C A N A D A PROVINCE DE QUÉBEC DISTRICT DE QUÉBEC

N° DE DIVISION : 01-Longueil N° DE COUR : 505-11-012251-133 N° DE DOSSIER : 41-1751848 COUR SUPÉRIEURE (En matière de faillite et insolvabilité)

DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS DE L'INTENTION DE FAIRE UNE PROPOSITION DE :

9005-4925 Québec inc., personne morale légalement constituée et dûment incorporée ayant son siège social au 170, boulevard Taschereau à La Prairie (Québec) J5R 5H6

Débitrice

- ET -

RICHTER GROUPE CONSEIL INC.

Syndic

RAPPORT DU SYNDIC SUR L'ÉTAT DES AFFAIRES ET DES FINANCES DE LA DÉBITRICE ET POUR L'AUTORISATION DE VENDRE LES BIENS DE LA DÉBITRICE (paragraphe 65.13 de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité)

DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS DE L'INTENTION DE FAIRE UNE PROPOSITION DE 9005-4925 QUÉBEC INC.

Je, Yves Vincent, FCPA, FCA, CIRP, du bureau de Richter Groupe Conseil Inc. (« Richter » ou « Syndic »), syndic agissant à l'avis de l'intention de faire une proposition de 9005-4925 Québec inc. (la « Débitrice »), une personne morale insolvable, fais rapport au tribunal de ce qui suit :

Introduction

- La Débitrice est une compagnie dans le domaine de la restauration qui détient un terrain et une bâtisse («la Propriété ») qui étaient utilisés pour opérer un restaurant situé au 860 rue St-Jean à Québec et faisant affaire sous la bannière « Le Commensal ».
- 2. Au cours des dernières années, la Débitrice a subi des pertes d'exploitation et a récemment cessé ses activités de restauration dans cette Propriété.
- 3. Le 27 mai 2013, afin de protéger la valeur de l'ensemble de ses actifs, la Débitrice déposait un avis d'intention de faire une proposition à ses créanciers (l'« Avis ») et Richter a accepté d'agir à titre de Syndic. Une copie de l'Avis a été déposée auprès du Séquestre Officiel le même jour. Richter a avisé par écrit chaque créancier connu et touché du dépôt de l'Avis dans les délais règlementaires. Cet envoi était accompagné, entre autres, de la lettre de la compagnie, de l'Avis et de la liste des créanciers (Annexe A).
- 4. Depuis le dépôt de l'Avis, la Débitrice maintient un niveau d'activités minimum.

- 5. Le 31 mai 2013, nous avons déposé le Rapport du Syndic sur l'état de l'évolution de l'encaisse en date du 30 mai 2013 qui portent sur la période du 27 mai 2013 au 4 août 2013.
- 6. Le présent rapport résume les renseignements considérés importants pour aider la Cour à juger de la pertinence de la demande d'autorisation de la vente, hors du cours normal des affaires, de la Propriété.

Processus de vente

- 7. Le 25 février 2013, la Débitrice a mis la Propriété en vente auprès d'un agent d'immeuble de la région faisant affaires sous la bannière Royal Lepage Inter Québec (Annexe B).
- 8. Ce dernier a procédé à la sollicitation d'offres pour la Propriété selon les pratiques de l'industrie, dont entre autres via le site web de son agence (Annexe C).
- 9. Trois (3) mois après la mise en vente à un prix de 1 375 000 \$, aucun acheteur sérieux ne s'était manifesté. Au mois de mai 2013, sur recommandation de l'agent de Royal Lepage Inter Québec, le prix de vente demandé fut réduit à 1 295 000 \$.
- 10. Le 4 juin 2013, un acheteur a déposé une Promesse d'achat au montant de 1 050 000 \$ suivie d'une Contre-proposition à une promesse d'achat (**Annexe D**).
- 11. Les conditions de l'offre sont acceptables pour la Débitrice et l'acheteur désire procéder à la prise de possession rapide des locaux soit dès le 14 juin 2013.
- 12. Le créancier garanti de premier rang, Financement Agricole Canada (« FAC »), détient une hypothèque, dûment enregistrée, pour un montant total de 3 000 000 \$ + intérêts, conformément à un acte d'hypothèque daté du 2 mars 2009 (Annexe E).
- 13. Les créanciers garantis de second rang, Financement Agricole Canada (« FAC ») pari passu avec Investissement Québec (« IQ »), détiennent une hypothèque, dûment enregistrée, pour un montant total de 2 000 000 \$ + intérêts (soit 1 000 000 \$ chacun), conformément à des actes d'hypothèques datés du 1^{er} mars 2011 (Annexe F).
- 14. Les créanciers garantis sont d'accord pour que la Débitrice accepte l'offre et vende la Propriété.

Commentaires du Syndic

- 15. La Débitrice a soumis une requête à la Cour afin d'obtenir l'autorisation de vendre la Propriété hors du cours normal des affaires. Le Syndic commente comme suit :
 - a. Le processus de vente mis en place par la Débitrice est le processus usuel pour la vente d'une propriété de ce type. L'agent choisi fait affaires sous une bannière reconnue et a entrepris les démarches requises pour la mise en marché de la Propriété.
 - b. Le processus de vente a été transparent, suffisamment communiqué, et les délais raisonnables pour obtenir des offres concurrentielles. Le prix obtenu est satisfaisant au regard des informations obtenues relativement aux prix du marché pour des immeubles comparables.
 - c. Un processus de vente effectué dans le cadre d'une faillite aurait fort probablement généré une valeur de réalisation moindre.
 - d. Le produit de la vente est insuffisant pour rembourser en totalité le prêt du créancier de premier rang et aucune somme ne sera disponible pour les créanciers de rangs subséquents ou non garantis.

16. Le Syndic considère comme valable la demande déposée par la Débitrice pour obtenir l'autorisation de vendre la Propriété, hors du cours normal des affaires, selon les conditions négociées entre la Débitrice et l'acheteur.

Fait à Montréal, le 10 juin 2013

Richter Groupe Conseil Inc. - Syndic

Par:

Yves Vince่ฑ์t, FCPA, FCA, CIRP





Industrie Canada

Industry Canada

Bureau du surintendant des faillites Canada

Office of the Superintendent of Bankruptcy Canada

District de No division :

Québec

No division No cour: 01 - Longueuil 505-11-012251-133

No dossier: 41-1751848

Dans l'affaire de l'avis d'intention de faire une

proposition de :

9005-4925 Québec Inc. Personne insolvable

RICHTER ADVISORY GROUP INC / RICHTER GROUPE CONSEI

Syndic

Date de l'avis d'intention :

27 mai 2013

CERTIFICAT DE DÉPÔT D'UN AVIS D'INTENTION DE FAIRE UNE PROPOSITION paragraphe 50.4(1)

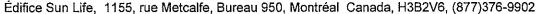
Je soussigné, séquestre officiel pour ce district de faillite, certifie par les présentes que la personne insolvable susmentionnée a déposé un avis d'intention de faire une proposition en vertu du paragraphe 50.4(1) de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité.

Conformément au paragraphe 69(1) de la Loi, toutes les procédures contre la personne insolvable susmentionnée sont suspendues à compter de la date du dépôt de l'avis d'intention.

Date: 28 mai 2013, 09:39

E-File/Dépôt Electronique

Séquestre officiel





C A N A D A Province de Québec District de Québec

No Division: 01-Longueuil No Cour: 505-11-012251-133 No Dossier: 41-1751848

COUR SUPÉRIEURE En matière de faillite et d'insolvabilité

Affidavit d'envoi Avis aux créanciers de l'avis de l'intention de faire une proposition

Dans l'affaire de la proposition de 9005-4925 Québec Inc. de la ville de La Prairie dans la province de Québec

Je, soussignée, du cabinet de Richter Groupe Conseil Inc. (anciennement RSM Richter Inc.), 1981 McGill College, 12º étage, Montréal, Québec, déclare et dis ce qui suit :

- 1. Que j'ai fait expédier, par courrier ordinaire dûment affranchi, du bureau de poste de la ville de Montréal, province de Québec, le 31 mai 2013, à tous les créanciers connus apparaissant aux listes de poste ci-jointes, au dirigeant de la personne morale insolvable, ainsi qu'à la cour, un Avis aux créanciers de l'Avis de l'intention de faire une proposition, dont copie conforme dudit document est annexée au présent affidavit.
- 2. Qu'à cette même date, j'ai également fait expédier, par courriel, à toutes les personnes apparaissant à la liste de poste des envois supplémentaires par courriel ci-jointe, une copie du Formulaire 01.1 et un Avis aux créanciers de l'Avis de l'intention de faire une proposition, dont copie conforme dudit document est annexée au présent affidavit.
- 3. Qu'à cette même date, j'ai également déposé électroniquement auprès du Bureau de division l'Avis aux créanciers de l'Avis de l'intention de faire une proposition, dont copie conforme de la confirmation dudit dépôt est annexée au présent affidavit.

Christiane Girard 133,331

Assermentée dans la ville de Montréal, en la province de Québec, le 3 juin 2013

Commissaire à l'assermentation pour la

province de Québec

-Liste d'envoi aux créanciers-

Dans l'affaire de la proposition de 9005-4925 Québec Inc. de la ville de La Prairie dans la province de Québec

Type de créancier	Nom	Attention	Adresse
Directeur	Nathalie Lehoux		792 rue Louis-Normandin Boucherville QC J4B 3X3
Tribunal	Cour supérieure du Québec - Longueuil		1111, boul. Jacques-Cartier E. Longueuil QC J4M 2J6
Garanti	GESTION COMMENSAL, INC.		300-170 BOUL.TASCHEREAU LA PRAIRIE QC J5R 5H6
Non-garanti	112772 CANADA LTEE		A/S M.JOHN DI PIETRO 1806 BEAUBIEN EST MONTREAL QC H2G 1L6
	9076-7229 QUÉBEC INC.(MESS DYNAMIQUE)		A/S FRANCOIS PARÉ B.P. 39023, SUCC. PLAZA LAVAL QUEBEC QC G1V 4W8
	ALLARD INC. FRUITS ET LEGUMES		199, 2EME AVENUE QUEBEC QC GIL 3A5
	ASSURANCES DALBEC LTEE EN FIDÉICOMMIS		3560 RUE ASHBY VILLE ST-LAURENT QC H4R 2C1
	BAR PRESSION PAD INC.		6410 RUE DES SOMMELIERS QUÉBEC QC G3E 1A9
	BERTOLDI'S		3730 AUTOROUTE DES LAURENTIDES LAVAL QC H7P 6A9
	BROSSARD FRERES INC		10848, PL. MOISAN MONTREAL QC H1G 4N7
	COMMENSAL S.E.C.		300-170 BOUL TASCHEREAU LA PRAIRIE QC J5R 5H6
	COMMENSAL (PUB) QC		300-170 BOUL TASCHEREAU LA PRAIRIE QC J5R 5H6
	COMMENSAL 2007 S.E.C.		300-170 BOUL TASCHEREAU LA PRAIRIE QC J5R 5H6
	COMMISSION SCOLAIRE DE LA CAPITALE		1900 PLACE COTÉ QUÉBEC QC GIN 3Y5
	COUPE-FEU DU QUEBEC PLUS INC		146, RUE BERNIER EST CHARLESBOURG QC G2M 1K5
	DESPRES LAPORTE		110-850 BOUL PIERRE-BERTRAND QUEBEC QC G1M 3K8
	ECOLAB		201-2222, DAGENAIS OUEST LAVAL QC H7L 5Y2
	G4S CASH SERVICES CANADA LTD		PO BOX 5770 STN F TORONTO ON M4Y 2T1
	GROUPE CAMERON		3925 RUE LESAGE SHERBROOKE QC J1L 2Z9
	HYDRO-QUEBEC		C.P. 11022, SUCC. CENTRE-VILLE MONTREAL QC H3C 4V6
	INDUSTRIE CBM INC.		435 RUE DE LA JACQUES-CARTIER VICTORIAVILLE QC G6T 1W1
	J.G. RIVE SUD FRUITS ET LEGUMES INC.		1963, RUE PATRICK-FARRAR CHAMBLY QC J3L 4N7
	LA-BIL INC.		895, AVE GODIN VILLE VANIER QC G1M 2X5

3 juin 2013

-Liste d'envoi aux créanciers-

Dans l'affaire de la proposition de 9005-4925 Québec Inc. de la ville de La Prairie dans la province de Québec

Type de créancier	Nom	Attention	Adresse
Non-garanti	LE SOLEIL		C.P. 2382 TERMINUS QUEBEC QC G1K 8X5
	LÉO PATRY		1261, RUE D'EDIMBOURG VAL-BELAIRE QC G3J 1C8
	MULTI PLUS D.M. INC		10389, CÔTE DE LIESSE DORVAL QC H9P 2Z3
	MUSISELECT INC		20-3220 RUE WATT QUEBEC QC G1X 4Z6
	PACINI LEBOURGNEUF 9228-4827 QUÉBEC INC.		300-170 BOUL TASCHEREAU LA PRAIRIE QC J5R 5H6
	RAYMOND CHABOT GRANT THORNTON		2000-600 RUE DE LA GAUCHETIERE O. MONTREAL QC H3B 4L8
	RESTAURANTS PACINI INC.		300-170 BOUL TASCHEREAU LA PRAIRIE QC J5R 5H6
	SERVICES BIO-CONTROLE INC.		243-4715, DES REPLATS QUÉBEC QC G2J 1B8
	SERVICES DE SÉCURITÉ ADT CANADA INC.		615-18TH STREET S.E. CALGARY AB T2E 6J5
	VEOLIA		787, BOUL DE LA CHAUDIÈRE QUEBEC QC G1X 4B8
	VIDEOTRON		CP 11078 SUCC CENTRE-VILLE MONTREAL QC H3C 5B7
	VILLE DE QUEBEC SERVICE DES FINANCES		C.P. 800 QUEBEC QC G1R 6C7

3 juin 2013 Page 2/2

Dans l'affaire de la proposition de 9005-4925 Québec Inc.

Liste de poste des envois supplémentaires

AGENCE DU REVENU DU CANADA CENTRE D'ARRIVAGE REGIONAL EN INSOLVABILITE 25, RUE DES FORGES, BUREAU 111 TROIS-RIVIERES QC G9A 2G4

COMMISSION DES NORMES DU TRAVAIL A/S JEAN-GUY LABERGE, SERV. SURVEILLANCE 500, RENÉ-LÉVESQUE O., 26 ÉTAGE MONTRÉAL (QUÉBEC) H2Z 2A5

CSST 1, COMPLEXE DESJARDINS TOUR SUD, SUCC. DESJARDINS MONTRÉAL QC H5B 1H1

DUN & BRADSTREET DU CANADA LTÉE 705-715 SQUARE VICTORIA MONTRÉAL QC H2Y 2H7

EDC-EXPORT DEVELOPMENT CANADA 151 O'CONNOR OTTAWA ON K1A 1K3

EULER HERMES 1155 RENÉ-LÉVESQUE O. BUREAU 2810 MONTRÉAL QC H3B 2L2

GAZ MÉTROPOLITAIN 1717, RUE DU HAVRE MONTRÉAL QC H2K 2X3

HYDRO-QUÉBEC BUREAU DU RECOUVREMENT 140, CRÉMAZIE O., 1^{ER} ÉTAGE MONTRÉAL QC H2P 1C3

REVENU QUÉBEC DIRECTION RÉGIONALE DU RECOUVREMENT DE MONTRÉAL 1600 RENÉ-LÉVESQUE OUEST-3° ÉTAGE SECTEUR R23-CPF MONTRÉAL QC H3H 2V2

Avis de l'intention de faire une proposition (paragraphe 50.4(1) de la Loi)

Dans l'affaire de la proposition de Commensal 2007 S.E.C. Gestion Commensal Inc. 9183-7831 Québec Inc. 9199-1174 Québec Inc. 9005-4925 Québec Inc. Commensal Canada Inc. Commensal & Cie Inc.

(ci-après « Commensal »)

Avis est donné de ce qui suit :

- Nous, les sociétés en titre, personnes insolvables signifions notre intention de faire une proposition à nos créanciers conformément au paragraphe 50.4(1) de la Loi. L'avis pour chacune des compagnies est joint aux présentes.
- Richter Groupe Conseil inc. de 1981 avenue McGill College, 12e étage, Montréal, QC, H3A 0G6, syndic autorisé, a accepté d'exercer les fonctions de syndic dans le cadre de ces propositions. Copies de son acceptation sont annexées au présent document.
- 3. Une liste portant les noms des créanciers connus ayant des réclamations d'une valeur de 250 \$ ou plus ainsi que le montant de ces réclamations, est également annexée.
- 4. Conformément à l'article 69 de la Loi, les procédures engagées contre nous sont suspendues à compter de la date du dépôt des présents Avis auprès du séquestre officiel.
- 5. Les sociétés en titre ont l'intention de déposer une requête à la Cour afin de demander que les différents dossiers soient traités conjointement comme un seul dossier.

Daté le 27 mai 2013, à Montréal en la province de Québec.

Commensal
Personne Insolvable

Pellet

RICHTER

CANADA

Province de Québec
District de : Québec
No division : 01-Longueuil

No cour :

505-11-012251-133

No dossier: 41-1751848

COUR SUPÉRIEURE En matière de faillite et d'insolvabilité

Avis aux créanciers de l'intention de faire une proposition (Paragraphe 50.4(6))

Dans l'affaire de la proposition de 9005-4925 Québec Inc. de la ville de La Prairie dans la province de Québec

Avis est par la présente donné que, le 27 mai 2013, la débitrice susmentionnée a déposé un Avis de l'intention de faire une proposition en vertu de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité, dont copie est ci-jointe.

Avis est de plus donné qu'en conformité avec l'article 69 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, toute procédure engagée contre la débitrice est suspendue. En conséquence, aucun créancier n'a de recours contre la débitrice ou contre ses biens, ni ne peut intenter ou continuer une action, exécution ou autre procédure pour le recouvrement de sa réclamation.

Une liste des créanciers ayant des réclamations de 250 \$ ou plus et le montant de ces réclamations, reflétées aux livres ou connues de la débitrice, est annexée aux présentes. Cette liste ne constitue pas l'acceptation d'une réclamation ou de réclamations.

Lors du dépôt de la proposition envisagée, un autre avis sera envoyé aux créanciers comprenant :

- a) une copie de la proposition;
- b) les date, lieu et heure de la tenue de l'assemblée des créanciers visant à considérer la proposition;
- c) un état succinct des avoirs et obligations de la débitrice;
- d) les documents prescrits suivants à être complétés :
 - preuve de réclamation;
 - procuration:
 - formulaire de votation sur la proposition.

Si la débitrice n'est pas en mesure de déposer une proposition dans les délais prescrits, la faillite sera déclarée automatiquement, et le syndic convoquera immédiatement une assemblée des créanciers.

Fait à Montréal, province de Québec, le 30 mai 2013.

Richter-Groupe Conseil Inc.

Par:

Gilles Robiltard, CPA, CA, CIRP

Administrateur

T. 514.934.3400 F. 514.934.8603 reclamations@richter.ca

Richter Groupe Conseil Inc. Richter Advisory Group Inc. 1981 McGill College Montréal (QC) H3A 0G6

Membre RSM International

Montréal, Toronto



RICHTER

CANADA

Province of Québec District of: Québec Division No.: 01-Longueuil 505-11-012251-133 Court No.:

SUPERIOR COURT In Bankruptcy and Insolvency

Estate No.: 41-1751848

Notice to Creditors of Intention to Make a Proposal (Subsection 50.4(6))

> In the matter of the proposal of 9005-4925 Québec Inc. Of the City of La Prairie In the Province of Quebec

Notice is hereby given that, on May 27, 2013, the above-mentioned Debtor filed a Notice of Intention to Make a Proposal under the Bankruptcy and Insolvency Act, as per a copy attached hereto.

Notice is further given that in accordance with Section 69 of the Bankruptcy and Insolvency Act, all proceedings against the Debtor are hereby stayed. Accordingly, no creditor has any remedy against the Debtor or its assets, nor shall it commence or continue any action, execution, or other proceedings for the recovery of a claim.

A list of the creditors with claims amounting to \$250 or more and the amounts of their claims as known or shown by the Debtor's books is annexed hereto. The enclosure thereof does not constitute the acceptance of any claim or claims.

Upon the filing of the contemplated Proposal, a further notice shall be mailed to you providing you with the following:

- a) A copy of the Proposal;
- The date, time and place of a Meeting of Creditors to be held to consider the Proposal; b)
- A condensed statement of the assets and liabilities of the Debtor; c)
- The following prescribed forms, to be completed: d١
 - Proof of Claim;
 - Proxv:
 - Voting Letter on the Proposal.

Should the Debtor fail to file a Proposal within the prescribed delays, an automatic bankruptcy will ensue and the Trustee will forthwith convene a meeting of creditors.

Dated at Montréal, Province of Québec, May 30, 2013.

Richter Advisory Group Inc.

Gilles Robillard CA

Administrator

T. 514.934.3400 F. 514.934.8603 claims@richter.ca

Per:

Richter Advisory Group Inc. Richter Groupe Conseil Inc. 1981 McGill College Montréal (QC) H3A 0G6

Member **RSM** International Montréal, Toronto



District de:

Québec

No division:

01- Longueuil

Daté le 27 mai 2013, à Montréal en la province de Québec.

No cour: No dossier:

> - FORMULAIRE 33 -Avis de l'intention de faire une proposition (paragraphe 50.4(1) de la Loi)

> > Dans l'affaire de la proposition de 9005-4925 Québec Inc. de la ville de La Prairie dans la province de Québec

Avis est donné de ce qui suit :

- 1. Je, 9005-4925 Québec Inc., personne insolvable signifie mon intention de faire une proposition à mes créanciers conformément au paragraphe 50.4(1) de la Loi.
- Richter Advisory Group Inc/Richter Groupe Conseil inc de 1981 avenue McGill College, 12e etage, Montréal, QC, H3A 0G6, syndic autorisé, a accepté d'exercer les fonctions de syndic dans le cadre de la proposition. Une copie de son acceptation est annexée au présent avis.
- 3. Une liste portant les noms des créanciers connus ayant des réclamations d'une valeur de 250 \$ ou plus ainsi que le montant de ces réclamations, est également annexée.
- Conformément à l'article 69 de la Loi, les procédures engagées contre moi sont suspendues à compter de la date du dépôt du présent avis auprès du séquestre officiel de ma localité.

District of: Division No.: Quebec 01-Longueuil

Court No.: Estate No.:

> - FORM 33 -Notice of Intention To Make a Proposal (Subsection 50.4(1) of the Act)

> > In the matter of the proposal of 9005-4925 Québec Inc. Of the City of La Prairie In the Province of Quebec

Take notice that:

- 1. I, 9005-4925 Québec Inc., an insolvent person, state, pursuant to subsection 50.4(1) of the Act, that I intend to make a proposal to my creditors.
- Richter Advisory Group Inc/Richter Groupe Conseil Inc of 1981 McGill College, 12th Floor, Montréal, QC, H3A 0G6, a licensed trustee, has consented to act as trustee under the proposal. A copy of the consent is attached.
- 3. A list of the names of the known creditors with claims of \$250 or more and the amounts of their claims is also attached.
- 4. Pursuant to section 69 of the Act, all proceedings against me are stayed as of the date of filing of this notice with the official receiver in my locality.

Dated at Montréal in the Province of Quebec, May 27, 2013.

	(Signed)	
	9005-4925 Québec Inc. Insolvent Person	
To be completed by Official Receiver:		
Filing Date		
	Official Receiver	

Liste de créanciers avec des réclamations de \$250.00 ou plus				
Créancier	Adresse	# Compte	Réclamation \$	
112772 CANADA LTEE	A/S M.JOHN DI PIETRO 1806 BEAUBIEN EST MONTREAL QC H2G 1L6		27,959.64	
ALLARD INC. FRUITS ET LEGUMES	199, 2EME AVENUE QUEBEC QC G1L 3A5		8,057.30	
ASSURANCES DALBEC LTEE EN FIDÉICOMMIS	3560 RUE ASHBY VILLE ST-LAURENT QC H4R 2C1		1,088.06	
BAR PRESSION PAD INC.	6410 RUE DES SOMMELIERS QUÉBEC QC G3E 1A9		1,739.86	
BROSSARD FRERES INC	10848, PL. MOISAN MONTREAL QC H1G 4N7		1,382.32	
COMMENSAL S.E.C.	300-170 BOUL TASCHEREAU LA PRAIRIE QC J5R 5H6		160,835.95	
COMMENSAL (PUB) QC	300-170 BOUL TASCHEREAU LA PRAIRIE QC J5R 5H6		35,550.39	
COMMENSAL 2007 S.E.C.	300-170 BOUL TASCHEREAU LA PRAIRIE QC J5R 5H6		55,397.67	
COMMISSION SCOLAIRE DE LA CAPITALE	1900 PLACE COTÉ QUÉBEC QC G1N 3Y5		272.36	
COUPE-FEU DU QUEBEC PLUS INC	146, RUE BERNIER EST CHARLESBOURG QC G2M 1K5		366.03	
DESPRES LAPORTE	110-850 BOUL PIERRE-BERTRAND QUEBEC QC G1M 3K8		414.17	
ECOLAB	201-2222, DAGENAIS OUEST LAVAL QC H7L 5Y2		2,182.98	
G4S CASH SERVICES CANADA LTD	PO BOX 5770 STN F TORONTO ON M4Y 2T1		638.61	
HYDRO-QUEBEC	C.P. 11022, SUCC. CENTRE-VILLE MONTREAL QC H3C 4V6		2,651.92	
INDUSTRIE CBM INC.	435 RUE DE LA JACQUES-CARTIER VICTORIAVILLE QC G6T 1W1		18,344.25	
LA-BIL INC.	895, AVE GODIN VILLE VANIER QC G1M 2X5		1,080.76	
LE SOLEIL	C.P. 2382 TERMINUS QUEBEC QC G1K 8X5		252.89	
LÉO PATRY	1261, RUE D'EDIMBOURG VAL-BELAIRE QC G3J 1C8		480.00	
MULTI PLUS D.M. INC	10389, CÔTE DE LIESSE DORVAL QC H9P 2Z3		34,625.86	

Créancier	Adresse	# Compte	Réclamation \$
MUSISELECT INC	20-3220 RUE WATT QUEBEC QC G1X 4Z6		894.96
RAYMOND CHABOT GRANT THORNTON	2000-600 RUE DE LA GAUCHETIERE O. MONTREAL QC H3B 4L8		3,104.33
RESTAURANTS PACINI INC.	300-170 BOUL TASCHEREAU LA PRAIRIE QC J5R 5H6		897.44
SERVICES BIO-CONTROLE INC.	243-4715, DES REPLATS QUÉBEC QC G2J 1B8		412.76
VIDEOTRON	CP 11078 SUCC CENTRE-VILLE MONTREAL QC H3C 5B7		306.21
VILLE DE QUEBEC SERVICE DES FINANCES	C.P. 800 QUEBEC QC G1R 6C7		29,803.48
Total			388,740.20

- Consentement -

Dans l'affaire de la proposition de 9005-4925 Québec Inc. de la ville de La Prairie dans la province de Québec

À qui de droit,

Nous consentons par la présente, à agir comme syndic, d'après la Loi sur la faillite et l'insolvabilité, à la présente proposition de 9005-4925 Québec Inc.

Daté le 27 mai 2013, à Montréal en la province de Québec.

Righter Advisory Group Inc/Richter Groupe Conseil inc - Syndic

Par:

Gilles Robillard, CPA, CA, CIRP 1981 avenue McGill College, 12e etage

Montréal QC H3A 0G6

Téléphone: (514) 934-3400 Télécopieur: (514) 934-8603

- Proposal Consent -

In the matter of the proposal of 9005-4925 Québec Inc. Of the City of La Prairie In the Province of Quebec

To whom it may concern,

This is to advise that we hereby consent to act as trustee under the Bankruptcy and Insolvency Act for the proposal of 9005-4925 Québec Inc..

Dated at the City of Montréal in the Province of Quebec, this 27th day of May 2013.

Richter Advisory Group Inc/Richter Groupe Conseil inc - Trustee Per:

Gilles Robillard, CPA, CA, CIRP 1981 avenue McGill College, 12e etage Montréal QC H3A 0G6

Phone: (514) 934-3400 Fax: (514) 934-8603

Industrie Canada

Industry Canada

Bureau du surintendant des faillites Canada

Office of the Superintendent of Bankruptcy Canada

District de QUÉBEC

No division : 01 - Longueuil No cour: 505-11-012251-133 No dossier: 41-1751848

> Dans l'affaire de l'avis d'intention de faire une proposition de :

> > 9005-4925 Québec Inc. Personne insolvable

RICHTER ADVISORY GROUP INC/RICHTER GROUPE CONSEIL INC.

Syndic

Date de l'avis d'intention :

27 mai 2013, @ 02:01 pm

CERTIFICAT DE DÉPÔT D'UN AVIS D'INTENTION DE FAIRE UNE PROPOSITION paragraphe 50.4(1)

Je soussigné, séquestre officiel pour ce district de faillite, certifie par les présentes que la personne insolvable susmentionnée a déposé un avis d'intention de faire une proposition en vertu du paragraphe 50.4(1) de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité.

Conformément au paragraphe 69(1) de la Loi, toutes les procédures contre la personne insolvable susmentionnée sont suspendues à compter de la date du dépôt de l'avis d'intention.

E-File / Dépôt électronique

Séquestre officiel

Édifice Sun Life, 1155, rue Metcalfe, Bureau 950, Montréal, QUÉBEC, H3B 2V6, 877/376-9902





Industry Canada

Industrie Canada

Office of the Superintendent of Bankruptcy Canada

Bureau du surintendant des faillites Canada

District of QUEBEC Division No. 01 - Longueuil Court No. 505-11-012251-133 Estate No. 41-1751848

> In the Matter of the Notice of Intention to make a proposal of: 9005-4925 Québec Inc. Insolvent Person

RICHTER ADVISORY GROUP INCJRICHTER GROUPE CONSEIL INC.

Trustee

Date of the Notice of Intention: May 27, 2013, @ 02:01 pm

CERTIFICATE OF FILING OF A NOTICE OF INTENTION TO MAKE A PROPOSAL Subsection 50.4(1)

I, the undersigned, Official Receiver in and for this bankruptcy district, do hereby certify that the aforenamed insolvent person filed a Notice of Intention to Make a Proposal under subsection 50.4 (1) of the Bankruptcy and Insolvency

Pursuant to subsection 69(1) of the Act, all proceedings against the aforenamed insolvent person are stayed as of the date of filing of the Notice of Intention.

E-File / Dépôt électronique

Official Receiver

Édifice Sun Life, 1155, rue Metcalfe, Bureau 950, Montréal, QUEBEC. H3B 2V6, 877/376-9902



Envois supplémentaires par courriel Dans l'affaire de la proposition de 9005-4925 Québec Inc.

Envoi à / Mailing to	A l'attention de / c/o	Adresse courriel / E-mail address
Hydro Québec	Line Ducharme	Ducharme.Line@hydro.qc.ca;
Commission des normes du travail	Juan Manuel Diz Grana	Juan-Manuel.Diz-Grana@cnt.gouv.gc.ca;
Commission des normes du travail	Monique Bélanger	Monique.belanger@cnt.gouv.gc.ca;
Bell Canada	Groupe Insolvabilité – Affaire	insolv@bell.ca;
Euler Hermes Canada	Antonio Sullo, Vice President, Accts Mgt	tony.sullo@eulerhermes.com;
9005-4925 Québec Inc	Nathalie Lehoux	n lehoux@convivia.ca;
Joli-Coeur Lacasse, avocat	Me Jean Lozeau	jean.lozeau@jolicoeurlacasse.com;
Richter	Pierre Marchand	Pmarchand@richter.ca;
Richter	Pierre-Olivier Strini	Pstrini@richter.ca;
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		
ATT. LINKSON, TOTAL .		
MALANA AND PROPERTY OF THE PRO		
	And a department of the second	
	The state of the s	
	and the state of t	
		The design of the control of the con

 District de:
 Québec

 No division:
 01 - Longueuil

 No cour:
 505-11-012251-133

 No dossier:
 41-1751848

- FORMULAIRE 01.1 -

Identification générale de l'expéditeur pour copies de tous formulaires prescrits envoyés au(x) créancier(s) par voie électronique

Dans l'affaire de la proposition de 9005-4925 Québec Inc. de la ville de La Prairie dans la province de Québec

Daté le 31 mai 2013, à Montréal en la province de Québec.

Personne responsable (expéditeur): Gilles Robillard, CPA, CA, CIRP

(Syndic)

Dénomination sociale: Richter Advisory Group Inc/Richter Groupe Conseil inc

Adresse: 1981 avenue McGill College, 12e etage

Montréal QC H3A 0G6

Téléphone: (514) 934-3400

Télécopieur: (514) 934-8603

Courriel: reclamations@richter.ca

<u>AVIS</u>

Veuillez prendre note que la personne susmentionnée est tenue de conserver la copie originale signée du présent document dans les dossiers officiels de la présente procédure.

 District of:
 Quebec

 Division No.
 01 - Longueuil

 Court No.
 505-11-012251-133

 Estate No.
 41-1751848

- FORM 01.1 -

General Sender Identification for: Copies of all Prescribed Forms Sent to Creditor(s) Electronically

> In the matter of the proposal of 9005-4925 Québec Inc. Of the City of La Prairie In the Province of Quebec

Dated at the City of Montréal in the Province of Quebec, this 31st day of May 2013.

Responsible Individual (Sender): Gilles Robillard, CPA, CA, CIRP

(Trustee)

Corporate Name: Richter Advisory Group Inc/Richter Groupe Conseil inc

Address: 1981 avenue McGill College, 12e etage

Montréal QC H3A 0G6

Telephone: (514) 934-3400

Fax: (514) 934-8603

E-mail: reclamations@richter.ca

NOTICE

Please be advised that the above-noted individual is required to retain the signed original of the document as part of the official records of this proceeding.





Industrie Canada

Accueil > Faillite > Bureau du surintendant des faillites > Dépôt électronique

Bureau du surintendant des faillites Canada

Bienvenue, Lucie Leroux |

2. Preferences

Service d'assistance |

4. 图 <u>Instructions</u> |

5. Sortie

Mise à jour du dossier - confirmation de la mise à jour

Information sur le dossier

Les dossiers suivants ont été mis à jour :

Numéro de dossier : 41-1751848

• Nom du dossier: 9005-4925 Québec Inc.

Document(s) déposé(s)

Les documents suivants ont été déposés avec succès :

• Avis aux créanciers de l'intention de faire une proposition

Référence

- Le numéro de référence de cette transaction est : 8542232.
- Déposé par Lucie Leroux.
- 2013-05-31 10:19 HAE

Déposer un autre document relatif à ce dossier

Si vous souhaitez déposer un document relatif à un autre dossier, appuyez sur le lien **Mise à jour** à partir de la barre de navigation du menu de gauche.

RICHTER

CANADA

Province de Québec
District de : Québec
No division : 01-Longueuil

No cour: 505-11-012251-133

No dossier: 41-1751848

COUR SUPÉRIEURE En matière de faillite et d'insolvabilité

Avis aux créanciers de l'intention de faire une proposition (Paragraphe 50.4(6))

Dans l'affaire de la proposition de 9005-4925 Québec Inc. de la ville de La Prairie dans la province de Québec

Avis est par la présente donné que, le 27 mai 2013, la débitrice susmentionnée a déposé un Avis de l'intention de faire une proposition en vertu de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité, dont copie est ci-jointe.

Avis est de plus donné qu'en conformité avec l'article 69 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, toute procédure engagée contre la débitrice est suspendue. En conséquence, aucun créancier n'a de recours contre la débitrice ou contre ses biens, ni ne peut intenter ou continuer une action, exécution ou autre procédure pour le recouvrement de sa réclamation.

Une liste des créanciers ayant des réclamations de 250 \$ ou plus et le montant de ces réclamations, reflétées aux livres ou connues de la débitrice, est annexée aux présentes. Cette liste ne constitue pas l'acceptation d'une réclamation ou de réclamations.

Lors du dépôt de la proposition envisagée, un autre avis sera envoyé aux créanciers comprenant :

- a) une copie de la proposition;
- b) les date, lieu et heure de la tenue de l'assemblée des créanciers visant à considérer la proposition;
- c) un état succinct des avoirs et obligations de la débitrice;
- d) les documents prescrits suivants à être complétés :
 - preuve de réclamation;
 - procuration;
 - formulaire de votation sur la proposition.

Si la débitrice n'est pas en mesure de déposer une proposition dans les délais prescrits, la faillite sera déclarée automatiquement, et le syndic convoquera immédiatement une assemblée des créanciers.

Fait à Montréal, province de Québec, le 30 mai 2013.

Richter-Groupe Conseil Inc.

Par:

Gilles Robiltard, CPA, CA, CIRP

Administrateur

T. 514.934.3400 F. 514.934.8603 reclamations@richter.ca

Richter Groupe Conseil Inc. Richter Advisory Group Inc. 1981 McGill College Montréal (QC) H3A 0G6 Membre RSM International

Montréal, Toronto



RICHTER

CANADA

Province of Québec Québec District of: Division No.: 01-Longueuil

Court No.: Estate No.:

505-11-012251-133 41-1751848

SUPERIOR COURT In Bankruptcy and Insolvency

Notice to Creditors of Intention to Make a Proposal (Subsection 50.4(6))

> In the matter of the proposal of 9005-4925 Québec Inc. Of the City of La Prairie In the Province of Quebec

Notice is hereby given that, on May 27, 2013, the above-mentioned Debtor filed a Notice of Intention to Make a Proposal under the Bankruptcy and Insolvency Act, as per a copy attached hereto.

Notice is further given that in accordance with Section 69 of the Bankruptcy and Insolvency Act, all proceedings against the Debtor are hereby stayed. Accordingly, no creditor has any remedy against the Debtor or its assets, nor shall it commence or continue any action, execution, or other proceedings for the recovery of a claim.

A list of the creditors with claims amounting to \$250 or more and the amounts of their claims as known or shown by the Debtor's books is annexed hereto. The enclosure thereof does not constitute the acceptance of any claim or claims.

Upon the filing of the contemplated Proposal, a further notice shall be mailed to you providing you with the following:

- A copy of the Proposal; a)
- The date, time and place of a Meeting of Creditors to be held to consider the Proposal; b)
- A condensed statement of the assets and liabilities of the Debtor; c)
- The following prescribed forms, to be completed: d)
 - Proof of Claim:
 - Proxy:
 - Voting Letter on the Proposal.

Should the Debtor fail to file a Proposal within the prescribed delays, an automatic bankruptcy will ensue and the Trustee will forthwith convene a meeting of creditors.

Dated at Montréal, Province of Québec, May 30, 2013.

Richter Advisory Group Inc.

Gilles Robillard.

Administrator

T. 514.934.3400 F. 514.934.8603 claims@richter.ca

Per:

District de: No division: Québec 01- Longueuil

No cour: No dossier:

> - FORMULAIRE 33 -Avis de l'intention de faire une proposition (paragraphe 50.4(1) de la Loi)

> > Dans l'affaire de la proposition de 9005-4925 Québec Inc. de la ville de La Prairie dans la province de Québec

Avis est donné de ce qui suit :

- 1. Je, 9005-4925 Québec Inc., personne insolvable signifie mon intention de faire une proposition à mes créanciers conformément au paragraphe 50.4(1) de la Loi.
- Richter Advisory Group Inc/Richter Groupe Conseil inc de 1981 avenue McGill College, 12e etage, Montréal, QC, H3A 0G6, syndic autorisé, a accepté d'exercer les fonctions de syndic dans le cadre de la proposition. Une copie de son acceptation est annexée au présent avis.
- 3. Une liste portant les noms des créanciers connus ayant des réclamations d'une valeur de 250 \$ ou plus ainsi que le montant de ces réclamations, est également annexée.
- Conformément à l'article 69 de la Loi, les procédures engagées contre moi sont suspendues à compter de la date du dépôt du présent avis auprès du séquestre officiel de ma localité.

Daté le 27 mai 2013, à Montréal en la province de Québec.	Ofliga
	9005-4925 Québec Inc. Personne Insolvable
À remplir par le séquestre officiel :	
Date du dépôt	
	Séquestre officiel

District of: Division No.: Quebec 01-Longueuil

Court No.: Estate No.:

> - FORM 33 -Notice of Intention To Make a Proposal (Subsection 50.4(1) of the Act)

In the matter of the proposal of 9005-4925 Québec Inc. Of the City of La Prairie In the Province of Quebec

Take notice that:

- 1. I, 9005-4925 Québec Inc., an insolvent person, state, pursuant to subsection 50.4(1) of the Act, that I intend to make a proposal to my creditors.
- Richter Advisory Group Inc/Richter Groupe Conseil Inc of 1981 McGill College, 12th Floor, Montréal, QC, H3A 0G6, a licensed trustee, has consented to act as trustee under the proposal. A copy of the consent is attached.
- 3. A list of the names of the known creditors with claims of \$250 or more and the amounts of their claims is also attached.
- 4. Pursuant to section 69 of the Act, all proceedings against me are stayed as of the date of filing of this notice with the official receiver in my locality.

Dated at Montréal in the Province of Quebec, May 27, 2013.

	(Signed)	
	9005-4925 Québec Inc. Insolvent Person	
To be completed by Official Receiver:		
Filing Date		
	Official Receiver	

	Liste de créanciers avec des réclamations de \$	รวง.งง อน คเนร	
Créancier	Adresse	# Compte	Réclamation \$
112772 CANADA LTEE	A/S M.JOHN DI PIETRO 1806 BEAUBIEN EST MONTREAL QC H2G 1L6		27,959.64
ALLARD INC. FRUITS ET LEGUMES	199, 2EME AVENUE QUEBEC QC G1L 3A5		8,057.30
ASSURANCES DALBEC LTEE EN FIDÉICOMMIS	3560 RUE ASHBY VILLE ST-LAURENT QC H4R 2C1		1,088.06
BAR PRESSION PAD INC.	6410 RUE DES SOMMELIERS QUÉBEC QC G3E 1A9		1,739.86
BROSSARD FRERES INC	10848, PL. MOISAN MONTREAL QC H1G 4N7		1,382.32
COMMENSAL S.E.C.	300-170 BOUL TASCHEREAU LA PRAIRIE QC J5R 5H6		160,835.95
COMMENSAL (PUB) QC	300-170 BOUL TASCHEREAU LA PRAIRIE QC J5R 5H6		35,550.39
COMMENSAL 2007 S.E.C.	300-170 BOUL TASCHEREAU LA PRAIRIE QC J5R 5H6		55,397.67
COMMISSION SCOLAIRE DE LA CAPITALE	1900 PLACE COTÉ QUÉBEC QC G1N 3Y5		272.36
COUPE-FEU DU QUEBEC PLUS INC	146, RUE BERNIER EST CHARLESBOURG QC G2M 1K5		366.03
DESPRES LAPORTE	110-850 BOUL PIERRE-BERTRAND QUEBEC QC G1M 3K8		414.17
ECOLAB	201-2222, DAGENAIS OUEST LAVAL QC H7L 5Y2		2,182.98
G4S CASH SERVICES CANADA LTD	PO BOX 5770 STN F TORONTO ON M4Y 2T1		638.61
HYDRO-QUEBEC	C.P. 11022, SUCC. CENTRE-VILLE MONTREAL QC H3C 4V6		2,651.92
INDUSTRIE CBM INC.	435 RUE DE LA JACQUES-CARTIER VICTORIAVILLE QC G6T 1W1		18,344.25
LA-BIL INC.	895, AVE GODIN VILLE VANIER QC G1M 2X5		1,080.76
LE SOLEIL	C.P. 2382 TERMINUS QUEBEC QC G1K 8X5		252.89
LÉO PATRY	1261, RUE D'EDIMBOURG VAL-BELAIRE QC G3J 1C8		480.00
MULTI PLUS D.M. INC	10389, CÔTE DE LIESSE DORVAL QC H9P 2Z3		34,625.86

Créancier	Adresse	# Compte	Réclamation \$
MUSISELECT INC	20-3220 RUE WATT QUEBEC QC G1X 4Z6		894.96
RAYMOND CHABOT GRANT THORNTON	2000-600 RUE DE LA GAUCHETIERE O. MONTREAL QC H3B 4L8		3,104.33
RESTAURANTS PACINI INC.	300-170 BOUL TASCHEREAU LA PRAIRIE QC J5R 5H6		897.44
SERVICES BIO-CONTROLE INC.	243-4715, DES REPLATS QUÉBEC QC G2J 1B8		412.76
VIDEOTRON	CP 11078 SUCC CENTRE-VILLE MONTREAL QC H3C 5B7		306.21
VILLE DE QUEBEC SERVICE DES FINANCES	C.P. 800 QUEBEC QC G1R 6C7		29,803.48
Total		a, as may a series and a series a	388,740.20



- Consentement -

Dans l'affaire de la proposition de 9005-4925 Québec Inc. de la ville de La Prairie dans la province de Québec

À qui de droit,

Nous consentons par la présente, à agir comme syndic, d'après la Loi sur la faillite et l'insolvabilité, à la présente proposition de 9005-4925 Québec Inc.

