

CODE :

L'AN DEUX MILLE DOUZE,

le

DEVANT M^e **CÉLINE DUMAIS**, notaire à Montréal, province de Québec, Canada.

COMPARAISSENT :

VILLE DE MONTRÉAL, personne morale de droit public constituée le premier (1er) janvier deux mille deux (2002) en vertu de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., c. C-11.4), ayant son siège au numéro 275, rue Notre-Dame Est, à Montréal, province de Québec, H2Y 1C6, agissant et représentée par

dûment autorisé(e) aux présentes aux termes de la *Charte de la Ville de Montréal* et des documents suivants:

a) le règlement RCE02 -004, soit le *règlement intérieur du comité exécutif sur la délégation de pouvoirs aux fonctionnaires et employés*, adopté par le comité exécutif à sa séance du vingt-six juin deux mille deux (2002) et en vigueur depuis le quinze juillet deux mille deux (2002), dont copie conforme demeure annexée aux présentes;

b) la résolution CE _____, adoptée par le comité exécutif à sa séance tenue le _____

dont copie certifiée demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par le représentant et le notaire soussigné.

Ci-après nommé le « créancier ».

Un avis d'adresse pour le créancier a été inscrit au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 6 019 444;

ET

LES COURS POINTE ST-CHARLES INC., personne morale dûment constituée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, ayant son siège au 8550, boulevard Pie-IX, à Montréal, province de Québec, H1Z 4G2 et un établissement au 407, rue McGill, bureau 710, à Montréal, province de Québec, H2Y 2G3, agissant et représentée par

dûment autorisé aux fins des présentes, en vertu d'une résolution du conseil d'administration datée du _____

laquelle demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par le représentant et le notaire soussigné.

Ci-après nommé le « débiteur ».

LESQUELS, en vue de la garantie hypothécaire faisant l'objet des présentes, conviennent et déclarent ce qui suit :

1. PRÉLIMINAIRES

Dans la mesure où elles ne sont pas modifiées par les présentes, les conditions et définitions contenues dans l'Accord de développement signé entre les parties en date du _____

(ci-après l'« Accord ») font partie intégrante du présent contrat. Une copie de cet Accord demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par les parties en présence du notaire soussigné.

Les obligations du débiteur et les hypothèques qu'il constitue en vertu des présentes ne seront ni amoindries ni modifiées de quelque façon que ce soit par toute entente qui pourrait intervenir entre le créancier et le débiteur, notamment si l'Accord est renouvelé ou que le créancier accepte des délais, ou si le créancier s'abstient d'exercer ses droits et recours, quels qu'ils soient. De plus, les hypothèques et les autres droits créés aux présentes subsisteront, nonobstant le fait que les obligations puissent être constatées par tout autre document, soit pour le montant global de l'hypothèque, ou pour le montant alors réduit de celle-ci, et ce, tant et aussi longtemps que les obligations n'auront pas été exécutées dans leur intégralité, à l'entière satisfaction du créancier.

Le fait pour les parties de remplacer l'Accord n'opérera pas novation, nonobstant toute loi ou usage à ce contraire.

2. OBLIGATIONS GARANTIES PAR L'HYPOTHÈQUE

La présente garantie hypothécaire est consentie afin de garantir l'exécution des obligations souscrites aux termes des présentes ainsi que les obligations du Propriétaire prises en vertu du paragraphe 9 de l'Accord, lesquelles constituent, aux fins de la présente garantie hypothécaire, les obligations du débiteur. Les obligations souscrites aux termes de l'Accord se lisent comme suit :

