que copie desdits certificats, permis ou attestations;

(2) à prendre les mesures nécessaires afin que l'immeuble soit en tout temps conforme aux différentes normes édictées par ces lois et règlements et à produire au Prêteur, sur demande, tout certificat de conformité pouvant être émis à cet égard;

(3) à permettre au Prêteur d'inspecter ou de faire inspecter l'immeuble afin de s'assurer du respect des normes environnementales et à cette fin lui permettre l'accès à l'immeuble;

(4) à aviser le Prêteur dès qu'un avis ou une ordonnance émis en vertu de ces lois et règlements lui est signifié ou est inscrit contre l'immeuble et à lui fournir copie dudit avis ou de ladite ordonnance;

(5) à prendre sans délai les mesures nécessaires pour remédier au défaut invoqué dans l'avis ou l'ordonnance ou pour obtenir, le cas échéant, la radiation de leur inscription contre l'immeuble;

(6) à aviser le Prêteur dès qu'une poursuite, civile ou pénale, est intentée contre lui en raison d'un manquement à ses obligations environnementales.

Si l'immeuble est utilisé à des fins agricoles, commerciales ou industrielles, le Débiteur s'engage de plus :

(1) à prendre les mesures nécessaires afin que ses activités agricoles, commerciales ou industrielles soient exercées conformément aux différentes normes édictées par ces lois et règlements;

(2) à transmettre au Prêteur, sur demande, copie de tout rapport environnemental qu'il est ou sera tenu de produire aux différentes autorités gouvernementales ainsi que copie de toute correspondance échangée avec ces autorités en matière environnementale;

(3) à remettre périodiquement au Prêteur, sur demande, les études ou analyses environnementales requises;

(4) à souscrire et à maintenir en vigueur une assurance contre les risques environnementaux à la demande et aux conditions du Prêteur. Le Débiteur devra fournir au Prêteur copie de la police dans le délai indiqué et la preuve de son renouvellement au moins quinze (15) jours avant son échéance. Si l'assurance a été exigée préalablement au débours du Prêt, le Débiteur s'engage de la même façon à la maintenir en vigueur et à fournir la preuve de son renouvellement.

Dans tous les cas, le Débiteur devra payer les frais résultant des obligations prévues au présent article et le Prêteur peut, également aux frais du Débiteur, prendre les mesures

nécessaires afin que l'immeuble soit conforme aux normes environnementales.

8.8.Électricité, gaz et services publics

Le Débiteur doit acquitter, au plus tard quinze (15) jours après leur expédition, tous comptes d'électricité, de gaz naturel et de services publics qui peuvent lui être transmis.

8.9.Financement secondaire

Le Débiteur s'engage à ne pas affecter l'immeuble et les autres biens hypothéqués de droits réels, hypothèques ou sûretés suivant l'exécution des présentes hypothèques sans l'autorisation préalable écrite du Prêteur.

8.10.Élection de domicile

Le Débiteur et les intervenants, le cas échéant, font élection de domicile à l'adresse mentionnée aux présentes. Si le Prêteur ne peut les joindre à cette adresse ou à la dernière adresse fournie par écrit par ces derniers, ceux-ci font élection de domicile au bureau du greffier de la Cour supérieure du district dans lequel est situé le siège du Prêteur.

9.CONDITIONS SPÉCIALES

9.1.Incessibilité, indivisibilité et solidarité

La créance du Prêteur est indivisible et peut être réclamée en totalité de chacun des héritiers, légataires ou ayants droit du Débiteur, de tout acquéreur subséquent et de toute autre caution, le cas échéant. Si le terme "Débiteur" désigne plus d'une personne, chacune d'elles est solidairement responsable de l'exécution des obligations stipulées au Cautionnement et au présent acte.

9.2.Abandon de l'immeuble

Si l'immeuble est laissé vacant ou à l'abandon, le Prêteur peut, lui-même ou par un représentant, prendre les mesures conservatoires qu'il juge appropriées. Il peut également procéder à la location de celui-ci, au nom du Débiteur et aux conditions qu'il juge convenables, et en percevoir les loyers.