Daté le 27 mai 2013, à Montréal en la province de Québec.

Righter Advisory Group Inc/Richter Groupe Conseil inc - Syndic

Par:

Gilles Robillard, CPA, CA, CIRP 1981 avenue McGill College, 12e etage

Montréal QC H3A 0G6

Téléphone: (514) 934-3400 Télécopieur: (514) 934-8603

- Proposal Consent -

In the matter of the proposal of 9005-4925 Québec Inc. Of the City of La Prairie In the Province of Quebec

To whom it may concern,

This is to advise that we hereby consent to act as trustee under the Bankruptcy and Insolvency Act for the proposal of 9005-4925 Québec Inc..

Dated at the City of Montréal in the Province of Quebec, this 27th day of May 2013.

Richter Advisory Group Inc/Richter Groupe Conseil inc - Trustee Per:

Gilles Robillard, CPA, CA, CIRP 1981 avenue McGill College, 12e etage Montréal QC H3A 0G6 Phone: (514) 934-3400 Fax: (514) 934-8603 Industrie Canada

Industry Canada

Bureau du surintendant des faillites Canada

Office of the Superintendent of Bankruptcy Canada

District de QUÉBEC

No division : 01 - Longueuil No cour : 505-11-012251-133 No dossier : 41-1751848

Dans l'affaire de l'avis d'intention de faire une proposition de :

9005-4925 Québec Inc. Personne insolvable

RICHTER ADVISORY GROUP INC./RICHTER GROUPE CONSEIL INC.

Syndic

Date de l'avis d'intention :

27 mai 2013, @ 02:01 pm

CERTIFICAT DE DÉPÔT D'UN AVIS D'INTENTION DE FAIRE UNE PROPOSITION paragraphe 50.4(1)

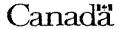
Je soussigné, séquestre officiel pour ce district de faillite, certifie par les présentes que la personne insolvable susmentionnée a déposé un avis d'intention de faire une proposition en vertu du paragraphe 50.4(1) de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité.

Conformément au paragraphe 69(1) de la Loi, toutes les procédures contre la personne insolvable susmentionnée sont suspendues à compter de la date du dépôt de l'avis d'intention.

E-File / Dépôt électronique

Séquestre officiel

Édifice Sun Life, 1155, rue Metcalfe, Bureau 950, Montréal, QUÉBEC, H3B 2V6, 877/376-9902





Industry Canada

Industrie Canada

Office of the Superintendent of Bankruptcy Canada

Bureau du surintendant des faillites Canada

District of QUEBEC Division No. 01 - Longueuil Court No. 505-11-012251-133 Estate No. 41-1751848

> In the Matter of the Notice of Intention to make a proposal of: 9005-4925 Québec Inc. Insolvent Person

RICHTER ADVISORY GROUP INCJRICHTER GROUPE CONSEIL INC.

Trustee

Date of the Notice of Intention: May 27, 2013, @ 02:01 pm

CERTIFICATE OF FILING OF A NOTICE OF INTENTION TO MAKE A PROPOSAL Subsection 50.4(1)

I, the undersigned, Official Receiver in and for this bankruptcy district, do hereby certify that the aforenamed insolvent person filed a Notice of Intention to Make a Proposal under subsection 50.4 (1) of the Bankruptcy and Insolvency Act.

Pursuant to subsection 69(1) of the Act, all proceedings against the aforenamed insolvent person are stayed as of the date of filing of the Notice of Intention.

E-File / Dépôt électronique

Official Receiver

Édifice Sun Life, 1155, rue Metcalfe, Bureau 950, Montréal, QUEBEC, H3B 2V6, 877/376-9902



COUR	SUPÉRIEURE	
En matière	e de faillite et d'insolvabilité	

Province de Québec District de Québec

No Division : 01-Longueuil No Cour : 505-11-012251-133

Dans l'affaire de la proposition de

9005-4925 Québec Inc.

Personne morale insolvable

- et -

Richter Groupe Conseil Inc.

Syndic

Affidavit d'envoi Avis aux créanciers de l'intention de faire une proposition

Richter Groupe Conseil Inc. - Syndic) Gilles Robillard, CPA, CA, CIRP 1981 McGill College, 12^e étage Montréal (Québec) H3A 0G6 Téléphone: 514.934.3400

Télécopieur : 514.934.3504





FORMULAIRE RECOMMANDÉ CONTRAT DE COURTAGE EXCLUSIF — VENTE IMMEUBLE

SOPRITIES ATION DEC DA STREE	
1. IDENTIFICATION DES PARTIES	
ROYAL LEPAGE INTER QUÉBEC HOM DE L'AGENCE OU DU COURTIER	HOM DE L'AGENCE OU DU COURTIER
🛍 agence immobilière 🔲 courtier immobilier agissant à son compte	agence immobilière Courtier immobilier agissant à son compte
2960, boul. Laurier, bureau 50, Sainte-Foy (QC), G	
dominique@dominiquelaroche.com upresse de Cétabussement, Numéro de Téléphone, courriel	ADRESSE DE L'ETABLISSEMENT, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE, COURRIEL
Dominique Laroche REPRÉSENTÉ PAR	représenté par
E1911813	NUMERO DE PERMIS
exerçant ses activités au sein de la société par actions suivante:	exerçant ses activités au sein de la société par actions suivante :
NOM DE LA SOCIÉTÉ PAR ACTIONS	NOM DE LA SOCIÉTÉ PAR ACTIONS
(ci-après appelé « l'AGENO	CE » ou « le COURTIER »).
9005-4925 QUEBEC INC	
170 Boulevard Taschersau bur.300	
La Prairie Montreal J5R6M6. J5R SH6	
représenté par Nathalie Lahoux nom, adresse, numéro de teléphone et courrier du vendeur 1 et, le cas échéant, de son représentant	nom, adresse, mumero de telephone et courniel ou vendeur 7 et, le cas échéant, de son représentant
(ci-après appelé	« le VENDEUR »).
1.1 La vérification de l'identité du VENDEUR a été effectuée à partir de la piè	ce suivante, pour le:
VENDEUR 1 ou son REPRÉSENTANT	VENDEUR 2 ou son REPRÉSENTANT
	☐ Permis de conduire ☐ Carte d'assurance maladie ☐ Passeport ☐ Carte de citoyenneté canadienne ☐ Certificat de naissance de l'état civil
L2006-220564-04	NUMÉRO DE RÉFÉRENCE
NUMERO DE REFERENCE MONTERA 1	XPIRATION SAPER
LIEU DE DELIVIRANCE EXPIRATION	UEU DE DÉLIVRANCE
Date de naissance:	Date de naissance: ANNÉE MOIS JOUR
Profession ou principale activité : Administration	Profession ou principale activité :
1.2 Dans le cas où le VENDEUR est représenté, Indiquer:	
Nature de la relation entre le VENDEUR 1 et son représentant :	Nature de la relation entre le VENDEUR 2 et son représentant :
LIEN AVEC LE VENDEUR (EX.: MANDATAIRE, LIQUIDATEUR D'UNE SUCCESSION OU D'UNE SOCIÉTÉ	LIEN AVEC LE VENDEUR (EX.: MANDATAIRE, LIQUIDATEUR D'UNE SUCCESSION OU D'UNE SOCIÉTÉ)
Souther to the control of the contro	



our le VENDEUR 1, indiquer :	Pour le VENDEUR 2, indiquer :	
om:	Nom:	
rate de naissance:	Date de naissance: ANNÉE MOIS DOUR	
Profession ou principale activité: Profession ou principale activité:		
2. OBJET ET DURÉE DU CONTRAT		
1.1 Le VENDEUR retient en exclusivité les services de l'AGENC	E ou du COURTIER pour mettre en marché l'immeuble cl-après décrit et agir en vue de	
réaliser une entente visant la vente de celui-ci. Le présent co		
À défaut d'une stipulation quant à sa date d'expiration, le pré		
À moins de stipulation contraire à la clause 11.1, le présent co	intrat peut être résillé.	
3. DESCRIPTION SOMMAIRE DE L'IMMEUBLE		
	e v e un décrée au monte de la companyation de la c	
.1 L'immeuble avec, le cas échéant, construction érigée ou à êtr	e engee, est decrit comme suit:	
1860 - RUE ST JEAN QUEBEC GLESHS GIR IR 3	OCAL VILLE PROVINCE CODE POSTAL	
L476923		
ESIGNATION CADASTRALE DE L'IMMEUBLE OU DE LA PARTIE PRIVATIVE	DE L'ESPACE DE STATIONNEMENT DE L'ESPACE DE RANGEMENT	
IMENSIONS	m	
	14 1	
l'immeuble est détenu en copropriété divise et compr	and egalement:	
En présence d'une fraction d'un immeuble détenu en	copropriété divise, voir ci-dessous :	
espace(s) de stationnement, numéro(s)	☐ partie privative ☐ partie commune à usage restreint	
_ , , ,,	□ autre: □ intérieur □ extérieur	
espace(s) de rangement, numéro(s)	partie privative partie commune à usage restreint	
	autre: intérieur extérieur	
et tous les droits afférents dans les parties communes :		
<u></u>		
QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES DÉSIGN	NATION CADASTRALE DES PARTIES COMMUNES	
ου		
☐ En présence de plus d'une fraction d'un immeuble déte	enu en copropriété divise, voir l'Annexe générale AG-	
 L'immeuble est détenu en copropriété par indivision, po 	ur une quote-part de% de l'immeuble ci-avant décrit, avec usage exclusif de	
, , ,		
(TV . ADRECCE M	NUMÉRO D'APPARTEMENT OU DE LOCAL, COUR, TERRASSE}	
et comprend également :espace(s) de stationnemer	nt, numéro(s)espace(s) de rangement, numéro(s)	
	m² □ pi²	
SUPERFICIE DE LA QUOTE-PART PAR INDIVISION	SRUTE IN NETTE AU CERTIFICAT DE LOCALISATION	
(ci-après appelé « l'IMMEUBLE »).		





4,	PRIX ET CONDITIONS DE VENTE (PLUS TAXES, LE CAS ÉCHÉANT)
4.1	Le prix de vente demandé est de : un million trois cent soimante-quinze mille dollars
	(1375000,00
	L'IMMEUBLE 🔲 n'est pas assujetti OU 🗍 est assujetti à la taxe sur les produits et services et à la taxe de vente du Québec. En conséquence, toute taxe pouvant être imposée comme conséquence de la vente et devant être perçue par le VENDEUR, en vertu des lois fiscales applicables, devra être remise par l'acheteur au VENDEUR à ces fins au moment de la signature de l'acte de vente.
	Le VENDEUR fournira sans délai à l'AGENCE ou au COURTIER la proportion dans laquelle l'IMMEUBLE est assujetti à la taxe sur les produits et services et à la taxe de vente du Québec.
4.3	Emprunts existants :
	Les frais reliés au remboursement de ces emprunts ainsi qu'à la radiation de toute hypothèque seront à la charge du VENDEUR. Les frais reliés au remboursement incluent toute pénalité pouvant être exigible dans le cas d'un remboursement par anticipation.
	Dans le cas d'un immeuble détenu en copropriété par indivision, toute promesse d'achat conditionnelle à un emprunt hypothécaire doit indiquer que l'acheteur s'engage à obtenir cet emprunt auprès de l'institution financière suivante :
4.4	INCLUSIONS – Sont inclus dans la vente, les biens suivants : À DISCUTER
4.5	lesquels sont vendus sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur, mais devront être en état de fonctionnement lors de la livraison de l'IMMEUBLE. EXCLUSIONS — Sont exclus de la vente, les biens suivants :
4.5	Contrats de service et de location visant les appareils et équipements devant être pris en charge par l'acheteur :
4.7	Biens faisent l'objet d'un contrat de vente à tempérament, de vente à l'essai, de vente avec faculté de rachat, de vente avec clause résolutoire, de crédit-bail et obligations du VENDEUR devant être prises en charge par l'acheteur :
4.8	Il n'y aura aucune répartition du fonds de prévoyance ou d'un autre fonds de la copropriété. Il y aura répartition des charges communes payables mensuel- lement ou périodiquement.
5	lement ou périodiquement. SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE ET OCCUPATION Date ou délai de la signature de l'acte de vente : 30 JOURS Date ou délai de l'occupation : 30 JOURS
5.1	Date ou délai de la signature de l'acte de vente : 30 JOURS
5.	2 Date ou délai de l'occupation : 30 JOURS



6.	SERVICES DE DIFFUSION D'INFORMATION
6.1	Le VENDEUR autorise l'AGENCE ou le COURTIER à transmettre sans délai les informations concernant l'IMMEUBLE, les informations reproduites au présent contrat et à ses annexes ainsi que toutes les photographies intérieures ou extérieures de l'IMMEUBLE, conformément aux usages et aux règles de l'art, aux abonnés de services de diffusion d'information entre agences ou courtiers, tel CENTRIS® ou tout autre service similaire indiqué ci-après : SIA -MIS ETC
	notamment aux fins de la mise en marché de l'IMMEUBLE et à l'établissement de comparables et de statistiques.
	Le VENDEUR reconnaît avoir été informé de son droit d'avoir recours à un service de diffusion d'information et avoir renoncé à son droit de le faire.
6.2	L'AGENCE ou le COURTIER ne pourra débuter la mise en marché et effectuer les actes prévus au présent contrat que lorsque l'IMMEUBLE sera inscrit à ces services, à moins d'instructions écrites de la part du VENDEUR.

7. RÉTRIBUTION (PLUS TAXES)

une somme forfaitaire de : ____

Le VENDEUR versera à l'AGENCE ou au COURTIER, dans les cas prévus en 1, 2, 3 et 4 de la présente clause, une rétribution de :

K	quatre	pour cent (₫	%) du prix fixé pour la vente ou du prix indiqué en 4.1, dans le cas prévu en 4
	ou advenant toute opération sur le capital	-actions du VENDEUR ;	
	Off		

1. sauf dans le cas où aucun acte de vente ne se signe par la faute de l'acheteur, si une entente visant à vendre l'IMMEUBLE est acceptée pendant la

durée du contrat, que ce soit par ou sans l'intermédiaire de l'AGENCE ou du COURTIER et que toutes les conditions de celle-ci ont été remplies, sauf la signature de l'acte de vente, ou ;

- 2. si une promesse d'achat conforme aux conditions de vente énoncées au présent contrat de courtage lui est présentée pendant la durée dudit contrat et que le VENDEUR la refuse, ou ;
- 3. si une vente a lieu dans les 180 jours dans le cas de la vente d'un immeuble principalement résidentiel de moins de 5 logements, y inclus un immeuble détenu en copropriété ou si une vente a lieu dans les 365 jours dans les autres cas et ce, suivant la date d'expiration du contrat avec une personne qui a été intéressée à l'IMMEUBLE pendant la durée du contrat, sauf si, durant cette période, le VENDEUR a conclu de bonne foi avec une autre agence ou un autre courtier un contrat stipulé exclusif pour la vente de l'IMMEUBLE, ou ;
- 4. si un acte volontaire du VENDEUR empêche la libre exécution du contrat.
- 7.2 Toute taxe pouvant être imposée en raison de services rendus par l'AGENCE ou le COURTIER s'ajoute à la rétribution mentionnée au présent contrat et doit lui être versée par le VENDEUR, conformément aux dispositions des lois fiscales applicables.
- 7.3 Le VENDEUR reconnaît le droit de l'AGENCE ou du COURTIER de partager sa rétribution avec une autre agence ou un autre courtier qui collaborerait à la transaction, malgré que cette agence ou ce courtier n'ait aucun lien avec le VENDEUR. L'AGENCE ou le COURTIER sera réputé avoir cédé en tout ou en partie sa créance à une agence ou courtier qui en fait la demande, notation de la signature de l'acte de vente.

 L'AGENCE ou le COURTIER s'engage à collaborer avec tout autre agence ou courtier qui en fait la demande, notation de la transaction visée au prèsent contrat.

 L'AGENCE ou le COURTIER s'engage à collaborer avec tout autre agence ou courtier qui en fait la demande, notation de la transaction visée au prèsent contrat.

 A cet égard, un partage de rétribution dont les conditions seraient déraisonnables envers les autres agences ou courtiers pourrait diminuer l'intérêt de ces derniers de proposer l'IMMEUBLE à leurs clients. partie sa créance à une agence ou un courtler collaborateur en date de l'acceptation de l'entente, visant à vendre l'IMMEUBLE, dont toutes les conditions
- 7.4 L'AGENCE ou le COURTIER s'engage à collaborer avec tout autre agence ou courtier qui en fait la demande, notamment en partageant sa rétribution, selon



dollars

Ž,	4	pour cent (2 %) du prix de vente;
0	U	
Г]] ui	ne somme de :
	ŧ	\$).
	'AGI	ENCE ou le COURTIER n'exigera du VENDEUR aucune rétribution dans les cas suivants :
1	. 5	'il acquiert un intérêt dans l'IMMEUBLE ou si le courtier représentant l'AGENCE, pour les fins du contrat, acquiert un intérêt dans l'IMMEUBLE :
•		a) pour lui-même ;
		b) pour une société ou une personne morale dont il a le contrôle ;
(อย	
2	2. s	i une des personnes suivantes acquiert l'IMMEUBLE :
		a) le conjoint du COURTIER ou du courtier représentant l'AGENCE, avec lequel il est marié ou uni civilement, ou avec lequel il vit en union de fait ;
		b) une personne morale ou une société contrôlée par le conjoint du COURTIER ou du courtier représentant l'AGENCE, avec lequel il est marié ou uni civilement, ou avec lequel il vit en union de fait.
Γ	DÉC	LARATIONS ET OBLIGATIONS DU VENDEUR
		/ENDEUR déclare :
	2.	être le seul propriétaire de l'IMMEUBLE ou être dûment autorisé à signer ce contrat et à accepter toute entente visant à vendre l'IMMEUBLE; que l'IMMEUBLE ne fait pas l'objet d'un contrat de courtage avec un autre courtier ou agence ni l'objet d'une entente visant à le vendre, l'échanger ou le louer, ou d'un droit de préemption en faveur d'un tiers, à l'exclusion des autres indivisaires; que les indivisaires:
		bénéficient, le cas échéant, du droit de préemption suivant (indiquer le délai et les conditions) :
		ont renoncé à leur droit de préemption ou, dans le cas oû les indivisaires ne bénéficient pas d'un droit de préemption, ont renoncé à leur droit de retrait) : retrait prévu à l'article 1022 du Code civil du Québec (indiquer les noms des indivisaires qui ont renoncé à leur droit de préemption ou de retrait) :
		Le cas échéant, le VENDEUR s'engage à obtenir des indivisaires de l'immeuble détenu en copropriété une renonciation écrite à l'exercice de leur droit de préemption ou de retrait et à la remettre à l'AGENCE ou au COURTIER ;
	4.	qu'il est un résident canadien au sens de la Loi de l'impôt sur le revenu et au sens de la Loi sur les impôts et n'a pas l'intention de modifier cette résidence, à défaut de quoi les dispositions des lois fiscales concernant la délivrance d'un certificat ou la rétention d'une partie du prix de vente seront appliquées.
.2	Le	. VENDEUR déclare 💆 ne pas avoir reçu OU 🗀 avoir reçu un avis de cotisation spéciale du syndicat des copropriétaires.
3,3		e VENDEUR déclare 🕱 ne pas avoir reçu OU 🗀 avoir reçu un avis de contravention du syndicat des copropriétaires qui pourrait avoir des répercussions our l'ACHETEUR.
(1))	L'OACIQ a pour mission d'assurer la protection du public et édite des formulaires dans ce but. O Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, 2012. Tous droits de reproduction réservés, sauf accord écrit. Pour information: Info OACIQ Tél.: 450 462-9800 ou 1 800 440-7170 Télèc.: 450 676-7801 info@oaciq.com www.oaciq.com



Le \	/EN	IDEUR déclare également :			
K	avoir rempli l'annexe Déclarations du vendeur sur l'immeuble DV- 3 3 9 4 9 ;				
OU					
	effectuer les déclarations suivantes : qu'il n'a connaissance d'aucun facteur se rapportant à l'IMMEUBLE, qui soit susceptible, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou les revenus ou d'en augmenter les dépenses, sauf :				
2.	as qu	'il n'a reçu aucun avis d'une autorité compétente indiquant que l'IMMEUBLE n'est pas conforme aux lois et règlements en vigueur ni aucun avis d'un sureur à la suite duquel il n'aurait remédié de façon complète au défaut y étant dénoncé, sauf :			
3.	qu	e les baux dont le détail est décrit à l'annexeprocurent des loyers rapportant au moins			
		doilars (\$) annuellement ;			
4.		evoir reçu aucun avis d'un locataire ou du conjoint d'un locataire déclarant que l'IMMEUBLE, ou une partie de celui-ci, sert de résidence familiale, uf :			
5.	qı	'aucun avis susceptible de modifier les baux existants n'a été envoyé par l'une ou l'autre des parties, sauf :			
6.		l'aucun locataire actuel ne bénéficie d'avantages particuliars, de la part du VENDEUR, qui ne sont pas spécifiquement prévus par écrit dans les baux, suf :			
7.	qı	l'aucune instance n'est en cours devant la Régie du logement ou devant tout autre tribunal, sauf :			
8.	q	ue l'IMMEUBLE :			
	a)	🔲 fait partie OU 🔲 ne fait pas partie d'un ensemble immobilier au sens de la Loi sur la Régie du logement (L.R.Q., c. R-8.1) ;			
	b	constitue une partie ayant été détachée d'un ensemble immobilier au sens de la Loi sur la Régie du logement (L.R.Q., c. R-8.1) à la suite d'une aliénation, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation de la Régie du logement et le cas échéant, s'engage à l'obtenir;			
		OU In constitue pas une partie ayant été détachée d'un ensemble immobilier au sens de la Loi sur la Régie du logement (L.R.Q., c. R-8.1) à la suite d'une aliénation, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation de la Régie du logement;			
	C,	🗀 est assujetti OU 🗆 n'est pas assujetti à la Loi sur la protection du territoire agricole ;			
	d) 🔲 est un bien culturel OU 🔲 n'est pas un bien culturel classé ou reconnu et n'est pas situé dans un arrondissement historique ou naturel, un site historique classé ni une aire de protection, conformément à la Loi sur les biens culturels ;			
	e	🔲 est conforme OU 🔲 n'est pas conforme aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement ;			
	f	☐ est desservi QU ☐ n'est pas desservi par des services d'aqueduc et d'égout ;			
	g) □ est raccordé OU □ n'est pas raccordé aux services d'aqueduc et d'égout ;			
	h) 🔲 est desservi OU 🔲 n'est pas desservi par des services d'électricité et/ou de gaz naturel ;			
	ij	☐ est raccordé OU ☐ n'est pas raccordé à des services d'électricité et/ou de gaz naturel ;			
	j	☐ est OU ☐ n'est pas un immeuble visé à l'article 1785 du Code civil du Québec, c'est-à-dire à usage d'habitation, bâti ou à bâtir, dont la vente est faite par son constructeur ou par un promoteur à une personne physique qui l'acquiert pour l'occuper elle-même, que cette vente comporte ou non le transfert à l'acquéreur des droits du vendeur sur le sol ;			
9,	. (u'à sa connaissance, un assureur 🔲 a refusé OU 🗋 n'a pas refusé d'assurer l'IMMEUBLE en tout ou en partie ;	1710		
			1100F_424 36586 (11/2012)		
			Ξ.		



8.4

- 10. que l'IMMEUBLE sera vendu libre de tous droits réels et autres charges, sauf les servitudes usuelles et apparentes d'utilité publique, et que le VENDEUR se portera garant envers tout acheteur éventuel de toute violation aux limitations de droit public qui grèvent l'IMMEUBLE et qui échappent au droit commun de la propriété, sauf :
- 8.5 Le VENDEUR s'engage, pendant la durée de ce contrat, à ne pas, directement ou indirectement :
 - 1. offrir l'IMMEUBLE en vente par lui-même ou par l'intermédiaire d'une autre personne que l'AGENCE ou le COURTIER ;
 - 2. devenir partie à une entente visant la vente, l'échange ou la location de l'IMMEUBLE sans l'intermédiaire de l'AGENCE ou du COURTIER.
- 8.6 Le VENDEUR s'engage à fournir à l'AGENCE ou au COURTIER, dans les meilleurs délais, les documents suivants qui sont en sa possession : contrat d'acquisition et tout autre titre de propriété, rapport d'inspection et de toute autre expertise, comptes et reçus de taxes, documents relatifs aux assurances, baux et documents relatifs aux logements permettant d'établir les revenus et les dépenses de l'IMMEUBLE, documents relatifs aux apparells et équipements, actes de cession de baux, plan de piquetage, analyse d'eau, analyse de sol, rapport environnemental, plan, inventaire de biens meubles, contrats de service et d'emploi, permis, procuration et, de façon générale, tous les documents concernant l'IMMEUBLE, notamment ceux pouvant être requis pour procéder aux répartitions lors de la vente.

De plus, le VENDEUR mandate expressément l'AGENCE ou le COURTIER d'obtenir du syndicat des copropriétaires ou du gérant de la copropriété, en son nom, toute la documentation afférente à l'IMMEUBLE que l'AGENCE ou le COURTIER jugera utile de requérir. Le VENDEUR s'engage à tenir informé l'AGENCE ou le COURTIER de tout changement dont il aurait connaissance quant aux informations qui seront obtenues du syndicat des copropriétaires ou du gérant de la copropriété.

- 8.7 Le VENDEUR s'engage à fournir à l'AGENCE ou au COURTIER, dans les meilleurs délais, tous les documents relatifs aux emprunts se rapportant à l'IMMEUBLE et les actes de prêt et de garantie hypothécaire comprenant toutes les pénalités qui peuvent y être associées.
- 8.8 Le VENDEUR s'engage à fournir à l'AGENCE ou au COURTIER, dans les meilleurs délais, un certificat de localisation décrivant l'état actuel de l'IMMEUBLE ou, si celui-ci est détenu en copropriété divise, décrivant l'état actuel de l'ensemble de la copropriété incluant la partie privative ou, à défaut, un certificat de localisation décrivant la partie privative seulement et, le cas échéant, reflétant toute rénovation cadastrale.
- 8.9 Si une partie de l'IMMEUBLE constitue la résidence familiale du VENDEUR, ou si son état matrimonial le rend nécessaire, le VENDEUR s'engage à remettre à l'AGENCE ou au COURTIER, soit un document constatant le consentement de son conjoint et, le cas échéant, son concours ainsi que l'engagement de ce dernier à intervenir à l'acte de vente notarié aux mêmes fins, soit copie du jugement l'autorisant à vendre l'IMMEUBLE sans le consentement ni le concours de son conjoint.
- 8.10 Le VENDEUR s'engage à tenir informé l'AGENCE ou le COURTIER de tout changement dans sa situation financière ou de toute situation qui pourrait compromettre l'exécution du présent contrat, notamment quant à son état matrimonial.
- 8.11 Le VENDEUR accorde en exclusivité à l'AGENCE ou au COURTIER le droit :
 - de faire visiter l'IMMEUBLE à toute heure raisonnable, tout rendez-vous devant être fixé directement avec l'occupant des lieux. L'AGENCE ou le COURTIER peut permettre à d'autres agences ou courtiers d'exercer en tout ou en partie ce droit;
 - sujet aux restrictions prévues à la clause 11.1 ou à toute annexe faisant partie de ce contrat, et sous réserve de toute réglementation y inclus tout règlement de copropriété, d'effectuer toute publicité et tout affichage qu'il juge approprié. L'AGENCE ou le COURTIER peut permettre à d'autres agences ou courtiers d'exercer en tout ou en partie ce droit.

À cet effet, le VENDEUR s'engage à effectuer toutes les démarches nécessaires auprès du syndicat des copropriétaires ou du gérant de la copropriété.

8.12 Le VENDEUR s'engage à fournir à l'acheteur éventuel un bon titre de propriété et les titres qu'il possède.

9. OBLIGATIONS DE L'AGENCE OU DU COURTIER

- 9.1 L'AGENCE ou le COURTIER s'engage à, conformément aux usages et règles de son art :
 - 1. réaliser l'objet du contrat en agissant avec loyauté, diligence et compétence ;
 - 2. présenter au VENDEUR, dans les meilleurs délais, toute promesse écrite, visant l'achat, la location ou l'échange, qu'il reçoit relativement à l'IMMEUBLE;
 - 3. effectuer les vérifications d'usage, notamment en ce qui a trait aux données contenues dans tout document servant à décrire l'IMMEUBLE;
 - remettre sans délai au VENDEUR un exemplaire de tout document contenant les données servant à décrire l'IMMEUBLE qui fait l'objet du présent contrat de courtage;
 - 5. effectuer toute mise en marché usuelle ;
 - 6. ne placer la mention « vendu » dans toute publicité, incluant celle faite sur un écriteau, que dans le cas où une entente visant à vendre l'IMMEUBLE est acceptée et que toutes les conditions de celle-ci ont été remplies, sauf la signature de l'acte de vente. Il est entendu que tout écriteau placé sur l'IMMEUBLE devra être enlevé dès l'expiration du présent contrat;
 - divulguer sans délai et par écrit au VENDEUR tout intérêt que cette AGENCE, ce COURTIER ou le courtier représentant l'AGENCE se propose d'acquérir dans l'IMMEUBLE visé au contrat et, avant de déposer sa proposition de transaction, mettre fin au présent contrat;
 - divulguer sans délai et par écrit au VENDEUR le fait qu'il représente également l'acheteur éventuel de l'IMMEUBLE, contre rétribution, lorsqu'un contrat de courtage le lie à ce dernier;
 - 9. divulguer sans délai et par écrit au VENDEUR toute entente de rétribution qui peut mettre en conflit son intérêt avec celui du VENDEUR;
 - 10. divulguer sans délai et par écrit au VENDEUR l'identité de toute personne ou société qui lui doit une rétribution en vertu d'une entente divulguée conformément au paragraphe 9, la nature de sa relation avec celle-ci ainsi que la nature de la rétribution due, dans le cas d'un avantage autre que monétaire :
 - 11. utiliser les données apparaissant au présent contrat de courtage uniquement selon les termes et conditions prescrits au contrat ou conformément à la loi :
 - 12. aviser sans délai et par écrit le VENDEUR dans les cas suivants :
 - a) si son permis venait à être suspendu ou révoqué, s'il cessait ses activités ou pour toute autre raison qui pourrait entraîner une impossibilité à continuer d'agir ;
 - b) lorsqu'il agit comme AGENCE, si le courtier chargé de la représenter auprès du VENDEUR cesse d'agir pour elle ou si l'identité du courtier chargé de la représenter auprès du VENDEUR change ;
 - c) lorsqu'il agit comme COURTIER et qu'il cesse d'agir à son compte ;
 - 13. respecter tout engagement spécifique prévu à 11.1.

10. CHANGEMENT AFFECTANT L'AGENCE OU LE COURTIER LIÉ PAR CONTRAT DE COURTAGE

Les clauses 10.1 et 10.2 s'appliquent au COURTIER même si le présent contrat est stipulé non résiliable.

10.1 Si le COURTIER cesse d'exercer ses activités à son compte pour les exercer pour le compte d'une agence, le VENDEUR peut choisir de continuer de faire affaire avec le COURTIER et d'être lié à l'agence pour laquelle le COURTIER exercera ses activités en transmettant à ce dernier un avis à cet effet. Le VENDEUR sera alors lié à cette agence aux mêmes termes et conditions que ceux prévus au présent contrat, à compter du moment où le courtier commencera à agir pour l'agence.

À défaut d'avoir transmis un tel avis, au plus tard le jour où le COURTIER commencera à exercer ses activités pour l'agence, le présent contrat sera résilié.

10.2 Le présent contrat est réputé résilié à compter de la cessation des activités du COURTIER ou à compter de la suspension ou de la révocation de son permis.

Les clauses 10.3 et 10.4 s'appliquent à l'AGENCE même si le présent contrat est stipulé non résiliable.

10.3 Si le courtier mentionné au présent contrat comme représentant l'AGENCE cesse d'exercer ses activités pour celle-ci pour les exercer à son compte ou pour le compte d'une autre agence, le VENDEUR peut choisir de continuer de faire affaire avec ce courtier ou de continuer de faire affaire avec l'AGENCE conformément au présent contrat, en transmettant à l'AGENCE un avis exprimant son choix au plus tard le jour où le courtier cesse d'exercer ses activités pour le compte de l'AGENCE.

Si le VENDEUR choisit de continuer de faire affaire avec le courtier, le présent contrat est résilié en date du jour où le courtier cesse d'exercer ses activités pour le compte de l'AGENCE. Le VENDEUR est dès lors lié au COURTIER ou à l'autre agence pour laquelle il exerce dorénavant ses activités, selon le cas, aux mêmes termes et conditions que ceux prévus au présent contrat.

À défaut d'avoir transmis l'avis requis au premier paragraphe, le présent contrat est résilié.

10.4 Sauf avis contraire du VENDEUR, ou dans le cas où le courtier mentionné au présent contrat comme représentant de l'AGENCE cesse ses activités, si l'AGENCE cesse ses activités, le présent contrat est résilié en date de la cessation des activités de l'AGENCE et le VENDEUR est alors lié au courtier exerçant dorénavant ses activités à son compte ou, le cas échéant, à l'agence pour laquelle ce courtier exerce désormais ses activités, selon le cas, aux mêmes termes et conditions que ceux prévus au présent contrat.

En cas d'avis contraire, ou dans le cas où le courtier cesse complètement ses activités, le présent contrat est résilié en date de la cessation des activités 🕏 🛱 de l'AGENCE.





4	Manryra		
12.1	2.1 Les dispositions apparaissant aux annexes désignées ci-dessous font partie intégrante des présentes : 69747 MC		
	Annexe générale AG-	t partie intégrante des présentes : 697 4	
	Annexe Déboursés et rétribution DR-	Autre(s):	
13.	INTERPRÉTATION		
13.1	\dot{A} moins que le contexte ne s'y oppose, tout mot écrit au masculin pluriel, et vice versa.	comprend aussi le féminin, et vice versa, et tout mot écrit au singulier comprend aussi le	
13.7	Le présent contrat et son exécution sont règis par les lois du Québe	с.	

14. CONCILIATION, MÉDIATION ET ARBITRAGE DE COMPTES

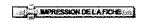
14.1 En cas de différend entre l'AGENCE ou le COURTIER et le VENDEUR, l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec peut agir comme conciliateur ou médiateur, si les parties en font la demande. L'Organisme peut également procéder à l'arbitrage des comptes entre l'AGENCE ou le COURTIER et le VENDEUR,

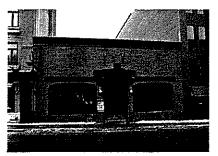


15. SIGNATURES			
L'AGENCE ou le COURTIER reconnaît avoir lu, compris et consentir à ce contrat, y compris ses arnames, et en avoir reçu un double. Signé à Lucille DATE DATE DATE DATE DATE DATE DATE DATE	Le VENDEUR reconnaît avoir lu, compris et consentir à ce contrat, y compris s'annexes, et en avoir reçu un double. Signé à LA POITIE LE 35 FC - 2013 . à 13 h 30 SIGNATURE DU YENDEUR 1 OU DE SON SE FRESENTANT		
Signé à	Signé à		
DATE	SIGNATORE OLI VENDELIR 2 OLI DE SON REPRÉSENTANT		
	INTERVENTION DU CONIGINT DU VENDEUR — Le soussigné déclare être le conjoir du VENDEUR, consentir et, le cas échéant, concourir au présent contrat, y compris se annexes.		
	Signé à		
	lehh		
	SIGNATURE DU CONJOINT OU VENOEUR		



RETOUR AUX RESULTATS DE RECHERCHE





SIA: 9236948 Prix demandé: \$1,295,000

Adresse; 860 Rue St.-Jean
Adresse; 860 Rue St.-Jean
Type de propriété: Bâtisse
commercialeBuréau
Année: 1963
Aire habitable:
Stationnement Intérieur: 0
Stationnement extérieur: 0
Ascenseur; non
Nb de pièces:
Chambre :
Salle de bains) ;
Salle d'eau;

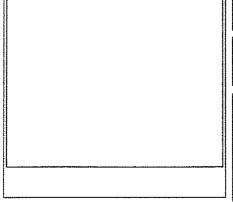
DESCRIPTION GÉNÉRALE

Rare dans le secteur, opportunité pour investisseur, bâtisse en très bonne état avec une situation géographique stratégique, vendeur motivé, une visite vous convainquera du potentiel.

VOIR LA GALERIE DE PHOTO POUR IMPRESSION >



ÉVALUATION		T/	TAXES		FRAIS ANNUELS	
Année Bătiment	2013 \$713.000	Municipale Scolaire	\$39,776 \$1	Énergie Taxes	\$0 \$39,777	
Terrain	\$362,000		•	Communs	\$0 \$0	
TOTAL	\$1,075,000	TOTAL	\$39,777	TOTAL	\$39,777	
DTAL	\$1,075,000	DÉCLARATION		J [\$39,777	
Nan						
	INCLUSIONS			EXCLUSIONS		



 CARACTERISTQUE DES PIÈCES	
CALCACT ENIGITEDED TREES	

CALEDIE DE BUOTO DOUD MODECCION	
GALERIE DE PHOTO POUR IMPRESSION	
 · · · · · ·	





FORMULAIRE OBLIGATOIRE PROMESSE D'ACHAT

IMMEUBLE PRINCIPALEMENT RÉSIDENTIEL DE MOINS DE 5 LOGEMENTS EXCLUANT LA COPROPRIÉTÉ

NOTE – Le présent formulaire ne constitue pas le contrat préliminaire requis par les articles 1785 et suivants du Code civil du Québec pour la vente d'un immeuble par un constructeur ou un promoteur. Pour les cas où un tel contrat préliminaire est exigé, un formulaire spécifique doit être utilisé.