« 9. Construction d'un talus acoustique

- 9.1. *Le Propriétaire s'engage à réaliser, dans les douze (12) mois après la signature du présent Accord et à ses frais, une opération cadastrale visant à remembrer les lots 4 976 219 (projeté) et 4 976 220 (projeté) du cadastre du Québec au lot 4 664 263 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, pour n'en faire qu'un seul lot (ci-après le « Lot remembré »).*
- 9.2. *Le Propriétaire s'engage à construire, à ses frais, un talus acoustique entre la zone résidentielle et les terrains de la Compagnie des Chemins de Fer Nationaux du Canada, traversant les lots 4 664 263, 4 976 219 (projeté) et 4 976 220 (projeté), tous du cadastre du Québec, tel qu'indiqué au concept d'aménagement à l'Annexe 8 (ci-après le « Talus »).*
- 9.3. *Pour plus de précisions et sans limiter d'aucune façon la responsabilité du Propriétaire, pendant et après la construction du Talus, celui-ci s'engage à assumer, à ses frais, toutes les obligations normalement dévolues à un propriétaire quant à la partie du Lot remembré sur laquelle est construit le Talus, notamment à en assurer l'intégrité structurale et environnementale, et ce, à l'entière exonération de la Ville.*
- 9.4. *Dans l'éventualité où le Propriétaire vendait le Lot remembré ou des parties de ce lot, il s'engage à faire assumer l'obligation prévue au présent article et à l'article 9.3 à tout éventuel acquéreur. À cet égard, si la partie industrielle ou commerciale du Lot remembré fait l'objet d'une opération cadastrale de morcellement ou est détenu par plus d'une personne, l'immeuble où est construit le Talus devra faire l'objet d'un lot distinct et chaque acquéreur devra signer une convention d'indivision par laquelle chacun sera copropriétaire indivis du lot où est construit le Talus. Par cette convention d'indivision, les indivisaires s'engageront solidairement et irrévocablement envers la Ville à assumer les obligations prévues à l'article 9.3 ci-haut et à ne pas céder leurs droits indivis séparément d'un lot issu du Lot remembré. Pour chaque acquéreur, le Propriétaire s'engage à remettre à la Ville, à sa satisfaction, la preuve d'un tel engagement. Par la signature du présent Accord, la Ville accepte la stipulation pour autrui faisant l'objet du présent article. Tout indivisaire pourra ensuite être libéré personnellement, en autant qu'il fasse assumer à son acquéreur toutes les obligations prévues à l'article 9.3 et que ce dernier accepte les droits indivis détenus par l'indivisaire et s'engage à assumer toutes les obligations que les indivisaires ont envers la Ville aux termes de la convention d'indivision, le tout sujet à l'approbation de la Ville.*
- 9.5. *Les obligations prévues aux articles 9.1, 9.2, 9.3 et 9.4 sont garantis par une hypothèque de deuxième rang sur le lot 4 664 263 du cadastre du Québec, laquelle hypothèque est d'un montant de deux millions de dollars (2 000 000,00 \$), l'acte d'hypothèque est par ailleurs joint à l'Annexe 9. Toutefois, lorsque le Lot remembré fera l'objet d'une ou de plusieurs opérations cadastrales afin de diviser l'aspect résidentiel de celui industriel, et ce, conformément à la réglementation applicable, le Propriétaire pourra obtenir de la Ville, qui s'engage à lui donner, une mainlevée de ladite hypothèque uniquement pour les lots résidentiels du Projet.*

Si, de l'avis du créancier, agissant raisonnablement, le débiteur ne remplit pas les engagements décrits ci-dessus, le créancier pourra, en son lieu et place et sous réserve de ses autres droits et recours, conclure les contrats et ententes, afin de corriger le défaut du débiteur et remplir les engagements de ce dernier, et effectuer périodiquement des paiements aux entrepreneurs, fournisseurs de matériaux et autres personnes intéressées. Le créancier pourra exiger le remboursement immédiat de ces sommes, avec intérêt sur celles-ci au taux ci-après stipulé, à compter de la date de leur décaissement.

Le débiteur devra obtenir et fournir au créancier, sur demande, selon les modalités requises par ce dernier, une cession de rang de la part de toute personne habilitée à faire valoir ou à inscrire une hypothèque légale de la construction sur l'immeuble.