9.3.Droits du Prêteur

Le Prêteur pourra de temps à autre, aux frais du Débiteur, faire l'inspection de l'immeuble et des biens hypothéqués et les faire évaluer. A cette fin, le Débiteur permettra au Prêteur d'avoir accès à l'immeuble et aussi d'examiner tous les registres comptables et documents se rapportant à l'immeuble et à son exploitation.

Le Prêteur pourra, mais sans y être tenu, remplir l'un ou l'autre des engagements contractés par le Débiteur en vertu du présent acte ou du Cautionnement.

Si le Prêteur a la possession de l'immeuble et des biens hypothéqués, il n'aura pas l'obligation de maintenir l'usage auquel l'immeuble est normalement destiné ou de faire fructifier l'immeuble ou d'en continuer l'utilisation ou l'exploitation.

Le Débiteur constitue le Prêteur son mandataire irrévocable, avec pouvoir de substitution, aux fins d'accomplir tout acte et signer tout document nécessaire ou utile à l'exercice des droits conférés au Prêteur en raison du présent acte. Le Prêteur pourra exercer les droits qui lui sont ainsi conférés avant ou après un défaut du Débiteur aux termes du présent acte.

Le Prêteur ne sera pas tenu d'exercer les droits lui résultant du présent acte ou de la loi et il n'aura aucune responsabilité en raison du non exercice de ses droits. Le Débiteur s'oblige à faire de son mieux pour que les locataires de l'immeuble paient régulièrement leurs loyers et le Prêteur n'aura pas l'obligation d'informer le Débiteur d'une irrégularité de paiement dont il aurait connaissance.

L'exercice par le Prêteur d'un de ses droits ne l'empêchera pas d'exercer tout autre droit lui résultant du présent acte ou de la loi; les droits du Prêteur sont cumulatifs et non alternatifs. Le non exercice par le Prêteur de l'un de ses droits ne constitue pas une renonciation à l'exercice ultérieur de ce droit. Le Prêteur peut exercer les droits lui résultant des présentes sans avoir à exercer ses droits contre toute autre personne responsable du paiement des obligations garanties par les présentes et sans avoir à réaliser toute autre sûreté garantissant ces obligations.

Le Prêteur n'est tenu d'exercer qu'une diligence raisonnable dans l'exercice de ses droits ou l'accomplissement de ses obligations et, de toute façon, il n'est responsable que de sa faute lourde ou intentionnelle.

Les droits conférés au Prêteur par les présentes s'étendront à tout successeur, y compris à toute entité résultant de la fusion du Prêteur avec une autre personne, le Prêteur pouvant céder ses droits en tout temps.

9.4.Preuve d'endettement

Les inscriptions faites par le Prêteur dans ses livres, registres et dossiers relativement au Cautionnement, constituent, en l'absence d'erreur manifeste, une preuve incontestable de l'endettement du Débiteur envers le Prêteur.

10.COPROPRIÉTÉ DIVISE (Condominium)

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

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

Le Débiteur cède et hypothèque en faveur du Prêteur tous ses droits aux montants qui font partie des fonds de charges communes et de prévoyance. Ce transport prendra effet seulement dans le cas où le Prêteur obtiendra le titre de propriété de l'immeuble. Pour donner suite à ces transferts, le Débiteur s'engage et s'oblige à exécuter tout acte ou actes que le Prêteur pourra lui demander à cette fin.

11.REPRÉSENTATIONS ET GARANTIES

Le Débiteur représente au Prêteur et lui garantit en date de la signature des présentes et jusqu'à remboursement complet que :

11.1.Il est le propriétaire de l'immeuble aux termes d'un acte de vente exécuté devant Me Karine Vincelette, notaire, le vingt-trois (23) juin deux mille onze (2011), et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Chambly, sous le numéro 18 253 330.