IDENTIFICATION DES PARTIES	9005-4925 OURSEC INC
	170 boulevard Tazohereau bur: 300
gissant pour une parsonne morale à être	
gissant pour use particular	La Prairie JSN 586
astituée	Rip. Toparno Rhund
D Avenue Royale Sainte-Pétronille	Starle alie
h Wadda water	HOM, ADMITS E. WINSHID DITTLESPOONS II COURSES. DU VENDEUR 1 ET. LE CAS COMANT, DE 10N
MENOR GOR 4CD. ADMITSE, MUMICIO DE TELÉFRICA ET COURSEL DE L'ACMETEUR 1 ET, LE CAS ÉCHEANT, DE SON ADMITSE, MUMICIO DE TELÉFRICA DES L'AMBORTANDO	10-20-30-4-4-10-10-10-10-10-10-10-10-10-10-10-10-10-
A LONGISC, WAREIN DE TELLFROME ! MANOATAMB REMITTANT, LIEM MYEL L'ACMETEUR CELL MANOATAMB	Prume social (g):
· .	
METUCANICATION 2 ST. LE CAS ÉCISENTE, OR SOM	NOME AGRESSE, RUMBRO DE PELSYMONE ET COURRIES DEL VENDEUR T. ET, LE CAS ECHÉANT, MESON MANNESDELANT, LIEU ANNE LE VIRGOUR (EX.: MANGATASHE, LIQUIDANDER D'UNE SACCESSION DU
AN ADMICES INVISION OF TELEPHORE OF COURSE OF LINES	would contain the
m. adresse, invalenc de telephone et courdre de l'acheteur 2 et, le cas echeant, dr son Resertant, l'en amic l'achetlur (ex.) mangatelbr	#UNESOCIE (II
M. ADMISSE, MYMERO DE TELEPHONE ET COURME DE LA CELEPHONE PRESENTAME, CUEN AMECCACHETUR (RE.) MENDANIMARIA. I-après appelé « l'ACHETEUR »).	ouesocata (ci-après appelé e la VENDEUR a).
l-après appelé « l'ACHETEUR »). ORJET DE LA PROMESSE D'ACMAT 1 Par la présente, l'ACHETEUR promet d'acheter l'Immeuble cl-après c	(ci-après appelé e la VENDEUR »).
l-après appelé « l'ACHETEUR »). OBJET DE LA PROMESSE D'ACMAY I. Par la présente, l'ACHETEUR promet d'acheter l'immeuble ci-après o Dominique Lazgoire	(ci-après appelé « la VENDEUR »). décrit, aux prix et conditions énoncés ci-dessous, par l'intermédiaire de:
-après appelé « l'ACHETEUR »). ORUET DE LA PROMESSE D'ACMAY Par la présente, l'ACHETEUR promet d'acheter l'immeuble ci-après consintique Lexache exerçant ses activités au sein de la société par actions	(ci-après appelé e le VENDEUR »). décrit, aux prix et conditions énoncés ci-dessous, par l'intermédiaire de : (courtier # # 2 8 3 1 1 1 1 1 1 1 1 1
l-après appelé « l'ACHETEUR »). OBJET DE LA PROMESSE D'ACMAY I. Par la présente, l'ACHETEUR promet d'acheter l'immeuble ci-après o Dominique Lazgoire	(ci-après appelé « la VENDEUR »). décrit, aux prix et conditions énoncés ci-dessous, par l'intermédiaire de:
-après appelé « l'ACHETEUR »). OBJET DE LA PROMESSE D'ACMAY 1.1 Par la présente, l'ACHETEUR promet d'acheter l'immeuble ci-après d' DOMÉTIQUE L'ACHETEUR promet d'acheter l'immeuble ci-après d' DOMÉTIQUE L'ACHETEUR promet d'acheter l'immeuble ci-après d' DESCRIPTION SOMMAIRE DE L'IMMEUBLE	(ci-après appelé « la VENDEUR »). décrit, aux prix et conditions énoncés ci-dessous, par l'intermédiaire de :
-après appelé « l'ACHETEUR »). OBJET DE LA PROMESSE D'ACMAY 1.1 Par la présente, l'ACHETEUR promet d'acheter l'immeuble ci-après d' DOMÉTIQUE L'ACHETEUR promet d'acheter l'immeuble ci-après d' DOMÉTIQUE L'ACHETEUR promet d'acheter l'immeuble ci-après d' DESCRIPTION SOMMAIRE DE L'IMMEUBLE	(ci-après appelé « la VENDEUR »). décrit, aux prix et conditions énoncés ci-dessous, par l'intermédiaire de:
-après appelé « l'ACHETEUR » .	(ci-après appelé « la VENDEUR »). décrit, aux prix et conditions énoncés ci-dessous, par l'intermédiaire de :
-après appelé « l'ACHETEUR »). OBJET DE LA PROMESSE D'ACMAY Par la présente, l'ACHETEUR promet d'acheter l'immeuble ci-après controllè l'exercite DOMINIQUE L'ARGORNE Exerçant ses activités au sein de la société par actions Par la présentant l'agence ROYAL LEPAGE INTER QUÉBEC Parésentant l'agence ROYAL LEPAGE INTER QUÉBEC Commendée avec, le cas échéant, construction érigée, est décrit commentée	(ci-après appelé e la VENDEUR a). décrit, aux prix et conditions énoncés ci-dessous, par l'intermédiaire de :
-après appelé « l'ACHETEUR » . OBJET DE LA PROMESSE D'ACHAY Par la présente, l'ACHETEUR promet d'acheter l'Immeuble cl-après d' Dominique Leroche exerçant ses activités au sein de la société par actions représentant l'agence ROTAL LEPAGE LETTER QUÉBEC DESCRIPTION SOMMAIRE DE L'IMMEUBLE 1. L'Immeuble avec, le cas échéant, construction érigée, est décrit com 1860 SE-Jean Quebeg GIR 183:	(ci-après appelé e la VENDEUR a). décrit, aux prix et conditions énoncés ci-dessous, par l'intermédiaire de :



	PRIX ET ACOMPTE (PLUS TAXES, LE CAS ÉCHÉANT)	fallane
•	PRIX — Le prix d'achat sera de <u>un million cinquente millu</u>	dollars
	(1050000, 90 \$) que l'ACHETEUR convient de payer entièrement lo	ors de la signature de l'acte de vente.
2	L'IMMEUBLE n'est pas assujetti OU est assujetti à la taxe sur les produits et se de de n'est pas assujetti OU est assujetti à la taxe sur les produits et se de n'est pas assujetti à la taxe sur les produits et se lois fiscales applicables, devra être remise par l'ACHETEUR au VENDEUR à ces fime, au mom	ent de la signature de l'acte de vente.
3	ACOMPTE – Avec la présente promesse d'achat, l'ACHETEUR remet au courtier mentionné à	la clause 2.1, à titre d'acompte sur le prix d'achat à payer, une dollars (50000,00 5)
	somme de <u>ciaquante</u> mille au moyen d'un chèque fait à l'ordre de « <u>Royal Lapage inter-Quabed</u>	£ du se countité : Buccase en fidéticommis »
		e châque pourra être visé et devra être remis au FIDUCIAIRE:
	to the state of th	OFFI CHAIR SOLLEGE SOLL LACKING has so increase may use on a secure
		IR 200 collibre at indexcounties in unique cour again agreemen
	. Note that the second second property of the second of th	SARANG IS LIGHTWAY DEALS LESINGUES INVINCENTION OF
	un reçu au déposant. Advenant que la presente promises d'action de la compte sans intérêt, le FIDUCIAIRE pouvant exiger que cette demande de rem	iboursement soit falte par écril. Autrement, le FIDUCIAIRE ne
	opposant, i acompte sans interes, at the conformement à la présente promesse d'adrat ou à la pourra disposer de cet acompte que conformément à la présente promesse d'adrat ou à la	loi.
	posita dispute de ceremina que de la companya de la companya de ceremina decemina de ceremina de cerem	
-	MODE DE PAIEMENT	
.1	ACOMPTE - Acompte versé conformément à la clause 4.3 de la présente promesse d'achait:	50000,00
.2	FONDS ADDITIONNELS — Dans le délai indiqué par le notaire instrumentant, l'ACHETEUR verseta ou fera verset à celui-ci, en fidélcommis, une somme additionnelle :	\$
	MOUVEL EMPRUNT – Dans le détai indiqué par le notaire instrumentant, l'ACHETEUR fera verser à celui-ci, en (Idéicommis, une somme correspondant à tout montant dévant être obtenu sous forme de nouvel emprunt hypothécaire conformément à la clause 6.1 :	1000000,00
.4	EMPRUNT EXISTANT — L'ACHETEUR prandra en charge, conformément à ce qui est	
	prévu à l'annexa financement AF- 1 1 1 , les obligations relatives aux emprunts	·
	hypothécaires existants, dont le solde global s'élève à environ:	
	SOLDE DU PRIX DE VENTE — L'ACKETEUR palera au VENDEUR, conformément à ce	
	qui est prévu à l'annexe financement AF-	
	•	
	PRIX TOTAL	1050000,00
	NOUVEL EMPRUNT HYPOTHÉCAIRE	
6.	MOGAST FMANORS HALASURENWAR	un de à cas feuis, truites les riémarches nécessaires pour obten
5.1	MODALITÉS L'ACHETEUR s'engage à entreprendre de bonne foi, dans les plus brefs déli	imprunt, portant intérêt au taux courant, lequel ne doit pa
	un emprunt de 1000000,00 \$, garard par hypothòque; cet e	artic colon un nian d'amortissement maximal de
	dépasser% i'an (calculé semi-annuellement et non à l'avance), sera calc	nie zeiou nu bissu e simot asseinaur inevenes es
	le solde en devenant exigible dans un minimum deans.	
6.2	ENGAGEMENT — L'ACHETEUR s'engage à fournir au VENDEUR, dans les 10 journir au préteur hypothécaire à hi consentir un emprunt au montant prévu à la clause 6.1 ou ce délai aura pour effet de satisfaire pleinement aux conditions énoncées à la clause 6.1.	

c 2	ABSENCE D'ENGAGEMENT - En l'absence d'une preuve de cet engagement, le VENDEUR pourre, dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai
4.3	présur à la clause 6.2 ou suivant la reception d'un avis de terracte d'empress
	prévu à la clause 6.2 ou suivant la réception d'un avis de l'ents, avoiet l'échit préteur hypothècaire qu'il lui désigne, une nouvelle demande d'emprunt a) qu'il exige que l'ACHETEUR fasse immédiatement et à ses frais, auprès d'un préteur hypothècaire qu'il lui désigne, une nouvelle demande d'emprunt hypothècaire conforme aux conditions énoncées à la clause 6.1. Advenant que l'ACHETEUR ne réussissait pas à obienir, dans le délai stipulé à l'avis hypothècaire conforme aux conditions énoncées à la clause 6.1. Advenant que l'ACHETEUR ne réussissait pas à obienir, dans le délai stipulé à l'avis du VENDEUR, l'angagement écrit de ca préteur hypothècaire à lui consentir l'emprunt recherché, la présente promesse d'achat deviendre nuile et non avenue. Par ailleurs, la récaption d'un tel engagement dans ce délai aura pour effet de satisfaire pleinement aux conditions de la présente section;
	OU
	b) qu'il rand la présente promesse d'achat nulle et non avenue.
	 b) qu'il rand la prasente promesse d'actac retue b) qu'il rand la prasente promesse d'actac deviendra Dans le cas où le VENDEUR ne se serait pas prévaiu des dispositions du paragraphe a) ou b) dans le délai stipulé, la présente promesse d'actac deviendra nuile et non avenue.
7	DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR
7.1	Sous réserve de la clause 8.1 et de toute stipulation contraîte à la clause 12.1, l'ACHETEUR a visité l'IMMEUSLE, le <u>02 juin 2013</u>
	et s'en déclare satisfait.
7,2	L'ACHETEUR déclare 🖾 ne pas être lié OU 🗀 être lié à l'agence ou au courtier mentionné à la clause 2.1 par contrat de courtage-achaé.
73	Les frait de l'acte de vente, de sa publication ainsi que des copies requises seront à la charge de l'ACHETEUR.
	to de constant à la culta de la signature de l'acte de vente seront à la charge de l'ACHETEUR.
7.4 7.5	L'ACHETEUR ne pourra pas vendre, céder ou autrement alléner ses droits dans la présente promesse d'achat sans obtanir au préalable le consentement euro
7.6	du VENDEUR. DOMMAGES – Advenant que, par sa faute, aucun acte de vente ne se signe pour l'IMMEUBLE, l'ACHETEUR s'engage à dédommager directement l'agence ou le courtier, ille au VENDEUR par contrat de courtage, conformément aux règles ordinaires du droit, en lui versant des dommages-intérêts équivalant à la rétribution que le VENDEUR aurait eu à lui payer.
	Angula WAS ISCULTURE
8.1	INSPECTION PAR UNE PERSONNE DÉSIGNÉE PAR L'ACHETEUR. Cette promesse d'achat est conditionnelle à ce que l'ACHETEUR puisse faire inspecter l'IMMEUBLE per un inspecteur en bâtiment ou un professionnel dans les 10 jours sulvant l'acorptation de la présente promesse d'achat. Si cette inspection révèle l'existence d'un factaur se rapportant à dans les 10 jours sulvant l'acorptation de la présente promesse d'achat. Si cette inspection révèle l'existence d'un factaur se rapportant à la riskeption des revenus ou d'en augmenter les dépenses, l'ACHETEUR devra en aviser le l'IMMEUBLE, susceptible, de façon significative; d'en diminuer le valeur ou les revenus ou d'en augmenter les dépenses, l'ACHETEUR devra en aviser le VENDEUR, par écrit, et devra lui remettre une copie du rapport d'inspection dans les deviendre rulle et non avenue à compter du moment de la réception, par le VENDEUR, de l'avis accompagné d'une copie du rapport d'inspection. Dans le cas où l'ACHETEUR n'aviserait pas le VENDEUR dans le délai et de la façon prévus ci-dessus, il sera réputé avoir renoncé à la présente condition.
	En apposant ses paraphes, l'ACHETEUR reconnaît avoir été informé de son droit de faire inspecter l'IMMEUBLE par un inspectaur en bâtiment ou un professionnel et avoir renoncé à son droit de le faire.
_	EXAMEN DE DOCUMENTS PAR L'ACHETEUR
9.1	Cette promesse d'achat est conditionnelle à ce que l'ACHETEUR examine et vérifie les documents sulvants: -Certificat de localisation -Titres de propriétés -Tout documents prouvant que l'immemeuble n'est assujeti à nucune saisi, -poursuite ou lien que ce soit
	À cet effet, le VENDEUR devra remettre à l'ACHETEUR copie des documents mentionnés cl-dessus dans les 10 jours suivant l'acceptation de la présente promesse d'achat.
	Si l'ACHETEUR n'est pas satisfait de l'examen et de la vérification de ces documents ou qu'il ne les a pas reçus dans le délai molque et qu'il veut retoire la présente promasse d'achait nulle et non avenue pour cette raison, il devra en aviser le VENDEUR, par écrit, dans les sept (7) jours suivant l'expiration du présente promasse d'achait nulle et non avenue pour cette raison, il devra en aviser le VENDEUR, par écrit, dans les sept (7) jours suivant l'expiration du présente promasse d'achait nulle et non avenue pour cette raison, il devra en aviser le VENDEUR, par écrit, dans les sept (7) jours suivant l'expiration du
	delat mensonne d'uessa. La présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue à compter du moment de la réception de cet avis par le VENDEUR. Dans le cas où l'ACHETEUR n'aviserait pas le VENDEUR dans le délat prévu d-dessus, il sera réputé avoir renoncé à la présente condition.



10. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DU VENDEUR

- 10.1 Le VENDEUR déclare:
 - 1. ètre le seul propriétaire de l'IMMEUBLE ou être dûment autorisé à signer cette promesse d'achat;
 - 2. le cas échéant, que son conjoint consent et concourt à cetta promesse d'achat et qu'il interviendra à l'acte de venie;
 - 3. qu'il est un résident canadien au sens de la Loi de l'impôt sur le revenu et au sens de la Loi sur les impôts et n'a pas l'intention de modifier cette résidence, à défaut de quoi les dispositions des lois fiscales concernant la délivrance d'un certificat ou la rétention d'une partie du prix de vente seront appliquées;
 - 4. que l'IMMEUBLE ne fait pas l'objet d'une entente visant à le vendre, l'échanger ou le louer, ou d'un droit de préemption en laveur d'un tiers;
 - 5. que l'IMMEUBLE n'est pas un immeuble visé à l'article 1785 du Code civil du Québec, c'ast-à-dire à usage d'habitation, bati ou à bâtir, dont la vente est faile par son constructeur ou par un promoteur à une personne physique qui l'acquiert pour l'occuper elle-même, que cette vente comporte ou non le transfert à l'acquéreur des droits du vendeur sur le sol.
- 10.2 LIVRAISON DE l'IMMEUBLE Le VENDEUR promet de vendre l'IMMEUBLE à l'ACHETEUR et, à moins de stipulation contraire à la clause 12.1, s'engage à le livrer dans l'état où il se trouvait forsque ce dernier l'a visité.
- 10.3 DOCUMENTS DE PROPRIÉTÉ—Le VENDEUR fournira à l'ACHETEUR un bon titre de propriété. L'IMMEUBLE sera vendu libre de tous droits réels et autres charges, sauf les servitudes usuelles et apparentes d'utilité publique. Le VENDEUR se porte garant envers l'ACHETEUR de toute violation aux limitations de droit public qui grévent l'IMMEUBLE et qui échappent au droit commun de la propriété.
 - Le VENDEUR fournire à l'ACHETEUR son acte d'acquisition ainsi qu'un certificat de localisation décrivant l'état actuel de l'IMMEUBLE et, le cas échéant, reflétant toute nénovation cadastrale, tout nouveau certificat étant à la charge de l'ACHETEUR s'il ne révèle aucune modification par rapport au certificat précédent. De plus, le VENDEUR fournira à l'ACHETEUR, sur demande de ce demier, les documents qu'il a en sa possession concernant l'IMMEUBLE. Ces documents devront être transmis au notaire instrumentant mentionné à la clause 11.1.
- 10.4 FRAIS DE REMEQUESEMENT ET DE RADIATION Les frais reliés au remboursement et à la radiation de toute clèance garantie par hypothèque, priorité ou tout autra droit réel affectant l'IMMEUBLE, et dont le palement ne serait pas assumé par l'acquéreur; seront à la charge du VENDEUR. Les frais reliés au remboursement incluent soute pénalité pouvant être axigible dans le cas d'un remboursement par anticipation.
- 10.5 VICE OU IRREGULARITÉ Advenant la dénonciation à l'ACHETEUR ou au VENDEUR, avant la signature de l'acte de vente, d'un que konque vice ou d'une quelconque krégularité affectant les déclarations et les obligations du VENDEUR contenues à cette promesse d'achat, ce demier disposera d'un délai de vingt-at-un (21) jours, à compter de la réception d'un avis écrit à cet effet, pour aviser l'ACHETEUR, par écrit, qu'il a remédié, à ses frais, au vice ou à i'irrégularité soulevé ou qu'il n'y remédiera pas...

L'ACHETEUR pourra, dans les cinq (5) jours suivant la réception d'un avis du VENDEUR à l'effet qu'il ne remédiera pas au vice ou à l'irrégularité, ou suivant l'expiration du délai de vingt-et-un (21) jours en l'absence de tout avis, aviser le VENDEUR par écrit :

- a) qu'il achète avec les vices ou irrégularités soulevés. En conséquence, les déclarations et les obligations du VENDEUR seront diminuées d'autant;
- qu'il rend cette promesse d'achat nulle et non avenue. En conséquence, les honoraires, dépenses et frais alors raisonnablement engagés par l'ACHETEUR et la VENDEUR seront à la seule charge du VENDÉUR.

Dans le cas où l'ACHETEUR ne se serait pas prévatu des dispositions du pacagraphe a) ou b) dans le détai stipulé, cette promesse d'achat deviendra nulle et non avenue, auquel cas les honoraires, dépenses et frais alors angagés par l'ACHETEUR et le VENDEUR seront à leur charge respective.

- 10.6 INTERVENTION DU CONJOINT SI une partie de l'IMMEUBLE constitue la résidence familiale du VENDEUR, ou si son état matrimonial le rend nécessaire, ce dernier s'engage à remettre à l'ACHETEUR, dès l'acceptation des présentes, soit un document constatant le consentement de son conjoint et, le cas échéant, son concours ainsi que l'angagement de ce demier à intervenir à l'acte de vente notaclé aux mêmes fins, soit copie d'un jugement l'autorisant à vendre l'IMMEUBLE sans le consentement et le concours de son conjoint. À défaut, l'ACHETEUR pourra, par un avis écrit à cat effet, rendre la présente promesse d'achat nulle et non avenue.
- 10.7 DOMMAGES Le cas échéant, advenant que, par sa faute, aucun acte de vente ne se signe pour l'IMMEUBLE, le VENDEUR s'engage à dédommager directement l'agence ou le courtier, lié à l'ACHETEUR par contrat de courtage-achat, conformément aux règles ordinaires de droit, en lui versent des

11.	DÉCLARATIONS ET ORLIGATIONS COMMUNES À L'ACHETEUR ET AU VENDEUR
	ACTE DE VENTE - L'ACHETEUR et le VENDEUR signeront un acte de vente devant le notaire de 1 acheteux
	le ou avant le 07 juin 2013 .L'ACHETEUR sera propriétaire à compter de la signature de l'acte de vents
	L'ACHETEUR et le VENDEUR consentent à ce que le courtier mentionné à la clause 2.1 transmette au notaire identifié ci-dessus les informations contenue au présent formulaire et à ses annexes, incluant fout document s'y rattechant, dans les délais indiqués par ce dernier.



	OCCUPATION DES LIEUX — Le VENDEUR s'engage à rendre les lieux qu'il occupe disponibles pour occupation par l'ACHETEUR à compter du 07 juin 2013
	窗 à la date de la signature de l'acte de vente;
	ou
	i à la date de l'occupation.
	à la date de l'occupation. Si l'occupation des lieux doit être postérieure à la signature de l'acte de vents, une répartition relative à cette occupation sera effectuée au moment de la
	SI l'occupation des lieux doit être possenteure à la signature de l'acte de vente, selon le caicul qui suit: le VENDELIR devra payer un montant équivalant à
	instrumentant de payer directement à NOTAD AMERICA DE L'ANDIGNE DE L'ANDIGNE DE L'ANDIGNE DE L'ANDIGNE DE L'ANDIGNE DE CONTRAT DE L'ANDIGNE DE CONTRAT DE L'ANDIGNE DE CONTRAT DE L'ANDIGNE DE CONTRAT DE L'ANDIGNE D
11.3	5 INCLUSIONS — Sont inclus dans la vente, les blens suivants :
	lesquels sont vendus sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'ACHETEUR, mais devront être en état de fonctionnement lors de la livraison de l'IMMEUBLE.
11	LEXCLUSIONS - Sont excluside la vente, les bles suivants: -Los équipements de cuisine et accessoires, les tables, les chaises, la vaisselle, les bureaux et accessoires de bureau, les chambres froides complète soient les nurs et les compresseurs qui forment un tout et repeuvent être vendus, démenagés ou jetés séparement.
	Le tout devra être déménagé sous la surveillance de l'acheteur et à son

11.8 Biens falsant l'objet d'un contrat de vante à tempérament, de vente à l'essal, de vente avec faculté de rachat, de vente avec clause résolutoire, de crédit-ball et obligations du VENDEUR devant être prises en charge par l'ACHETEUR;

11.7 Contrats de service et de location visant les appareils et équipements devant être pris en charge par l'ACHETEUR:

Le vendeur devra mettre fin à tous les contrats de service d'entretien,



.

entière satisfaction et approbation.

d'extermination ou de location à ses frais.

AUTRES DÉCLARATIONS ET CONDITIONS
11.6- La vendeur aura 30 jours suite à la vente et la prise de possession
12.1 par l'acheteur pour débarrasser, vendre et/ou sortir les équipements de l'immeuble.

Le vendeur devra prendra la décision de déménager les items exclus de cette vente (point 11.6), il devra en aviser l'acheteur avant l'acte notarié.

Dans le cas contraire, l'acheteur prendra l'entière responsabilité des équipements laisser dans l'immeuble par le vendeur mais ce dernier devra débourser une somme de 20 000\$ à l'acheteur lors de l'acte notarié afin d'en couvrir les frais.

Les détails des exclusions feront partis d'une modification suite à l'acceptation de la présente offre d'achat, afin de déterminer exactement les détails des biens vendus, débarrasés ou qui resteront la propriété de l'acheteur. (voir 11.6)

4.2 A ETRE DE TERMINÉ PAR AUTORITE

	ANNEXES					
13,1	Les dispositions de l'annexe Déclarations du vendeur sur l'Immeuble DV- 6 9 7 7 4 7 ainsi que celles apparaissant aux annexes désignées ci-dessous font partie intégrante des présentes:					
	Annexe générale AG-					
	Autre(s):					
14.						
14.1	L'ACHETEUR et le VENDEUR déclarent que leur consentement n'est le résultat d'aucune représentation ou condition qui a'est pas écrite à cette promesse d'achat. L'ACHETEUR s'obliga irrévocablement jusqu'à 15 h					
	INTERPRÉTATION					
15.1	À moins que le contexte ne s'y oppose, tout mot écrit au masculin comprend aussi le féminin, et vice versa, et tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel, et vice versa.					
15,2	Le présent contrat et son exécution sont régis par les lois du Québec.					
	5 but a filled of the problem of the					



6. SIGNATURES	- 1 h
ACHETEUR — L'ACHETEUR reconnaît avoir lu, compris et consentir à cette promesse d'achat, y compris ses annexes, et en avoir reçu copie,	REPONSE DU VENDEUR — Le VENDEUR reconnaît avoir lu et compris cette promesse d'achat, y compris ses annexes, et en avoir reçu copie.
	promesse d'achat ou y faire la contre-proposition CP-197353.
Signé Decelore 10 13 18 130 WARDINGTON 13 18 130	Signé à La Frairie 14 Juin 2013, 14 30
IT VAN	I(MOM
Signé à h	Signé à
SEGRATURE DE L'ACMETEUR F	1(MORY
ACCUSÉ DE RÉCEPTION — L'ACHETEUR reconnaît avoir reçu copie de la réponse du VENDEUR.	INTERVENTION DU CONJOINT DU VENDEUR — Le soussigné déclare être le conjoint du VENDEUR, consentir et, le cas échéant, concourir à l'acceptation de la présente promesse d'achet, y compris ser annexes, et s'engager à intervenir à l'acte de vente notarié à toutes fins que de droit.
Signed Cice 2 13 10 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	Signé à h h
SIGNALUM DE CACHETUM I	DESCRIPTION SUPERSON
Signé à	
SIGNALUSE DE L'ACKE IEUR 2	



FORMULAIRE OBLIGATOIRE CONTRE-PROPOSITION À UNE PROMESSE D'ACHAT

271. CHEDIAN HACOMINER OF QUERRY	A USA
NOTE – Le sussent formulaire doit être miné pour réoundre à une primes éle prometse.	se d'acnat visant un immerible résidentiel ou à une contre-proposition à une
IDENTIFICATION DES PARTIES	
9005-4925 QUEBEC INC	GUY ROY REPORTURED I
CONTRE-PROPOSANT 2	AEPOHOANT 2
☑ VENDEUR ☐ ACHETEUR	☐ VENDEUR
(ci-apres appelé « le CONTRE-PROPOSANT »).	(ci-aprés appelé « le RÉPONDANT »).
MODIFICATIONS P2.1 Par la présente, le CONTRE-PROPOSANT promet	🗖 d'acheter l'immeuble ou les lieux situés à l'adresse suivante:
	é: Promesse d'achat PA
P2.3 MODIFICATIONS	
P2.3.1 PRIX - Le prix d'achat mentionné à la clause 4.1 est modifi un million cinquente mille	adilais (1 day add) da
que l'ACHETEUR convient de payer entièrement lors de la signature Le cas èchéant, les modalités relatives au mode de paiement et au 1	UORAGE SUIDLITUT LIABORIESTINE SELONG PLANTAGE A TANAMA
P 2.3.2 ACTE DE VENTE – L'acte de vente sera signé le ou avant le 14	juin 2013 OATE
P 2.3.3. OCCUPATION DES LIEUX — Les lieux seront disponibles pour occup à 12 h — —	nation à compter du 14 juin 2013
P 2.3.4 AUTRES MODIFICATIONS	



- P2.3.4 AUTRES MODIFICATIONS (SUITE)
 11.6-le vendeur ne sera pas responsable du démentellement et du
 déménagement de l'ensemble des chambres froides incluent les
 compresseurs situés au sous sol. Tous les autres items de la clause
 11.6 reste au frais du vendeur afin qu'il s'en débarrasse.
 - 11.6 -suite : la clause stipulant "le tout devra etre déménagé sous la surveillance de l'achateur et a son entiere satisfaction et approbation "
 - 11.6 -suite : la clause stipulant "le tout devra être déménagé sous la surveillance de l'acheteur et à son entière satisfaction et approbation "

sera changer et se lira comme suit : le vendeur sera tenu de déménager, sortir ou jeter le contenu de la clause 11.6 sans faire de dégât ou bris a l'immeuble. Aussi, assurer qu'il n'y a aucun déversement de liquide que se soit ou dommage à la structure de l'immeuble. L'achateur s'engage à ses frais à faire les rénovation nécessaire pour l'exécution de son projet suite à la vente.

-Le vendeur ne peut garantir le ou les permis d'exploitation émis par la ville suite à la vente de l'immeuble.

-Le vendeur devra avoir l'entité exacte de l'entreprise que représente Monsieur Guy Roy le ou avant le 7 juin 2013.

-La vente est consitionnelle à l'approbation

Où de la cour, clans les délais previs à P2.3.2 al

	La présente contre-proposition est conditionnelle à l'antuiation d'une première on de ladite première promesse d'athat, la VENDEUR devra en aviser l'ACHETEUR h Trus les délais contenus à
par écrit, et ce, d'Ici le bul.	à h. Tous les délais contenus à avis ècrit du VENDEUR. Dans le cas où le VENDEUR n'aviseralt pas l'ACHETEUR à
la PROMESSE commenceront à courlir à complet de la reception de l	Source; in a designation of the state of the
l'intérieur du délai et de la manière prévue ci-haut, la présente contu (La présente condition fers partie intégrante de la présente c	ontre-proposition uniquement si elle est cochée.)
(Fa bigraute condition tale barrie intediation on in hisseure :	foot partia intégrante des présentes.
P2.5 Les dispositions apparaissant à l'Annexe	font partie intégrante des présentes.
P2.6 AUTRES CONDITIONS - Toutes les autres conditions de la PROMESSE d	emeurent inchangées.
THE REPORT OF THE PROPERTY OF THE CONTROL DRINGS AND ALLE REPORT	DANT déclarent que leur consentement n'est le resultat d'aucune representation
The state of the s	te-battolitewij ziopijus nijekorgojsijusiji inzilo a ========i
	C: In REDONDANT LECORDES DEUDRUT CE EERST CAUS COURS. PROJUMENTOS
that save report appropriate decimples calle at OCO average. To	IN ISIDE DEL 18 KENDARANT TRIS COMMISS SITES OF SERVICE IN PROFESSION
contre-proposition nulle et non avenue. Toute contre-proposition	par le RÉPONDANT aura la même effet qu'un refus.
COURTS - Dioboginou unite at tout nacings: Jongs cours - hard-	
Pa. SIGNATURES	
	RÉPONSE DU RÉPONDANT - Le RÉPONDANT reconnaît avoir lu et compris cette
CONTRE-PROPOSANT — Le CONTRE-PROPOSANT reconnaît avoir lu, compris et consenti à cette contre-proposition et en avoir reçu copie.	contre-proposition et en avoir reçu copie.
(deposite) a serie tomos proposas a	1 4600 ACCO / 18 2
10 Dearing	I declare (
signé à LUPIUITIE	cette contre-proposition.
10 A 9 WAD 2013, 14 1 30.	y faire in contre-proposition CP- ! i
(Oldeland)	5001 WOBBEC
HEMARINE ON CONTINUE PROPOSANT V	= TUIN 2012 , 14 , 10.
J. Charles	k 5 10 00 00 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
16WOM	120/2
	TO A STATE OF THE
Signé à	TMOM
·	LNUP
B	
LIGHATCHE DU CONTRE-FRAPSSANT 3	Signé à
	kh
EXAM	C ; 4 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
	ughature du repungant 2
ACCUSE DE RÉCEPTION - La CONTRE-PROPOSANT (econosit avoir reçu copie de la	Hambership and the manners of
réponse du RÉPONDANT.	If WOW
Signed AFORD	- ""
10 S VUIN 2019 14 1 30.	INTERVENTION DU CONIQINT DU VENDEUR - Le sousségné déclare être le conjoint
3/2/2000	du VENDEUR, consentir et, le cas échéant, concourir à l'acceptation de la présente
PCANTUM SU COMPON PROPERTY.	contre proposition et s'engager à intervenir à l'acte de vente notarié à toutes lins que de droit.
1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-	444-17
IZNOIR	Signé à
	h
Signé à	*** **********************************
a h	SIGNATURE DU TONOCHI TU VENIGOR
10	
SIGNATUAE DIN CONTRE-PROPOSANT 3	IIMOR

ANNEXE À L'ACCEPTATION DE LA CONTRE-PROPOSITION PAR L'ACHETEUR

Le paragraphe 2.3.2 de la contre-proposition est amendé par l'ajout du texte suivant :

« Ce délai n'est pas de rigueur. Il est stipulé à l'avantage de l'Acheteur et sera prolongé raisonnablement advenant que les conditions sous la responsabilité du Vendeur ne soient pas toutes remplies le 14 juin 2013 et que l'Acheteur estime qu'elles pourront l'être plus tard à l'intérieur d'un délai raisonnable. »

Le vendeur déclare avoir pris connaissance de cette condition à l'acceptation de la contre-proposition faite par l'acheteur et il déclare l'accepter.

Par:
Représentant dûment autorisé

PROPRIÉTAIRE VENDEUR

TÉMOIN

CCUSÉ RÉCEPTION DU PROPRIÉTAIRE VENDEUR

PROPRIÉTAIRE VENDEUR

PA-1145 (

P-17353



FORMULAIRE OBLIGATOIRE

DÉCLARATIONS DU VENDEUR SUR L'IMMEUBLE

(TERRAIN ET BÂTIMENTS, CIRCONSTANCES ET DÉPENDANCES)

Formulaire élaboré en collaboration avec l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec

NOTE	– Le présent formulaire doit être utilisé pour compléter un formulaire obligatoire de contrat de courtage pour la vente d'un immeuble rés	identiel.	
de	Compte tenu de l'importance que revêtent les déciarations qui sulvent, le vendeur doit transmettre les informatio au meilleur de sa connaissance, en y apportant des précisions au besoin. Le vendeur FOURNIT tous les documents disponibles relativement à ses déclarations tels les documents se rapportant au ocuments de garanties, factures, reçus, plans, permis, lettres, rapports, avis, etc. ET PRÉCISE, à la section D14, toute répor	c travaux	íve.
Le prés	ent formulaire constitue une annexe au contrat de courtage: CC 🔲 - 05:06:4		
D1	IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE		
D1.1	Les présentes déclarations portent sur l'immeuble sis au: 260 NUL ST-Jean, Québle. Acresse du de sichation Capastrane s'il s'autrit d'un il realis valcant		
	1 1 Witnesde a	ነለር ፤	1025
DZ	INFORMATIONS GÉNÉRALES En quelle année avez-vous acquis l'immeuble? DEL DECE FA: Le brais de l'aquicition de 90	10) (745
D2.1	Occupez-vous l'Immeuble et si oui, depuis combien de temps ? 🗹 our, depuis		non
02.3	L'immeuble a-t-il déjà été loué ?	□ oui	ID non
	1.1/4		
	Dans le cas d'un immeuble loué: // / / / / / / / / / / / / / / / / /		
	a) Les baux dont le détail est décrit à l'annexe procurent des loyers rapportant au moins dollars (S) annu	
	b) Avez-vous reçu un avis d'un locataire ou d'un conjoint d'un locataire déclarant que l'immeuble, ou une partie de celui-ci, sert de résidence familiale?	☐ oui	☐ non
			non
	c) Avez-vous reçu un avis susceptible de modifier les baux existants? d) Y a-t-il des focataites qui bénéficient d'avantages particuliers, de votre part, qui ne sont pas spécifiquement prévus par étrit dans les baux?	— □ oui	non
			non
	e) Y a-t-fi des instances en cours devant la Régle du logement ou devant tout autre tribunal? (1) L'Immeuble fait-il partie d'un ensemble immobilier au sens de la Loi sur la Régle du logement (L.R.Q., c. R-8.1)?	 []ovai	— □ non
	g) L'immeuble constitue-t-il une partie ayant été détachée d'un ensemble immobilier au sens de la Loi sur la Régle du logement (L.R.Q., c. R-8.1) à la suite d'une aliénation, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation du tribunal?	🔲 oui	non 🗌
D2.5	Quelle est l'année de construction du bâtiment?	. □ ne s	ajt baz
02.6	À votre connaissance, et sous réserve de ce que les vérifications d'usage devant être effectuées par le courtier ou un acheteur éventuel pourront révéler	. ,	
	a) L'immeuble fait-il l'objet d'hypothèques, de servitudes, d'autres droits réels ou d'autres charges?	Ø oul:	non 🗌
	b) L'immeuble fait-il l'objet de limitations de droit public échappent au droit commun (ex.: zone inondable, réglements municipaux de zonage et de lostssement, Loi sur les biens culturels, Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, Loi sur la protection de l'environnement et leurs réglements)?	디메	P non
D2.7	A votre connaissance, l'immeuble a-t-il délà fait l'objet d'un avis de non-conformité d'une autorité compétente ou d'un assureur la des auquel vous ne vous êtes pas conformé? AN - Conformité des Completseur Cui le toit	t oui	поп 🔲
D2.E	À votre connaissance, l'immeuble est-il conforme aux lois et réglements relatifs à la protection de l'environnement?	🗹 oui	
D2.9	Est-ce que l'immeuble est couvert par une garantie de maison neuvé?	oul	D non
	Si oui, un document attestant de l'enregistrement de l'immeuble au plan de garantie est-il disponible (ex.: certificat ou lettre attestant de l'enregistrement)?	□oui ? Ar	∰ non
• D2.10	Par quelle(s) compagnie(s) de télécommunication l'immeuble est-il desservi (ex. : Bell, Vidéotron, Cogeco, Shaw Direct, Tekss, etc.)?	<u> </u>	

08.5	Système d'alimentation en eau	2] oyi	non	
	a) La municipalité dessert-elle les services d'aqueduc?	ICT aut	[] non	
	b) L'immeuble est-il raccordé aux services d'aqueduc de la municipalité ?	-	_	
	Si non, A c) Quelle est la source d'alimentation en eau? puits tubulaire (artésien) puits de surface pointe filtrante (pointe)	captage d	le source	
	d does on a source desiration and the control of th	☐ ne 53	is pas	
	-	Out	DOU 🔲	
	d) S'agit-il de la source d'alimentation en eau potable ?	out	Пос	
	e) À votre connaissance, y a-t-il déjà eu des problèmes relatifs à la qualité de l'eau ou à sa quantité ?			
08.7	Système d'évacuation des eaux usées	Las	Плоп	
	a) La municipalité dessert-elle les services d'égout ? b) L'immeuble est il raccordé aux services d'égout de la municipalité ?	Ø oui∙	non [
	Si non,			
	c) Quel type de système dessert l'immeuble?	☐ ne sa	ais pas	
	☐ fosse avec champ d'épuration ☐ fosse scellée ☐ fosse avec champ de polissage ☐ autre:		_	
	d) En quelle année ce système a-t-ii été installé?		_ non	
	e) Avez-vous des documents constatant les caractéristiques, la conformité et l'année d'installation du système?	nes		
	f) A quelle date a eu lieu la demière vidange du système ?	_	_	
	g) Avez-vous des documents constatant la fréquence de vidange ou d'entretien du système, y inclus la dernière vidange?	on		
	h) À votre connaissance, y a-t-il déjà eu des problèmes au système (ex.: odeur, débordement, etc.)?	oul	CON [
D9	ÉNERGIE	el oyi	□ non	
D9.1	L'immeuble est-à desservi par des services d'électricité?	∐ oui	non [
D9.2	L'immeuble est-il raccordé à des services d'électricité?		1	
D9.3	À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu des problèmes reliés à l'électricité (ex.: l'umière qui clignote anormalement, fusible ou disjoncteur qui saute à répétition, prise de courant ou interrupteur qui ne fonctionne pas, etc.) 7			
09.4	L'immeuble est-il desservi par des services de gaz naturel ?		_	
D 9 .5	L'immeuble est-il raccordé à des services de gaz naturel ?	[] oui	_/	
09.4	À votre connaissance, y a-t-il déjà eu des problèmes reliés au gaz naturel (ex. : flamme jaune ou orange, fuite, alimentation Irrégulière, odeur)?	ou ou	-/	
	L'immeuble est-il muni d'une génératrice?	☐ on	i 🖽 nga	
	A votre connaissance, y a-t-il déjà eu des problèmes tellés à la génératrice?	00	i 🖾 non	
J3.			<i>A</i>	
Di	CHAUFFAGE, CLIMATISATION ET VENTILATION 1.1 Système de chauffage principal A votre connaissance: (A votre connaissance:	dast	TITUR	
010	.1 Système de chauffage principal	wer.	a . 3 d	Atuil
	A votre connaissance: a) Quelle est la source d'énergie du système de chauffage principal (ex. : mazzou électricité par nature) solaire, géothermie, autre?	aue	yan "	MUSE
		□ •	ul ⊠ngn	
	b) Y a-t-il ou y a-t-il déjà eu des défectuosités au système de chauffage ?	_ 0	_/	
	c) Certaines pièces sont-elles difficiles à chauffer ?	_		
	d) Y a-t-il un chauffage par pellicule chauffante au plafond (chauffage radiant) ?	رُ 🗖		
	e) Quelle est l'année d'installation de la fournaise?	yet [∐in	e zan baz	
	f) Dans le cas d'un système de chauffage n'utilisant pas de fournaise, quelle est l'année d'installation des principales composantes du système?	bjet [2] n	se sais pas	