3. HYPOTHÈQUE PRINCIPALE

En garantie de l'accomplissement de toutes les obligations prévues à la clause 2. ci-dessus, ainsi qu'en garantie de l'accomplissement de toute autre obligation prévue aux présentes, le débiteur hypothèque en faveur du créancier, jusqu'à concurrence d'une somme de DEUX MILLIONS de dollars (2 000 000,00 \$) avec intérêt au taux de VINGT-CINQ pour cent (25%) l'an, l'immeuble suivant :

DÉSIGNATION

Le lot **QUATRE MILLIONS SIX CENT SOIXANTE-QUATRE MILLE DEUX CENT SOIXANTE-TROIS (4 664 263)** du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Avec tout ce qui est ou sera incorporé, attaché, réuni ou uni par accession ou autrement à cet immeuble et qui est considéré comme immeuble en vertu de la loi.

Ci-après nommé l' « immeuble ».

L'hypothèque et les autres garanties constituées aux termes des présentes prendront effet à compter de la date des présentes afin de garantir l'accomplissement des obligations du débiteur.

Si le bien hypothéqué est la fraction d'un immeuble détenu en copropriété divisée ou une part d'immeuble détenu en copropriété indivise, le débiteur hypothèque aussi par les présentes, jusqu'à concurrence de la même somme et pour les mêmes fins que celles indiquées au début de la présente clause ainsi que pour la même somme et pour les mêmes fins que celles indiquées à la clause intitulée « HYPOTHÈQUE ADDITIONNELLE » ci-après, ses droits au remboursement éventuel des sommes versées au fonds d'opérations courantes, au fonds de prévoyance ou à tout autre fonds relié à la copropriété ou à l'immeuble, ainsi que toute somme à laquelle il pourrait avoir droit en cas de partage de l'immeuble ou de toute autre opération ayant pour effet de mettre fin à l'indivision le cas échéant.

4. ASSURANCES

Le débiteur s'oblige à faire assurer contre l'incendie et tout autre risque et perte habituellement couverts tous les bâtiments qui sont ou seront affectés par la présente hypothèque jusqu'à concurrence de leur pleine valeur de remplacement ou, avec le consentement du créancier, jusqu'à concurrence d'un montant qui ne pourra en aucun temps être inférieur au montant de la présente garantie hypothécaire ni au montant de toute autre somme garantie par une hypothèque de rang supérieur ou par une priorité sur l'immeuble.

Le débiteur s'oblige par les présentes à faire insérer dans ces polices, à titre de mandataire du créancier, la clause hypothécaire en faveur du créancier, à dénoncer à l'assureur les droits hypothécaires de ce dernier, à remettre au créancier ces polices, lesquelles contiendront les clauses usuellement stipulées dans les polices couvrant le même genre de risques, à maintenir celles-ci en vigueur jusqu'à parfait paiement et à

fournir au créancier, au moins quinze (15) jours avant leur échéance, les reçus de leur renouvellement.

À défaut par le débiteur de se conformer à ces diverses obligations, le créancier, sous réserve de ses autres recours, pourra souscrire pour le compte du débiteur toute nouvelle assurance et réclamer le remboursement immédiat des primes avec intérêt du jour du paiement, au taux applicable à la garantie hypothécaire. Il pourra aussi, aux frais du débiteur, notifier la présente hypothèque à toute compagnie d'assurances intéressée qui n'en aurait pas été avisée, copie ou extrait des présentes pouvant au besoin servir à cette notification.

Le débiteur avisera sans délai le créancier de tout sinistre et ne devra entreprendre aucun travail de réparation ou de réfection avant que ce dernier n'ait examiné les lieux et approuvé les travaux projetés au préalable et par écrit. Toute indemnité d'assurance devra être versée directement au créancier, jusqu'à concurrence du montant de la garantie hypothécaire. Nonobstant toute loi, usage ou coutume à ce contraire, le créancier pourra imputer l'indemnité au paiement de la garantie hypothécaire ou la remettre, en totalité ou en partie, au débiteur pour lui permettre de reconstruire ou réparer l'immeuble, sans que, dans l'un ou l'autre cas, son hypothèque ou ses autres droits ne soient diminués ou affectés de quelque manière que ce soit, si ce n'est par la signature d'une quittance notariée constatant la réduction de la garantie hypothécaire.