11.2.Tous les biens hypothéqués aux présentes lui appartiennent de façon irrévocable par bon et valable titre de valeur marchande et ils sont libres de tous droits réels, hypothèques ou sûretés ou priorités, sauf et excepté :

11.2.1 une garantie hypothécaire immobilière en faveur de la Banque Nationale du Canada publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Chambly, sous le numéro 19 686 738, laquelle sera radiée incessamment;

11.2.2 une garantie hypothécaire immobilière en faveur de la Banque Nationale du Canada publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Chambly, sous le numéro 20 270 008, laquelle constitue une affectation permise; et

11.2.3 une garantie hypothécaire immobilière en faveur de Romspen Investment Corporation reçue ce jour devant la notaire soussignée sous le numéro 163 de ses minutes, à être publiée incessamment au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Chambly, laquelle constitue également une affectation permise.

11.3.Les loyers et revenus de l'immeuble n'ont pas été hypothéqués ou cédés à un tiers, sauf tel qu'il est précisé au paragraphe précédent.

11.4. Il est le propriétaire absolu des appareils de chauffage, des appareils de climatisation, des ascenseurs, et de tout autre accessoire installé pour l'utilité de l'immeuble. Ceux-ci sont "immeubles" et y sont fixés à perpétuelle demeure. Leurs coûts ont été totalement acquittés ils ne peuvent être hypothéqués dans l'avenir.

11.5. Aucune servitude ni vue illégale n'affecte l'immeuble qui n'ait pas été corrigée par une convention dûment publiée.

11.6. L'immeuble n'a été l'objet, dans les six (6) mois précédant la date des présentes, d'aucune réparation, modification, construction ou rénovation dont le coût n'ait été entièrement payé.

11.7. L'immeuble respecte les lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement. L'immeuble et les biens hypothéqués sont conformes à toutes les lois et règlements applicables. L'immeuble ne contient pas de matériaux et de produits qui pourraient être dommageables pour l'environnement et la santé des occupants.

11.8. Aucune ordonnance ou avis ne lui a été signifié, n'est publié ou inscrit contre l'immeuble en vertu des lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement.

11.9. Il n'est pas poursuivi ou menacé d'être poursuivi pour avoir contrevenu aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement.

11.10. L'immeuble ne semble pas faire partie d'un ensemble immobilier.

11.11. L'immeuble et les biens hypothéqués forment une entité autonome d'opérations. L'opération, la location de l'immeuble ou l'exploitation d'une entreprise dans l'immeuble ne dépendent pas de l'utilisation d'un terrain, d'un immeuble ou de services n'appartenant pas au Débiteur.

12. MODIFICATION CADASTRALE ET DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

Le Prêteur consent par les présentes à toute modification cadastrale, le cas échéant, ayant pour seule fin la renumérotation du ou des lots correspondant à l'immeuble. Toutefois, le Prêteur se réserve, contre le ou les lots renumérotés, tous ses droits et recours. Le Débiteur doit aviser le Prêteur par écrit de son intention de procéder à telle modification cadastrale préalablement à celle-ci.

Suite à la renumérotation du ou des lots correspondants à l'immeuble, les parties conviennent que le Prêteur devra intervenir à toute déclaration de copropriété à être publiée. La publication d'une déclaration de copropriété sans l'intervention du Prêteur constitue un défaut aux termes du présent acte.

DONT ACTE à Montréal, sous le numéro CENT SOIXANTE-QUATRE (164) des minutes de la notaire soussignée.

LECTURE FAITE, les parties signent en présence de la notaire soussignée.

LA FONDATION F. CATANIA INC.

Par : André FORTIN

7593724 CANADA INC.

Par : André FORTIN

Evelyne CHAMARD, notaire

VRAIE COPIE DE L'ORIGINAL DEMEURÉ EN MON ÉTUDE.

Signé électroniquement par:

EVELYNE CHAMARD, notaire