1.1 A votre connaissance, y a-t-il duy y a-t-il déjà eu infilitation d'eau au sous-sol ou allieurs (set-intiure, jernasa, baicon, vernière, pouts de lumière, ponce, femètre, chemière ou autre? 1.2 Contamination du sol (sc.: déversement au luite de mazout, hulle, plomb, mercine, etc.)? 1.3 Contamination du sol (sc.: déversement ou luite de mazout, hulle, plomb, mercine, etc.)? 1.4 des travaux au sol (sc.: rembis, rengilissage de piscine, mur de souténement, etc.)? 1.5 accumulation périodique d'eau sur le terrain? 1.6 présence d'eau juunétre ou rougelitre dans le fossè? 1.7 présence de déphé d'ocre dans le sol? 1.8 présence de déphé d'ocre dans le sol? 1.9 présence de déphé d'ocre dans le sol? 1.0 qualité de l'au juunétre ou rougelitre dans le fossè? 1.1 des province de déphé d'ocre dans le sol? 1.2 présence de déphé d'ocre dans le sol? 1.3 présence de déphé d'ocre dans le sol? 1.4 présence de l'issure de fondation, pourriture ou autres problèmes affectant le sous-sol? 1.5 présence de l'issure de fondation, pourriture ou autres problèmes affectant le sous-sol? 1.6 qualité de l'un intrénieur 1.7 avoire connaissance, y a-t-il duy y a-t-il déjà eu: 1.8 présence de l'issure de fondation, pourriture ou autres problèmes affectant le sous-sol? 1.9 qualité de l'un intrénieur 1.0 qual d'acce de moissaure ou de pourriture? 1.0 qual d'acce de moissaure ou de pourriture? 1.1 condensasion importante et régulière en hiver, par exemple sur les fenétres, les vernières, la porte-petio, les murs, les plafonds ou autres? 1.0 qual d'acce de moissaure ou de pourriture? 1.1 que de moissaure ou de pourriture? 1.2 présence de produit solsant pouvant contrenir de l'amiante (exc.: vermiquilhe)? 1.2 Touriture 1.3 Avoire connaissance, y a-t-il déjà eu accumulation de glazo ou de glazons en bordure du toit l'hiver? 1.4 Avoire connaissance, y a-t-il déjà eu accumulation de glazo ou de glazons en bordure du toit l'hiver? 1.3 Avoire connaissance, y a-t-il déjà eu contemplacement du revêtement de la toiture? 1.4 Avoi	D2.11	L'immeuble est-il desservi uniquement par la compagnie de télécommunication identifiée à la clause 02.10?	[∑ оші	Пол
TERRAIN (SOL) A votre connaissance, y a-1-il out y a-1-il dely a vit. A votre connaissance, y a-1-il out y	D3.	INFILTRATION	,	
A votre connaissance, y a+-il ou y a+-il déjà au! 1.1 des provaux de stabilisation de fondations (ex. pieux, travaux en sous-source, etc.)? 2. des travaux de stabilisation de fondations (ex. pieux, travaux en sous-source, etc.)? 3. contamination du sol (ex. désensement ou fuite de mazout, hulle, plomb, mercure, etc.)? 3. des travaux au sol (ex. rembist, remplikage de picione, mur de soustenement, etc.)? 4. se présence de seu juuritére our orugeâtre dans le fossé? 5. soczambiethon périodique d'eau sur le terrain? 5. sous-solt ou Bâttiment (INCLUANT LE VIDE SANITAIRE) 6. A votre connaissance, y a+-il ou y a+-il déjà au: 6. présence de épokt d'ocre dans le sol? 5. diversestment de liquide au sous-sol (ex. eau, mazout, buile, marcure, etc.)? 5. présence de fondation, pouriture ou autres problèmes affectant le sous-sol? 5. qualité de liquide au sous-sol (ex. eau, mazout, buile, marcure, etc.)? 5. qualité de l'aire connaissance de fondation, pouriture ou autres problèmes affectant le sous-sol? 5. condensation importante et réquilier en hives, par exemple sur les fenètres, les verifières, la porte-patio, les murs, les piafonds ou autres? 5. condensation importante et réquilier en hives, par exemple sur les fenètres, les verifières, la porte-patio, les murs, les piafonds ou autres? 5. condensation importante et réquilier en hives, par exemple sur les fenètres, les verifières, la porte-patio, les murs, les piafonds ou autres? 5. qui l'année d'instaliation du revêtement de la toiture? 5. présence de produit inclant pouvant contenir de l'annéante (ex. vermiculté)? 5. que se ex l'année d'instaliation du revêtement de la toiture? 5. que s'année d'instaliation du revêtement de la toiture? 5. que s'année d'instaliation du revêtement de la toiture? 5. que s'année d'instaliation du revêtement de la toiture? 5. que s'année d'instaliation du revêtement de la toiture? 5. que s'année d'instaliation du revêtement de place ou de glaçons en bordure du toit l'hiver? 5. que s'année d'instaliation du revêtement d	D3.1	A votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu infiltration d'eau au sous-sol ou ailleurs (ext toiture, jerrasse, bakon, vemère, puits de lumière, porte, fenêtre, cheminée ou autre)?	Ū oui	non 🗌
1.1 des problèmes relies au sol teis que glicsement, all'absement, mouvement de terradr our instabilité de sol affectant l'immeuble? 1.2 des travaux de ptabilisation de fondations (ex.: pieux, travaux en sous-caurex, etc.)? 1.3 contamination du sol (ex.: déversement ou fuite de mazzout, hulle, plomb, mercure, etc.)? 1.4 des travaux au sol (ex.: entrois), rempliesage de piscine, mur de souténement, etc.)? 1.5 accumulation périodique d'eau sur le terrain? 1.6 accumulation périodique d'eau sur le terrain? 1.6 accumulation périodique d'eau sur le terrain? 1.7 présence d'eau jaunêtre ou rougeatire dans le fossé? 1.8 présence d'eau jaunêtre ou rougeatire dans le fossé? 1.9 présence d'eau jaunêtre ou rougeatire dans le fossé? 1.9 présence de dépait d'ocre dans le sol? 1.9 présence de liquide au sous-sol (gr.: eau, mazout, hulle, mercure, etc.)? 1.0 qui déversement de liquide au sous-sol (gr.: eau, mazout, hulle, mercure, etc.)? 1.0 qui déversement de liquide au sous-sol (gr.: eau, mazout, hulle, mercure, etc.)? 1.0 qui déversement de liquide au sous-sol (gr.: eau, mazout, hulle, mercure, etc.)? 1.0 qui déversement de liquide au sous-sol (gr.: eau, mazout, hulle, mercure, etc.)? 1.0 qui déversement de liquide au sous-sol (gr.: eau, mazout, hulle, mercure, etc.)? 1.0 qui déversement de liquide au sous-sol (gr.: eau, mazout, hulle, mercure, etc.)? 1.0 qui déversement de liquide au sous-sol (gr.: eau, mazout, hulle, mercure, etc.)? 1.0 qui déversement de liquide au sous-sol (gr.: eau, mazout, hulle, mercure, etc.)? 1.0 qui deversement de liquide au sous-sol (gr.: eau, mazout, hulle, mercure, etc.)? 1.0 qui deversement de liquide au sous-sol (gr.: eau, mazout, etc.)? 1.0 qui deversement de liquide au sous-sol (gr.: eau, mazout, etc.)? 1.0 qui deversement de liquide au sous-sol (gr.: eau, mazout, etc.)? 1.0 qui deversement de liquide au sous-s		The state of the s		1
des traveix de stabilisation de fondations (ex.: pieux, travaux en sous-œuvre, etc.)? ou			🗌 oui	IV non
1.3. contamination du sol (cz.: déversement ou fuite de mazout, holle, plomb, mercure, etc.)? 1.4. des bavaux au sol (ex.: rembida, remplissage de piscine, mur de souténement, etc.)? 1.5. accumulation périodique d'eau sur le terrain? 1.6. présence d'eau juundére ou rougealire dans le lossé? 1.7. présence d'eau juundére ou rougealire dans le lossé? 1.8. présence d'eau juundére ou rougealire dans le lossé? 1.9. présence de élépht d'ocre dans le sol? 1.9. A votre connaissance, y a-t-il duy a-t-il déjà au: 1.0. deversement de liquide au sous-sol (ex.: eau mazout, huile, mercure, etc.)? 1.0. qualité DE L'AIR INTERIEUR A votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà au: 1.0. deversement de liquide au sous-sol (ex.: eau, mazout, huile, mercure, etc.)? 1.0. qualité DE L'AIR INTERIEUR A votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà au: 1.0. andermazion importante et réquière en hiver, par example sur les fenétres, les verrières, la porte-patio, les murs, les plafonds ou sutres? 1.0. qual l'anne 1.0			oui 🗌	[] non
4.4 des travaux au sol (ex.: remplisarge de piscine, mur de southnement, etc.)?			luo 🔲	non
1.5 accumulation periodique d'eau sur le terrain?			□ oul	™ non
Same objet Oui Gron			oui	□ non
prisence de dépât d'ocre dans le soi?			C cui	☐ non
A votre connaissance, y a-t-ii ou y a-t-ii déjà eu: 5.1 déversement de liquide au sous-sol (ex. : eau, mazout, huile, mercure, etc.)? 5.2 présence de lissure de fondation, pourriture ou autres problèmes affectant le sous-sol? 5.3 QUALITÉ DE L'AIR INTÉRIEUR A votre connaissance, y a-t-ii ou y a-t-ii déjà eu: 6.1 condensation importante et régulière en hiver, par exemple sur les fenétres, les verrières, la porte-patio, les murs, les plafonds ou autres? 5.1 condensation importante et régulière en hiver, par exemple sur les fenétres, les verrières, la porte-patio, les murs, les plafonds ou autres? 5.2 présence d'ordeur (ex. : égout, humidité, gaz, mazout, etc.)? 5.3 trace de moisissave ou de pourriture? 5.4 présence de produit isolant pouvant contenir de l'amiante (ex. : vermiculite)? 7.7 Quelle est l'année d'instaliation du revêtement de la toiture? 7.8 Avez-vous des documents constatant les travaux de remplacement du revêtement de la toiture? 8.1 Avez-vous des documents constatant les travaux de remplacement du revêtement de la toiture? 8.2 Avez-vous des documents constatant les travaux de remplacement du revêtement de la toiture? 9. nos sals pas, 10. Nove connaissance, y a-t-ii ou y a-t-ii déjà eu des problèmes reliés à la plomberle (ex. : variation importante de pression ou de débit d'eau lors de l'usage des appareils, tuyau qui géla, fuite d'eau, présence de rouille dans l'eau, odeur, problème d'évacuation ou de rébulement aux renvois de l'usage des appareils, tuyau qui géla, fuite d'eau, présence de rouille dans l'eau, odeur, problème d'évacuation ou de rébulement aux renvois de la phomberle fuit anomal ou autre. 9. autre d'installation du d'une fosse avec ou sans pompe d'évacuation (e sumpump »)? 10. oui 10 non de l'usage des appareils, tuyau qui géla, fuite d'eau, présence de de dépôt aunâtre ou rougeêtre dans le puisard ou de la fosse? 10. A votre connaissance, y a t-ii eu des modifications aux renvois (drains) des appareils de plomberle, y inclus le drain de fondation drain ferapais			Out	₩ non
A votre connaissance, y a-t-ii ou y a-t-ii déjà au: 1. dévessment de liquide au sous-sol (ex.: eau, mazout, huile, mercure, etc.)? 1. qualitré De L'Air Intrénieur 1. A votre connaissance, y a-t-ii ou y a-t-ii déjà eu: 1. condensation importante et régulière en hiver, par exemple sur les fenétres, les verrières, la porte-patio, les murs, les plafonds ou autres? 1. condensation importante et régulière en hiver, par exemple sur les fenétres, les verrières, la porte-patio, les murs, les plafonds ou autres? 1. condensation importante et régulière en hiver, par exemple sur les fenétres, les verrières, la porte-patio, les murs, les plafonds ou autres? 1. condensation importante et régulière en hiver, par exemple sur les fenétres, les verrières, la porte-patio, les murs, les plafonds ou autres? 1. condensation importante et régulière en hiver, par exemple sur les fenétres, les verrières, la porte-patio, les murs, les plafonds ou autres? 1. condensation importante et régulière en hiver, par exemple sur les fenétres, les verrières, la porte-patio, les murs, les plafonds ou autres? 1. condensation importante et régulière en hiver, par exemple sur les fenétres, les verrières, la porte-patio, les murs, les plafonds ou autres? 1. condensation importante de produit isolant pouvant contenir de l'amiante (ex.: vermiculitre)? 2. condensation de produit isolant pouvant contenir de l'amiante (ex.: vermiculitre)? 2. condensation de produit isolant pouvant contenir de l'amiante de resision de debit d'exu lors des documents constatant (es travaux de remplacement du revêtement de la toiture? 2. condensation de d'installation du vevêtement de la toiture? 2. condensation de d'installation du débit dépà eu des problèmes reliés à la plomberie (ex.: verlation importante de pression ou de débit d'exu lors de l'usage des appareils, turyau qui géta, fuit dépà eu des problèmes reliés à la plomberie (ex.: verlation importante de pression ou de débit d'exu lors de l'usage des appareils, turyau qui géta, fuit dépà eu des problèmes	•.,	District As selver a construction.		
dieverstment de liquide au sous-sol (ex.: eau, mazout, hulle, mercure, etc.)? présence de lissure de fondation, pourriture ou autres problèmes affectant le sous-sol? QUALITÉ DE L'AIR INTÉRIEUR A votre connaissance, y a-t-ii ou y a-t-il déjà eu: condensation importante et régulière en hivet, par exemple sur les fenètres, les verrières, la porte-patio, les murs, les plafonds ou autres? oui Unon présence d'odeur (ex.: égout, humidihé, gaz, mazout, etc.)? présence d'odeur (ex.: égout, humidihé, gaz, mazout, etc.)? oui Unon présence de moisissure ou de pourriture? présence de produit isolant pouvant contenir de l'amiante (ex.: vermicultre)? Oui Unon TOITURE Quelle est l'année d'installiation du revêtement de la toiture? Quelle est l'année d'installiation du revêtement de la toiture? A votre connaissance, y a-t-ii ou y a-t-il déjà eu accumulation de glace ou de glaçons en bordure du toit l'hiver? Dis PLOMBERIE ET DRAINAGE 8.1 À votre connaissance, y a-t-ii ou y a-t-il déjà eu des problèmes reliés à la plomberie (ex.: variation importante de pression ou de débit d'ezu oros de l'usage des appareils, tuyau qui gélà, haite d'ezu, présence de rouille dans l'eau, odeur, problème d'evacuation ou de refoulement aux remvois de la plomberie, bruit anormal ou autre)? Oui Unon	05	SOUS-SOL DU BÂTIMENT (INCLUANT LE VIDE SANITAIRE)		
deversament de liquide au sous-soi (ex.: eau, mazour, nucl.) présence de lissure de fondation, pourriture ou autres problèmes affectant le sous-soi? QUALITÉ DE L'AIR INTÉRIEUR A votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu; condensation importante et régulière en hiver, par exemple sur les fenêtres, les verrières, la porte-patio, les murs, les plafonds ou autres? oui D'non présence d'odeir (ex.: égout, humidité, gaz, mazout, etc.)? oui D'non 7.0 trace de moisissure ou de pourriture? oui D'non 7.1 trace de moisissure ou de pourriture? oui D'non 7.2 Avez-vous des documents constatant les travaux de remplacement du revêtement de la toiture? 7.2 Quelle est l'année d'instaliation du revêtement de la toiture? 7.3 À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu accumulation de glace ou de glaçons en bordure du toit l'hiver? 1.3 À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu des problèmes reliés à la plomberle (ex.; variation importante de pression ou de débit d'eau lors de l'usage des appareils, tuyau qui géla, fuite d'eau, présence de rouille dans l'eau, odeur, problème d'exacuation ou de refoulement aux renvois de la plomberle, furuit anormai ou autre)? 1.4 votre connaissance, y a t-il qui géla, fuite d'eau, présence de rouille dans l'eau, odeur, problème d'exacuation ou de refoulement aux renvois de la plomberle, furuit anormai ou autre)? 1.5 PLOMBERIE ET DRAINAGE 1.8.1 À votre connaissance de la présence d'eau « rouillée » ou de dépôt jaunaitre ou rougeàtre dans le puisard ou la fosse? 1.5 June sais pas			CT aui	101 non
QUALITÉ DE L'AIR INTÉRIEUR A votre connaissance, y a-t-ii ou y a-t-ii déjà eu: 5.1 condensation importante et régulière en hiver, par exemple sur les fenêtres, les verrières, la porte-patio, les murs, les plafonds ou autres? 5.2 présence d'odeur (ex.: égout, humidité, gaz, mazout, etc.)? 5.3 trace de moisissure ou de pourriture? 5.4 présence de produit isolant pouvant contenir de l'amiante (ex.: vermiculte)? 7.5 TOITURE 7.7 Quelle est l'année d'installation du revêtement de la toiture? 7.8 Avez-vous des documents constatant les travaux de remplacement du revêtement de la toiture? 7.9 Avez-vous des documents constatant les travaux de remplacement du revêtement de la toiture? 8.1 À votre connaissance, y a -t-ii ou y a-t-ii déjà eu accumulation de glace ou de glaçons en bordure du toit l'hiver? 8.1 À votre connaissance, y a -t-ii ou y a-t-ii déjà eu des problèmes reliés à la plomberle (ex.: variation importante de pression ou de débit d'eau loss de l'usage des appareils, tuyau qui géla, fuite d'eau, présence de rouille dans l'eau, odeur, problème d'évacuation ou de refoulement aux renvois de la plomberle, fruit anormal ou autre)? 8.2 L'immeuble est-ii équipé d'un puisard ou d'une fosse avec ou sans pompe d'évacuation (« sumpump »)? 8.3 À votre connaissance de la présence d'eau « rouillée » ou de dépôt jaunâtre ou rougeâtre dans le puisard ou la fosse? 9.0 Jans objet ne sais pas oui in				7
A votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu: 6.1 condensation importante et régulière en hiver, par exemple sur les fenêtres, les verrières, la porte-patio, les murs, les plafonds ou autres? 6.2 présence d'odeur (ex.: égour, humidité, gaz, mazout, etc.)? 6.3 trace de moisissaire ou de pourriture? 6.4 présence de produit isolant pouvant contenir de l'amiante (ex.: vermiculite)? 7.7 TOITURE 7.8 Quelle est l'année d'instaliation du revêtement de la toiture? 7.9 Quelle est l'année d'instaliation du revêtement de la toiture? 7.1 Avez-vous des documents constatant les travaux de remplacement du revêtement de la toiture? 7.2 Avez-vous des documents constatant les travaux de remplacement du revêtement de la toiture? 7.3 À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu accumulation de glace ou de glaçons en bordure du toit l'hiver? 8.1 À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu des problèmes reliés à la plomberle (ex.: variation importante de pression ou de débit d'eau lors de l'usage des appareils, tuyau qui géla, haite d'eau, présence de rouille dans l'eau, odéur, problème d'évacuation ou de refoulement aux remois de la plomberle, hruit anormal ou autre)? 8.2 L'immeduble est-il équipé d'un puisard ou d'une fosse avec ou sans pompe d'évacuation (« sumpump »)? 8.3 À quelle fréquence la pompe fonctionne-t-eile? 8.5 A votre connaissance, y a t-il eu des modifications aux renvols (drains) des appareils de plomberie, y inclus le drain de fondation (re sals pas oui) non des départe d'en agricole ou drain français)? 8.6 Quelle est l'année d'instaliation du chaulfir-eau?	5.2	présence de lissure de fondation, pourriture ou autres problèmes affectant le sous-sol ?	∐ 00i	(18 treat
5.1 condensation importante et régulière en hiver, par exemple sur les fenétres, les verrières, la porte-patio, les murs, les plafonds ou autres? oui Chon) 6	QUALITÉ DE L'AIR INTÉRIEUR		
coul		À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu:		_/
continued cont	5.1	condensation importante et régulière en hiver, par exemple sur les fenètres, les verrières, la porte-patio, les murs, les plafonds ou autres?		_/
présence de produit isolant pouvant contenir de l'amiante (ex.: vermiculite)? Ouéle est l'année d'installation du revêtement de la toiture? Oué la revêtement de revêtement de la toiture? Oué la revêtement aux lors de l'usage des appareils, tuyau qui géla, fuite d'eau, présence de rouille dans l'eau, odeur, problème d'évacuation ou de réfoulement aux remois de la plembérie, bruit anormal ou autre? Oué la revêtement aux l'année d'installation du d'une fosse avec ou sans pompe d'évacuation (« sumpump »)? Oué la revêtement aux l'année d'installation du d'une fosse avec ou sans pompe d'évacuation (« sumpump »)? Oué la revêtement aux l'année d'installation du d'une fosse avec ou sans pompe d'évacuation (« sumpump »)? Oué la revêtement aux l'année d'installation du chauffe-eau? Oué la revêtement aux l'année d'installation du chauffe-eau? Oué la revêtement du toit l'hiver? Oué la revêtement du toit l'	6.2	présence d'odeix (ex.: égout, humidité, gaz, mazout, etc.) ?	ony	_/
7.7. TOITURE 7.7. Quelle est l'année d'installation du revêtement de la toiture? 7.8. Avez-vous des documents constatant les travaux de remplacement du revêtement de la toiture? 7.9. Avez-vous des documents constatant les travaux de remplacement du revêtement de la toiture? 7.1. Avez-vous des documents constatant les travaux de remplacement du revêtement de la toiture? 7.2. Avez-vous des documents constatant les travaux de remplacement du revêtement de la toiture? 7.3. À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu des problèmes reliés à la plomberle (ex.; variation importante de pression ou de débit d'eau lors de l'usage des appareils, tuyau qui géla, fuite d'eau, présence de rouille dans l'eau, odeur, problème d'évacuation ou de refoulement aux remois de la plomberle, print anormal ou autre)? 8.1. À votre connaissance, y a t-il eu des modifications aux renvols (drains) des appareils de plomberle, y inclus le drain de fondation (d'axin agricole ou drain français)? 9. ne sais pas 10. Ouil 12 non 13. À votre connaissance, y a t-il eu des modifications aux renvols (drains) des appareils de plomberle, y inclus le drain de fondation (d'axin agricole ou drain français)? 10. Ouil 12 non 13. A votre connaissance, y a t-il eu des modifications aux renvols (drains) des appareils de plomberle, y inclus le drain de fondation (d'axin agricole ou drain français)? 10. Ouil 12 non	6.3	trace de moisissure au de pourriture ?	oui [□ non
7.1 Quelle est l'année d'installation du revêtement de la toiture? 7.2 Avez-vous des documents constatant les travaux de remplacement du revêtement de la toiture? 7.3 À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu accumulation de glace ou de glaçons en bordure du toit l'hiver? 7.3 À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu des problèmes reliés à la plomberle (ex.: variation importante de pression ou de débit d'eau lors de l'usage des appareils, tuyau qui géla, haite d'eau, présence de rouille dans l'eau, odeur, problème d'évacuation ou de refoulement aux renvois de la plomberle, hruit anormal ou autre)? 8.2 L'Immeuble est-il équipé d'un puisard ou d'une fosse avec ou sans pompe d'évacuation (« sumpump »)? 9.3 À quelle fréquence la pompe fonctionne-t-elle? 9.5 Jeuil (drain agricole ou drain français)? 9.6 Quelle est l'année d'installation du chauffa-eau?	6.4	présence de produit isolant pouvant contenir de l'amiante (ex. : vermiculite) ?	∐ oui	Non
7.2 Avez-vous des documents constatant les travaux de remplacement du revêtement de la toiture? 7.3 À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu accumulation de glace ou de glaçons en bordure du toit l'hiver? 8.1 À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu des problèmes reliés à la plomberle (ex.: variation importante de pression ou de débit d'eau lors de l'usage des appareils, tuyau qui géla, fixile d'eau, présence de rouille dans l'eau, odeur, problème d'évacuation ou de refoulement aux lors de la plomberle, bruit anormal ou autre? 8.2 L'Immeuble est-il équipé d'un puisard ou d'une fosse avec ou sans pompe d'évacuation (« sumpump »)? 8.3 À quelle fréquence la pompe fonctionne-t-elle? 9.4 Quelle est l'année d'installation du chauffe-eau? 9.5 Avez-vous eu connaissance de la présence d'eau « rouillée » ou de dépôt jaunâtre ou rougeâtre dans le puisard ou la fosse? 9.6 Quelle est l'année d'installation du chauffe-eau?	07.	TOITURE	/	
7.2 Avez-vous des documents constatant les travaux de temple. Cellen du l'externité de l'obtet. 7.3 À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu accumulation de glace ou de glaçons en bordure du toit l'hiver? 1.3 PLOMBERIE ET DRAINAGE 1.4 Notre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu des problèmes reliés à la plomberle (ex.: variation importante de pression ou de débit d'eau lors de l'usage des appareils, tuyau qui géla, fuite d'eau, présence de rouille dans l'eau, odeur, problème d'évacuation ou de refoulement aux remois de la plomberle, bruit anormal ou autre)? 1.5 L'immeuble est-il équipé d'un puisard ou d'une fosse avec ou sans pompe d'évacuation (« sumpump »)? 1.6 A quelle fréquence la pompe fonctionne-t-elle? 1.7 Jans objet ne sals pas oui imon one sals pas oui imon oui oui	7,1	Quelle est l'année d'installation du revétement de la toiture ?	☑ nes	ais pas
PLOMBERIE ET DRAINAGE 8.1 À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu des problèmes reliés à la plomberle (ex.: variation importante de pression ou de débit d'eau lors de l'usage des appareils, tuyau qui géla, fuite d'eau, présence de rouille dans l'eau, odeur, problème d'évacuation ou de refoulement aux renvois de la plomberle, bruit anormal ou autre)? 18.2 L'Immeuble est-il équipé d'un puisard ou d'une fosse avec ou sans pompe d'évacuation (« sumpump »)? 18.2 L'Immeuble est-il équipé d'un puisard ou d'une fosse avec ou sans pompe d'évacuation (« sumpump »)? 18.3 À quelle fréquence la pompe fonctionne-t-elle? 18.4 Votre connaissance de la présence d'eau « rouillée » ou de dépôt jaunâtre ou rougeâtre dans le puisard ou la fosse? 18.5 À votre connaissance, y a t-il eu des modifications aux renvols (drains) des appareils de plomberie, y inclus le drain de fondation (drain agricole ou drain français)? 18.6 Quelle est l'année d'installation du chauffe-eau?	7.2	Avez-vous des documents constatant les travaux de remplacement du revêtement de la toiture?		527 ngm
8.1 À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu des problèmes reliés à la plomberle (ex.; variation importante de pression ou de débit d'eau lors de l'usage des appareils, tuyau qui géla, fuite d'eau, présence de rouille dans l'eau, odeur, problème d'évacuation ou de refoulement aux lors de la plomberle, bruit anormal ou autre)? 18.2 L'Immeuble est-il équipé d'un puisard ou d'une fosse avec ou sans pompe d'évacuation (« sumpump »)? 18.3 À quelle fréquence la pompe fonctionne-t-elle? 19.5 à votre connaissance de la présence d'eau « rouillée » ou de dépôt jaunâtre ou rougeâtre dans le puisard ou la fosse? 19.6 à votre connaissance, y a t-il eu des modifications aux renvols (drains) des appareils de plomberie, y inclus le drain de fondation (drain agricole ou drain français)? 19.6 Quelle est l'année d'installation du chauffe-eau?	7,3	À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu accumulation de glace ou de glaçons en bordure du toit l'hiver?	oui	∰ non
lors de l'usage des appareils, tuyau qui gête, fuite d'eau, presence de rouite dans le au, doeur, procleme d'evacuation (« sumpump »)? 18.2 L'Immeuble est-il équipé d'un puisard ou d'une fosse avec ou sans pompe d'évacuation (« sumpump »)? 18.3 À quelle fréquence la pompe fonctionne-t-elle? 19.4 A voire connaissance de la présence d'eau « rouilée » ou de dépôt jaunâtre ou rougeâtre dans le puisard ou la fosse? 19.3 À voire connaissance, y a t-il eu des modifications aux renvols (drains) des appareils de plomberie, y inclus le drain de fondation (drain agricole ou drain français)? 19.4 Quelle est l'année d'installation du chauffe-eau?	58	PLOMBERIE ET DRAINAGE		
18.2 L'Immeuble est-il équipé d'un puisard ou d'une fosse avec ou sans pompe d'évacuation (« sumpump »)? a) À quelle fréquence la pompe fonctionne-t-elle?	08.1	lors de l'usage des appareils, tuyau qui géle, fuite d'eau, presence de routte dans i eau, coeur, processe de casculation de de retourement add	oui 🗆	U non
a) À quelle fréquence la pompe fonctionne-t-elle?	18.2		on;	☑ non
b) Avez-vous eu connaissance de la présence d'eau « roullée » ou de dépôt jaunâtre ou rougeâtre dans le puisard ou la fosse?			. ☐ ne s	ais pas
A votre connaissance, y a t-il eu des modifications aux renvols (drains) des appareils de plomberie, y inclus le drain de fondation (drain agricole ou drain français)? In e sals pas oui. One sals pas			oui	⊞ non
Clay III nos	08.3	À votre connaissance, y a c-il eu des mudifications aux renvols (drains) des appareils de plomberie, y inclus le drain de fondation	نوە□ •	
Clay III nos	D8.4	Queile est l'année d'installation du chauffe-eau?	_ 🗹 ne	sats pas
			oui oui	☑ non

L'DACIQ a pour mission d'assurer la protection du public et édite des formulaires dans ce but.

© Organisme d'autoréglementation du courtage immobiléer du Québec, 2012, Tous droits de reproduction réservés, sauf accord écrit.

Pour information: Info QACIQ | Tél.: 450 462-9800 ou 1 800 440-7170 | Téléc.: 450 676-7801 | info@oaciq.com | www.oaciq.com

DV 69747

	g) Avez-vous un contrat d'entretien pour le système de chauffage?	,	C) curi	d non
	h) Quelle est l'année d'installation du réservoir à mazout?	sans objet	🔲 ne sai	is pas
	i) Y a-t-ll ou y a-t-ll déjà eu un réservoir à mazout souterrain?	,	□ ouà	Ø non:
	Quelle est la fréquence des ramonages 7 [5] s	sans objet	∏ ne sai	is pas
	k) À quelle date a eu ileu le dernier ramonage?	sans objet	🔲 ne sai	is pas
D10.2	Thermopompe (climatisation et chauffage)		E sans	objet
	À votre connaissance:			_
	a) Y a-t-li ou y a-t-ii déjà eu des défectuosités à la thermopompe?		🔲 oui	☐ uau
	b) Queile est l'année d'installation de la thermopompe?		∏ ne sa	is pas
	c) Avez-yous un contrat d'entretien pour la thermopompe ?		Oth	T non
D10.3	Système de climatisation permanent		☐ sans ∈	objet
	À votre connaissance:			4
	a) Y a-t-il ou y a-t-il déjà eu des défectuosités au système de climatisation?		☐ oui	∰ non
	b) Quelle est l'année d'installation du système de climatisation?		☑ ne sa	is pas
	c) Avez-vous un contrat d'entretien pour le système de climatisation ?		onl	□ nort
D10,4	Ya-t-li un échangeur d'air ?		oui 🗆	N HON
	Sl oui:		P*=	
	a) À votre connaissance, y a-t-fi déjà eu des problèmes reliés à l'échangeur d'air?			non 🗖
	b) Quelle est l'année d'Installation de l'échangeur d'air?			-
D10.5	Système géathermique		Ø sans	objet
	À votre conseissance:		[] oui	non
	a) Y a-t-il ou y a-t-il déjà eu des défectuosités au système géothermique?		☐ ne sa	
	b) Quelle est l'année d'installation du système géothermique ?		_	
	c) Le système géathermique a-t-il été certifié par la CCÉG (Coalition canadienne de l'énergie géothermique) ?			uon
	Si oui, quel est le numéro de certification du système ?		M.Si	•
D10.6	Chauffage d'appoint (poéla, foyer, cheminée)		sans	abjet
	À votre connaissance: a) Y a-t-il ou y a-t-il déjà eu des défectuosités à l'appareil de chauffage d'appoint ou ses composantes ?		□ oui	☐ non
			☐ ne sa	
	b) Queile est l'année d'installation de l'appareil?			
	c) Avez-vous des documents constatant les caractéristiques et l'année d'installation de l'appareil ?		_	_
	d) Quelle est la fréquence d'utilisation de l'appareil ?		☐ ne sa	-
	e) Avez-vous des documents constatant les caractéristiques et l'année d'installation de la cheminée du chauffage d'appoint?		∐ oùi	non 🛄
	f) Quelle est la fréquence des ramonages ?		ne sa	ais pas
	g) À quelle date a eu lieu le dernier ramonage ?		☐ ne sa	ais pas
Dii	INSECTES ET ANIMAUX NUISIBLES			
	A more connecembre y actiling y actilidebe processore d'insectes ou d'animaux quisibles (ex.: (ourmis charpentières, chauve-souris)?	t	Onl	12 100
	Avez-vous déjà eu recours aux services d'un exterminateur professionnel? Contrat munuel d'inch	cection	√ 🗖 onj	U non
D17	RAPPORTS D'INSPECTION EY TOUTE AUTRE EXPERTISE EXISTANTS			
012.1	À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu un ou des rapports d'inspection sur l'immeuble?		🗌 aui	(D) non

12.2 À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu d'autres tests ou expertises effectués sur l'immeuble (ex.: pyrite, pyrotite, radon, dépôt d'ocre MUF, amiante, qualité de l'air, qualité ou débit de l'eau, drain de (ondation) ?		™ non
12.3 Ces rapports, tests ou expertises sont-ils disponibles ?	1	<u> </u>
D13 AUTRES INFORMATIONS		/
13.1 En outre de ce qui a été mentionné plus haut, à votre connaissance, l'immeuble a-t-il déjà subi des dommages à la suite d'un ou de plusieurs événements tels que verglas, vent, inondation, incendie ou autre?	[] oui	Ø non
13.2 À votre connaissance, y a-t-il eu des travaux importants à l'immeuble ou des rénovations autres que ceux déjà mentionnés (ex.: modifications à la structure de l'immeuble)?	oul	топ 🗹
Tous les travaux importants ou rénovations à l'immeuble autres que ceux faisant l'objet d'une question particulière au présent formulaire doivent être déclarés à la section D14.		
or 13.3 Avez-vous obtenu les permis requis pour l'exécution de ces travaux?	sais pas 🗌 oul	_
113.4 Avez-vous des plans et devis relatifs à ces travaux?	oui	/
13.5 À votre connaissance, un assureur a-t-il déjà refusé d'assurer l'immeuble en tout ou en partie?	C ou	⊠nga
13.6 À votre connaissance, un assureur a-t-il déjà refusé une réclamation à la suite de dommages causés à l'immeuble?	[] ou	™ non ✓
113.7 À votre connaissance, y a-l-il déjà eu une culture de cannabis ou la production de tout autre drogue, produit chimique ou dangereux à l'intérieur du bâtiment?	- 0u	I III nga
a i immeur du paument. 13.8 À votre connaissance, y a-t-il déjà eu un suicide ou une mort violente dans l'immeuble?	□ ou	i 💆 non
113.8 A votre commissance, y a-t-il d'autres facteurs se rapportant à l'immeuble qui soient susceptibles, de loçon significative, d'en diminuer la vi ou les revenus, d'en augmenter les dépenses ou d'en restreindre l'usage et dont vous n'avez pas fait état dans les présentes déclarations ou les revenus, d'en augmenter les dépenses ou d'en restreindre l'usage et dont vous n'avez pas fait état dans les présentes déclarations ou les revenus, d'en augmenter les dépenses ou d'en restreindre l'usage et dont vous n'avez pas fait état dans les présentes déclarations ou les revenus de la fait de la construction, problème environnemental (par ex.: radon), bruit anormalement élevé, odeur nauséabonde, (ex.: projet de développement ou de construction, problème environnemental (par ex.: radon), bruit anormalement élevé, odeur nauséabonde, (ex.: projet de développement ou de construction, problème environnemental (par ex.: radon), bruit anormalement élevé, odeur nauséabonde, (ex.: projet de développement du de construction, problème environnement al (par ex.: radon), bruit anormalement élevé, odeur nauséabonde.	nleur , etc.) ? Ou	i ⊠ non
PRÉCISIONS ET AMÉLIORATIONS IMPORTANTES À L'IMMEUBLE Indiquez le ruméro de la clause à laquelle se rapporte la précision: L'enticle d'eau a été l'emplacée Sortie d'air de la cuisant à l'épares		
S'il n'y a pas suffisamment d'espace, les dispositions de l'annexe	partie intégrante	dec précente



D15 SIGNATURES (TOUS LES EXEMPLAIRES DOIVENT PORTER LES SIGNATURES	
Le vendeur déclare que les renseignements contenus au présent document ont été dont qu'une copie de ce document pourra être remise à tout acheteur éventuel, à toute ager impliquée dans la transaction. Il fournira, par écrit à l'agence ou au courtier qui le représ additionnelle se rapportant à l'immeuble.	Re I LEE (LEGISE) US LIBRIE (III 9 RESIDENTE EN DEMINISTRA ON E PROPE SON DESIGNATION
signés La Praine.	Signé à
IN ATHALIE LEHOUX IOSHTERCATION, VIDIO (SELECIA LA	OATE OCHTIFICATION: VENDBIR 2 (EN MALIBICILES)
SCHOOL SIMON VIOLET CARLAMNE	MIOMATI
ACCUSÉ DE RÉCEPTION L'acheteur reconnaît avoir reçu copie des présentes déclarations du vendeur.	
Signé à Cour Find C	Signé à
le 3.50 all 12 h co	le
IDENTIFICATION: ACHETILIET EEN MAAUSCIRES	DENTIFICATION: ACMETEUR 2 (ON MANUSCULES)
SIGNATURE: ACMETECHT 1	signature: Acheteur 2
TEMON	TEMOIN

GUY ROY 450 AV ROYALE STE PETRONILLE, PO GOA/CO (418) 828-9552

DATE 2 0 1 3 0 6 0 5

100 DOLLARS

175

11361

BANQUE NATIONALE DU CANADA S. RUE D'ORLEMS GUESECI QUESECI GIE 423 POUR Achat 860

#175# #11361#006# 02#43?#96#

unicipalité de Québec

En vigueur pour les exercices financiers 2013,2014 et 2015

Date du marché : 1^{er} juillet 2011

Consultez la facture de taxes de cette propriété (site Taxation, facturation et perception).

1. Identification de l'unité d'évaluation

Adresse

860 rue Saint-Jean

Arrondissement

La Cité-Limoilou

Numéro de lot

1476923

Numéro matricule

5086-10-1661-1-000-0000

Utilisation prédominante

Restaurant et établissement avec service complet (

Numéro d'unité voisinage

1210

Dossier no

F114554

2. Propriétaire

Nom

9005-4925 QUÉBEC INC.

Adresse postale

boulevard TASCHEREAU

LA PRAIRIE

J5R 6H6

Date d'inscription au rôle

2006-01-01

Condition particulière

d'inscription

Propriétaire du terrain

3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

Caractéristiques du terrain		Caractéristiques du bâtiment principal	
Mesure frontale	13.06m	Nombre d'étage	1
Superficie	534.20 m ²	Année de construction	1963
Zonage agricole	Non zoná	Aire d'étages	521.1 m
		Genra de construction	
		Lien physique	
		Nombre de logements	
		Nombre de locaux non-résidentiels	1
		Nombre de chambres locatives	
4.Valeurs au rôle d'é	valuation		
		2011 07 01	

Date de référence du marché	2011-07-01
Valeur du terrain	362 000 \$
Valeur du bâtiment	713 000 \$
Valeur de l'immeuble	1 075 000 \$
Valeur de l'immeuble au rôle antérieur	1 356 000 \$

5. Répartitions fiscales

Catégorie et classe d'immeuble à des fins d'application des taux variés de taxation

C62 (SITY ASILES OF TOYEROUS

Valeur Imposable de l'immeuble

Valeur non imposable de l'immeuble

Non residentielleclasse 10

1 075 000 \$

Répartition des valeurs

Source législative

Imposabilité Montant Nom de la loi

Article

Alinéa

Pascale Everell

De:

Philippe Dion [p_dion@convivia.ca]

Envoyé:

4 juin 2013 15:16

À:

Nathalie Lehoux; pascaleeverell@royal-lepage.qc.ca

Cc:

dominique@dominiquelaroche.com

Objet:

RE: Batisse 860 rue St-Jean à Québec

Pièces jointes: Philippe Dion.vcf

EXCELLENT!

Philippe Dion

Commensal Québec

Cérant

(418) 647-37338ureau (418) 956-3470 Modis g_dion@convivia.ca

De: Nathalie Lehoux Envoyé: 4 juin 2013 14:56

À: pascaleeverell@royal-lepage.qc.ca

Cc: Philippe Dion; dominique@dominiquelaroche.com; Nathalie Lehoux

Objet : Batisse 860 rue St-Jean à Québec

Bonjour à vous deux,

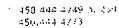
Voici l'offre et la contre-proposition dûment signées, j'ai reçu les autorisations des deux créanciers garantis, il me reste l'approbation de la cour. On me confirme qu'elle sera obtenue dans les délais, soit avant 14 juin Merci



Nathalie Lehoux

den ere ore presidente di chef de la dirección francière

Kestakrants Packe in C Commensal & Ball



www.pachn.ca. www.compronsel.com

NOTE: Ce coumet est destiné exclusivement au(x) destinataire(s) mentionné(s) ci-dessus et peut contenir de l'information privilèglée, confidentielle et/ou dispensée de divulgation aux termes des lois applicables. Si vous avez reçu ce message par erreur, ou s'il ne vous est pas destiné, veuillez le mentionner immédiatement à l'expéditeur et effacer ce courriel.

NOTE: This e-mail message is intended only for the named recipient(s) above and may contain information that is privileged, confidential and/or exempt from disclosure under applicable law. If you have received this message in error, or are not the named recipient(s), please immediately notify the sender and delete this e-mail message.



EMPLACEMENT DE LA PROPRIÈTÉ : 860 RUE SAINT-JEAN QUEBEC DESIGNATION CADASTRALE:

1470023 ARRONDISSEMENT de La Ché « Limeliou DEBITEUR(S):

> 9005-4925 QUEBEC INC. MICHELLE DENIGER 170 BOUL, TASCHEREAU BUR, 300 LA PRAIRIE QC JSR 6H8

9005-4025 QUEBEC INC.

FACTURE DE TAXES MUNICIPALES

201301-001504907 OF 1

GRICOWED

MATRICULE		HUMBERO D	E BOMBO
23027 5086-10-1681-1-	800-0000	13-0211	72-001-1

30 janv. 2013 2013-01-01 M 2013-12-31

ECHEMICES 2013-03-01 2013-05-03 TAUX DINTÉRÉT PÉNALITÉ 19 888,43 19 888,43

RÓLE COURANT

VALEUR TOTALE VALEUR DU TERRAN VALEUR DU BÂTIMENT 713 000 1 578 000 162 000

RÔLE ANTÉRIEUR VALEUR DU BÂTMENT 1 139 000 VALEUR TOTALE VALEUR DU TERRAIN 217 000 HO FA

CJUL 0000130211720011 01 1 9 100,0%

ANDATAIRE:			C006
	ACTURE-FORMA	TELECTRONI	OUE
	ACTURE-FURIER	EMPORARE TACK	S HONTARY
DEMORPHON DE LA TAXE	JAM DESCRIPT	1 075 000 0,3842	3 915,11
Detté and, ville - taux non réaldentle! Fondère - laux non réaldentle! Aqueduc - non réaldentle! Égout - non réaldentle! Matières réalduelles - non réaldentle!	Valeur totale Valeur totale Valeur totale Valeur totale Valeur totale Valeur du bittment	1 075 000 2,8819 1 075 000 0,1312 1 075 000 0,1554 713 000 0,2525	30 940,41 1 410,44 1 670,51 1 600,31
		TOTALO	39 776,80
	MERSAGE		

DETACHER ET JOHIDRE GETTE PARTIE AVEC VOTRE REMAN 18 884,43 VERSEMENT NONTANT 80 QUEBEC PAYABLE LE OU AVANT LE MONTANT DIS PARRIETT 3 Juln 2013 NO PAIEMENT ÉLECTRONIQUE: 0000130211720011 01 1 9 361713 9005-4925 QUÉBEC INC.

> 13-021172-001-1

HE RIEN INSCRINE DANK L'ESPACE CLOESROUR - NE PAR PLER, M AGRAFER

DETACHER ET JONIGNE CETTE PARTIE AVEC VOTRE REMINE 19 888.43 VERRENT монтант р PATABLE LE QUI AVANT LE MONTANT DU PARMENT QUÉBEC 1er mars 2013

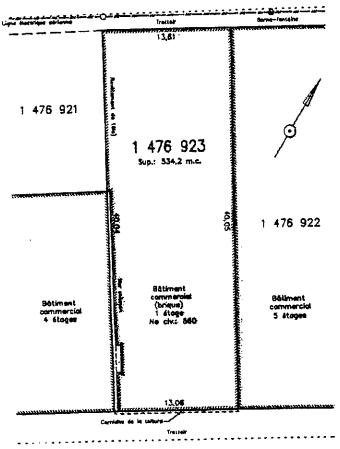
311715 9005-4925 QUÉBEC INC.

A2

HO PAIEMENT ÉLECTRONIQUE: 0000139211720011 01 1 9

A1 13-021172-001-1 HE RIEN INSCRIRE DAME I' EXPACE CHOESSOUS - HE PAS PLIER, IN AGRAFER





1 479 133 Rua Saint-Jean

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Levé: 23 septembre 2009

Mesures des bâtiments : E au revitament

le piet et le report de l'arientement plannetre lemment le certificat de socialmeira de persignit. Ils ne pervent être vitade à d'autres firet que peties indiquêse au report sant le cette indiquêse au report sant le

Lot(s): 1 476 923

Cadastre: du Québec

Circonscription foncière: Québec

Municipalité: Ville de Québec

arrondissement La Cité

 MINUTE:
 7 415
 DATE:
 28 septembre 2009

 DOSSER:
 3 459
 ECHELLE:
 1: 250 (S)

.....

CITY AND

5280, 3e Avenue ouest Suite 120 Guidad, OC CIH 507 (418) 623-9586

0//()

Chief Simord a.-g.

RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU SUR L'URBANISME QUÉBEC GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

13005Mb R.C.A.1V.Q. 65 En vigueur le 2011-08-19 UNAGES AUTORINÉS Type de b**ilio** HABITATION James Ka cangie Projet d'executive Collection 2,2+ Mod H Logerment Marbaga R+ logement procégé Projet d'essemble (Arallest Nambry de chambres netorisies per bâtiment Maison de chambres et de pension هبطول Superficie rauximale de planches COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES per bâilment Localization Projet d'moustèle per finblimenent R.R+.1.2 Services administratifs Ř.R+.1 Vente au détail et services RR+.I Lieu de rassemblement C3 Sopurácie m le de planch de l'afre de ce COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL Projet d'essemble per båtin Localization R_R+,1 100 m² 8.R+ 100 m² Débit d'alcool C21 COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES 100 Souterrain. C30 Stationnement et puste de taxi Superficie meximale de pi Lectivities Projet d'essemble per batte وعد والعلامة والمحادث Équipement culturel et patrimonial. Établissement d'édiscation et de formation P3 R,R+,Z Établissement de santé sans hébergement P5 Equipement de sécurité publique PM Superficie maximule de plancher INDUSTRUK Projet d'anamais Localization ner leltimen R.R+ Industrie de haute technologie R.R+ 100 m² Industrie artisansi 12 RÉCRÉATION EXTÉRIBURE R1 Pare USAGES PARTICULIERS La location d'une chambre à une clientèle de passage est associée à un logement - article 178 Usage associé : Un bar est associé à un usage du groupe C3 lieu de ressemblement - article 212 Un bar est associé à un restaurant - article 221 Un spectacle ou une présentation visuelle est associée à un restaurant ou un débit d'alcool - article 223 La vente de propuns est associée un à utage du groupe CZ vente au détail et services - article 205 Un restaurant est associé à un usage de la classe Publique - article 237 Un usage du groupe CI services administratifs est associé à un usage de la classo Publique - article 238 Une aire de stationnemers autorisée à titre d'oage associé doit être souternins - article 200. Un restaurant est associé à un usage du groupe C3 lieu de ransemblement - article 210. Un bar sur un café-terrasse cat associé à un restaurant - article 225 Un bar est associé à un usage de la classe Publique - article 236 La distance minimale presente entre deux établissements destinés à des usages du groupe C20 restaurant est de 50 mètres - article 299

La distance minimale entre deux endroits destinés à la location; pour une courte durée, d'une chambre à une clientèle de passage, associée à un Usage contingenté : logement est de 100 mètres - article 301. La distance minimale entre deux établissements destinés à des usages du groupe C21 débit d'alcool est de 150 mètres - article 299 Usage apécifiquement autorisé : Atelier d'artiste - article 85 Un service de lave-auto à la teain situé à l'intérieur d'un stationnement souterrain BÂTIMENT PRINCIPAL Nombre d'étages Popurations minimal Largett maissain DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL minimal ore sinual maximale metre 93es 4 940 4 13 m DIMENSIONS GÉNÉRALES POS Pources tage d'aire verte minimale daice interalant miçte Margo aven NORMES D'IMPLANTATION d'a grémout 4 m. Ylog 35 % NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES Norabre de loga Superficie maximale de plancher NORMES DE DENSITE Administration Vente su dénii Par Minnest Par établissement Par billiment CV* 1 A # 65 log ha 1400 m² DISPOSITIONS PARTICULIÈRES Calcul de la hauteur maximale d'un hâtiment sur un terrain en pente - article 340 Lorsqu'un usage du groupe CI services administratifs est exercé, à tire d'usage principal, d'usage associé ou d'usage accessoure, au rez-do-choussée d'us bâtiment, la façade principale de ca bădment doit comporter una vitrina - article 692 STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES TYPE Urbein dense DISPOSITIONS PARTICULIÈRES Le stationnement doit être situé à l'intérieur à ma moins 100 % - article 585

RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU SUR L'URBANISME QUÉBEC GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2011-08-19

R.C.A.1V.Q. 65

13005Mb

GESTION DES DROITS ACQUIS	
USAGE DÉROGATORE	
Remplacement autorisé d'un usago dérogatoire - article 856	
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE	
Réparation ou reconstruction autoriaée malgré l'implantation dérogatoire - article 895	
Maintien autorisé de l'usego dérogatoire - article 899	
ENSEIGNE	
TYPE	
Type 3 Rue principale de quartier	
AUTRES DEPOSITIONS PARTICULIÈRES	
Une clôture ajourée à su moins 80% ou une haie peut être implantée en cour avant à la limite du lot - article 518	
The sealing due achieve on militar princip , pricis 702	
Aucune enseigne n'est autorisée pour un service de lavo-auto à l'extérieur du bilitiment dans lequel il est exercé - article 766	
Localization dun calf-terrann - article 554	



FORMULAIRE RECOMMANDÉ VÉRIFICATION D'IDENTITÉ

1. IDENTIFICATION DU FORMULAIRE PRINCIPAL	
La présente vérification d'identité est faite dans le cadre du formulaire intitulé	
Contrat de courtage CC Promesse d'achat	PA - I I I I
2. IDENTIFICATION DE L'ACHETEUR OU DU VENDEUR ET DE SON RE	PRÉSENTANT
NOM, ADRESSE, NUMERO DE TÉLÉPHONE ET COHRNIEL DE L'ACHETEUR 1 OU DU VENDEUR 1 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON REPRÉSENTANT.	NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DE L'ACHETEUR 2 OU DU VENDEUR 2 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON REPRÉSENTANT.
2.1 La vérification de l'identité de l'ACHETEUR ou du VENDEUR a été effectué	e à partir de la pièce suivante, pour :
L'ACHETEUR 1 ou le VENDEUR 1 ou son REPRÉSENTANT	L'ACHETEUR 2 ou le VENDEUR 2 ou son REPRÉSENTANT
☐ Permis de conduire ☐ Carte d'assurance maladie	☐ Permis de conduire ☐ Carte d'assurance maladie ☐ Carte de résident permanent ☐ Passeport
☐ Carte de résident permanent ☐ Passeport ☐ Carte de citoyenneté canadienne ☐ Certificat de naissance de l'état civil	☐ Carte de citoyenneté canadienne ☐ Certificat de naissance de l'état civil
	NUMÉRO DE REFÉRENCE
NUMERO DE REFERENCE	TIEU DE DÉLIVRANCE EXPIRATION
LIEU DE DELIVAANCE EXPIRATION	
Date de naissance : ANNÉE MOIS JOUR	Date de naissance: 1 1 1 1 1 1 1 1
Profession ou principale activité:	Profession ou principale activité:
2.2 Dans le cas où l'ACHETEUR ou le VENDEUR est représenté, indiquer:	
Nature de la relation entre l'ACHETEUR 1 ou le VENDEUR 1 et son représentant :	Nature de la relation entre l'ACHETEUR 2 ou le VENDEUR 2 et son représentant:
LIEN AVEC L'ACHETEUR DU LE VENDEUR (EX.: MANDATAIRE)	LIEN AVEC L'ACHETEUR OU LE VENDEUR (EX.: MANDATAIRE)
Pour l'ACHETEUR 1 ou le VENDEUR 1, indiquer:	Pour l'ACHETEUR 2 ou le VENDEUR 2, indiquer:
Nom:	Nom:
Date de naissance:	Date de naissance:
Profession ou principale activité:	Profession ou principale activité:
	par
La vérification d'identité a été effectuée ceDATE	PAT NOM DU COURTIER
Χ	
SIGNATURE DU COURTIER	

Québec ##

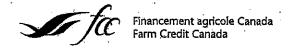
Permis de conduire

ROUNT AND CONTROL OF THE PETRONICE STEPETRONICE (CC) GOA 4CO

Classo(s): 84A







Le 6 février 2009

Client nº 100161053

Commensal 2007 S.E.C. Convivia Inc. Restaurants Pacini Inc. A/S Monsieur Pierre Marc Tremblay 170, boul. Taschereau, Bureau 300 La Prairie, QC J5R 5H6

Objet : Convention de crédit

Monsieur,

Financement agricole Canada (« FAC » ou « nous » ou « notre/nos ») est heureuse d'approuver le nouveau prêt dont le montant total s'élève à 3 000 000\$ (le « nouveau prêt ») à Commensal 2007 S.E.C., Convivia Inc. et Restaurants Pacini Inc. (« emprunteur(s) » ou « vous » ou « votre/vos »).

Le nouveau prêt est régi par cette convention de crédit (la « Convention de crédit »).

FINAL	NCEMENT	PROJET (la « Projet »)	
- FAC	3 000 000\$	- Rénovations (cuisine expérimentale) :	285 000\$
- PSPE	335 000\$	- Acquisition d'équipements et rénovations (financé par FAC) :	642 000\$°
		- Acquisition d'équipements (financé par programme PSPE) :	335 000\$
		- Remboursement de la dette due à Corporation de développements du Commensal II :	300 000\$
	·	- Frais de commercialisation (suite de croissance des ventes et changement des marques)	200 000\$
		- Achat de participation	50 000\$
		- injection au fonds de roulement	1 523 000\$
TOTAL:	3 335 000\$	TOTAL:	3 335 000\$

Prêt : nº 354509 (nouveau prêt)

Prélèvement nº 1 :

Montant du prélèvement :

3 000 000\$

Produit:

Flexi-prét et Progrès-avantages

Terme:

5 ans

Taux d'Intérêt :

Variable hypothécaire affiché de FAC (actuellement de 4,00%) majoré

de 3,50%, soit 7,50%.

Le taux hypothécaire variable de FAC est le taux d'Intérêt annuel affiché par FAC dans ses bureaux d'affaires à titre de taux de référence en vigueur pour déterminer le taux d'Intérêt applicable aux prêts hypothécaires immobiliers variables en dollars canadiens consentis au

Canada.

Calendrier des palements:

Date du premier paiement de l'intérêt :

1^{er} avril 2009

Fréquence des palements :

Mensuelle

Date du premier paiement de capital :

1^{er} avril 2011

Montant du paiement de capital :

16 666,67\$, capital fixe + Intérêt

Date d'expiration de

l'approbation :

12 août 2009 (180 jours)

Date d'échéance du

prélèvement:

1^{er} mars 2014

Période d'amortissement :

15 ans (incluant 24 mois d'intérêt seulement et 180 mois de capital fixe + intérêt)

Prêt Flexi-prêt - Conditions particulières

Après avoir effectué des paiements de capital et d'Intérêts pendant une année complète à la suite du décaissement complet du montant de prêt, vous aurez droit à 6 congés (non consécutifs) de paiement de capital pendant la durée du prêt. Pendant ces périodes de congé de palement de capital, vous devez continuer à payer les intérêts. Un congé de paiement de capital ne peut durer plus de 6 mois et, avant d'en prendre un autre, il doit être suivi d'une période de paiements de capital et d'intérêts égale à la durée du congé de paiement de capital. La cemande de congé de paiement de capital doit être faite au moins 30 jours avant la date d'échéance du paiement suivant et les paiements doivent être à jour.

Prêt Progrès-avantages - Conditions particulières

Une baisse du taux d'intérêt sur le nouveau prêt, pouvant atteindre une réduction totale de 2%, pourrait s'appliquer si les conditions telles qu'elles sont décrites ci-dessous ont été remplies. La décision quant à une réduction du taux d'intérêt incombe uniquement à FAC. Voici les critères utilisés par FAC :

Une baisse du taux d'intérêt de 1% si les ratios suivants sont atteints :

- a) couverture du service de la dette (tel que calculé par FAC) demeure supérieur à 1.25 :1;
- b) dette portant intérêt sur BAIIA (tel que calculé par FAC) demeure inférieur à 3.50 :1.

Une baisse du taux d'intérêt de 2% si les ratios suivants sont atteints:

- a) couverture du service de la dette (tel que calculé par FAC) demeure supérieur à 1.75 :1;
- b) dette portant intérêt sur BAIIA (tel que calculé par FAC) demeure inférieur à 3.00 :1;
- c) fonds de roulement (tel que calculé par FAC) demeure supérieur à 1.00 :1.

Avant une baisse du taux d'intérêt, les conditions suivantes devront également être satisfaites :

- a) vos paiements de prêt à FAC n'ont jamais été en souffrance pendant plus de 15 jours;
- b) vous avez maintenu une cote de crédit satisfaisante jugé satisfaisant par FAC.

Garantie:

L'annexe A – Garantle ci-jointe fait partie intégrante de la Convention de crédit.

Clauses restrictives:

L'annexe B - Clauses restrictives et conditions ci-jointe fait partie intégrante de la Convention de crédit.

Conditions générales standards:

L'annexe C - Conditions générales standards ci-jointe fait partie intégrante de la Convention de crédit.

Frais:

Frais d'analyse du nouveau prêt

Les frais d'analyse, incluant tous les coûts, frais et dépenses engagés par FAC sont de15 000\$. FAC reconnaît avoir reçu 7 500\$. Le solde de 7 500\$ sera payable par l'emprunteur à la signature de cette Convention de crédit.

Frais [uridique

Les frais juridiques sont à la charge de l'emprunteur.

Frais de décaissements multiples

Aucun frais de décaissement ne s'appliquera pour le premier et le deuxième décaissement du prêt. Par contre, des frais de 100 \$ s'appliqueront pour chaque décaissement additionnel.

<u>Frais de suivi annuel</u> FAC imposera le 1^{er} février de chaque année des frais annuels de 2 000\$. Ce montant sera alouté à votre paiement mensuel régulier.

Frais de non-conformité - voir Annexe 8

Prochaine date d'examen prevue:

31 janvier 2010 (avec les états financiers au 30 septembre 2009)

Tout avis et autres communications à donner conformément à la Convention de crédit seront établis par écrit et remis en main propre, ou transmis par courrier, par messagerie, par télécopleur ou par messagerie électronique. Tout avis ainsi donné sera réputé, de façon concluante, avoir été reçu le jour de sa remise en main propre, le quatrième jour ouvrable suivant sa mise à la poste, le jour de sa réception par messagerie ou le jour suivant sa transmission par télécopieur ou par messagerie électronique. Jusqu'à ce que les adresses suivantes soient modifiées conformément aux dispositions de la Convention de crédit, les avis et autres communications seront adressés comme suit :

À l'emprunteur :

Commensal 2007 S.E.C.

Convivia Inc.

Restaurants Pacini Inc. A/S Madame Nathalie Lehoux A/S Monsieur Pierre Marc Tremblay 170, boulevard Taschereau, Bureau 300

La Prairie, QC J5R 5H6 Téléphone : 450-444-4749 Telécopieur: 450-444-4773 Courriel: n_lehoux@convivia.ca

À la caution :

Pierre Marc Tremblay

25, rue Grant

Longueuil, QC J4H 3H4 Téléphone: 450-444-4749

Courriel: pm_tremblay@convivia.ca

À FAC :

Financement agricole Canada

A/S Monsieur Sylvain Morel

3271, boulevard Laframboise, bureau 200 Saint-Hyacinthe, QC J2S 4Z8 Téléphone: 450-771-7080 Télécopieur : 450-771-7456 Courriel: sylvain.morel@fac-fcc.ca

Prêt(s) futur(s)

Tous les prêts futurs entre vous et FAC qui seront conclus au moyen d'une Entente de prêt (4172) ou d'une Approbation et acceptation de prêt (4715) seront soumis aux engagements et obligations de la présente Convention de crédit. En cas de conflit entre une clause de la Convention de crédit (version CA-2004-02F) et une clause de l'Entente de prêt (4172) ou de l'Approbation et l'acceptation de prêt (4715), la Convention de crédit prévaut.

<u>Acceptation</u>

Veuillez indiquer que vous acceptez les conditions de la Convention de crédit en retournant une copie signée du présent document.

Acceptation sur plus d'une copie. Cette convention peut être acceptée sur plusieurs copies, chaque consentement est présumé original de telle manière que le consentement de chacune des parties constitue ensemble l'acceptation de la convention.

La transmission par télécopieur et/ou courriel : Les parties aux présentes acceptent que cette convention puisse être transmise par télécopieur ou quelque autre moyen comparable et que la reproduction des signatures par télécopieur ou quelque autre moyen comparable sera considérée comme un engagement au même titre que l'original et chaque partie aux présentes s'engage à fournir aux autres parties aux présentes une copie de cette convention portant la signature originale communiquée par courrier.

FINANCEMENT AGRICOLE CANADA

Blaise K. Burundi

Fermeture et documentation de prêt

ACCEPTATION

Par votre acceptation de la Convention de crédit, vous vous engagez à rembourser le nouveau prêt et en effectuant tous les paiements de capital et d'intérêt stipulés au calendrier de remboursement et en payant tout le capital et les intérêts dus à l'égard de ce prêt à la date d'échéance respective de leur solde, tel qu'il est énoncé à la Convention de crédit.

Vous acceptez toutes les modalités et conditie et C jointes à la présente.	ons de la Conven	tion de crédit, y	compris ses	annexes A, B
Accepté ce 2º jour de mars 2009 à La Prairie	ı			,
COMMENSAL 2007 S.E.C. Représenté par son commandité GESTION C	OMMENSAL INC			
par: PIERRE-MARC TREMBLAY, président		٠		
•	•			
		•		•
CONVIVIA INC.				
par :				
PIERRE-MARC TREMBLAY, président			÷	
•	•			
RESTAURANTS PACINI INC.				
•	•		•	
par :				
PIERRE-MARC TREMBLAY, président				
•			_	
RECONNAISS	ANCE DES	CAUTIONS	5	
Les cautions soussignées reconnaissent et au crédit et consentent spécifiquement à la divul l'annexe C – Conditions générales standards,	lgation de renseig	alités et les cond nements, telle q	itions de la u'énoncée à	Convention de l'article 20 de
Accepté ce 2° jour de mars 2009 à La Prairie	.			
PIERRE MARC TREMBLAY				
2 PORT 25 JOHN JELLES JAN CESTAMORISMANUFER				
9005-4925 QUEBEC INC.				
	•			
par:				
PIERRE-MARC TREMBLAY, président				

4/4

Annexe A - Garantie

Les Sûretés de vos obligations présentes et futures envers FAC, y compris mais sans s'y limiter, de toutes vos obligations en vertu de la Convention de crédit comprennent :

1. Hypothèques

1.1 Une hypothèque immobilière continue de 1^{er} rang au montant de 3 000 000\$ avec intérêt au taux de 18% l'an, calculé semestriellement et non à l'avance, affectant leurs immeubles ainsi décrits :

Appartenant à Commensal 2007 S.E.C.

(a) Lot 2 504 716, cadastre du Québec 3737, boul de la Grande-Allée, Boisbriand

Appartenant à 9005-4925 Québec Inc.

- (b) Lot 1 476 923, cadastre du Québec 860, rue St-Jean, Québec
- 1.2 Une hypothèque mobilière de 1^{er} rang par Commensal 2007 S.E.C. au montant de 3 000 000\$ avec intérêt au taux de 18% l'an, calculé semestriellement et non à l'avance, affectant les biens particuliers suivants':
 - (a) Équipements existants et équipements à être acquis en vertu du Projet (Voir Annexe A1 ci-jointe pour la liste qui sera inscrite au RDPRM)

Note: Suite à l'acquisition des équipements, une liste complète (incluant numéros de série et modèles) devra être fournie à FAC et à son entière satisfaction. Une rectification pourrait être effectuée au RDPRM afin d'ajouter certaines informations concernant les équipements acquis.

1.3 Une hypothèque mobilière de 1° rang au montant de 3 000 000\$ avec intérêt au taux de 18% l'an, calculé semestriellement et non à l'avance, affectant les marques de commerces de Commensai 2007 S.E.C. et de Restaurants Pacini Inc.

Note: Cette hypothèque sera radiée dès que le ratio de « Couverture du service de la dette » démontré sur une période minimale de 2 années consécutives et mesuré sur les états financiers vérifiés consolidés de Convivia Inc. atteindra 1.25: 1

2. Cautionnement

2.1 Un cautionnement límité à 25% du solde du prêt avec les intérêts courus, par Pierre Marc Tremblay.

Note : le cautionnement sera annulé lorsque les engagements financiers auront été respectés sur une période minimale de 2 années consécutives et suivant 6 mols consécutifs de paiement de capital.

2.2 Un cautionnement de 3 000 000\$ avec les intérêts courus par 9005-4925 Québec Inc. Le cautionnement sera garanti par la l'hypothèque ci-haut décrite au paragraphe 1.1 (b).

3. Subordination

3.1 Une convention de cession de priorité et de subordination de créances souscrite en faveur de FAC pour une période de 5 ans par Corporation de développement du Commensal II.

Corporation de développement du Commensal II pourra, à compter de 2011, se rembourser en autant que autant que tous les engagements financiers et autres conditions mentionnés à la présente soient respectés.

4. Assurance-vie

L'assurance-vie suivante doit avoir été émise avant tout décaissement :

4.1 Assurance sur la vie de Pierre Marc Tremblay, d'un montant minimal de 4 500 000\$. La couverture d'assurance-vie doît être en vigueur pendant toute la durée de la Convention de crédit et tout renouvellement, modification ou remplacement de cette convention.

L'assurance-vie devra être cédée irrévocablement en faveur de :

- FAC pour 1 000 000\$;
- Corporation de développement du Commensal II pour 3 000 000\$:
- aux choix de l'emprunteur pour 500 000\$;

5. Autres assurances

Vous devez souscrire et maintenir en vigueur les polices d'assurance suivantes, lesquelles devront être jugées satisfaisantes par FAC et comporter une clause relative aux garanties hypothécaires et désigner FAC comme premier bénéficiaire des indemnités :

- 5.1 Une « assurance construction tous risques » que vous maintiendrez en vigueur pour vous protéger contre toute perte et responsabilité pendant le Projet.
- 5.2 Une assurance tous risques, valeur à neuf, couvrant les bâtiments construits, ses accessoires fixes et l'équipement;
- 5.3 Une assurance responsabilité civile d'un montant de couverture d'au moins 2 000 000\$ (assurance contre toute réclamation pour blessures corporelles et dommage matériei subis sur la propriété (terrains et bâtiments) et couvrant toutes vos activités);
- 5.4 Toute autre assurance que FAC pourrait raisonnablement exiger.

Vous remettrez à FAC ou à l'assureur-conseil désigné par FAC, dans les meilleurs délais, une copie certifiée ou un certificat d'assurance (incluant la valeur de remplacement) de chaque police d'assurance.

Vous déclarez avoir lu l'Annexe A - Garanties et l'accepter.

Signé à La Prairie, ce 2º jour de mars 2009.

COMMENSAL 2007 S.E.C.

Emprunteur Représenté par son commandité GESTION COMMENSAL INC.

•

CONVIVIA INC.

par: _

PIERRE-MARC TREMBLAY, président

PIERRE-MARC TREMBLAY, président

RESTAURANTS PACINI INC.

Emprunteur

par: __/_

PIERRE-MARC TREMBLAY, président

PIERRE MARC TREMBLAY

Caution

9005-4925 QUEBEC INC.

Cautlon

par : PIERRE-MARC TREMBLAY, président

Annexe A1 - Liste des équipements

Équipements à être acquis

DÉPARTEMENT	DESCRIPTION	MODELE	ANNÉE	# SÉRIE
Emballage				
	cartonneuse	CE10		CE1099365-500031
	scelleuse 3M	120A		SEP0000141
	table d'accumulation toumante			OE: 0000141
	et machine à sleeve Loupac			
		11		
	machine à couvert	ILPRA	2003	A164
	surgeleur Blast Koma			•
•	machine multivac	M855FPC	1989	•
•	econseal faire tarte	6649		6766 -
	econoseal avec pousse	00.5		0.00
		7292	2004	7550
•	barquette PMG		2001	7559
	détecteur métal SAFELINE	CON5098	2008	81075
	caisse erector	BEL505		505-031600.
	scelleur à calsse 3M	39600	2000	14265
	scelleur à calsse 3M avec cage	800R	2007	SEB0000182
•	caisse erector	BEL505S		505S-082432
4		DEE5056		0000-002402
	7 convoyeurs Flex			
	Shrinkeuse marque Shanklin			•
•	avec tunel	T0558		T7HSS
	scelleuse à chaud de			
•	marque Shanklin	A27ADA		A0545
•	caisse erector	505S-082431		
			2000	CEDODO100
	scelleur à boite 3M	800ASB	2008	SEB0000130
	coupeuse avec diviseur à	4		
•	broche et détecteur métal LOMA	•		Q1MA10270
	détecteur métal LOMA, attache or	perculeuse		
•	operculeuse SIPROMAC automat	aue		
	avec pompe vacuum BOSH	TS70	2003	B250DXNXG
	avec pompe vacuum poort	1010	2000	DEBODANAC
•				
			•	
Montage produit				
•	ligne de montage avec 1 convoye			
	2 doseurs PMG avec entonnoir et			
	2 convoyeurs DANOX			-
	selleuse AMERIPAK	145		270
		245		539-8
	selleuse AMERIPAK	245		538-6
	15 balances en acier inoxydable			
	3 mélangeur (mixer) PMG sur rou	B		
	6 cuves refroidisseur 700 litres AN	<i>I</i> QUI		
	1 cheller refroidisseur d'eau			
		no à vanour		
•	ligne à lasagne+hotte+filtration lig	ilo a vapeui		
	doseur portatif de plancher			
	doseur PMG	•		
•	pompe Wilden			
	•	• •		
Patisserie				
	coupeuse à pâte COLBORN	-		•
	mélangeur basculant à double			
,		MELI DONOGOUD		4068-200605
	paroi PMG	MELB30020HP		
	mélangeur PMG	MELB310HP		3775-280-105
	mélangeur HOBART	V1401		1494374
•	compteur d'eau			•
	MATISS à 4 plateaux avec		. •	
	table tournante			
	table tournante MATISS à 9 plateaux avec			
	table tournante MATISS à 9 plateaux avec table tournante avec doseur			
	table tournante MATISS à 9 plateaux avec			
	table tournante MATISS à 9 plateaux avec table tournante avec doseur MATISS et valve antigoutte			
	table tournante MATISS à 9 plateaux avec table tournante avec doseur MATISS et valve antigoutte doseur de plancher BIMBA	500		: ·
	table tournante MATISS à 9 plateaux avec table tournante avec doseur MATISS et valve antigoutte doseur de plancher BIMBA 2 mélangeur (mixer) NILMA	500		3001210
	table tournante MATISS à 9 plateaux avec table tournante avec doseur MATISS et valve antigoutte doseur de plancher BIMBA	500 LP-280D		3001210
	table tournante MATISS à 9 plateaux avec table tournante avec doseur MATISS et valve antigoutte doseur de plancher BIMBA 2 mélangeur (mixer) NILMA			3001210
	table tournante MATISS à 9 plateaux avec table tournante avec doseur MATISS et valve antigoutte doseur de plancher BIMBA 2 mélangeur (mixer) NILMA			3001210
Four	table tournante MATISS à 9 plateaux avec table tournante avec doseur MATISS et valve antigoutte doseur de plancher BIMBA 2 mélangeur (mixer) NILMA			3001210
Four	table tournante MATISS à 9 plateaux avec table tournante avec doseur MATISS et valve antigoutte doseur de plancher BIMBA 2 mélangeur (mixer) NILMA lève bol PICARD	LP-280D		
Four	table tournante MATISS à 9 plateaux avec table tournante avec doseur MATISS et valve antigoutte doseur de plancher BIMBA 2 mélangeur (mixer) NILMA lève bol PICARD	LP-280D		
Four	table tournante MATISS à 9 plateaux avec table tournante avec doseur MATISS et valve antigoutte doseur de plancher BIMBA 2 mélangeur (mixer) NILMA lève bol PICARD 1 four PICARD double au gaz à c double rotatif ROTOMATIC 4	LP-280D		3001210 4030400
Four	table tournante MATISS à 9 plateaux avec table tournante avec doseur MATISS et valve antigoutte doseur de plancher BIMBA 2 mélangeur (mixer) NILMA lève bol PICARD 1 four PICARD double au gaz à c double rotatif ROTOMATIC 4 1 four PICARD double au gaz à c	LP-280D		4030400
Four	table tournante MATISS à 9 plateaux avec table tournante avec doseur MATISS et valve antigoutte doseur de plancher BIMBA 2 mélangeur (mixer) NILMA lève bol PICARD 1 four PICARD double au gaz à c double rotatif ROTOMATIC 4 double rotatif ROTOMATIC 4	LP-280D		
Four	table tournante MATISS à 9 plateaux avec table tournante avec doseur MATISS et valve antigoutte doseur de plancher BIMBA 2 mélangeur (mixer) NILMA lève bol PICARD 1 four PICARD double au gaz à c double rotatif ROTOMATIC 4 1 four PICARD double au gaz à c	LP-280D hanot hanot		4030400 4030300
Four	table tournante MATISS à 9 plateaux avec table tournante avec doseur MATISS et valve antigoutte doseur de plancher BIMBA 2 mélangeur (mixer) NILMA lève bol PICARD 1 four PICARD double au gaz à c double rotatif ROTOMATIC 4 1 four PICARD double au gaz à c double rotatif ROTOMATIC 4 chariot pour four Picard (24)	LP-280D	2004	4030400
Four	table tournante MATISS à 9 plateaux avec table tournante avec doseur MATISS et valve antigoutte doseur de plancher BIMBA 2 mélangeur (mixer) NILMA lève bol PICARD 1 four PICARD double au gaz à c double rotatif ROTOMATIC 4 1 four PICARD double au gaz à c double rotatif ROTOMATIC 4 chariot pour four Plcard (24) pasteuriseur SIpromac	LP-280D hanot hanot	2004	4030400 4030300
Four	table tournante MATISS à 9 plateaux avec table tournante avec doseur MATISS et valve antigoutte doseur de plancher BIMBA 2 mélangeur (mixer) NILMA lève bol PICARD 1 four PICARD double au gaz à c double rotatif ROTOMATIC 4 1 four PICARD double au gaz à c double rotatif ROTOMATIC 4 chariot pour four PICARD (24) pasteuriseur Sipromac coupeuse à beurre	LP-280D hariot hariot SB11		4030400 4030300 6991
Four	table tournante MATISS à 9 plateaux avec table tournante avec doseur MATISS et valve antigoutte doseur de plancher BIMBA 2 mélangeur (mixer) NILMA lève bol PICARD 1 four PICARD double au gaz à c double rotatif ROTOMATIC 4 1 four PICARD double au gaz à c double rotatif ROTOMATIC 4 chariot pour four Picard (24) pasteuriseur Sipromac coupeuse à beurre hachoir Microcut Stephan	LP-280D hanot hanot	2004	4030400 4030300
Four	table tournante MATISS à 9 plateaux avec table tournante avec doseur MATISS et valve antigoutte doseur de plancher BIMBA 2 mélangeur (mixer) NILMA lève bol PICARD 1 four PICARD double au gaz à c double rotatif ROTOMATIC 4 1 four PICARD double au gaz à c double rotatif ROTOMATIC 4 chariot pour four Picard (24) pasteuriseur Sipromac coupeuse à beurre hachoir Microcut Stephan hachoir Microcut	LP-280D hariot hariot SB11 MCH20		4030400 4030300 6991 N05108
Four	table tournante MATISS à 9 plateaux avec table tournante avec doseur MATISS et valve antigoutte doseur de plancher BIMBA 2 mélangeur (mixer) NILMA lève bol PICARD 1 four PICARD double au gaz à c double rotatif ROTOMATIC 4 1 four PICARD double au gaz à c double rotatif ROTOMATIC 4 chariot pour four Picard (24) pasteuriseur Sipromac coupeuse à beurre hachoir Microcut hachoir Hobart	LP-280D hariot hariot SB11 MCH20 4732A		4030400 4030300 6991 N05108 56-1226-303
Four	table tournante MATISS à 9 plateaux avec table tournante avec doseur MATISS et valve antigoutte doseur de plancher BIMBA 2 mélangeur (mixer) NILMA lève bol PICARD 1 four PICARD double au gaz à c double rotatif ROTOMATIC 4 1 four PICARD double au gaz à c double rotatif ROTOMATIC 4 chariot pour four Picard (24) pasteuriseur Sipromac coupeuse à beurre hachoir Microcut Stephan hachoir Microcut	LP-280D hariot hariot SB11 MCH20		4030400 4030300 6991 N05108

Client n° 100161053

		*		
DEPARTEMENT	DESCRIPTION	MODELE	ANNÉE	# SÉRIE
Soupe .	3 kettel vis incliné PMG compteur d'eau ligne à soupe avec	22400		
	doseur 3 têtes pompe Viking pompe à transfert à soupe PMG pour machine Elpra pompe Wilden P 4 1/2 HP détecteur de métal Safeline avec table tournante	MECDRAVEVG.ELPRA S3M		21340-A-01
Cuisine chaude				
	2 plaques Garland 60 pouces		•	
•	avec hotte cuiseur à vapeur avec ciseau (élévateur hydraulique) Stephan	VN300	·	
	cuiseur à vapeur Stephan compteur d'eau	VM200		
•	robot coupe	R60		28501122
	machine Holat 2 marmittes 550 litres à vapeur avec brasseur 1 marmitte 200 litres à	H084E	2000	355-05-34
•	vapeur Escan + hotte 2 marmittes 100 litres à vapeur Groen			
	•			
Coupe Légumes	•			•
	coupe légumes Urschel peleuse à patates Hobart déverseur hydraulique pour mise a	G-A 6480 en bac		4447 27-1114-190
	convoyeur à vis incliné			
Divore	•			
Divers	chariot élévateur Raymond	•		
	3015 heures transpalette électrique Raymond	201.DR25TT		020D.89.30077 101-03-21785
	presse à carton Marathon récureuse Cutter	K6030		302864 1000119361
	1300 grilles en acier inoxydable compresseur à vis 50 hp Ingersoll Rand	SREP50SE	2002	G9651V02042
	3 compresseurs à piston 15 hp génératrice au gaz naturel de	•		•
	75 KVA moteur Ford 8 cylindres chariot élévateur			252344
	Catapelar avec mat 3 encodeurs avec imprimentes	NRDN25		2NL05145
	congélateur de congélation extérieur 45' (400 pi2) 2 refroidisseurs rapides			
	extérieur (904 pi2) transpalette Catapelar			
•	sur tone	NPP40	•	2CL17398
		•	•	
Éguipements à être acc	īui s			
DÉPARTEMENT	DESCRIPTION	MODÈLE	ANNÉE	# SÉRIE
Cuisine expérimentale		_		
	2 congélateurs 2 portes Delfield 2 Frigo 2 portes Delfield 1 marmitte basculante	6151XLS 6051XLS	2009 2009	
	électrique # 316 1 four combl	KET-12T OES-6.10	200 9 2009	
		•		

Annexe B - Clauses restrictives et conditions

Préalablement au décaissement par FAC de quelque somme que ce soit en vertu de la Convention de crédit, les conditions préalables et les engagements suivants devront, à son entière satisfaction, avoir été complétés et tous les documents devront lui avoir été remis dans une forme et avec un contenu lui étant acceptable.

1. Conditions préalables

Les conditions préalables suivantes devront avoir été satisfaites et tout document ou confirmation écrite l'établissant devra avoir été remis à FAC :

- 1.1 Toutes les Sûretés décrites à l'Annexe A Garantie devront avoir été souscrites et toutes les publications et formalités nécessaires à leur opposabilité devront avoir été complétées.
- 1.2 Confirmation d'une institution financière acceptable pour FAC à l'effet qu'elle vous a consenti un prêt d'opération selon des conditions et termes jugés satisfaisants par FAC. Une copie de l'offre signée devra être remise à FAC.
- 1.3 Confirmation de la Banque Royale du Canada acceptable pour FAC à l'effet qu'elle vous a consenti un financement d'un montant en capital de 1 470 000\$ selon des conditions et termes jugés satisfaisants par FAC.
- 1.4 Preuve d'un investissement de \$10 000 000 par Corporation de développement du Commensal II dans Convivia Inc. selon des conditions et termes jugés satisfaisants par FAC. Une copie de la convention de financement devra également être remise à FAC.
- 1.5 Preuve d'une mise de fonds de 308 000\$ en capitaux propres par vos actionnaires minoritaires et de 200 000\$ en équipements de restauration (dans le Projet d'investissement 2009).
- 1.6 Vous devrez détenir tous les permis, licences, autorisations et autres approbations nécessaires à l'exercice de vos activités en tout lieu où vous les exercerez, et devrez ne pas être en défaut aux termes d'aucun d'eux. De plus, vous devrez remettre à FAC une copie de certifications provinciale, fédérale et Écocert de l'usine Commensal 2007 SEC.
- 1.7 Vous devrez fournir les états financiers finaux 2008 pour Convivia Inc. (consolidés), Restaurants Pacini Inc. (non consolidés) et Commensal 2007 S.E.C. (non consolidés). Ces derniers ne devraient présenter aucune différence majeure avec les états financiers projets ayant servis à l'étude du nouveau prêt.
- 1.8 Vous devrez avoir satisfait, à l'entière satisfaction de FAC, à toutes les exigences légales des organismes ayant juridiction, directement ou indirectement, sur l'environnement et sur les risques sur la santé ou la sécurité liés à vos activités commerciales actuelles et futures, et avoir corrigé vos activités antérieures qui ne respectaient pas la réglementation et la législation en vigueur.

2. Conditions de décaissement

- 2.1 FAC vous avancera les fonds par l'entremise de l'avocat. Tous les frais engagés par l'avocat relativement à l'avance des fonds du Projet sont à votre charge.
- 2.2 Chaque décaissement, autre que l'injection au fonds de roulement, sera effectué sur présentation de factures (ou preuves de dépenses effectuées).
- 2.3 Pour la somme de 285 000\$ prévue pour les rénovations (culsine expérimentale), une retenue de 28 500\$ sera conservée par FAC jusqu'à 35 jours suivant la fin des travaux. Avant le décaissement de cette retenue, une recherche de titre devra être effectuée par l'avocat afin de s'assurer qu'aucune hypothèque légale ne soit publiée.
- 2.4 Vous convenez de permettre aux représentants de FAC d'inspecter le Projet.
- 2.5 FAC considérera tout avis d'hypothèque en instance sur le Projet comme s'il s'agissait d'une hypothèque dûment enregistré sur le Projet. Vous nous donnez l'autorisation de fournir des renseignements au sujet de votre prêt et de l'hypothèque grevant le Projet à toute personne qui revendique l'existence d'une hypothèque légale de construction. Vous acceptez de nous rembourser nos frais d'avocat si une hypothèque grevant le Projet nomme FAC comme partie à l'action en justice visant l'exécution d'une hypothèque légale de construction ou une réclamation sur des biens liée au Projet.
- 2.6 S'il y a dépassement des coûts dans le cadre du Projet, vous convenez que tout dépassement des coûts est à votre charge et que FAC n'est pas tenue de fournir du financement supplémentaire si cela se produit. FAC peut toutefois envisager l'octrol de financement supplémentaire pour le Projet dans les cas de dépassement des coûts.

- 2.7 FAC jugera que vous êtes en défaut aux termes de la présente convention :
 - (a) si vous utilisez les fonds du prêt de construction à d'autres fins sans avoir obtenu notre consentement préalable par écrit;
 - (b) si vous ne menez pas à terme le Projet conformément aux informations que vous avez fournis à FAC;
 - (c) s'il y a la progression du Projet accuse des retards irraisonnables;
 - (d) si vous n'avez pas obtenu les permis et autorisations nécessaires pour le Projet;
 - (e) si une hypothèque légale de construction est enregistrée sur le projet et si une maintevée de l'hypothèque n'est pas obtenue promptement ou si l'hypothèque n'est pas réglée autrement dans les plus brefs délais à la satisfaction de FAC.

3. Autres conditions

- 3.1 En signant la présente, vous convenez que FAC doit autoriser tout changement à l'actionnariat qui aurait pour effet de soustraire le contrôle de Convivla Inc. aux actionnaires actuels de Convivia Inc. tel qu'ils figurent aux registres de la compagnie à la date des présentes. Le contrôle peut être exercé par un ou par un groupe d'actionnaires. Cette condition constitue une cause de défaut.
- 3.2 Vous devez fournir à FAC, d'ici le 30 septembre 2009 :
 - de nouveaux certificats de localisation des Immeubles situés au 3737, boul de la Grande-Allée, Boisbriand et au 860, rue St-Jean, Québec
 - une preuve à l'effet qu'une mise de fonds additionnels de 100 000\$ (dans le Projet d'investissement 2009) a été effectués par les actionnaires minoritaires;

4. Engagements financiers et suivi

Pendant toute la durée de la Convention de crédit, vous vous engagez envers FAC à:

4.1 Ratio du fonds de roulement

À la fin de vos exercices financiers 2009 et 2010, votre ratio du fonds de roulement sur base consolidée devra s'être maintenu à au moins 0.8:1. Par la suite, il devra s'améliorer pour être à 1.00:1 à la fin de votre exercice financier 2011 et se maintenir par la suite à ce niveau à la fin de chacun de vos exercices financiers subséquents.

Le ratio du fonds de roulement se définit comme : <u>Actif court terme</u>

Passif court terme

4.2 Ratio de couverture du service de la dette

Votre ratio de couverture du service de la dette calculé à la fin de votre exercice financier ne devra pas être inférieur à 1.25:1.

Le ratio de couverture du service de la dette se définit comme :

Bénéfice avant impôt, intérêts et amortissement (BAIIA) Intérêts débiteurs plus la portion à court terme de la dette à long terme de la période précédente

4.3 Ratio dettes portant inférêt sur BAIIA

Votre ratio dettes portant intérêt sur BAIIA à la fin de votre exercice financier 2010 et pour vos exercices financiers subséquents ne devra pas être supérieur à 3.5:1.

Dettes portant intérêt sur BAIIA se définit comme :

Découvert bancaire + Emprunts à court terme + Dettes à long terme (incluant portion à court terme de la dette à long terme) BAIIA

4.4 Ratio de levier

Votre ratio de levier à la fin de votre exercice financier ne devra pas être supérieur à 2.0:1.

Le ratio de levier se définit comme :

Dettes totales - dettes subordonnées - impôts reportés

Avoir net + dettes subordonnées - placements et prêts apparentés - actifs incorporeis écarts d'acquisition

5. États financiers et autres documents

Tant que la Convention de crédit sera en vigueur et que vos obligations n'auront pas été intégralement remboursées, vous devez nous remettre les documents suivants:

- 5.1 Les états financiers annuels « consolidés » vérifiés au nom de Convivia Inc. (portent sur la position et les activités de Convivia Inc., Restaurants Pacini Inc. et ses filiales et de Commensal 2007 S.E.C. et ses filiales) dans les 120 jours suivant la fin de leur exercice financier.
- 5.2. Les états financiers annuels « non consolidés » vérifiés, dans les 120 jours suivant la fin de l'exercice financier de Restaurants Pacini Inc. et de Commensal 2007 S.E.C.
- 5.3 Les états financiers « consolidés » dressés à l'interne pour les périodes 6 et 12 au nom de Convivia Inc. (portant sur la position et les activités de Convivia Inc., Restaurants Pacini Inc. et ses filiales et de Commensal 2007 S.E.C. et ses filiales) dans les 45 jours suivant la fin de la période.
- 5.4 Les états financiers « non consolidés » dressés à l'interne pour les périodes 6 et 12 (annuels) de Restaurants Pacini Inc. et de Commensal 2007 S.E.C. dans les 45 jours suivant la fin de la période.
- 5.5 Un budget annuel (état des résultats, bilan et dépenses en immobilisations) « consolidés » au nom de Convivia Inc. (portant sur la position et les activités de Convivia Inc., Restaurants Pacini Inc. et ses filiales et de Commensal 2007 S.E.C. et ses filiales) pour l'exercice financier suivant dans les 120 jours de la fin de l'exercice financier.
- 5.6 Un budget annuel (état des résultats, bilan et dépenses en immobilisations) « non consolidés » de Restaurants Pacini Inc. et de Commensal 2007 S.E.C. pour l'exercice financier suivant dans les 120 jours de la fin de l'exercice financier.

6. Clauses restrictives

Tant que la Convention de crédit sera en vigueur et que vos obligations n'auront pas été intégralement remboursées, <u>vous vous engagez à ne pas faire ce qui suit</u>, sans avoir obtenu le consentement préalable écrit de FAC (consentement qui sera accordé à moins que votre demande ait pour effet d'empêcher le respect des engagements financiers ou autres conditions mentionnées à la présente).

- 6.1 Contracter des emprunts auprès de qui que ce soit ou, souscrire tout cautionnement, ou prendre en charge toute obligation, à l'exception des effets commerciaux à payer engagés dans le cours normal des affaires, à moins que l'emprunt, le cautionnement ou l'obligation ne soit en faveur de FAC;
- 6.2 Déclarer, verser ou payer des dividendes ou faire d'autres distributions à vos actionnaires ou autoriser tout autre retrait de capital, prêter des fonds à l'un ou l'autre de vos actionnaires ou administrateurs, ou à toute autre personne ou entité;
- 6.3 Réduire votre capital-actions ou capital social, distribuer vos actifs par voie de rachat, achat, conversion de votre capital-actions, capital social ou de participation, tant présent que futur ou autrement. La seule exception admise à cette condition est le programme d'achat d'actions des cadres supérieurs qui en aucun temps ne poura dépasser annuellement 2% de l'équité de l'entreprise.
- 6.4 Fusionner, modifier votre capital-actions, vos règlements, vos statuts constitutifs ou procéder à toute autre réorganisation;
- 6.5 Permettre des prélèvements et retraits sous forme de diminution des prêts des actionnaires, de dividendes, salaires, primes ou tout autre retrait qui dépasse le revenu net après le service de la dette et après conformité aux engagements financiers énoncés aux présentes et à toute autre convention intervenue avec FAC;

- 6.6 Conclure des ententes ou des contrats de gestion, de mise en marché, de location ou d'administration, avec l'un ou l'autre de vos actionnaires, administrateurs ou dirigeants ou avec toute personne, société ou organisation avec qui vous êtes associées ou liées;
- 6.7 Conclure une entente quelconque de consultation ou tout autre entente ou contrat avec un actionnaire, une partie ou une entité qui est associée ou ayant un lien de dépendance avec vous, sauf si cette entente ou ce contrat est conclu à des conditions normales et usuelles comme si conclues avec une personne ou entité traitant à distance avec vous; vous devrez d'ailleurs divulguer chaque année tout contrat avec une partie qui est associée ou ayant un lien de dépendance avec vous à l'aide de la documentation de l'examen annuel.

7. Frais de non-conformité :

Une « Interdépendance de clients » signifie que votre entreprise et celle d'un ou plusieurs autres clients de FAC sont exploitées conjointement dans le cadre d'un partage suffisant de ressources (ex. : terre, équipement, etc.) ou que vous et un ou plusieurs autres clients de FAC sont financièrement interdépendants au point où les difficultés financières de l'un de vous auraient un effet tangible sur l'entreprise de l'autre ou des autres. En cas de défaut, on pourra vous imposer des frais annuels de non-conformité d'un demi de un p. 100 du montant total que doivent à FAC toutes les personnes auxquelles vous êtes lié dans le cadre d'une interdépendance de clients. Nous nous réservons le droit de déterminer le montant de ces frais et de les ajouter à votre prêt. Vous acceptez que ces frais constituent des frais raisonnables pour les coûts encourus afin de protéger notre garantie et notre intérêt dans le bien à la suite d'un défaut.

Vous déclarez avoir lu l'Annexe B - Clauses restrictives et conditions et l'accepter.

Signé à La Prairie, ce 2º jour de mars 2009.

COMMENSAL 2007 S.E.C.

présenté par son commandité GESTION COMMENSAL INC.

par : PIERRE-MARC TREMBLAY, président

CONVIVIA INC

Emprunteur/

par: PIERRE-MARC TREMBLAY, président

RESTAURANTS PACINI INC.

Emprunteyf

par: PIERRE-MARC TREMBLAY, président

PIERRE MARC TREMBLAY

Caution .

9005-4925 QUEBEC INC.

Caution

PIERRE-MARC TREMBLAY, président

Version CA-2004-02F

Annexe C - Conditions générales standards

Vous convenez que les conditions générales standards ci-dessous font partie de la Convention de crédit signée concurremment et qu'elles s'appliqueront aussi à tout renouvellement, remplacement ou modification de cette dite convention.

- Preuve d'endettement. Nos registres comptables constituent une preuve concluante de l'état de votre compte de prêt auprès de FAC, y compris les soldes de capital à payer sur votre prêt, les calculs d'intérêt et les dates des versements.
- Engagement à parfaire. Vous vous engagez à signer tout autre document, convention ou entente que nous pourrons ultérieurement exiger afin de donner effet à la Convention de crédit et à toute autre convention intervenue entre les parties.
- Devise canadienne. Vous reconnaissez que le présent prêt vous a été consenti en devise canadienne et, à moins d'indication contraire, vous convenez qu'il doit nous être remboursé en devise canadienne.
- 4. Taux d'intérêt.
- 4.1 Calcul des intérêts. L'intérêt sur chaque prélèvement est calculé sur son solde quotidien à compter de la date (inclusivement) à laquelle il a été déboursé jusqu'à (mais excluant) la date où il est entièrement remboursé. Le taux d'intérêt annuel payable sur un prélèvement à taux variable est calculé, selon le cas, sur la base d'une année de 365 ou 366 jours. À moins d'indications contraires, l'intérêt sur chaque prélèvement et sur tout autre montant do à FAC aux termes de la Convention de crédit est composé semestriellement et non à l'avance et est exigible tant avant qu'après échéance, défaut ou jugement sur le solde quotidien de chaque prélèvement jusqu'à parfait palement.
- 4.2 Aucune présomption de réinvestissement. La présomption du réinvestissement de l'intérêt ne s'applique pas au calcul des intérêts en vertu de la Convention de crédit. Les taux d'intérêt stipulés dans la Convention de crédit sont des taux nominaux et non des taux de rendement.
- 4.3 Changements du taux variable de FAC. Tout changement du taux hypothécaire variable de FAC ou de son taux variable pour prêt sur garantie mobilière entraîne un ajustement immédiat et automatique du taux d'intérêt variable applicable en vertu de la Convention de crédit, à compter de la date d'effet du changement, calculé selon la pratique habituelle de FAC et sans que FAC n'ait à vous adresser un préavis à cet effet. Le taux hypothécaire variable et le taux variable pour prêt sur garantie mobilière en vigueur de FAC sont, en tout temps, affichés dans tous ses bureaux.
- 4.4 Convertibilité du taux d'Intérêt variable. Tout prélèvement de prêt hypothécaire à taux variable peut être converti à tout autre terme hypothécaire offert, sur paiement de frais de conversion.
- Versements de prêt. Vous vous engagez à payer à échéance tous les montants que vous devez, dont le capital, les intérêts, frais, dépenses et autre coût, conformément aux dispositions de la Convention de crédit.
- 6. Imputation des versements. Si vous n'êtes pas en défaut aux termes de la Convention de crédit, chaque versement de prêt sera imputé en réduction du prélèvement sur lequel il est exigible, d'abord au paiement des frais et autres charges, puis des intérêts exigibles et finalement en réduction du montant du capital. Si vous êtes en défaut à l'égard de l'une ou l'autre de vos obligations aux termes de la Convention de crédit, nous imputerons les versements de prêt à notre entière discrétion.
- 7. Ajustement des versements. Le montant des versements de capital et d'intérêt établis en remboursement de tout prélèvement de prêt comportant un taux d'intérêt variable pourra être ajusté, annuellement, par FAC en fonction de la variation du taux d'intérêt, de façon à ce que le capital à rembourser le soit selon les échéances originalrement convenues.
- 8. Palements par anticipation.
- 8.1 Prélèvements à taux hypothécaire variable ouvert. Vous pouvez, en tout temps, rembourser par anticipation la totalité ou une partie d'un prélèvement à taux hypothécaire variable désigné comme étant « ouvert », sans pénalité ni préavis.
- 8.2 Prélèvements à taux hypothécaire variable fermé. Pour tout prélèvement à taux hypothécaire variable qui n'est pas spécifiquement désigné comme étant « ouvert », vous pouvez, une fois l'an, rembourser par anticipation jusqu'à concurrence d'un montant correspondant à 10 % du montant originairement décaissé, sans préavis ou pénalité. Tout remboursement anticipé d'un montant supéneur à 10% du montant originairement décaissé sera assujetti à des frais pour palement anticipé correspondant à trois (3) mois d'intérêt.
- 8.3 Prélèvements hypothécaires à taux fixe. Vous pouvez, en tout temps, rembourser par anticipation la totalité ou une partie d'un prélèvement à taux fixe à la condition de nous payer, à la date du paiement par anticipation, des frais pour palement anticipé correspondant au plus élevé entre : (a) trois mois d'intérêt sur le montant payé par anticipation au taux d'intérêt applicable au prélèvement, ou (b) le montant correspondant à la perté du revenu d'intérêts pour FAC sur le montant payé par anticipation pour le reste du terme déterminé, conformément aux pratiques de FAC en vigueur. À condition que vous ne soyex pas en défaut aux termes de la Convention de crédit, tout prélèvement qui n'est pas spécifiquement identifié comme produit de prêt « fermé » comprendra un privilège de palement anticipé annuel de dix pour cent (10 %) du montant originairement décaissé. Ce privilège de palement anticipé annuel peut être exercé à n'importe quel moment durant chaque année civilé, sans préavis ou pénalité.
- 8.4 Prélèvements à taux variable sur garantie mobilière et prélèvements ouverts à taux fixe sur garantie mobilière. Vous pouvez, en tout temps, rembourser par anticipation la totalité ou une partie d'un prélèvement à taux variable sur garantie mobilière ou d'un prélèvement ouvert à taux fixe sur garantie mobilière, sans préavis ou pénalité.

- 8.5 Prélèvements à taux fixe fermé sur garantie mobilière. Vous pouvez, en tout temps, rembourser par anticipation une partie ou la totalité d'un prélèvement à taux fixe fermé sur garantie mobilière à la condition de nous payer, à la date du palement par anticipation, des frais pour paiement anticipé correspondant au plus élevé entre : (a) trois mois d'intérêt sur le montant payé par anticipation, au taux d'intérêt applicable au prélèvement ou, (b) le montant correspondant à la perte de revenu d'intérêts pour FAC sur le montant payé par anticipation pour le reste du terme, déterminé conformément aux pratiques de FAC en vigueur.
- 9. Prolongation de prêts. Nous pouvons, à notre entière discrétion, vous offrir de refinancer le solde impayé d'un prêt spécifique à la date d'échéance de son solde, selon les modalités et conditions que nous pourrons déterminer, en vous expédiant une convention de prolongation du terme du prêt. Si vous ne nous retournez pas cette convention, dûment remplie, le prêt sera automatiquement prolongé aux modalités de défaut indiquées dans la convention de prolongation du prêt qui vous a été envoyée.
- 10. Plan d'affaires et états financiers. Vous vous engagez à gérer votre entreprise conformément à tout plan d'affaires que nous avons approuvé et à nous remettre, sur demande, dans une forme jugée satisfaisante par FAC, vos états financiers et toute autre information relative à votre entreprise.
- 11. Poursuites judiclaires et changements d'affaires. Vous vous engagez à informer FAC, promptement et par écrit, de tout litige, arbitrage, médiation, action, poursuite, recours ou autre procédure intentée ou qui pourrait être intentée contre vous, et vous vous engagez à informer FAC, promptement et par écrit, de tout événement qui pourrait modifier négativement votre situation, financière ou autre.
- Utilisation de votre prêt. Vous vous engagez à utiliser votre prêt uniquement aux fins agricoles ou liées à l'agriculture décrites à la Conventjon de crédit.

13. Assurances.

- 13.1 Vous convenez de souscrire et de maintenir en vigueur les assurances suivantes : (a) une assurance sur l'immeuble à sa valeur de remplacement couvrant tous les sinistres (incluant des garanties accessoires) sur tous les bâtiments, équipements et autres biens utilisés dans l'exploitation de votre entreprise, (b) une assurance formule étendue couvrant tous les appareils de chauffage, outillage, appareils à pression, machineries et équipements de climatisation, et (c) toute autre assurance requise par l'annexe A ou l'annexe B de la Convention de crédit.
- 13.2 Chaque police d'assurance et chaque assureur doit être approuvé par FAC. Chaque police d'assurance doit stipuler que FAC sera avisée par écrit 30 jours à l'avance de toute annulation ou de tout changement négatif d'importance. Chaque police d'assurance immobilière doit inclure une clause sur le paiement des pertes stipulant que le produit de l'assurance est payable à FAC, dans une forme acceptable à FAC. Si nous le demandons, vous devez nous fournir une copie cartifiée de chaque police d'assurance. À titre de garantie supplémentaire, vous cédez par la présente le produit de toutes vos assurances à FAC. Si vous négligez de maintenir l'une ou l'autre des polices d'assurance exigées dans la Convention de crédit, nous pouvons souscrire l'assurance requise en votre nom et vous devrez nous rembourser le coût de cette assurance sur demande.
- 13.3 Si vous subissez des pertes ou si votre propriété immobilière subit des dommages, vous devez nous en informer immédiatement. Nous pourrons, à notre discrétion, appliquer le produit de l'assurance à la réparation ou au remplacement des biens endommagés ou l'imputer au prêt afin de le réduire ou de le rembourser en totalité ou en partie.
- 14. Impôts fonciers et autres charges/conformité aux lois. Vous convenez de payer tous les impôts fonciers, droits ou permis et toutes autres charges affectant vos opérations ou vos biens. Vous convenez d'obtenir et de vous conformer à tous les permis municipaux, provinciaux et fédéraux requis par vos opérations. Si vous négligez de payer tout impôt foncier, droit ou autre charge mentionné ci-dessus, nous pourrons le faire en votre nom et vous convenez de nous rembourser, sur demande, tous les coûts.
- 15. Autres frais et charges. Vous vous engagez à payer à FAC tous les frais et autres charges énoncés à la Convention de crédit. Vous nous rembourserez aussi tous les frais raisonnables (y compris les frais juridiques) et les dépenses que nous pourrons encourir pour exécuter, administrer, réviser, modifier ou faire valoir nos droits en vertu de la Convention de crédit. Nous pouvons vous demander de payer ces frais et autres charges sur demande ou les ajouter à l'un de nos prêts en cours. Vous devez aussi nous payer de l'intérêt sur ces frais et autres charges à partir de la date à laquelle nous en demandons palement, jusqu'à leur remboursement, au taux hypothécaire variable de FAC majoré de 4 % l'an.
- Déclaration. Vous convenez à ne vendre aucun de vos biens, sauf dans le cours normal de vos affaires, sans notre consentement préalable écrit. Vous vous engagez à conserver vos biens en bon état et à ne poser aucun geste qui en réduirait leur valeur. Si vous ne maintenez pas vos biens en bon état et n'en préservez pas leur valeur, nous pourrons entrer dans les lieux où ils se trouvent et prendre les mesures que nous jugerons nécessaires pour les remettre en état.
- 17. Environnement. Vous déclarez et convenez comme suit:
 - a) vous vous conformerez, à vos frais, à toutes les lois environnementales applicables à vos opérations, y
 compris celles ayant trait à la gestion, la manutention et le nettoyage des substances dangereuses;
 - b) pendant la durée de la Convention de crédit, votre propriété n'a pas été et ne sera pas utilisée pour l'entreposage ou l'enfouissement de substances dangereuses, sauf dans le cours normal de vos activités commerciales, et tout entreposage effectué dans le cadre de vos activités devra être conforme à toutes les lois et à tous les règlements en vigueur ayant trait à l'entreposage sécuritaire et à la manutention de des substances dangereuses:
 - aucune substance dangereuse n'a été ou ne sera émise dans l'environnement à partir de votre propriété, sauf de manière conforme à la loi;

- d) Aucune poursuite judiciaire ou enquête n'est en cours ou envisagée relativement à toute substance dangereuse touchant votre propriété et il n'existe aucun problème environnemental ou situation pouvant déboucher sur un tel problème.
- e) dès que vous en aurez connaissance, vous nous informerez de tout événement impliquant une substance dangereuse ou la commission d'une infraction à une loi environnementale sur ou près de votre propriété ou affectant vos opérations;
- f) vous corrigerez tout problème environnemental affectant votre propriété ou vos opérations et vous en retirerez toute substance dangereuse, à vos frais, dans un délai raisonnable que nous aurons fixé. Si vous négligez de ce faire, nous pourrons, sains y être tenus, prendre des mesures pour corriger le problème environnemental et retirer toute substance dangereuse de votre propriété, et tous les coûts, frais et dépenses que nous aurons payés et le montant de tout dommage que nous aurons subi seront ajoutés au montant de votre prêt;
- yous nous remettrez, sur demands, tous les renseignements en matière d'environnement concernant votre propriété dans une forme satisfaisante à FAC;
- h) vous nous remettrez, sans délai, une copie de tout rapport environnemental et de toutes données de contrôle de l'environnement qui ont été remis aux autorités réglementaires ou que nous vous avons demandés;
- Vous rembourserez à FAC tous les coûts engagés par elle pour faire toute vérification, évaluation, enquête ou cuelllette d'information dont elle peut raisonnablement avoir besoln en rapport avec votre propriété et vos opérations. Vous permettrez au personnel de FAC ou toute personne désignée par FAC pour recueillir des informations environnementales concernant votre propriété ou vos opérations, de pénétrer sur la propriété, de prélever des échantillons et d'obtenir des renseignements sur votre propriété ou vos opérations auprès de toute autorité réglementaire.
- 18. Droit d'Inspection. Vous autorisez FAC et ses représentants, de temps en temps, à visiter et inspecter vos locaux, installations et biens et à examiner et obtenir copie de vos registres et à discuter de vos affaires avec vos vérificateurs, conseillers juridiques et autres conseillers professionnels;
- Fonds non décaissés. Toute partie d'un prélèvement qui n'a pas été décaissée à la date d'expiration de son approbation peut, à la discrétion de FAC, être annulée;
- 20. Consentement à la communication de renseignements. Nous pouvons, s'il y a lieu, donner ou recevoir des renseignements au sujet de votre crédit ou de celui de vos cautions de ou à d'autres institutions financières, agences d'évaluation du crédit, agence de cotation, bureaux de crédit ou autorités réglementaires et de ou à d'autres particuliers avec lesquels vous ou vos cautions effectuez ou vous proposez d'effectuer des transactions financières. Vous convenez, en outre, que FAC peut utiliser vos renseignements de prêt à des fins de recherche interne et de marketing et que FAC peut vous contacter afin de vous informer des autres produits et services qu'elle offre ou pourrait éventuellement offrir;
- 21. Examen de compte et droit de modifier. Vos prêts peuvent faire l'objet d'un examen périodique. Pour les produits de prêt comportant des caractéristiques particulières, tout défaut ou irrégularité révélé par cet examen peut avoir les conséquences suivantes, mais sans s'y limiter : restriction des décaissements futurs, ajustement de votre taux d'intérêt ou modification des modalités de remboursement de votre ou de vos prêt(s);
- 22. Cas de défaut. Chacun des événements suivants constituera un cas de défaut en vertu de la Convention de crédit :
 - a) si vous ne faites pas vos paiements à échéance où si vous ne respectez pas l'un ou l'autre des engagements que vous avez souscrits aux termes de la Convention de crédit;
 - si vous ne terminez pas le projet de construction à la date d'achèvement prévue ou s'il n'est pas conforme aux normes de construction en vigueur ou si vous ne vous consacrez pas au projet de construction de façon continue et énergique;
 - c) si une hypothèque légale de la construction est inscrite contre votre bien-fonds;
 - d) si vous cédez ou vous vendez un bien immobiller ou mobilier que vous nous avez donné en garantie, sans notre approbation écrite préalable;
 - si, préalablement à l'octroi du prêt, vous nous avez soumis des renseignements inexacts ou si vous avez fait de fausses déclarations au sujet des conditions environnementales ou si vous êtes en défaut par rapport à vos déclarations pendant la durée de la Convention de crédit;
 - f) un changement est intervenu quant au contrôle de votre entreprise ou quant à sa propriété ou quant à ses dirigeants ou administrateurs, sans notre consentement préalable écrit;
 - g) si FAC juge, de bonne foi et pour des motifs commerciaux valables, que votre capacité de rembourser le prêt ou d'exécuter la Convention de crédit se détériore ou que tout bien donné en garantie du prêt est mis en péril:
 - h) si vous cessez d'exploiter votre entreprise ou menacez de le faire;
 - si vous devenez insolvable ou déclarez faiillte ou vous prévalez de toute loi vous protégeant de vos créanciers;
 - si une ordonnance est prononcée pour la fermeture, liquidation ou dissolution de votre entreprise ou si vous adoptez une résolution en se sens;

- k) si l'une ou l'autre de vos cautions devient insolvable, déclare faillite ou se désiste de toute responsabilité future en vertu du cautionnement qu'elle nous a consenti;
- si quiconque prend possession de vos biens (par nomination d'un séquestre ou d'un séquestreadministrateur ou par tout autre moyen) ou prend des procédures pour saisir vos biens ou les faire vendre;
- m) si un jugement est rendu contre vous ou s'il est inscrit contre vos biens;
- si une hypothèque ou un autre droit quelconque est enregistré contre vos biens immobiliers ou mobiliers sans notre approbation écrite préalable;
- si vous ne respectez pas l'une ou l'autre des obligations que vous avez assumées à notre égard aux termes d'une convention de prêt ou de crédit ou aux termes de tout autre document de sûretés que vous nous avez consenti;
- si vous êtes en défaut aux termes de toute facilité de crédit que vous avez obtenue auprès de toute autre institution financière.
- 23. Recours en cas de défaut. Dès la survenance de tout cas de défaut, nous pouvons, à notre discrétion, refuser de décaisser tout autre montant sur le prêt et exiger le remboursement immédiat du prêt, le montant intégral du prêt devenant alors immédiatement échu et exigible. Nous pouvons aussi entreprendre contre vous toute procédure autonsée aux termes de la loi ou de la Convention de crédit ou de tout autre document de garantie, y compris prendre action en justice contre vous et toute caution et réaliser notre garantie à l'égard de vos biens.
- 24. Non confusion des droits. Si nous entreprenons des procédures afin de vous obliger à exécuter vos engagements aux termes de la Convention de crédit ou de toute autre convention intervenue entre les parties, ou si nous obtenons un jugement contre vous, ces mesures ou ce jugement n'auront aucun effet sur tout autre droit de FAC ou vertu de la Convention de crédit ou de toute autre convention intervenue entre les parties.
- 25. En plus d'accorder des prêts, FAC offre des investissements de capital de risque à des sociétés/compagnies canadiennes. Ces investissements sont effectués directement par investissement FAC, une division de FAC, par l'intermédiaire d'Avrio Ventures Limited Partnership, un fonds de capital de risque dans lequel FAC a investi, ou par tout autre fonds dans lequel FAC peut investir de temps à autre. On peut trouver de l'information sur les investissements de capital de risque de FAC sur le site Web www.fccventures.ca. FAC peut accorder ou avoir accordé des prêts à des entreprises avec lesquelles vous faites affaire ou investir ou avoir investi dans ces demières. FAC décline toute responsabilité pour les transactions que vous pourriez faire avec une société/compagnie dans laquelle FAC, Investissement FAC, Avrio Ventures Limited Partnership ou un autre fonds dans lequel FAC a investi, a accordé un prêt ou a fait un investissement de capital de risque.
- 26. Divergences entre les documents. En cas de divergence entre la Convention de crédit et tout autre document de garantie que vous nous avez consentl, les dispositions de la Convention de crédit prévaudront, et vous ne serez pas tenu de vous conformer aux dispositions non conformes des documents de garantie. En cas de divergence entre les dispositions de la présente annexe C et toute autre disposition de la Convention de crédit, les autres dispositions de la Convention de crédit prévaudront et vous ne serez pas tenu de vous conformer aux dispositions non conformes de la présente annexe C.
- 27. Responsabilité conjointe et sollidaire. Si plus d'une personne est signataire de la Convention de crédit à titre d'emprunteur, les obligations de chacune d'elles aux termes de la Convention de crédit seront conjointes et solidaires.



Convention de crédit

PROTÉGÉ

Le 9 décembre 2010

Client no 100161053

Commensal 2007 S.E.C.
Convivia Inc.
Restaurants Pacini Inc.
A/S Monsieur Pierre Marc Tremblay
170, boul. Taschereau, Bureau 300
La Prairie, QC J5R 5H6

Monsieur,

Financement agricole Canada (« FAC », « nous », « nos » ou « notre ») est heureuse de confirmer que le(s) nouveau(x) prêt(s), dont le montant total s'élève à 1 000 000 \$, est/sont consenti(s) à Commensal 2007 S.E.C., Convivia Inc., Restaurants Pacini Inc. (« vous », « vos », « votre » ou « emprunteur »).

Chacun des nouveaux prêts et des prêts existants (les « **prêts** ») est assujetti aux dispositions de la présente Convention de crédit et des annexes ci-jointes (collectivement appelées la « **Convention de crédit** » ou la « **Convention** »). En cas de conflit entre une clause de la présente Convention et les annexes ci-jointes, les renseignements contenus dans le corps de la Convention l'emportent sur ceux contenus dans les annexes.

La Convention de crédit remplace toutes les conventions de crédit ou de prêt antérieures, ainsi que tout amendement à ces dernières. Néanmoins, toute garantie consentie à l'égard d'un prêt existant continue de garantir ce prêt existant, et ce, même si la présente Convention de crédit remplace toutes les conventions antérieures.

Sources et utilisations :

Sources		Utilisations	
Prêt FAC (pari passu)	1 000 000 \$	Injection au fonds de roulement	3 000 000 \$
Prêt Investissement Québec (pari passu)	1 000 000 \$	7	
Prêt Corporation de développement du commensal II	1 000 000 \$		
Total	3 000 000 \$		3 000 000 \$

1. Renseignements sur le nouveau prêt

1.1 Détails du nouveau prêt

(a) Numéro du nouveau prêt: 406147

Emprunteur(s): Com

Commensal 2007 S.E.C.

Convivia Inc.

Restaurants Pacini Inc.

Caution(s):

9005-4925 Québec Inc.

Fondation Lucie et André Chagnon(ci-après « FLAC »)

Corporation de développement du Commensal II (ci-après « CDC II »)

	Prélèvement 1
Montant du capital	1 000 000 \$
Type de prêt	Prêt sur garantie immobilière
Type d'intérêt	Variable
Type de produit	Prêt progrès-avantages
Durée du terme	5 ans
Période d'amortissement	6 ans
Montant des paiements	13 888,89 \$ (capital fixe)

Taux d'intérêt	9,00%, notre taux variable plus 5,00%
Date d'ajustement de l'intérêt	1 mois après le 1 ^{er} décaissement
Produit d'intérêt	Prêt hypothécaire variable
Type de paiement	Capital fixe + Intérêt
Fréquence des paiements	Mensuelie
Date du premier palement	1 an après le 1 ^{er} décaissement
Date d'échéance du solde	1 ^{er} décembre 2015
Date d'échéance de l'approbation de prêt	5 juin 2011

1.2 Détails sur le bénéficiaire

Vous demandez que FAC verse les fonds du prêt à :

Nom du bénéficiaire	Objet	Montant
Guertin Lazure Crack Avocats, en fidéicommis	Injection au fonds de roulement	1 000 000 \$

1.3 Conditions préalables

FAC n'avancera aucun fonds en application de la Convention de crédit tant que les conditions préalables suivantes n'auront pas été satisfaites en la manière et la forme attendues par FAC.

- (a) Confirmation d'une institution financière acceptable pour FAC de l'existence d'une marge de crédit d'exploitation approuvée à des conditions acceptables à FAC.
- (b) Une copie de la convention de financement pari passu d'Investissement Québec dont les modalités et conditions sont acceptables pour FAC.
- (c) Une copie de la convention de financement de CDC II dont les modalités et conditions sont acceptables pour FAC.
- (d) Vous détenez tous les permis, licences, autorisations et autres approbations qui sont exigés pour mener légalement les activités que vous menez dans la province où est située votre exploitation, et vous êtes en règle/en conformité par rapport à toutes les exigences relatives à votre type d'exploitation.
- (e) Le présent prêt sera décaissé simultanément avec les prêts d'Investissement Québec et de CDC II comme suit. Les avances de fonds effectuées par FLAC et/ou CDC II en novembre et décembre 2010 et totalisant la somme de 550 000\$ seront considérées comme étant des déboursements anticipés sur le prêt de 1 000 000,00 \$ de CDC II :
 - (1) Un premier décaissement de 300 000 \$ sera effectuée suite à :
 - (A) la signature des conventions de crédit / facilités de crédit de FAC, Investissement Québec (IQ) et CDC II;
 - (B) la signature d'un cautionnement personnel de Pierre Marc Tremblay de 300 000 \$ chacun en faveur de FAC et IQ, qui sera libérée à l'enregistrement des garanties.
 - (2) Ensuite, si nécessaire, un montant de 200 000 \$ sera décaissé après :
 - (A) l'enregistrement des garanties;
 - (B) la signature d'un cautionnement de 500 000 \$ de FLAC en faveur de FAC et IQ:
 - (C) un avis juridique favorable, du conseiller juridique choisis par FAC, quant à la validité et au caractère exécutoire du cautionnement.
 - (3) Enfin, un deuxième, ou selon le cas, un troisième et dernier montant de 500 000 \$ sera décaissé après :
 - (A) l'enregistrement des garanties;
 - (B) Si applicable, la libération du cautionnement de 500 000 \$ de FLAC en faveur de FAC et IQ.;
 - (C) La signature d'un cautionnement de 1 000 000 \$ de FLAC en faveur de FAC et IQ. Ce cautionnement est limité en tout temps à 50% du solde du prêt plus les intérêts courus.

4008c22(2010-11-16) Page 2 de 24

(D) un avis juridique favorable, du conseiller juridique choisis par FAC, quant à la validité et au caractère exécutoire du cautionnement.

2. Renseignements sur les prêts existants (en date du 20 septembre 2010)

Le résumé suivant de chaque prêt existant vous est fourni à titre d'information.

Les clauses restrictives et les conditions des prêts existants suivants sont régies par la présente convention de crédit.

Numéro(s) du/des prêt(s)	Emprunteur(s)	Caution(s)
354509	Commensal 2007 S.E.C., Convivia Inc. et	Pierre Marc Tremblay et
	Restaurants Pacini Inc	9005-4925 Québec Inc.

2.1 Détails du/des prêt(s) existant(s) :

Numéro du prêt /Prélèvement	Produit	Capital non échue	Amortissement	Taux
354509	Flexi-prêt / Progrès-avantages	3 000 000 \$	15 ans	7,50%

3. Garantie

3.1 Garantie applicable au nouveau prêt

(a): Hypothèques

(1) Commensal 2007 s.e.c.:

Une nouvelle hypothèque mobilière et immobilière continue d'un montant de 1 000 000 \$ enregistrée à titre de charge de 2^e rang grevant les biens meubles et l'immeuble décrits ci-dessous :

- (A) Les équipements présents de l'emprunteur dont la liste est jointe à l'annexe C.
- (B) L'universalité des marques de commerces; et
- (C) Lot 2 504 716, cadastre du Québec, 3737, boul de la Grande-Allée, Boisbriand

(2) 9005-4925 Québec inc.:

Une nouvelle hypothèque immobilière continue d'un montant de 1 000 000 \$ enregistrée à titre de charge de 2° rang grevant l'immeuble décrit ci-dessous :

(A) Lot 1 476 923, cadastre du Québec, 860, rue St-Jean, Québec

(3) **CDC II:**

Une nouvelle hypothèque mobilière continue d'un montant de 1 000 000 \$ enregistrée à titre de charge de 2^e rang grevant l'universalité des marques de commerce COMMENSAL.

Une mainlevée de cette hypothèque pourra être étudiée après 2 années de respect des ratios financiers ci-après décrits et qu'il n'y aura eu aucun défaut sur les versements mensuels pendant cette période.

(b) Mainievée

FAC consent à accorder une mainlevée à Restaurants Pacini înc. de l'hypothèque mobilière sans dépossession publiée au Registre des droits personnels et réels mobiliers (ci-après le « RDPRM ») le 4 mars 2009 sous le numéro 09-0110039-0001, grevant l'universalité des marques de commerce.

(c) Cautionnement

Un nouveau cautionnement limité à 50% du solde du prêts FAC avec les intérêts courus, par la FLAC

Note: le cautionnement pourra être libéré après 4 ans (12 mois de paiements d'intérêt suivis de 36 mois de versements de capital fixe plus intérêt) si vous n'avez jamais été en défaut aux conditions de la présente convention.

(d) Subordination

(1) Une nouvelle convention de cession de priorité et de subordination de créances souscrite en faveur de FAC pour une période de 5 ans par la CDC II.

CDC II pourra, à compter de 2011, se rembourser en autant que tous les engagements financiers et autres conditions mentionnés à la présente soient respectés.

(e) Convention pari passu

 Une convention pari passu dont les modalités et conditions sont mutuellement acceptables pour FAC et IQ.

3.2 Garantie applicable au prêt existant (#354549)

(a) Hypothèques

- (1) L'hypothèque immobilière continue de 1^{er} rang par Commensal 2007 S.E.C. au montant de 3 000 000 \$ inscrite le 3 mars 2009 au registre foncier des circonscriptions foncières de Québec et de Terrebonne, sous le numéro 15 989 823, affectant leurs immeubles ainsi décrits :
 - (A) Lot 2 504 716, cadastre du Québec, 3737, boul de la Grande-Allée, Boisbriand
 - (B) Lot 1 476 923, cadastre du Québec, 860, rue St-Jean, Québec
- (2) Une hypothèque mobilière de 1er rang par Commensal 2007 S.E.C. au montant de 3 000 000\$, inscrite le 4 mars 2009 au RDPRM, sous le numéro 09-0110039-0003, affectant l'universalité des marques de commerce et les équipements de production se trouvant à son usine de Boisbriand, tel que plus amplement décrit au RDPRM.
- (3) Une hypothèque mobilière de 1^{er} rang au montant de 3 000 000 \$, inscrite le 4 mars 2009 au RDPRM sous le numéro 09-0110039-0001, affectant l'universalité des marques de commerces de Restaurants Pacini Inc. donc plus spécifiquement les marques décrites au RDPRM. Cette hypothèque fera l'objet d'une mainlevée tel qu'indiqué au sous-paragraphe 3.1 (b) de la présente Convention.

(b) Cautionnement

(1) Le cautionnement du 2 mars 2009 limité à 25% du solde du prêt # 354509 avec les intérêts courus, par Pierre Marc Tremblay.

Note: le cautionnement sera annulé lorsque les engagements financiers auront été respectés sur une période minimale de 2 années consécutives et suivant 6 mois consécutifs de paiement de capital.

(2) Le cautionnement hypothécaire du 2 mars 2009 limité à 3 000 000 \$, par 9005-4925 Québec Inc.

(c) Subordination

(1) La convention de cession de priorité et de subordination de créances du 2 mars 2009 souscrite en faveur de FAC pour une période de 5 ans par CDC II.

4008c24(2010-11-16) Page 4 de 24.

CDC II pourra, à compter de 2011, se rembourser en autant que tous les engagements financiers et autres conditions mentionnés à la présente soient respectés.

(d) Assurance-vie

L'assurance sur la vie de Pierre Marc Tremblay, d'un montant minimal de 4 500 000\$, cédée irrévocablement en faveur de :

- (A) FAC pour 1 000 000 \$:
- (B) CDC II pour 3 000 000 \$;
- (C) au choix de l'emprunteur pour 500 000 \$;

La couverture d'assurance-vie doit être en vigueur pendant toute la durée de la Convention de crédit et tout renouvellement, modification ou remplacement de cette convention.

(e) Autres assurances

Vous devez souscrire et maintenir en vigueur les polices d'assurance suivantes, lesquelles devront être jugées satisfaisantes par FAC et comporter une clause relative aux garanties hypothécaires et désigner FAC comme premier bénéficiaire des indemnités :

- Une assurance tous risques, valeur à neuf, couvrant les bâtiments construits, ses accessoires fixes et l'équipement;
- (2) Une assurance responsabilité civile d'un montant de couverture d'au moins 2 000 000 \$ (assurance contre toute réclamation pour blessures corporelles et dommage matériel subis sur la propriété (terrains et bâtiments) et couvrant toutes vos activités);
- (3) Toute autre assurance que FAC pourrait raisonnablement exiger.

Vous remettrez à FAC ou à l'assureur-conseil désigné par FAC, dans les meilleurs délais, une copie certifiée ou un certificat d'assurance (incluant la valeur de remplacement) de chaque police d'assurance.

4. Clauses restrictives

4.1 Clauses restrictives financières:

Vous convenez de respecter les clauses financières suivantes tant que la présente convention est en vigueur et que toute partie du ou des prêts dont il est mention à la présente convention demeure impayée :

(a) Ratios

(1) Ratio du fonds de roulement

À la fin de l'année financière se terminant en 2011 et pour les années subséquentes, votre ratio du fonds de roulement doit être d'au moins 1.00:1.00.

Le ratio du fonds de roulement est défini comme suit : actif à court terme divisé par le passif à court terme.

(2) Ratio du service de la dette

Votre ratio du service de la dette calculé à la fin de l'année financière se terminant en 2011 et pour les années subséquentes doit être d'au moins 1.25 : 1.00.

Le ratio du service de la dette est défini comme suit : bénéfices avant intérêts, impôts, amortissement (BAIIA) divisés par les intérêts débiteurs et la tranche à court terme de la dette à long terme de la période précédente.

(3) Ratio dettes portant intérêt sur BAIIA

Votre ratio dettes portant intérêt sur BAIIA à la fin de votre exercice financier 2011 et pour vos exercices financiers subséquents ne devra pas être supérieur à 3.5:1.00.

Dettes portant intérêt sur BAIIA se définit comme :

Découvert bancaire + Emprunts à court terme + Dettes à long terme (incluant portion à court terme de la dette à long terme / BAIIA

(4) Ratio du levier

Le ratio de levier à la fin de l'année financière se terminant en 2011 et pour les années subséquentes ne doit pas dépasser 2.50:1.00.

Le ratio de levier est défini comme suit : endettement total divisé par les capitaux propres. L'endettement est défini comme les emprunts totaux figurant au bilan (excluant les prêts des actionnaires subordonnés et les impôts reportés). Les capitaux propres se définissent comme le capital-actions, plus les bénéfices non répartis et les prêts aux actionnaires subordonnés, moins les avances ou comptes clients intersociétés et les investissements intersociétés (à moins qu'ils n'aient été approuvés par FAC), moins les actifs intangibles.

4.2 Rapports financiers et suivi

- (a) Tant que la présente convention demeure en vigueur et que toute partie du ou des prêts dont îl est mention dans la présente convention demeure impayée, vous devez fournir :
 - États financiers de fin d'exercice annuels consolidés vérifiés de Convivia Inc. dans les 120 jours suivant la fin de l'exercice financier;
 - (2) États financiers de fin d'exercice annuels consolidés vérifiés de Commensal 2007 S.E.C. dans les 120 jours suivant la fin de leur exercice financier;
 - (3) États financiers de fin d'exercice annuels cumulés vérifiés de Restaurants Pacini Inc., dans les 120 jours suivant la fin de l'exercice financier;
 - (4) États financiers consolidés dressés à l'interne de Convivia Inc., pour les périodes 6 et 12, dans les 45 jours suivant la fin de la période;
 - (5) États financiers non consolidés dressés à l'interne de Restaurants Pacini Inc., pour les périodes 6 et 12, dans les 45 jours suivant la fin de la période;
 - (6) États financiers non consolidés dressés à l'interne de Commensal 2007 S.E.C., pour les périodes 6 et 12, dans les 45 jours suivant la fin de la période;
 - (7) Budget annuel (état des résultats, bilan et dépenses en immobilisations) consolidé de Convivia Inc. pour l'exercice financier suivant dans les 120 jours de la fin de l'exercice financier;
 - (8) Budget annuel (état des résultats, bilan et dépenses en immobilisations) non consolidé de Restaurants Pacini Inc. pour l'exercice financier suivant dans les 120 jours de la fin de l'exercice financier;
 - (9) Budget annuel (état des résultats, bilan et dépenses en immobilisations) non consolidé de Commensal 2007 S.E.C. pour l'exercice financier suivant dans les 120 jours de la fin de l'exercice financier.

4.3 Frais

(a) Frais de traitement du prêt :

Nous retiendrons des fonds du prêt des frais de traitement de prêt non remboursables de 5 000 \$.

4008c26(2010-11-16) Page 6 de 24

(b) Frais d'examen annuel :

Pendant le terme du ou des nouveaux prêts, vous devez nous payer des frais d'examen annuel de 2 000 \$.

(c) Frais pour décaissements multiples

Sí votre prêt est assorti d'une option de décaissements multiples, les trois premiers décaissements seront effectués sans frais. Des frais de 100 \$ seront exigés pour chacun des décaissements subséquents.

4.4 Clauses restrictives

Tant que la présente convention est en vigueur et que toute partie du ou des prêts dont il est mention à la présente convention demeure impayée, **vous ne devez pas**, sans le consentement préalable écrit de FAC (consentement qui ne sera pas refusé sans raison valable) :

- (a) Contracter des emprunts de toute autre source ou consentir à un cautionnement ou assumer des obligations relativement à des emprunts ou devenir responsable, de toute autre façon, d'obligations ou de billets autres que ceux contractés dans le cours normal des affaires de votre entreprise, à moins que les obligations ou billets en question soient en faveur de FAC.
- (b) Déclarer, payer ou verser des dividendes ou faire toute autre distribution prélevée sur les capitaux propres aux actionnaires ou permettre d'autres retraits de capital ou de capitaux propres, ou prêter de l'argent aux actionnaires, aux administrateurs ou à toute autre personne, firme ou société à moins que ce ne soit dans le cours normal des activités d'exploitation de l'entreprise.
- (c) Permettre des prélèvements et des retraits par voie de réduction des prêts des actionnaires, de dividendes, de salaires ou tout autre retrait.
- (d) Réduire le capital-actions ou faire une distribution des actifs ou racheter, acheter ou autrement acquitter ou rembourser intégralement des actions faisant partie du capital-actions actuel ou futur. La seule exception admise à cette condition est le programme d'achat d'actions des cadres supérieurs qui en aucun temps ne pourra dépasser annuellement 2% de l'équité de l'entreprise.
- (e) Regrouper; fusionner ou changer la structure des actions, les règlements administratifs ou les statuts constitutifs.
- (f) Conclure des contrats, ententes, baux de gestion, de marketing, de location ou d'administration avec l'un ou l'autre de vos administrateurs, dirigeants ou actionnaires ou toute personne, compagnie ou organisation avec laquelle vous êtes associé, à moins que ce soit aux taux du marché en vigueur et sous réserve que vous divulguiez ces contrats avec des tiers et les dépenses qui y sont associées annuellement dans la documentation fournie dans le cadre de l'examen annuel.
- (g) Conclure des ententes de consultation ou toute autre entente ou contrat avec un actionnaire ou autre partie ou entité ayant un lien de dépendance à moins que ce soit aux taux du marché en vigueur et sous réserve que vous divulguiez ces contrats avec des tiers et les dépenses qui y sont associées annuellement dans la documentation fournie dans le cadre de l'examen annuel.
- (h) Apporter des changements à votre équipe de direction.

4.5 Autres conditions

- (1) Vous vous engagez à respecter le plan d'affaires.
- (2) La firme Demers-Beaulne devra continuer à appuyer l'équipe de gestion et les actionnaires jusqu'à temps que les ratios soient respectés.

4008c27(2010-11-16) Page 7 de 24

Autorisation de palement par prélèvement automatique (l'« Autorisation »)					
1 Information sur le com	pte bancaire (un chèque an	nulé doit accompage	ner cette Autoi	risation)	
Numéro de transit	N° IF:	Nº de compte :	-	T T T T T T T T T T T T T T T T T T T	
Nom de l'institution finar	ncière :				
Adresse :					
. Détails du prélèvement	t automatique				
Type de paiement	Montant du palement	Début des paieme	nts	Fréquence	
_Fixe _X_ Variable	Intérêt seulement	1 mois après le 1 ^{er} d	décaissement	Mensuelle	
_Fixe _X_ Variable	13 888,89 \$ (capital fixe)	1 an après le 1 ^{er} dé	caissement	Mensuelle	
isez et apposez vos ini	e. tiales dans la case) 🔲 Je ren		s aux exigences	de préavis fixée	
(Lisez et apposez vos ini par l'Association canadi m'envoyer des avis de pa Les paiements ci-dessu	. •	once/nous renonçons Je reconnais/nous r ux exigences de l'ACI	tion avant la p s aux exigences reconnaissons (de préavis fixée que FAC pourra	
(Lisez et apposez vos ini- par l'Association canadi m'envoyer des avis de pa Les paiements ci-dessu l'entreprise. FAC se réserve le droit pouvez annuler la préser pertinentes pour lui perm ne soit prélevé. Vous venseignements sur votr	tiales dans la case) Je renenne des paiements (ACP), aiement qui ne satisfont pas aus sont effectués pour des d'annuler la présente autorisate autorisation en fournissant lettre de vérifier votre identité, pouvez obtenir un spécime droit d'annuler la présente	once/nous renonçons Je reconnais/nous re ux exigences de l'ACF besoins (cochez un sation à son entière of t un préavis à FAC, p au moins 30 jours av en du formulaire d'a	tion avant la p s aux exigences econnaissons (P: ne case)	ede préavis fixée que FAC pourra ersonnels	
(Lisez et apposez vos ini par l'Association canadi m'envoyer des avis de par Les paiements ci-dessul'entreprise. FAC se réserve le droit pouvez annuler la préser pertinentes pour lui perm ne soit prélevé. Vous renseignements sur votr financière ou en visitant lu J'ai/nous avons certains présente autorisation. Par qui n'est pas autorisée cautomatique. Pour obten	tiales dans la case) Je renenne des paiements (ACP), aiement qui ne satisfont pas aus sont effectués pour des d'annuler la présente autorisate autorisation en fournissant lettre de vérifier votre identité, pouvez obtenir un spécime droit d'annuler la présente	once/nous renonçons Je reconnais/nous re ux exigences de l'ACF besoins (cochez un sation à son entière of t un préavis à FAC, p au moins 30 jours av en du formulaire d'a autorisation en com- ou l'autre des créanc droit de recevoir le re a présente autorisation ents au sujet de me	tion avant la p s aux exigences reconnaissons o P. ne case) p discrétion et sa par écrit et avec vant que le proc annulation ou amuniquant ave ces ne se con emboursement on de paiement es/nos droits de	ersonnels	
(Lisez et apposez vos ini par l'Association canadi m'envoyer des avis de par l'entreprise. FAC se réserve le droit pouvez annuler la préser pertinentes pour lui perme soit prélevé. Vous renseignements sur votr financière ou en visitant le J'ai/nous avons certains présente autorisation. Par qui n'est pas autorisée of automatique. Pour obten communiquer avec mon/et.	tiales dans la case) Je renenne des paiements (ACP). alement qui ne satisfont pas aus sont effectués pour des d'annuler la présente autorisate autorisation en fournissant ettre de vérifier votre identité, pouvez obtenir un spécime droit d'annuler la présente e site www.cdnpay.ca. I droits de recours si l'une de rexemple, j'ai/nous avons le pu qui n'est pas conforme à lair de plus amples renseigner	once/nous renonçons Je reconnais/nous re ux exigences de l'ACF besoins (cochez un sation à son entière of t un préavis à FAC, p au moins 30 jours av en du formulaire d'a autorisation en com ou l'autre des créanc droit de recevoir le re a présente autorisation nents au sujet de me visiter le site www.cdn	tion avant la p s aux exigences reconnaissons o P. ne case) p discrétion et sa par écrit et avec vant que le proc annulation ou amuniquant ave ces ne se cont emboursement on de paiement es/nos droits de apay.ca.	ersonnels on control of the court of the co	
par l'Association canadi m'envoyer des avis de par l'envoyer des avis de par l'entreprise. FAC se réserve le droit pouvez annuler la préser pertinentes pour lui perm ne soit prélevé. Vous renseignements sur votr financière ou en visitant le J'ai/nous avons certains présente autorisation. Par qui n'est pas autorisée d'automatique. Pour obten communiquer avec mon/evente pouvez contacter	tiales dans la case) Je renenne des paiements (ACP), aiement qui ne satisfont pas aus sont effectués pour des d'annuler la présente autorisate autorisation en fournissant ettre de vérifier votre identité, pouvez obtenir un spécime droit d'annuler la présente e site www.cdnpay.ca . I droits de recours si l'une de rexemple, j'ai/nous avons le pu qui n'est pas conforme à l'air de plus amples renseigner notre institution financière ou presente de plus amples renseigner notre institution financière de plus Financement agricole.	once/nous renonçons Je reconnais/nous n ux exigences de l'ACI besoins (cochez un sation à son entière o t un préavis à FAC, p au moins 30 jours av en du formulaire d'a autorisation en com ou l'autre des créanc droit de recevoir le re a présente autorisatio nents au sujet de me visiter le site www.cdn us amples renseigne	tion avant la p s aux exigences reconnaissons o P. ne case) p discrétion et sa par écrit et avec vant que le proc annulation ou amuniquant ave ces ne se cont emboursement on de paiement es/nos droits de apay.ca.	ersonnels on control of the court of the co	
(Lisez et apposez vos ini par l'Association canadi m'envoyer des avis de par Les paiements ci-dessul'entreprise. FAC se réserve le droit pouvez annuler la préser pertinentes pour lui perm ne soit prélevé. Vous renseignements sur votr financière ou en visitant lu J'ai/nous avons certains présente autorisation. Par qui n'est pas autorisée d'automatique. Pour obten communiquer avec mon/it Vous pouvez contacter Autorisation à :	tiales dans la case) Je renenne des paiements (ACP). aiement qui ne satisfont pas aus sont effectués pour des d'annuler la présente autorisate autorisation en fournissant ettre de vérifier votre identité, pouvez obtenir un spécime droit d'annuler la présente e site www.cdnpay.ca. I droits de recours si l'une de rexemple, j'ai/nous avons le pu qui n'est pas conforme à l'air de plus amples renseigner notre institution financière ou FAC pour demander de plus	once/nous renonçons Je reconnais/nous n ux exigences de l'ACI besoins (cochez un sation à son entière o t un préavis à FAC, p au moins 30 jours av en du formulaire d'a autorisation en com ou l'autre des créanc droit de recevoir le r a présente autorisatio nents au sujet de me visiter le site www.cdn us amples renseigne ole Canada la clientèle cton, NB E1E 4E1	tion avant la p s aux exigences reconnaissons o P. ne case) p discrétion et sa par écrit et avec vant que le proc annulation ou remuniquant ave ces ne se con emboursement on de paiement es/nos droits de npay.ca.	ersonnels Cans préavis. Vous les autorisations de plus amplé contre institution forment pas à de toute créance recours, je peu	

Vous attestez et garantissez que vous êtes dûment autorisé, conformément à votre entente de compte avec l'institution financière indiquée ci-dessus, d'effectuer des débits du compte.

4008c28(2010-11-16) Page 8 de 24

5. Acceptation

Si la présente convention de crédit vous convient, veuillez la signer à l'endroit prévu ci-dessous et nous la retourner au plus tard le 31 décembre 2010 (la « date d'acceptation du prêt »), sinon la convention de crédit sera nulle et sans effet (à moins d'autorisation écrite de FAC). Chaque emprunteur et chaque caution d'un nouveau prêt doivent souscrire la convention de crédit en leur qualité propre.

Financement agricole Canada	
Blaise k. Burundi, LCD/FDP	
Fait le 25 FÉVRIER 20 11 à LA PRAIRIE (Dichec).
Emprunteur(s):	
COMMENSAL 2007 S.E.C. par son commandité GESTION COMMENSAL INC	A
- College	
(Signature du témoin)	(Signature du commandité)
NATHALIE LE HOUX	J'ai le pouvoir d'engager la société en commandite.
(Nom du témoin en lettres moulées)	
convivia inc. par: TREMBLAY (Signature) J'ai le pouvoir d'engager la compagnie/société par action (Sceau de la compagnie/société par actions, s'il en existe un)	(Nom et titre)
RESTAURANTS PACINI INC. par : REMBLAY (Signature) J'ai le pouvoir d'engager la compagnie/société par action (Sceau de la compagnie/société par actions, s'il en existe un)	(Nom et titre)

Caution(s):	
(Signature du témpin)	
(Signature du temoin)	E MARC TREMBLAY
(Signature du témoin) PIERR NATHALIE LEHOU (Nom du témoin en lettres moulées)	
9005-4925 QUEBEC INC.	(Nome of titue)
par: TIERRE-MARC IREMBLAY	(Nom et live)
(Simulatura)	
(Signature)	
J'ai le pouvoir d'engager la compagnie/société par action	
(Sceau de la compagnie/société par actions, s'il en existe un)	
FONDATION LUCIE ET ANDRE CHAGNON	
par: buy BROCH	(Nom et titre)
(Signature)	
J'ai le pouvoir d'engager la compagnie/société par action	
(Sceau de la compagnie/société par actions, s'il en existe un)	
CORPORATION DE DÉVELOPPEMENT DU COMMENSAL II	(Nom et titre)
	······································
(Signature)	
J'ai le pouvoir d'engager la compagnie/société par action	
(Sceau de la compagnie/société par actions, s'il en existe un)	

Annexe A - Modalités et conditions générales de prêt

1. Vos déclarations et garanties

(a) Déclarations et garanties générales

Les déclarations et garanties qui suivent sont bien de vous, et vous reconnaissez que nous nous fondons sur elles pour vous consentir le prêt.

- S'il s'agit d'une personne morale, l'entité est régulièrement constituée, existe valablement et est dûment inscrite ou habilitée à exercer son activité dans la province ou les provinces où elle exploite son entreprise. La signature, la remise et l'exécution par vous de la Convention et des documents y afférents ont été dûment autorisées par tous les moyens nécessaires et ne contreviennent pas à vos actes constitutifs ni aux lois ou conventions applicables à vous ou qui vous obligent.
- (II) La convention et les documents y afférents ont été signés et exécutés par vous; ils assujettissent vous-même à des obligations valides et leurs dispositions sont exécutoires.
- (III) Les états financiers que vous nous avez fournis représentent fidèlement votre situation financière à la date de leur établissement, et il n'y a eu aucune détérioration importante de votre entreprise ou de votre situation financière.
- (iv) Vous détenez un titre valable et marchand sur tous les biens fournis en garantie d'un prêt (les « biens »), lesquels sont libres de toute hypothèque ou de tous autres droits que ceux constitués ou reconnus expressément par la Convention.
- (v) Vous vous conformez à toutes les lois applicables.
- (vi) Toutes les données factuelles que vous nous avez fournies à toutes fins utiles relativement à la convention sont, à tous égards importants, véridiques et exacts à la date de leur énonciation, et aucune donnée n'est incomplète du fait de l'omission d'un fait important la rendant trompeuse.
- (vii) Vous ne manquez pas à vos obligations à l'égard d'une autre convention de prêt ou d'un instrument d'emprunt auprès de FAC ou de toute autre institution de prêt.
- (viii) Vous détenez tous les droits de propriété intellectuelle et tous les permis et licences nécessaires à la propriété, au maintien et à l'exploitation de votre entreprise et des biens, et vous ne contrevenez en rien aux droits d'une autre entité à cet égard.
- (ix) Vous avez remis et versé aux gouvernements visés tout ce qu'exige la loi et continuerez de le faire tant que le(s) prêt(s) subsiste.

(b) Déclarations et garanties en matière d'environnement

Les déclarations et garanties qui suivent sont bien de vous, et vous reconnaissez que nous nous fondons sur elles pour vous consentir le prêt.

- (I) Vous devez vous conformer, à vos frais, à toutes les lois pertinentes en matière d'environnement qui s'appliquent à votre exploitation, y compris celles ayant trait à la gestion, à la manutention et au nettoyage des substances dangereuses.
- (ii) La propriété n'a pas servi et ne doit pas servir à l'entreposage de substances dangereuses dans des réservoirs hors sol ou souterrains sauf dans le cours normal de vos activités au moment de la conclusion de la présente convention, et pareil entreposage de substances dangereuses dans le cours normal de vos activités doit se faire dans le respect des lois et de la réglementation concernant l'entreposage et/ou la manutention sécuritaires de substances dangereuses.
- (III) Aucune substance dangereuse n'a été ou ne sera dégagée dans l'environnement à partir de la propriété cédée en garantie, sauf en conformité avec la loi.

4008c211(2010-11-16) Page 11 de 24

- (Iv) Aucune instance judiciaire ou enquête n'est en cours ou en instance relativement à toute substance dangereuse touchant la propriété cédée en garantie ou à tout problème environnemental lié en général à votre exploitation.
- (v) Vous devez nous informer, immédiatement de toute circonstance mettant en cause une substance dangereuse ou une infraction aux prescriptions environnementales, survenue sur les lieux ou à proximité de la propriété cédée en garantie ou liée à votre exploitation.
- (vi) Vous devez remédier à tout problème environnemental touchant la propriété cédée en garantie ou l'exploitation, et éliminer toute substance dangereuse à vos frais et dans le délai raisonnable imparti par nous. Si vous ne le faites pas, nous pourrons, sans y être tenus, prendre des mesures pour remédier au problème environnemental et éliminer ces substances dangereuses, et tous frais, dépenses ou préjudices engagés ou subis par nous s'ajouteront au prêt.
- (vii) Vous devez nous fournir, à vos frais, les renseignements de nature environnementale que nous demanderons à l'égard de la propriété cédée en garantie.
- (viii) Vous devez nous fournir sans délai copie de tout rapport environnemental et des données de tout contrôle environnemental touchant toute partie de votre exploitation ou de la propriété cédée en garantie, qui ont été fournis aux autorités administratives ou qui ont été demandés par nous.
- (ix) Vous devez nous indemniser de toute perte subie par nous à la suite de tout manquement par vous aux présentes déclarations et garanties, ainsi que de tous frais engagés par nous pour effectuer des contrôles, des évaluations, des enquêtes ou toute autre collecte de renseignements en matière d'environnement dont nous pourrions raisonnablement avoir besoin à l'égard de la propriété cédée en garantie et de votre exploitation, et nous permettre, de même qu'à nos mandataires, de recueillir des renseignements de nature environnementale à leur égard, y compris notamment l'accès de nos mandataires à la propriété cédée en garantie pour y recueillir des échantillons et l'autorisation de communiquer avec les autorités administratives pour obtenir des renseignements sur la propriété cédée en garantie et votre exploitation.
- (x) La présente section survit à l'expiration ou à l'annulation de la convention, à une mainlevée de la propriété en garantie du ou des prêt(s) et à l'acquittement complet des dettes ou des obligations que vous avez envers nous.

2. Engagement et décaissement

(a) Conditions préalables

Avant d'avancer des fonds sur le nouveau prêt, nous aurons besoin de ce qui suit :

- (i) un exemplaire signé de la convention;
- (ii) toutes les sûretés prévues par les présentes, répondant dans la forme et sur le fond à nos attentes et dûment signées et publiées ainsi que des certificats, autorisations, résolutions et avis juridiques demandés raisonnablement par nous;
- (iii) les renseignements ou les documents de nature financière ou autre se rapportant à vous ou à vos garants et demandés raisonnablement par nous,

(b) Utilisation de votre prêt

Vous acceptez de n'utiliser votre prêt qu'aux fins énoncées dans la convention.

(c) Fonds non décaissés

Toute partie d'un prêt qui n'a pas été décaissée à la date d'expiration de l'approbation du prêt pourra être annulée, à notre gré.

(d) Preuve d'endettement

Vous acceptez que nos documents comptables fournissent la preuve définitive de l'état de votre prêt, notamment en ce qui concerne le solde du capital, le calcul des intérêts et les dates de paiement.

4008c212(2010-11-16) Page 12 de 24

3. Intérêt

(a) Garantie du taux d'intérêt

(i) Garantie du taux d'intérêt sur les prélèvements à taux fixe

Le taux d'intérêt de chaque prélèvement à taux fixe du nouveau prêt est le taux stipulé dans la Convention ou, s'il est inférieur, le taux en vigueur à la date où au moins 50 % de chaque prélèvement est décaissé, sous réserve qu'au moins 50 % des fonds aient été décaissés avant l'échéance de décaissement à 50 %, et le taux s'applique à tous les fonds décaissés avant l'échéance de décaissement intégral.

Si au moins 50 % de chaque prélèvement n'a pas été décaissé avant l'échéance de décaissement à 50 %, le taux d'intérêt pour chaque prélèvement est le taux stipulé dans la convention ou, s'il est supérieur, le taux fixé par FAC à la date du décaissement final.

Si 50 % des fonds ont été décaissés avant l'échéance de décaissement à 50 %, mais que la totalité des fonds n'a pas été décaissée avant l'échéance de décaissement intégral, le taux d'intérêt pour chaque prélèvement du prêt est le taux fixé à l'échéance de décaissement à 50 % ou, s'il est supérieur, le taux fixé par FAC à la date de décaissement final.

Si le nouveau prêt est garanti par un bien réel/immeuble et si le taux réel s'avère supérieur au taux d'intérêt de l'hypothèque enregistrée, les fonds du prêt seront avancés moyennant adoption, par condition fiduciaire, d'une convention modificatrice d'hypothèque énonçant le taux d'intérêt supérieur.

(ii) Garantie du taux d'intérêt sur les prélèvements à taux fixe de 1 000 000 \$ ou moins avec taux inférieur au décaissement

Le taux d'intérêt de chaque prélèvement à taux fixe du nouveau prêt est le taux stipulé dans la Convention ou, s'il est inférieur, le taux en vigueur à la date où au moins 50 % de chaque prélèvement est décaissé, sous réserve qu'au moins 50 % des fonds aient été décaissés avant l'échéance de décaissement à 50 %, et le taux s'applique à tous les fonds décaissés avant l'échéance de décaissement intégral.

Si au moins 50 % de chaque prélèvement du nouveau prêt n'a pas été décaissé avant l'échéance de décaissement à 50 %, le taux d'intérêt pour chaque prélèvement du prêt est le taux stipulé dans la présente approbation ou, s'il est supérieur, le taux fixé par FAC à la date de décaissement final.

Si 50 % des fonds ont été décaissés avant l'échéance de décaissement à 50 %, mais que la totalité des fonds n'a pas été décaissée avant l'échéance de décaissement intégral, le taux d'intérêt pour chaque prélèvement du prêt est le taux fixé à l'échéance de décaissement à 50 % ou, s'il est supérieur, le taux fixé par FAC à la date de décaissement final.

Si le nouveau prêt est garanti par un bien réel/immeuble et si le taux réel s'avère supérieur au taux d'intérêt de l'hypothèque enregistrée, les fonds du prêt seront avancés moyennant adoption, par condition fiduciaire, d'une convention modificatrice d'hypothèque énonçant le taux d'intérêt supérieur.

(iii) Garantle du taux d'intérêt sur les prélèvements à taux fixe de plus de 1 000 000 \$

Si des frais d'engagement ont été payés et qu'au moins 50 % de chaque prélèvement est décaissé dans les 60 jours de la date du paiement des frais d'engagement, le taux d'intérêt pour chaque prélèvement à taux fixe du nouveau prêt est le taux stipulé à la présente convention et il s'applique à tous les fonds décaissés dans les 120 jours de la date du paiement des frais d'engagement:

Les frais d'engagement sur les fonds décaissés du prêt sont remboursables, pourvu qu'au moins 50% de chaque prélèvement ait été décaissé dans les 60 jours de la date du paiement des frais d'engagement et que la totalité des fonds ait été décaissée dans les 120 jours de la date du paiement des frais d'engagement. Sinon, FAC conservera la commission d'engagement au prorata.

Si des frais d'engagement n'ont pas été payés, le taux d'intérêt pour chaque prélèvement à taux fixe du nouveau prêt est fixé par FAC à la date du décaissement ou sur paiement de frais d'engagement correspondant à 0,5% du montant du prélèvement à taux fixe.

(iv) Garantie du taux d'intérêt sur les prêts intergénération et Accélérateur

La garantie du taux d'intérêt est conforme à ce qui précède, sauf que les échéances de décaissement à 50 % et intégral sont établies en fonction du décaissement de l'avance initiale et non du décaissement du prélèvement complet.

(b) Intérêt

(i) Calculs de l'intérêt et capitalisation

L'intérêt sur chaque prêt est calculé en fonction du solde quotidien du capital du prêt à partir de la date de son versement (inclusivement) jusqu'à la date de son remboursement intégral (exclusivement). Les taux d'intérêt annuels sont exprimés en fonction d'une année de 365 ou de 366 jours, selon le cas. L'intérêt exigible à l'égard d'un prêt sur garantie immobilière est composé semestriellement et non à l'avance. L'intérêt exigible à l'égard d'un prêt sur garantie mobilière est composé à chaque date de paiement (par exemple, l'intérêt est composé mensuellement si les versements sont mensuels). Tous ces intérêts sont exigibles sur le solde quotidien tant avant qu'après échéance, défaut et jugement, jusqu'à paiement complet.

(ii) Taux préférentiel

Le terme « taux préférentiel » s'entend du taux d'intérêt préférentiel, exprimé sous forme de taux annuel, applicable aux prêts commerciaux canadiens consentis en dollars canadiens et déclaré comme taux préférentiel par la Banque Canadienne Impériale de Commerce (CIBC) à Regina (ou tout autre taux du genre que FAC peut fixer de temps à autre).

(iii) Fluctuations de notre taux variable

Chaque variation de notre taux d'intérêt variable entraîne sans préavis un rajustement immédiat et automatique de taux d'intérêt variable applicable en vertu de la présente Convention, à partir de la date d'entrée en vigueur de la variation, calculé selon notre pratique habituelle.

(c) Convertibilité

- (i) Le terme « frais de conversion » s'entend des frais payables par vous à FAC et fixés par nous pour convertir votre prêt à un autre type de produit.
- (ii) Un prêt sur garantie mobilière à taux variable peut, à tout moment, être converti à un autre produit de prêt sur garantie mobilière offert par FAC, selon les modalités suivantes :
 - (ii.i) si le reste de la période d'amortissement est de cinq ans ou moins, le prêt peut être converti à un produit dont la durée sera égale au reste de la période d'amortissement actuelle;
 - (ii.ii) si le reste de la période d'amortissement est de plus de cinq ans, le prêt peut être converti à un produit dont la durée sera égale ou supérieure au reste de la période d'amortissement actuelle.
- (iii) Un prêt sur garantie immobilière ouvert à taux variable peut, à tout moment sur paiement des frais de conversion, être converti à un autre produit hypothécaire offert par FAC.
- (iv) Un prêt hypothécaire à taux variable peut, à tout moment sur paiement des frais de conversion, être converti à un autre produit hypothécaire offert par FAC, sauf à un produit hypothécaire ouvert à taux variable.

4. Palements.

(a) Paiements par prélèvements automatiques

Vous aurez pris toutes les dispositions nécessaires pour effectuer tous vos paiements sur votre prêt par voie de prélèvements automatiques.

(b) Affectation des paiements

Tant que vous êtes en règle, nous affecterons chaque paiement au prêt approprié pour régler d'abord les frais et autres charges à payer, acquitter ensuite les intérêts exigibles et réduire enfin le capital. En cas de défaut de votre part à l'égard de l'un quelconque de vos prêts, nous serons libres d'affecter les paiements à notre gré.

(c) Ajustement des palements

4008c214(2010-11-16) Page 14 de 24

Nous pourrons ajuster les paiements de capital et d'intérêt stipulés à l'égard de tout prêt assorti d'un taux d'intérêt variable à la suite de variation du taux d'intérêt, de sorte à assurer que le remboursement du capital se fasse tel que prévu initialement dans la Convention.

(d) Remboursements par anticipation

(i) Frais de remboursement par anticipation

Si, au cours de la durée de votre prêt, vous souhaitez rembourser le prêt par anticipation, vous devez alors, dans la mesure où la loi le permet, payer des frais de remboursement par anticipation, dont le montant sera l'équivalent de trois mois d'intérêts, au taux d'intérêt applicable au prêt, sur la somme remboursée par anticipation ou, s'il est supérieur, l'équivalent des intérêts que FAC perdra à l'égard de la somme remboursée par anticipation sur le reste de la durée du prêt, montant calculé conformément aux pratiques habituelles de FAC.

(ii) Privilèges de remboursement par anticipation

- (i) Produit hypothécaire ouvert à taux variable, produit sur garantie mobilière à taux variable, produit hypothécaire ouvert à taux fixe et produit sur garantie mobilière ouvert à taux fixe. Vous pouvez rembourser par anticipation tout ou partie de ces prêts à tout moment, sans préavis ni pénalité.
- (ii) Produit hypothécaire fermé à taux fixe et produit sur garantie mobilière fermé à taux fixe.

 Si vous n'êtes pas en défaut, vous pouvez à tout moment rembourser par anticipation tout ou partie de ces prêts, à condition de nous payer les frais de remboursement par anticipation à la date du paiement par anticipation:
- (iii) Produits hypothécaire à taux fixe et à taux variable. Si vous n'êtes pas en défaut, vous pouvez rembourser par anticipation jusqu'à 10 % du capital initial décaissé sur ces prêts, sans préavis ni pénalité. Vous pouvez exercer ce privilège de remboursement par anticipation une fois par année civile. Vous pouvez à tout moment augmenter le remboursement par anticipation de ces prêts, à condition de nous payer les frais de remboursement par anticipation à la date du paiement par anticipation.

5. Vos obligations

(a) Plan d'affaires et états financiers

Vous vous engagez à exploiter votre entreprise conformément à un plan d'affaires que nous avons approuvé. Vous vous engagez également à nous fournir sur demande, dans la forme demandée, des états financiers et d'autres renseignements concernant votre entreprise.

(b) impôts et autres frais

Vous vous engagez à payer tous les impôts fonciers, droits de permis, redevances et autres charges, y compris les sommes recouvrables des propriétaires fonciers, telles que les taxes d'améliorations locales et les primes d'assurance grêle de la municipalité, qui visent la propriété ou l'exploitation de votre entreprise. Vous acceptez de nous fournir sur demande la preuve de l'acquittement de ces charges. Si vous omettez de payer toutes ces charge, nous pourrons le faire pour votre compte, et les sommes ainsi payées seront ajoutées au prêt.

(c) Assurance

(i) Assurance obligatoire – Tous les biens réels/immeubles et personnels/meubles doivent être assurés complètement et en tout temps à la manière que le ferait normalement tout emprunteur qui exploite le même type d'entreprise ou qui est propriétaire du même type de biens et contre les mêmes risques, ce qui comprend notamment : (i) une assurance dommages matériels contre tous risques (avec garanties annexes), en valeur à neuf, sur les biens et autres bâtiments, équipements et choses servant à l'exploitation de votre entreprise; (ii) une assurance chaudières et bris de machines à formule étendue sur toutes vos chaudières, appareils à pression, machines et appareils de climatisation; (iii) une assurance de la responsabilité civile des entreprises à formule générale couvrant toutes vos activités, contre les réclamations pour préjudice à la personne, blessures et préjudice matériel survenus sur les terrains, dans les bâtiments ou à proximité de ces terrains et bâtiments, la garantie étant d'au moins le

4008c215(2010-11-16) Page 15 de 24

montant du prêt ou la valeur de remplacement ou un montant acceptable pour FAC par occurrence; (iv) toute autre assurance prescrite par la Convention.

- (ii) Détails de la police Chaque contrat d'assurance et compagnie d'assurance doit recevoir notre approbation. Chaque police d'assurance doit stipuler un préavis écrit de trente jours à nous dans le cas de l'annulation du contrat ou de tout changement défavorable important au contrat. Chaque police d'assurance relative à un prêt sur garantie immobilière doit comprendre la garantie hypothécaire ordinaire agréée par le Bureau d'assurance du Canada ou son successeur, ainsi qu'une clause nous nommant bénéficiaire des indemnités, dont le libellé nous convient. Sur demande, vous devrez nous fournir une copie certifiée conforme de chaque police d'assurance. Pour plus de certitude, vous nous cédez par la présente les indemnités de toutes vos assurances. Si vous omettez de maintenir toute assurance prescrite par la Convention, nous pourrons le faire pour votre compte, et les sommes ainsi payées seront ajoutées au prêt.
- (iii) Dommages aux biens Vous devez nous informer immédiatement de tout dommage ou perte relatif aux biens. Nous pourrons, à notre gré, imputer les indemnités de l'assurance à la réparation ou au remplacement des biens ou au remboursement intégral ou partiel du prêt.

(d) Obligations générales

Vous promettez:

- de vous abstenir de vendre tout ou partie des biens sans notre consentement écrit, sauf dans le cours normal de vos activités;
- (ii) d'exploiter votre entreprise avec diligence;
- (iii) de maintenir les biens en bon état et de ne rien faire qui en réduise la valeur, sinon nous pourrons en prendre possession et prendre les mesures que nous estimons nécessaires pour les remettre en état et en rétablir la valeur, les frais y afférents pouvant être ajoutés au prêt.

(e) Instances judiciaires et changements à l'entreprise

Vous nous informerez sans délai par écrit de tout litige, arbitrage, action, poursuite, instance ou autre procédure d'importance qui est engagé contre vous ou, au su de tout dirigeant ou administrateur de votre entreprise, qui vous menace, ainsi que de tout changement important qui pourrait avoir des incidences négatives sur la situation financière ou autre de votre entreprise.

(f) Autres frais et charges

Vous nous paierez les frais et charges prévus dans la convention. Vous nous paierez également tous les frais (y compris les honoraires d'avocat suivant le tarif des frais entre avocat et client ou de la pleine indemnité) et déboursés raisonnables que nous pourrions engager pour déterminer, administrer, réviser, modifier ou faire valoir nos droits sous le régime de la convention. Nous pourrons vous demander de payer ces frais et charges immédiatement ou les ajouter au solde du capital d'un de vos prêts. Vous devrez aussi payer de l'intérêt sur ces frais et charges à partir de la date à laquelle nous en demandons le paiement jusqu'à leur acquittement, au taux d'intérêt du prêt hypothécaire à taux variable plus 4 %.

6. Défaut

(a) Cas de défaut

Chacun des événements suivants constitue un défaut aux conditions de la convention :

- vous omettez de faire des paiements prescrits par la Convention ou quelque autre chose que vous avez promis de faire dans la Convention;
- vous omettez de procéder énergiquement, de façon constante et en conformité avec les normes de construction applicables, à toute construction prescrite par la Convention ou de terminer les travaux;
- (III) une hypothèque légale de construction ou toute autre hypothèque légale qui est publiée contre les biens ou une priorité est exercée contre les biens. À l'extérieur du Québec un privilège de construction, un privilège commercial ou tout autre privilège similaire qui est enregistré contre les biens:

4008c216(2010-11-16) Page 16 de 24

- (Iv) des renseignements que vous ou un ou plusieurs de vos cautions nous avez fournis avant la constitution du prêt ou des assertions en matière d'environnement ou autre sont inexacts au moment de leur déclaration ou ne sont pas respectés en tout temps pendant la durée de la Convention;
- (v) le contrôle du pouvoir décisionnel, votre exploitation, votre droit de propriété, vos dirigeants, vos administrateurs, vos associés ou votre nom ont changé sans notre consentement écrit;
- (vi) nous jugeons, de bonne foi et pour des motifs raisonnables sur le plan commercial, que votre capacité de rembourser le prêt ou d'exécuter vos obligations conformément à la Convention se détériore ou est sur le point de se détériorer ou que tout ou partie des biens est en péril ou est sur le point de l'être;
- (vii) vous ou un ou plusieurs de vos cautions mettez fin à l'entreprise ou menacez de le faire;
- (viii) vous ou un ou plusieurs de vos cautions devenez insolvables, faites faillite ou invoquez la loi pour vous protéger de vos créanciers;
- (ix) ordre est donné ou décision est prise par résolution de liquider ou de dissoudre votre entité ou celle d'un ou plusieurs de vos cautions;
- (x) un ou plusieurs de vos cautions retirent leur responsabilité au titre d'un cautionnement;
- une personne ou une entité autre que nous prend possession de biens (par la nomination d'un séquestre ou d'un administrateur-séquestre ou par d'autres moyens) ou prend des mesures pour reprendre possession des biens ou les vendre;
- (xii) un jugement-exécution, un bref, une saisie ou toute autre mesure semblable est enregistré contre vous ou les biens;
- (xiii) une hypothèque mobilière ou immobilière (à l'extérieur du Québec une « hypothèque » ou un « droit de sûreté ») ou tout autre intérêt est enregistré contre les biens sans notre approbation;
- (xiv) vous manquez aux obligations prévues dans une autre convention de prêt ou de crédit conclue avec nous ou dans un acte de sûreté que vous nous avez remis;
- (xv) vous manquez à vos obligations à l'égard d'un financement que vous avez obtenues auprès d'une autre institution financière.

(b) Avis de défaut et recours en cas de défaut

Vous promettez de nous aviser par écrit de tout défaut dans les trente jours suivant le défaut. En cas de défaut, nous pourrons, à notre gré, cesser d'effectuer d'autres décaissements sur le prêt, résilier vos prêts ou certains d'entre eux et exiger le remboursement immédiat des prêts et de toute autre somme due en application de la convention. Nous pourrons aussi prendre contre vous toute mesure autorisée par la Convention, un acte de sûreté ou la loi, y compris l'engagement de poursuites judiciaires contre vous et une ou plusieurs de vos cautions et la réalisation de nos sûretés à l'égard des biens.

(c) Cumul des droits

Le fait pour nous de prendre des mesures afin de vous obliger à respecter la Convention ou toute disposition d'une autre convention ou d'un acte de sûreté ou d'obtenir un jugement contre vous ne préjudicie en rien le reste de nos droits découlant de la Convention ou tout autre document. Nos droits découlant de la Convention sont cumulatifs et s'ajoutent; sans s'y substituer, aux droits, pouvoirs et recours reconnus en vertu du droit civil (à l'extérieur du Québec en common law ou en equity).

7. Prolongation du prêt

S'il n'y a pas d'entente écrite en vigueur prolongeant ou modifiant les modalités de la présente Convention à la Date d'échéance de votre solde et si FAC n'a pas pris des mesures pour recouvrer votre prêt ou ne vous a pas avisé que votre prêt ne sera pas prolongé, votre prêt peut être prolongé automatiquement selon les modalités suivantes :

- les frais de prolongation de prêt applicable seront imputes à votre compte de prêt;
- les périodes de paiement demeureront les mêmes;

4008c217(2010-11-16) Page 17 de 24

- le taux d'intérêt et le terme seront ceux stipules dans une communication que nous vous ferons parvenir avant la Date d'échéance du solde et
- FAC vous communiquera le taux d'intérêt et le montant de vos paiements.

8. Nos droits

(a) Indemnisation

Vous nous indemniserez de toutes pertes, obligations, réclamations, dommages ou dépenses, honoraires d'avocat compris (suivant le tarif des frais entre avocat et client ou de la pleine indemnité), subis ou engagés par nous relativement à la conclusion et à l'exécution de la Convention ou à l'utilisation des fonds objets du prêt.

(b) Droit d'Inspection

Vous acceptez de nous permettre, nous et nos représentants, de visiter et d'inspecter au besoin vos locaux, vos installations et votre actif, y compris les biens, d'examiner vos dossiers et d'en obtenir des copies et de discuter de vos affaires avec vos vérificateurs, vos avocats et vos autres conseillers professionnels.

(c) Partage des renseignements

Vous nous autorisez durant la durée du prêt à obtenir a) de toute institution financière, agence d'évaluation de crédit, agence de notation, agence de crédit, organisme gouvernemental ou autorité administrative et b) de toute personne avec qui vous effectuez — ou avec qui vous vous proposez d'effectuer — des opérations financières, des renseignements à votre sujet relatifs, entre autres, à votre solvabilité ou au sujet des biens, et vous nous autorisez à partager ces renseignements avec eux. Vous acceptez en outre que nous puissions utiliser les renseignements concernant votre prêt à des fins de recherche et de commercialisation internes et communiquer avec vous afin de vous informer des autres produits et services que nous offrons.

(d) Examen périodique et rajustements

Vos prêts peuvent faire l'objet d'un examen périodique. Pour tous les prêts, tout défaut peut entraîner, entre autres, la restriction des décaissements à venir, le rajustement de votre taux d'intérêt ou la modification des modalités de remboursement de vos prêts.

9. Dispositions générales

(a) Solidarité

Si plus d'une personne souscrit la Convention en qualité d'emprunteur, les obligations de chaque emprunteur seront solidaires..

(b) Passation

Vous acceptez que la Convention puisse être passée en plusieurs exemplaires réputés des originaux, l'ensemble des exemplaires ne constatant néanmoins qu'une seule et même convention.

(c) Actes complémentaires

Vous acceptez de passer sur demande tout acte ou convention complémentaire servant à donner effet à la Convention et à toute sûreté demandée par nous.

(d) Droit à compensation

- (i) Vous n'avez pas de droit à compensation Vous reconnaissez que votre obligation de paiement au titre de la Convention est absolue et inconditionnelle et qu'elle n'est assortie d'aucun droit à compensation, à demande reconventionnelle ou à autre droit que vous possédez ou pensez posséder contre nous.
- (ii) Nous avons un droit à compensation Nous jouissons d'un droit à compensation, ce qui signifie que nous pouvons affecter tous crédits, dépôts et autres créances que nous recevons pour votre compte en acquittement intégral ou partiel des obligations que vous avez envers nous au titre de la Convention. Nous vous aviserons par écrit du fait que nous avons exercé ce droit.

(e) Transmission des droits

Nous pourrons céder tout ou partie de nos droits et obligations découlant de la Convention. Vous ne pouvez céder tout ou partie de vos droits et obligations découlant de la Convention sans notre consentement

4008c218(2010-11-16) Page 18 de 24

préalable par écrit. La Convention vous lie et vous avantage, vous, vos successeurs et vos ayants droit autorisés.

(f) Avis

Vous acceptez que tout avis donné sous le régime de la Convention doive l'être par écrit et délivré à l'adresse indiquée ci-dessus, au-dessous de votre signature. Les parties peuvent changer l'adresse qu'elles ont indiquée au moyen d'un avis écrit de changement aux autres parties.

(g) Droit applicable

La présente convention est régie par les lois de la province du Québec et les lois du Canada qui applicables. Vous acceptez de vous soumettre à l'autorité compétente de la province du Québec.

(h) Modification et renonciation

Vous ne pouvez modifier aucune partie de la Convention ni renoncer à son application sans notre consentement écrit. Aucun défaut de notre part d'exercer les droits ou pouvoirs que nous confère la Convention, ni aucun retard de notre part à les exercer, ne vaut renonciation à pareil exercice pour l'avenir.

(i) Divisibilité

Si une partie quelconque de la Convention est ou devient illégale ou inexécutoire dans un territoire de compétence, cette partie sera dissociée du reste et les autres parties de la convention ne seront pas affectées ou invalidées.

(j) Délais

Les délais sont une condition essentielle de la Convention.

(k) Interprétation

Pour l'application de la Convention, le masculin ou le féminin s'applique, le cas échéant, aux personnes physiques de l'un ou l'autre sexe et aux personnes morales, et le pluriel ou le singulier s'appliquent, le cas échéant, à l'unité et à la pluralité.

(I) Observation des lois

Vous observerez toute la législation fédérale, provinciale et municipale applicable, en obtenant notamment tous les permis et autorisations nécessaires notamment pour l'exploitation d'entreprises, la construction et les agrandissements. Vous garantissez que les biens sont conformes à toute règlementation, notamment en matière de zonage et de construction.

(m) Déclaration du client

FAC agit avec intégrité et sait concilier ses décisions d'affaires avec les besoins de ses clients afin d'accomplir sa vision et d'assurer la croissance à long terme et la prospérité de l'agroindustrie au Canada.

Le partenariat engagé que nous établissons avec vous repose sur une divulgation complète de tous les aspects de votre exploitation. Nous prêtons uniquement aux personnes intègres. Nous n'accordons pas de financement aux personnes dont les activités, commerciales ou autres, pourraient avoir des conséquences négatives sur la réputation de FAC et nuire à sa capacité d'attirer et de conserver d'autres clients.

À titre d'exemple, FAC n'accorde pas de financement aux personnes ou aux entreprises qui :

- tentent d'escroquer FAC en gonflant la valeur des terres ou de l'équipement qu'elles donnent en garantie, ou qui utilisent d'autres moyens pour induire FAC en erreur au sujet de la valeur réelle de leur actif:
- enfreignent délibérément les lois ou règlements fédéraux ou provinciaux régissant les soins et le traitement des animaux;
- polluent l'environnement délibérément ou avec témérité;
- sont impliqués dans des installations de culture de marijuana;
- violent intentionnellement les droits de la personne ou les droits des employés;
- participent à toute autre activité qui pourrait nuire à la réputation de FAC et à son engagement à promouvoir les intérêts des producteurs et des agroentrepreneurs canadiens qui ont un comportement éthique.

4008c219(2010-11-16) Page 19 de 24

Avant de présenter une demande de financement à FAC, vous devez confirmer :

- que vous avez lu la présente déclaration;
- qu'à votre connaissance, aucun aspect de votre exploitation ne pourrait être préoccupant pour FAC;
- qu'aucun des exemples cités ci-dessus ne s'applique à vous.

(n) Monnaie canadienne

Tous les prêts ont été faits en dollars canadiens, et vous acceptez de nous payer en dollars canadiens, sous réserve des attributs du prêt standard ou les attributs de prêt particulier.

(o) Placements de capital-risque

Nous pourrons faire des placements de capital-risque dans des sociétés canadiennes. Ces placements seront effectués directement par le truchement de notre division Investissement FAC et indirectement par le truchement d'Avrio Ventures Limited Partnership, un fonds de capital-risque dans lequel nous avons investi, ou d'autres fonds dans lesquels il nous arrive d'investir. Pour obtenir plus de renseignements sur nos placements de capital-risque, consultez le site Web d'Investissement FAC à l'adresse suivante : http://www.fcc-fac.ca/fr/Products/Ventures/index.asp. Il se peut que nous ayons fait ou fassions des prêts à des entreprises avec lesquelles vous faites affaire, ou des placements dans ces entreprises. Nous n'acceptons aucune responsabilité pour les opérations que vous pourriez effectuer avec une entreprise à laquelle nous, Investissement FAC, Avrio Ventures Limited Partnership ou tout autre fonds dans lequel nous investissons, avons consenti un prêt ou avec une entreprise dans laquelle nous, Investissement FAC, Avrio Ventures Limited Partnership ou tout autre fonds avons fait un placement de capital-risque.

(p) Intégralité de l'entente

La Convention, les sûretés et tout autre accord écrit conclu en application de la Convention ou y mentionné renferment l'entente intégrale entre vous et nous. Il n'existe aucune entente, aucun engagement ni aucune assertion faits verbalement.

4008c220(2010-11-16) Page 20 de 24

Annexe B - Caractéristiques générales du prêt

1. Prêt Flexi-prêt – Conditions particulières

Après avoir effectué des paiements de capital et d'intérêts pendant une année complète à la suite du décaissement complet du montant de prêt, vous aurez droit à 6 congés (non consécutifs) de paiement de capital pendant la durée du prêt. Pendant ces périodes de congé de paiement de capital, vous devez continuer à payer les intérêts. Un congé de paiement de capital ne peut durer plus de 6 mois et, avant d'en prendre un autre, il doit être suivi d'une période de paiements de capital et d'intérêts égale à la durée du congé de paiement de capital. La demande de congé de paiement de capital doit être faite au moins 30 jours avant la date d'échéance du paiement suivant et les paiements doivent être à jour.

2. Prêt Progrès-avantages – Conditions particulières

Une baisse du taux d'intérêt sur le nouveau prêt, pouvant atteindre une réduction totale de 2%, pourrait s'appliquer si les conditions telles qu'elles sont décrites ci-dessous ont été remplies. La décision quant à une réduction du taux d'intérêt incombe uniquement à FAC. Voici les critères utilisés par FAC:

Une baisse du taux d'intérêt de 1% si les ratios suivants sont atteints :

- (a) couverture du service de la dette (tel que calculé par FAC) demeure supérieur à 1.25 :1;
- (b) dette portant intérêt sur BAIIA (tel que calculé par FAC) demeure inférieur à 3.50 :1.

Une baisse du taux d'intérêt de 2% si les ratios suivants sont atteints:

- (a) couverture du service de la dette (tel que calculé par FAC) demeure supérieur à 1.75 :1;
- (b) dette portant intérêt sur BAIIA (tel que calculé par FAC) demeure inférieur à 3.00 :1;
- (c) fonds de roulement (tel que calculé par FAC) demeure supérieur à 1.00 :1.

Avant une baisse du taux d'intérêt, les conditions suivantes devront également être satisfaites :

- (d) vos paiements de prêt à FAC n'ont jamais été en souffrance pendant plus de 15 jours;
- (e) vous avez maintenu une cote de crédit satisfaisante jugé satisfaisant par FAC.

Annexe C - Liste d'équipements

DÉPARTEMENT	DESCRIPTION	MODÈLE	ANNÉE	# SÉRIE
Conhallogo				
Emballage	cartonneuse	CE10		CE1099365-500031
	scelleuse 3M	120A		SEP0000141
	table d'accumulation tournante	, <u></u>		
	et machine à sleeve Loupac			
	machine à couvert:	ILPRA	2003	A164
	surgeleur Blast Koma			
	machine multivac	M855FPC	1989	
	econseal faire tarte	6649		6766
	econoseal avec pousse			
	barquette PMG	7292	2001	7559
	détecteur métal SAFELINE	CON5096	2006	81075
	caisse erector	BEL505		505-031600
	scelleur à caisse 3M	39600	2000	14265
	scelleur à caisse 3M avec cage	800R	2007	SEB0000182
	caisse erector	BEL505S		505S-082432
	7 convoyeurs Flex			
	Shrinkeuse marque Shanklin			
	avec tunel	T0558		T7HSS
	scelleuse à chaud de	A27ADA		A0545
	marque Shanklin	505S-082431		AVOMO
	caisse erector scelleur à boite 3M	800ASB	2008	SEB0000130
	coupeuse avec diviseur à	OUAGE	2000	OLD0000100
	broche et détecteur métal LOMA:			Q1MA10270
	détecteur métal LOMA, attache op	erculeus e		, ,
	operculeuse SIPROMAC automatic			
	avec pompe vacuum BOSH	TS70	2003	B250DXNXG
flontage produit	ligne de montage avec 1 convoyeu 2 doseurs PMG avec entonnoir et 2 convoyeurs DANOX selleuse AMERIPAK selleuse AMERIPAK 15 balances en acier inoxydable 3 mélangeur (mixer) PMG sur roue 6 cuves refroidisseur 700 litres AM 1 cheller refroidisseur d'eau ligne à lasagne+hotte+filtration lign doseur portatif de plancher doseur PMG pompe Wilden	145 245 ; QUI		270 539-8
atisserie				
	coupeuse à pâte COLBORN mélangeur basculant à double paroi PMG mélangeur PMG mélangeur HOBART compteur d'eau MATISS à 4 plateaux avec table tournante MATISS à 9 plateaux avec table tournante avec doseur MATISS et valve antigoutte doseur de plancher BIMBA 2 mélangeur (mixer) NILMA	MELB30020HP MELB310HP V1401		4068-200605 3775-280-105 1494374
	lève bol PICARD	LP-280D		3001210

4008c222(2010-11-16) Page 22 de 24

\Box	۸.	,,
_	C 31	Ħ

-

Four	46 810188 4 14 3 4			
	1 four PICARD double au gaz à ch double rotatif ROTOMATIC 4	nariot		4030400
	1 four PICARD double au gaz à ch	nariot		1000 100
	double rotatif ROTOMATIC 4			4030300
	chariot pour four Picard (24)	mm.4.4	2004	0004
	pasteuriseur Sipromac	SB11	2004	6991
	coupeuse à beurre hachoir Microcut Stephan	MCH20	2006	N05108
	hachoir Microcut			
	hachoir Hobart	4732A		56-1226-303
	Lift 1500 lbs	14713		B70CSA
DÉPARTEMENT	DESCRIPTION	MODÈLE	ANNÉE	# SÉRIE
Soupe	3 kettel	22400		
Joupu	vis incliné PMG			
	compteur d'eau			
	ligne à soupe avec	NEODON (C) (O EL DOA		
	doseur 3 têtes	MECDRAVEVG.ELPRA		24240 4 04
	pompe Viking pompe à transfert à	S3M		21340-A-01
	soupe PMG pour machine Elpra			
	pompe Wilden P 4 1/2 HP			
	détecteur de métal Safeline avec			
	table tournante			
	Ligne de conditionnement	FDS4500	2010	Contrôle GMC
	Operculeuse	PL500	2010 2010	Contrôle GMC Contrôle GMC
	Doseur Volumétrique	DVM2000	2010	Controle Givic
Juisine chaude				
	2 plaques Garland 60 pouces			
	avec hotte			
	cuiseur à vapeur avec ciseau	VN300		
	(élévateur hydraulique) Stephan cuiseur à vapeur Stephan	VM200		
	compteur d'eau	VIII200		
	robot coupe	R60		28501122
	machine Holat	H084E	2000	355-05-34
	2 marmittes 550 litres à			
	vapeur avec brasseur			
	1 marmittes 100 litres à vapeur Groen			
	vapeur Groen			
oupe Légumes	acupa lágumas Lisasbol	G-A		4447
	coupe légumes Urschel peleuse à patates Hobart	6460	•	27-1114-190·
	déverseur hydraulique pour mise et			
	convoyeur à vis incliné			
	•			
ivers				
14019	chariot élévateur Raymond			
	3015 heures	201.DR25TT		020D.89.30077
	transpalette électrique Raymond			101-03-21785
	presse à carton Marathon	K6030		302864
	récureuse Cutter			1000119361
	1300 grilles en acier inoxydable			
	compresseur à vis 50 hp Ingersoll Rand	SREP50SE	2002	G9651V02042
	3 compresseurs à piston 15 hp	OFFICE DOOF		JJ00110E07E
	génératrice au gaz naturel de			
	75 KVA moteur Ford 8 cylindres			252344
4008c223(2010-11	-16)			Page 23 de 24
,	•			-

	chariot élévateur Catapelar avec mat 3 encodeurs avec imprimantes congélateur de congélation extérieur 45' (400 pi2) 2 refroidisseurs rapides extérieur (904 pi2) transpalette Catapelar sur roue	NRDN25 NPP40		2NL05145 2CL17396
	Chaudron Tilt Kettle Balayeuse Air-Vac WD Compresseur Air-Climatisé Compresseur Congélateur central Appareil Photo		2010	5035644
Cuisine expérimentale				
outsine experimentale	2 congélateurs 2 portes Delfield 2 Frigo 2 portes Delfield 1 marmitte basculante	6151XLS 6051XLS	2009 2009	
	electrique # 316 1 four combi	KET-12T OES-6.10	2009 2009	
Expédition				
	Chariot élévateur Mitsubishi	PW23	2010	90288957

4008c224(2010-11-16) Page 24 de 24

La présente offre annule et remplace celle émise par IQ en date du 9 février 2011

PAR: INVESTISSEMENT QUÉBEC, personne morale constituée en vertu de la Loi sur Investissement Québec et sur La Financière du Québec (L.R.Q., c.I-16.1), ayant son siège au 1200, route de l'Église, bureau 500, Québec (Québec) G1V 5A3 et ayant une place d'affaires au 4805, boulevard Lapinière; bureau 4100, Brossard (Québec) J4Z 0G2 (« IQ »).

À: CONVIVIA INC., personne morale légalement constituée ayant sa principale place d'affaires au 170, boulevard Taschereau, bureau 300, La Prairie (Québec) J5R 5H6 (l' « Entreprise »).

La présente offre annule et remplace celle émise par IQ en date du 9 février 2011

1. PRÊT

- 1.1 IQ offre à l'Entreprise un prêt au montant maximum de un million de dollars (1 000 000 \$) (le « Prêt »), aux conditions et termes énoncés aux présentes.
- Les mots et expressions utilisés aux présentes et commençant par une lettre majuscule ont le sens qui leur est donné à l'annexe A, à moins qu'une signification particulière ne leur soit donnée, soit en fonction du contexte ou soit aux termes d'une disposition particulière.
- 1.3 Les annexes ci-après énumérées font partie intégrante de la présente offre :
 - A CONDITIONS ET TERMES GÉNÉRAUX DU PRÊT
 - **B** PROJET ET FINANCEMENT
 - C AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT AUTOMATIQUE
 - D CAUTIONNEMENT DE FONDATION LUCIE ET ANDRÉ CHAGNON
 - E CAUTIONNEMENT DE COMMENSAL 2007, S.E.C.
 - F CAUTIONNEMENT DE RESTAURANTS PACINI INC.
 - G PROROGATION DE CRÉANCE PAR CORPORATION DE DÉVELOPPEMENT DU COMMENSAL II
 - H LISTE DES BIENS

Initiales du représentant de l'Entreprise Initiales des Cautions

Initiales du représentant d'IQ

La présente offre annule et remplace celle émise par IQ en date du 9 février 2011

2. PROJET

- 2.1 Le Prêt n'est offert que pour le projet d'injection au fonds de roulement (le «Projet»), qui, accompagné de son financement, est décrit à l'annexe B des présentes.
- 2.2 L'Entreprise déclare avoir commencé le Projet le 1er décembre 2010 et elle s'engage à le compléter au plus tard le 30 novembre 2012. Pour les fins de la présente offre, la date de fin de réalisation du Projet sera cette dernière date ou, toute autre date antérieure que l'Entreprise s'engage à confirmer par écrit à IQ comme étant la date à laquelle elle a complété le Projet.

3. DÉBOURSEMENT

- 3.1 IQ versera le Prêt en un maximum de cinq (5) déboursements, au cours de la période de réalisation du Projet, selon les besoins de liquidité de l'Entreprise, tels qu'établis par IQ, à son entière discrétion, et seulement si l'Entreprise n'est pas en défaut quant à l'un ou l'autre des conditions et termes de la présente offre.
- 3.2 Les déboursements sur le Prêt seront faits de façon concomittante et proportionnelle à la participation respective de Financement agricole Canada («FAC») et Corporation de développement du Commensal II («CDC II») dans le Projet et prendront en compte les sommes déjà déboursées par l'un ou l'autre des prêteurs à partir de la signature de la lettre d'orientation présentée par IQ à l'Entreprise le 26 octobre 2010 (la «Lettre d'orientation»). De plus, toutes avances de fonds effectuées par CDC II, suite à la signature de la Lettre d'orientation, seront considérées comme un déboursement anticipé sur le prêt consenti par cette dernière. Ces avances totalisent, en date des présentes, la somme de cinq cent cinquante mille dollars (550 000 \$).

4. ENGAGEMENTS À REMPLIR AVANT LE DÉBOURSEMENT DU PRÊT

- 4.1 Le premier déboursement du Prêt n'aura lieu que lorsqu'IQ aura obtenu à sa satisfaction:
 - 4.1.1 une confirmation écrite de l'obtention par l'Entreprise :
 - d'un prêt au montant de un million de dollars (1 000 000 \$) consenti par CDC II dont les termes de remboursement devront être identiques à ceux prévus à la présente offre. De plus, ledit prêt devra inclure une clause à l'effet que, dans l'éventualité où l'Entreprise ne respecte pas les ratios prévus à la présente offre, les remboursements sur ce prêt ne pourront

Initiales du représentant d'IQ

Initiales du représentant de l'Entreprise

La présente offre annule et remplace celle émise par IQ en date du 9 février 2011

être effectués tant et aussi longtemps que l'Entreprise sera en défaut:

- 4.1.1.2 d'un prêt au montant de de un million de dollars (1 000 000 \$) consenti par FAC;
- 4.1.1.3 du renouvellement de sa marge de crédit selon des termes, conditions et des critères de margination généralement reconnus;
- 4.1.2 les résolutions de toutes les personnes morales qui sont parties à quelque titre que ce soit à la présente offre de prêt;
- 4.1.3 les sûretés prévues au titre « SÛRETÉS », avec confirmation de leur publication;
- 4.1.4 les opinions juridiques des conseillers externes de l'Entreprise sur le statut corporatif de l'Entreprise et sa capacité d'emprunter et tout autre sujet qu'IQ pourra requérir;
- un engagement écrit des créanciers hypothécaires de Commensal 2007, S.E.C., CDC II et de 9005-4925 Québec Inc. selon lequel les actes d'hypothèque et autres sûretés consentis par Commensal 2007, S.E.C., de CDC II et de 9005-4925 Québec Inc., le cas échéant, ne servent pas à garantir toute autre obligation que celles en vigueur à la date de signature des présentes et à ce que les sommes remboursées aux termes des prêts à terme garantis par lesdites hypothèques et autres sûretés, le cas échéant, ne soient pas à nouveau avancées suite à tel remboursement, à moins d'avoir obtenu le consentement préalable écrit d'IQ;
- 4.1.6 une prorogation, sans intérêt, tant que l'Entreprise sera débitrice envers IQ, par CDC II des avances sous forme de débenture au montant de dix millions de dollars (10 000 000 \$) consenties à l'Entreprise selon les termes de l'annexe G;
- 4.1.7 les opinions juridiques des conseillers externes de Fondation, de Commensal 2007, S.E.C. et de Restaurants Pacini inc. et sur leur statut corporatif, sur leur capacité à s'engager, sur la validité de leur cautionnement, sur leur capacité à le consentir, sur leur caractère exécutoire et tout autre sujet qu'IQ pourra requérir, dont notamment sur la validité et le caractère exécutoires des sûretés prévues au titre « SÛRETÉS » consenties par Commensal 2007, S.E.C., CDC II et 9005-4925 , Québec Inc: ainsi quelleur rang ;

Initiales du représentant de l'Entreprise Intrales des Cautions

Initiales du représentant d'IQ

La présente offre annule et remplace celle émise par IQ en date du 9 février 2011

5. ENGAGEMENTS PARTICULIERS DE L'ENTREPRISE

- Outre les engagements généraux stipulés aux présentes, l'Entreprise s'engage, à compter de la date d'acceptation de la présente offre et jusqu'au remboursement de la totalité du Prêt, à :
 - 5.1.1 Maintenir à compter de l'exercice financier 2011 :
 - 5.1.1.1 un ratio de fonds de roulement minimal de un virgule zéro(1,0).

Pour les fins des présentes, le ratio de fonds de roulement sera calculé de la façon suivante : l'actif à court terme divisé par le passif à court terme;

5.1.1.2 un ratio de couverture de la dette minimal de un virgule vingt-cinq (1,25).

Pour les fins des présentes, le ratio de couverture sera calculé de la façon suivante : les bénéfices avant impôts, intérêts et amortissements (« BAIIA »), divisé par la somme des intérêts et la portion court terme de la dette à long terme de la période précédente;

5.1.1.3 un ratio de dettes avec intérêts sur les BAIIA maximal de trois virgule cinquante (3,50).

Pour les fins des présentes, le ratio sera calculé de la façon suivante : la somme du découvert bancaire, des emprunts court terme et de la dette à long terme (incluant la portion court terme de la dette à long terme) divisé par les BAIIA;

5.1.1.4 un ratio de levier maximal de deux virgule cinquante (2,50).

Pour les fins des présentes, le ratio sera calculé de la façon suivante : la différence entre la dette totale, la dette subordonnée, et les impôts reportés divisé par la somme de l'avoir net et la différence entre la dette subordonnée, les placements et prêts apparentés, l'actif incorporel et l'écart d'acquisition.

Initiales du représentant de l'Entreprise

Initiales des Cautions

Initiales du représentant d'IQ

La présente offre annule et remplace celle émise par IQ en date du 9 février 2011

5.1.2 fournir ses états financiers annuels vérifiés dans les cent vinat (120) jours de la fin de tout exercice financier: 5.1.3 fournir ses états financiers annuels vérifiés consolidés dans les cent vinat (120) jours de la fin de tout exercice financiers; 5.1.4 fournir les états financiers annuels de Comensal 2007 SEC et de Pacini inc. dans les cent vingt (120) jours de la fin de tout exercice financier; 5.1.5 fournir des prévisions financières annuelles avec les hypothèses de travail dans les cent vingt (120) jours de la fin de tout exercice financier; 5.1.6 fournir annuellement avec la remise de ses états financiers annuels une confirmation écrite du renouvellement de sa marge de crédit; 5.1.7 ne pas rembourser les avances faites par la personne mentionnée au sous-paragraphe 4.1.6 et qui auront été prorogées par cette personne; 5.1.8 n'effectuer aucune modification de l'équipe de gestion actuellement en place dans l'Entreprise sans le consentement de FAC et d'IQ; 5.1.9 ne pas effectuer les remboursements sur le prêt consenti par .CDC II si l'Entreprise ne respecte pas les ratios prévus à la présente offre.

6. TAUX D'INTÉRÊT

- 6.1 Le Prêt portera intérêt, à compter de chaque déboursement, au taux préférentiel d'IQ majoré de quatre virgule cinquante pour cent (4,50 %) (le « Taux préférentiel majoré ») calculé mensuellement. Si l'Entreprise se prévaut de changer le Taux préférentiel majoré pour un taux fixe conformément aux dispositions des présentes, alors le taux fixe prévalant à IQ à cette époque sera également majoré de quatre virgule cinquante pour cent (50 %).
- 6.2 Le taux préférentiel d'IQ, avant la majoration prévue au paragraphe précédent, s'établit actuellement, pour fins de référence seulement, à trois pour cent (3 %) l'an. Aux fins des présentes, le taux préférentiel d'IQ est égal au taux préférentiel utilisé par la majorité de six (6) banques à charte canadiennes choisies par IQ, exprimé sur une base annuelle. Ce taux est révisé une fois par semaine et est donc susceptible de varier hebdomadairement.
- 6.3 L'Entreprise accepte dès à présent toute variation du taux préférentiel qu'IQ pourra déterminer de temps à autre et dont IQ tiendra compte dans le calcul des intérêts sur le Prêt. Tout état de compte expédié à l'Entreprise par IQ constituera une preuve incontestable de l'exactifiude de ce calcul, à défaut par l'Entreprise d'aviser

Initiales du représentant d'IQ Initiales du représentant Initiales des Cautions de l'Entreprise

La présente offre annule et remplace celle émise par IQ en date du 9 février 2011

IQ du contraire dans un délai de dix (10) jours de la réception de tout tel état de compte.

7. PAIEMENT DES INTÉRÊTS

7.1 L'Entreprise paiera les intérêts calculés au taux et de la manière prévus au titre « TAUX D'INTÉRÉT » le dernier jour de chaque mois à compter du dernier jour du mois suivant le premier déboursement du Prêt.

8. REMBOURSEMENT DU PRÊT

- 8.1 L'Entreprise bénéficiera d'une période de moratoire de remboursement de capital sur le Prêt d'une durée de douze (12) mois à compter de la date du premier déboursement du Prêt.
- 8.2 Au terme de la période de moratoire prévue au paragraphe précédent, l'Entreprise remboursera le capital du Prêt, en soixante et onze (71) versements mensuels, égaux et consécutifs de treize mille huit cent quatre-vingt-neuf dollars (13 889 \$) chacun, payables le dernier jour de chaque mois à compter du dernier jour du premier mois suivant la fin de telle période de moratoire et suivis d'un dernier versement au montant de treize mille huit cent quatre-vingt-un dollars (13 881 \$).
- 8.3 Pour les fins du remboursement du Prêt effectué au moyen de débits manuels ou électroniques à même le compte bancaire de l'Entreprise; tel que prévu aux annexes A et C, l'Entreprise confirme qu'à la date d'acceptation de la présente offre, elle fait affaire avec la banque ou l'institution financière dont le nom apparaît sur le chèque dont un spécimen est joint à la présente.

9. SÛRETÉS

- 9.1 À titre de garantie spécifique et continue de l'exécution par l'Entreprise de toutes ses obligations vis-à-vis d'IQ aux termes de la présente offre et en garantie de l'exécution de toutes ses autres obligations envers IQ, présentes et futures, directes et indirectes, l'Entreprise doit :
 - 9.1.1 faire en sorte qu'IQ obtienne le cautionnement solidaire de Fondation Lucie et André Chagnon jusqu'à concurrence de cinquante pour cent (50 %) du solde du Prêt, selon les termes et conditions de l'annexe D;
 - faire en sorte qu'IQ obtienne le cautionnement solidaire Restaurants Pacini inc. pour le plein montant du Prêt, selon les termes et conditions de l'annexe F;

Initiales du représentant d'ÎQ

Initiales du représentant de l'Entreprise

La présente offre annule et remplace celle émise par IQ en date du 9 février 2011

9.1.3 faire en sorte qu'IQ obtienne le cautionnement solidaire Commensal, 2007 S.E.C. pour le plein montant du Prêt selon les termes et conditions de l'annexe E;

À l'appui de son cautionnement, Commensal 2007, S.E.C. consent à IQ une hypothèque au montant de un million de dollars (1 000 000 \$) et une hypothèque additionnelle au montant de deux cent mille dollars (200 000 \$) grevant en deuxième (2°) rang les équipements décrits à l'annexe H, l'universalité de ses marques de commerce et l'immeuble situé au 3737, boul, de la grande Allée, Boisbriand, Québec.

À l'exception des équipements spécifiques et l'universalité des marques de commerce, l'immeuble situé au 3737, boul, de la Grande Allée, Boisbriand, lesquels devront être détenus en 2ième rang par IQ, pari passu avec FAC, cette hypothèque sera sujette à toutes les hypothèques publiées en date du 23 décembre 2010;

9.1.4 Faire en sorte que 9005-4925 Québec inc. consente à IQ une hypothèque principale au montant de un million de dollars (1 000 000 \$) et une hypothèque additionnelle au montant de deux cent mille dollars (200 000 \$) grevant l'immeuble situé au 860, rue St-Jean, Québec.

Étant entendu que cette hypothèque sera sujette à toutes les hypothèques publiées en date du 23 décembre 2010;

9.1.5 Faire en sorte que CDC Il consente à IQ une hypothèque principale au montant de un million de dollars (1 000 000 \$) et une hypothèque additionnelle au montant de deux cent mille dollars (200 000 \$) de 2ième rang, pari passu avec FAC grevant l'universalité des marques de commerce Commensal.

Cependant, une mainlevée sur les marques de commerce grevées par cette hypothèque pourra être consentie par IQ, à son entiére discrétion, au deuxième (2°) anniversaire de la signature de la présente offre, si et seulement si l'Entreprise a respecté en tout temps, tous les termes et conditions de la présente offre.

9.1.6 souscrire, à la satisfaction d'IQ, une police d'assurance tous risques avec clause hypothécaire couvrant ses actifs et les actifs des entreprises mentionnées aux paragraphes 9.1.3 à 9.1.5 pour le plein montant du Prêt et désignant IQ à titre de créancière hypothécaire.

9.2 Il est entendu que les hypothèques mentionnées aux paragraphes 9.1.3, 9.1.4 et 9.1.5 devront être pari passu avec celles consenties ou à être consenties en faveur

Initiales du représentant d'IQ Initiales du représentant de l'Entreprise

La présente offre annule et remplace celle émise par IQ en date du 9 février 2011

de FAC, en garantie de son prêt prévu au Projet, étant entendu que les entreprises respectives devront faire en sorte que ce prêteur s'engage aux termes d'une entente entre créanciers à partager sur une base proportionnelle avec IQ tout produit de réalisation des actifs grevés aux termes de ces hypothèques, le tout à des termes à la satisfaction d'IQ.

10. COMMISSION D'ENGAGEMENT

- 10.1 La présente offre est sujette au paiement d'honoraires de gestion (la « Commission d'engagement »), de un pour cent (1%) du montant du Prêt, soit dix mille dollars (10 000 \$).
- 10.2 IQ reconnaît avoir reçu la somme de cinq mille dollars (5 000 \$) en paiement partiel de la Commission d'engagement. Cette Commission d'engagement, dont le solde devra être versé à IQ lors de l'acceptation de la présente offre, n'est remboursable en aucune circonstance, ni en totalité ni en partie.
- 10.3 Le seul encaissement de la Commission d'engagement ne crée aucun droit en faveur de l'Entreprise et n'oblige aucunement IQ à effectuer un quelconque déboursement sur le Prêt, ces droits et ces obligations ne pouvant être générés que dans la mesure où les conditions et termes mentionnés à la présente offre sont rencontrés.

11. AUTRES DISPOSITIONS

- 11.1 Seule la version française de la présente offre sera considérée comme officielle et dans tous les cas, celle-ci prévaudra sur toute traduction qui pourrait l'accompagner.
- 11.2 L'Entreprise et les Cautions reconnaissent que les stipulations contenues à la présente offre et à ses annexes ont été librement discutées entre elles et IQ et qu'elles ont reçu les explications adéquates sur leur nature et leur étendue.

Initiales du représentant d'IQ

Initiales du représentant de l'Entreprise

OFFRE DE PRÊT

Page 9 de 10

Dossier : D124460 Entreprise : E111183

La présente offre annule et remplace celle émise par IQ en date du 9 février 2011

Date : 23 février 2011
Date : 23 février 2011
érés dans la présente offre ainsi ignons un chèque de cinq mille sion d'engagement.
le prélèvement automatique» ginal portant la mention « NUL » ermettre à IQ de procéder aux liques ainsi que d'effectuer le e.
,
Date: 25/2/2011
Initiale des Cautions

Initiales du représentant de l'Entreprise

OFFRE DE PRÊT

Page 10 de 10

Dossier : D124460 Entreprise: E111183

La présente offre annule et remplace celle émise par IQ en date du 9 février 2011

ACCEPTATION DES CAUTIONS

Nous reconnaissons avoir pris connaissance de la présente offre de prêt et de ses annexes et en acceptons les termes et conditions.

CAUTIONS		
FONDATION LUCIE	ET ANDRÉ CHAGNON	
Par :	Ulle_ Signature	Date: 25/2 ///
Nom	GUY BROCHU du signataire autorisé en lettres moulées	
COMMENSAL 2007,	, s.e.c	Date : <u>ZS /z/2001</u>
Piene	du signataire autorisé en lettres moulées	······································
Par:		Date: 25/2/201-
PiW Nom a	du signataire autorisé en lettres moulées	<u> </u>

Initiales du représentant d'IQ

Initiales du représentant de l'Entreprise

La présente offre annule et remplace celle émise par IQ en date du 9 février 2011

ANNEXE A

CONDITIONS ET TERMES GÉNÉRAUX DU PRÊT

1. DÉFINITIONS

Aux fins de la présente offre, les expressions suivantes ont le sens qui leur est donné ciaprès à moins que le contexte n'exige un sens différent:

« Avoir net ajusté » signifie la somme selon le bilan de l'Entreprise (a) de l'avoir des actionnaires (b) des dettes subordonnées, le cas échéant, au paiement complet des autres dettes, (c) des prêts consentis à l'Entreprise par des personnes ou sociétés apparentées et qui ont été prorogés pour la durée du Prêt, (d) des subventions provenant des gouvernements fédéral, québécois ou municipal non remboursables et inscrites au passif (e) de l'impôt futur inscrit au passif et (f) des actions privilégiées non rachetables et inscrites au passif. Seront cependant exclus de l'Avoir net ajusté les frais reportés, l'impôt futur inscrit à l'actif, les avances faites par l'Entreprise à des personnes ou sociétés apparentées ou non, à ses actionnaires, ses administrateurs, ses employés ainsi que les actifs superflus, excédentaires ou non liés aux opérations;

«Cas de défaut» signifie l'un ou l'autre des défauts aux termes de l'article 6 de la présente annexe intitulée «Cas de défaut»;

«Changement important» signifie tout changement, toute modification; à la hausse ou à la baisse selon le cas, qui de l'avis raisonnable d'IQ, pourrait affecter négativement et de manière importante la réalisation du Projet ou un Élément important;

« Dépenses admissibles » signifie les dépenses indiquées à l'annexe 8 de la présente offre;

« Dette à long terme » signifie la somme des obligations financières dont l'Entreprise n'est pas normalement tenue de s'acquitter au cours de l'exercice financier en cours et qui apparaissent sous la rubrique Passif à long terme de son bilan:

« Élément important » signifie l'existence juridique de l'Entreprise, sa situation financière, ses résultats d'exploitation, sa capacité d'exploiter son entreprise, de détenir ses biens ou d'exécuter ses obligations générales ou aux termes de toute convention de crédit ou de sûretés à laquelle elle peut être partie;

2. INTÉRÊT

2.1. À compter du dernier déboursement du Prêt l'Entreprise aura la faculté de demander par écrit à IQ de changer le Taux préférentiel majoré s'appliquant au Prêt pour le taux fixe en vigueur à IQ à cette époque.

Dans le cas d'une demande changement du Taux préférentiel majoré au taux fixe, l'Entreprise pourra choisir la période durant laquelle le taux fixe, en vigueur à IQ à l'époque de ce choix, s'appliquera sur le Prêt. À l'expiration de la période : choisie, l'Entreprise poura renouveler son choix, et ce, de période en période jusqu'à l'échéance du Prêt ou demander que le Taux préférentiel majoré en vigueur à IQ à cette époque s'applique sur le Prêt. À cet effet, l'Entreprise devra, au plus tard 15 jours suivant l'échéance de chaque période, aviser IQ de son choix par écrit, à défaut de quoi, IQ appliquera sur le Prêt le Taux préférentiel majoré en vigueur à IQ à cette époque, L'Entreprise, si elle a déià opté pour le Taux préférentiel majoré, pourra en tout temps revenir au taux fixe en vigueur à IQ à l'époque de sa demande et celui-ci prévaudra alors pour la période que l'Entreprise choisira.

Initiales du représentant d'IQ

Initiàles du représentant de l'Entreprise

La présente offre annule et remplace celle émise par IQ en date du 9 février 2011

Si l'Entreprise demande à IQ de changer le taux préférentiel majoré s'appliquant au Prêt pour le taux fixe, elle accepte dès à présente que ce taux fixe soit celui prévalant à IQ au moment de la conversion effective du Taux préférentiel majoré au taux fixe, à condition que celui-ci n'ait pas varié à la hausse depuis la date de la demande de conversion. Dans le cas contraire, l'Entreprise bénéficiera d'un délai de cinq (5) jours, à compter de la date à laquelle elle aura été informée par IQ du nouveau taux fixe en vigueur pour accepter ou refuser par écrit ce nouveau taux.

IQ se réserve un délai maximal d'un (1) mois pour effectuer la conversion du Taux préférentiel majoré au taux fixe, et ce, dans la mesure où les fonds à taux fixe sont disponibles à IQ à des conditions qui lui sont acceptables.

L'Entreprise accepte dès à présent toute variation du taux préférentiel qu'IQ pourra déterminer de temps à autre et dont IQ tiendra compte dans le calcul des intérêts sur le Prêt. Tout état de compte expédié par IQ constituera une preuve incontestable de l'exactitude de ce calcul, à défaut par l'Entreprise d'aviser IQ du contraire dans un délai de dix (10) jours de la réception de tout tel état de compte.

- 2.2. Toute somme non payée à échéance en vertu des présentes portera intérêt à compter de cette date au taux stipulé à la présente offre, et ce, sans avis ni mise en demeure.
- 2.3. Tout intérêt non payé à échéance portera lui-même intérêt à compter de cette date au taux stipulé à la présente offre, et ce, sans avis ni mise en demeure

3. REMBOURSEMENT PAR ANTICIPATION

3.1. L'Entreprise pourra rembourser tout ou partie du Prêt par anticipation, en tout temps et sans avis, de la façon suivante :

- 3.1.1, sans indemnité, si le Prêt porte intérêt au Taux préférentiel majoré;
- 3.1.2. en payant, si le Prêt porte intérêt au taux fixe; une indemnité égale à trois (3) mois d'intérêts sur le montant remboursé par anticipation, et ce, au taux d'intérêt alors applicable sur le Prêt.

4. DÉBITS ÉLECTRONIQUES

- 4.1. Le déboursement du Prêt pourra être effectué par IQ directement dans le compte bancaire de l'Entreprise, par avis écrit émis par la banque ou l'institution financière avec laquelle IQ fait affaires. Toutefois, IQ se réserve le droit de procéder au déboursement du Prêt au moyen de chèque(s) si elle juge ce mode de déboursement préférable selon les circonstances.
- 4.2. L'Entreprise autorise par la présente IQ à effectuer par débits manuels ou électroniques: à même son compte bancaire tout paiement que l'Entreprise doit faire à IQ aux termes des présentes. À cet effet, l'Entreprise autorise par la présente la banque ou l'institution financière avec laquelle elle fait affaires à honorer les débits effectués par IQ et s'engage à compléteret à signer l'annexe intitulée « Autorisation de prélèvement automatique » jointe à la présente.
- 4.3. IQ enverra à l'avance à l'Entreprise une note de débit contenant tous les renseignements relatifs aux paiements à être effectués par l'Entreprise.
- 4.4. L'Entreprise s'engage à renouveler l'autorisation apparaissant plus haut si elle change de banque ou d'institution financière ayant que le Prêt ne soit entièrement remboursé ou tant que l'Entreprise pourra être endettée envers IQ quant à tout paiement dû aux termes des présentes et à informer IQ de ce

Initiales du représentant d'IQ

Initiales du représentant de l'Entreprise

La présente offre annule et remplace celle émise par IQ en date du 9 février 2011

changement en lui remettant une nouvelle annexe intitulée: « Autorisation de prélèvement automatique » dûment complétée et signée, accompagnée d'un spécimen de chèque de sa nouvelle banque ou institution financière portant la mention « NUL » et contenant tous les renseignements nécessaires.

4.5. L'Entreprise accepte que le remboursement de tout montant dû en vertu de la présente offre soit effectué au moyen de chèques sì lQ juge ce mode de paiement préférable selon les circonstances.

5. ENGAGEMENTS GÉNÉRAUX DE L'ENTREPRISE

À compter de la date d'acceptation de la présente offre et pour toute la durée du Prêt, l'Entreprise s'engage à :

- 5.1. fournir sur demande d'IQ, ses états financiers vérifiés, ses états financiers semestriels, les états financiers de ses filiales et, le cas échéant, ses états financiers consolidés ou tout autre état financier, vérifié ou non, requis par IQ et dans les cent vingt (120) jours de la fin de tout exercice financier;
- 5.2. fournir des prévisions financières annuelles avec les hypothèses de travail dans un délai de cent vingt (120) jours jours de chaque début d'exercice financier;
- 5.3. ne pas modifier ses statuts ni son capital-actions autorisé ou émis ou payé, y compris ne pas émettre de nouvelles actions de son capital-actions ni réduire son capital versé ou déclaré ni acheter, racheter, convertir ou échanger toutes actions de son capital-actions sans l'accord préalable écrit d'IQ, à l'exception de toute transaction effectuée dans le cadre du programme d'achat d'actions des employés cadres de l'Entreprise;

- 5.4. transiger sur une base d'affaires et « à distance » avec toute personne;
- 5.5. ne pas consentir de prêts; avances ou toute autre forme d'aide financière à ses actionnaires, administrateurs, officiers ou entreprises liées, ni y effectuer des placements, ni leur accorder de sûretés, ni effectuer des transactions en dehors du cours normal de ses opérations;
- 5.6. ne pas fusionner;
- 5.7. ne pas déclarer ou verser de dividende:
- 5.8. ne pas déménager à l'extérieur du Québec une partie substantielle de ses activités:
- 5.9. faire en sorte qu'il n'y ait pas de changement dans le contrôle de l'Entreprise ou dans le contrôle ultime de l'Entreprise;

On entend par contrôle la détention d'actions comportant un nombre de droits de vote suffisant pour permettre l'élection de maiorité des administrateurs l'Entreprise. On entend par contrôle ultime la détention desdites actions par une ou des personnes physiques donnant le contrôle de l'Entreprise par l'intermédiaire d'une ou de plusieurs personnes morales actionnaires l'une de l'autre ou de l'Entreprise. Advenant le décès de l'actionnaire qui a le contrôle ultime de l'Entreprise, la transmission des actions de l'actionnaire décédé à ses héritiers ne sera pas présumée constituer un changement dans le contrôle ultime de l'Entreprise à la condition que ledit contrôle demeure entre les mains des héritiers légaux de l'actionnaire décédé:

5.10. assurer et maintenir assurés contre tous risques ses actifs, jusqu'à concurrence de leur valeur de remplacement, ou souscrire et maintenir en vigueur toute police d'assurance quelconque requise par IQ et fournir à cette dernière, sur demande, copie

Initiales du représentant d'IQ

Initiales du représentant de l'Entreprise

La présente offre annule et remplace celle émise par IQ en date du 9 février 2011

des polices d'assurance ainsi souscrites et de leur renouvellement. Advenant que l'Entreprise fasse défaut de respecter le présent engagement, IQ pourra y remédier, aux frais de l'Entreprise, et ce, sans préjudice à tout autre droit en sa fayeur.

- 5.11. sauf pour ce qui expressément permis à la présente offre, ne pas grever, vendre ou disposer de quelque façon de ses actifs sans le consentement préalable écrit d'IQ, sauf dans le cours normal de ses opérations;
- 5.12. révéler sans délai à IQ tout litige ou procédure devant une cour de justice ou un tribunal, une commission ou agence gouvernementale dans lequel elle est partie;
- 5.13. se conformer en tout temps aux lois auxquelles elle est assujettie au Québec et plus particulièrement, mais sans limiter la portée générale de ce qui précède, aux normes en matière de protection de l'environnement, de travail et de droits de la personne;
- 5.14. adopter en fout temps un comportement social et politique responsable;
- 5.15. permettre à IQ, si de l'avis de cette dernière et à sa seule discrétion, la situation financière de l'Entreprise se détériore, (i) de nommer un de ses représentants à titre d'observateur au conseil d'administration de l'Entreprise ou (ii) de demander à l'Entreprise la création d'un comité de gestion;
- 5.16. maintenir ses opérations;
- 5.17. n'apporter aucun changement significatif au Projet sans le consentement préalable écrit d'IQ. Si le coût réel du Projet dépasse le total prévu, l'Entreprise devra fournir ou faire en sorte que ses actionnaires fournissent les sommes nécessaires pour couvrir tout montant excédant les prévisions, et ce, d'une manière qu'IQ devra juger

satisfaisante, avant que le solde du Prêt ne soit déboursé. Si les dépenses réellement encourues par l'Entreprise quant au Projet s'avèrent inférieures aux dépenses totales prévues au titre « <u>PROJET</u> », IQ se réserve le droit de réduire le montant du Prêt proportionnellement;

- 5.18. remettre à IQ, au cours de la durée du Prêt, tout document qu'elle pourra juger utile ou perfinent;
- 5.19. fournir, à la demande d'IQ, les certificats ou documents requis conformément aux lois du Québec;
- 5.20. ne pas céder ni transférer les droits qui lui sont conférés aux termes de la présente offre sans le consentement préalable écrit d'IQ;
- 5.21. acquitter toutes les dépenses se rapportant à la préparation et à l'inscription, s'il y a lieu, des documents nécessaires pour donner effet légal à la présente offre et à tout amendement à celle-ci;
- 5.22. payer tous les coûts encourus par IQ pour exercer ses droits aux termes de la présente offre, y compris ceux permettant d'obtenir l'exécution de toutes les obligations de l'Entreprise pour protéger, exécuter ou préserver toute sûreté consentie en garantie du Prêt ou procéder à une évaluation des actifs de l'Entreprise sur demande d'IQ, incluant notamment tous les frais judiciaires, les honoraires, charges ou autres dépenses judiciaires, les frais et honoraires d'agent, de syndic ou autres;
- 5.23. payer tous les coûts raisonnables facturés par un consultant exteme choisi par IQ pour la conseiller sur toute question reliée au Prêt; pourront plus particulièrement faire l'objet du mandat confié à ce consultant externe la préparation de diagnostics financiers et opérationnels de l'Entreprise, l'évaluation des sûretés et des éléments de propriété intellectuelle reliés au Projet ainsi

Initiales du représentant d'

Initiales du représentant de l'Entreprise

La présente offre annule et remplace celle émise par IQ en date du 9 février 2011

que toute autre question concernant la protection des droits d'IQ;

- 5.24. permettre à tout représentant d'IQ, sur avis préalable à l'Entreprise, d'entrer pendant les heures normales d'affaires dans les locaux de l'Entreprise et d'y effectuer, aux frais d'IQ, l'examen des livres, des installations physiques et des stocks de l'entreprise et d'obtenir copie de tout document;
- 5.25. divulguer sans délai à IQ toute aide financière accordée, sous quelque forme que ce soit, par le gouvernement du Canada, le gouvernement du Québec, leurs ministères et organismes pour les fins de la réalisation du Projet.

6. CAS DE DÉFAUT

Nonobstant toute disposition contraire contenue à la présente offre et même si les conditions ont été respectées, IQ se réserve le droit, à sa discrétion, de résilier le Prêt ou toute partie non déboursée de celui-ci ou d'en différer le déboursement et de résilier le moratoire de capital et le moratoire d'intérêts, le cas échéant, et l'Entreprise s'engage à rembourser, sur demande, toutes ou partie des sommes déboursées sur le Prêt, avec intérêts, frais et accessoires, dans les cas suivants:

- 6.1. si le Projet n'est pas complété à la date prévue à la présente offre;
- 6.2. si la somme totale de l'aïde financière accordée, sous quelque forme que ce soit, pour les fins du Projet, par le gouvernement du Québec, leurs ministères et organismes excède cent pour cent (100%) des Dépenses admissibles du Projet, étant entendu que les Dépenses admissibles du Projet incluent, le cas échéant, les dépenses du Projet éligibles à des crédits d'impôt remboursables de la part du gouvernement du Québec;

- 6.3. si l'Entreprise interrompt ou abandonne le Projet en tout ou en partie;
- 6.4. si l'Entreprise fait cession de ses biens, est sous le coup d'une ordonnance de séquestre en vertu de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité, fait une proposition à ses créanciers ou commet un acte de faillite en vertu de ladite loi, ou si elle est sous le coup d'une ordonnance de liquidation en vertu de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies;
- 6.5. si l'Entreprise est insolvable ou sur le point de le devenir ou si elle ne maintient pas son existence légale ou si sa situation financière se détériore de façon à mettre en péril sa survie;
- 6.6. sì l'Entreprise est en défaut aux termes d'une convention ou d'un acte de garantie relativement à ses emprunts notamment, sans limiter la généralité de ce qui précède, si elle est en défaut aux termes de toute convention intervenue avec IQ, ou si l'Entreprise fait l'objet d'une demande de remboursement de tout prêt payable à demande;
- 6.7. s'il y a un changement dans le contrôle de l'Entreprise où dans le contrôle ultime de l'Entreprise qui n'a pas été préalablement autorisé par écrit par IQ;
- 6.8. si, de l'avis d'IQ et sans son consentement, il survient un Changement important dans le Projet ou dans son financement, dans la nature des opérations de l'Entreprise ou de façon générale, dans le niveau du risque;
- 6.9. s'il y a liquidation des actifs constituant le Projet ou annulation du bail locationacquisition prévu au Projet, s'il y a lieu;
- 6.10, en cas d'erreur ou d'omission dans une déclaration, de réticence, de fausse

Initiales du représentarit d'IQ

Initiales du représentant de l'Entreprise

La présente offre annule et remplace celle émise par IQ en date du 9 février 2011

déclaration, de fraude ou de falsification de documents de la part de l'Entreprise;

- 6.11. si l'Entreprise fait défaut de remplir quelconque de ses engagements stipulés dans les conditions et clauses de la présente offre;
- 6.12. Si l'Entreprise n'a présenté à IQ aucune demande de déboursement dans les six (6) mois de l'acceptation de la présente offre, IQ pourra annuler la présente offre.

7. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1. Ce contrat sera régi par les lois du Québec et en cas de contestation, les tribunaux du Québec seront seuls compétents. De plus, la présente offre est sujette à l'application des conditions et termes énoncés dans la Loi sur Investissement Québec et sur La Financière du Québec et ses programmes, y compris le Programme de fonds de roulement et d'investissement visant la stabilisation et la relance d'entreprises performantes.
- 7.2. Par son acceptation de la présente offre, l'Entreprise déclare que tous les renseignements de nature technique ou de nature financière ou économique qui ont été fournis à IQ sur une base historique sont véridiques.
- 7.3. Pour les fins de la présente offre, tous les avis devront être envoyés par écrit, par poste certifiée ou recommandée ou par livraison de main à main. Les avis provenant d'IQ seront envoyés au siège de l'Entreprise. à l'attention du représentant autorisé qui signera l'acceptation de la présente offre pour et au nom de l'Entreprise. Tous les avis provenant de l'Entreprise ou de ses actionnaires seront envoyés à Investissement Québec, à sa place d'affaires du 413, rue Saint-Jacques, bureau 500. Montréal (Québec), H2Y 1N9, à l'attention de son Secrétaire général. Tous les avis seront censés être reçus le jour de leur livraison, au

cas d'envoi de main à main, le troisième jour ouvrable suivant leur mise à la poste par leur expéditeur, au cas d'envoi par poste certifiée ou recommandée.

8. ANNONCE PUBLIQUE

- 8.1. En acceptant la présente offre, l'Entreprise consent à ce qu'une annonce publique soit faite par IQ, en communiquant les principaux paramètres de l'intervention financière consentie à l'Entreprise comprenant, entre autres et limitativement, le nom de l'Entreprise, son genre d'exploitation, son emplacement, la nature et le montant de l'intervention financière prévue aux présentes ainsi que le nombre d'employés au service de l'Entreprise;
- 8.2. Si l'Entreprise désire annoncer officiellement le Projet ou procéder à une inauguration officielle, elle devra en prévenir IQ quinze (15) jours à l'avance, de façon à permettre à cette dernière d'y participer.

Initiales du représentant d'IQ

Initiales du représentant de l'Entreprise

OFFRE DE PRÊT

Page 1 de 1

Dossier : D124460 Entreprise : E111183

La présente offre annule et remplace celle émise par IQ en date du 9 février 2011

ANNEXE B

PROJET ET FINANCEMENT

PROJET	Coûts totaux	Coûts admissibles	FINANCE	MENT
Fonds de roulement	3 000 000,00 \$	3 000 000,00 \$	Prêt - Financement agricole Canada (pari-passu avec IQ)	1 000 000,00 \$
			Prêt à terme -CDC	1 000 000,00 \$
			Prêt - IQ (pari- passu avec Financement agricole Canada)	1 000 000,00 \$
	3 000 000,00	3 000 000,00 \$	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	3 000 000,00 \$

Initiales du représentarit d'IQ

Initiales de feprésentant de l'Entreprise

		. • • • • • • • • • • • • • • • • • • •