5. HYPOTHÈQUE DES LOYERS

Pour garantir davantage ses obligations, le débiteur hypothèque par les présentes, jusqu'à concurrence de la même somme et pour les mêmes fins que celles indiquées à la clause « HYPOTHÈQUE PRINCIPALE » ci-dessus, tous les loyers présents et futurs provenant de la location de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci, ainsi que les indemnités d'assurance payables en vertu de toute police d'assurance qui couvre ou pourra couvrir, le cas échéant, ces loyers.

Le débiteur s'engage à remettre au créancier, sur demande, tous les baux affectant l'immeuble ainsi que toute police d'assurance couvrant ces loyers.

Tant qu'il ne sera pas en défaut et que le créancier n'aura pas avisé le débiteur de son intention de les percevoir, le créancier autorise le débiteur à continuer à percevoir les loyers à leur échéance.

En cas de défaut, le créancier pourra, sous réserve de ses autres droits et recours, se prévaloir de cette hypothèque en la notifiant aux locataires, de même qu'en leur notifiant, ainsi qu'au débiteur qu'il percevra désormais les loyers exigibles. Il pourra renouveler les baux ou en consentir de nouveaux au nom du débiteur aux conditions qu'il jugera convenables. Le montant des loyers perçus servira, à sa discrétion, à se payer une commission de cinq pour cent (5 %) des revenus bruts à titre de frais d'administration, à payer les taxes, le coût des réparations ainsi que toute autre dépense, le tout sans que ses droits ou ses hypothèques soient diminués ou affectés de quelque manière que ce soit ou, en tout ou en partie, au choix du créancier, à payer les versements de capital, les intérêts ainsi que les frais exigibles aux termes des présentes. Le créancier pourra également exercer ces droits par l'entremise d'un mandataire et le débiteur s'engage à collaborer avec le créancier ou son mandataire pour faciliter la perception des loyers. D'avance, le débiteur ratifie les actes d'administration du créancier et accepte les états soumis par ce dernier comme équivalant à une reddition de comptes. Le créancier ne sera responsable d'aucune perte ni d'aucun dommage subis en raison de son administration.

6. HYPOTHÈQUE ADDITIONNELLE

Pour garantir le paiement de toute somme d'argent non garantie par l'hypothèque principale ci-dessus créée, et notamment les intérêts échus au-delà de trois (3) années plus l'année courante, l'intérêt sur les intérêts, ainsi que les autres sommes déboursées par le créancier pour la protection de sa créance hypothécaire telles que, mais sans limitation, primes d'assurance, taxes, frais et autres accessoires, une hypothèque additionnelle équivalant à VINGT pour cent (20%) du montant indiqué à la

clause « HYPOTHÈQUE PRINCIPALE » ci-dessus est créée par le débiteur. En conséquence, le débiteur hypothèque l'immeuble de même que tous les loyers présents et futurs provenant de la location de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci, ainsi que les indemnités d'assurance payables en vertu de toute police d'assurance qui couvre ou pourra couvrir, le cas échéant, ces loyers, en faveur du créancier pour une somme additionnelle égale à VINGT pour cent (20%) du montant indiqué à la clause « HYPOTHÈQUE PRINCIPALE » ci-dessus.

7. CHARGES ET CONDITIONS

a) Frais

Le débiteur paiera les frais et honoraires des présentes, les frais d'arpentage, d'évaluation et d'inspection de l'immeuble, de vérification environnementale, les frais de publicité et tous les autres déboursés, incluant ceux relatifs à tout renouvellement, avis, hypothèque, renonciation, cession de rang, quittance ou mainlevée s'y rapportant.

b) Mise en défaut du débiteur

Le seul écoulement du temps pour accomplir l'une quelconque des obligations prévues aux présentes constituera le débiteur en défaut, sans nécessité d'aucun avis ou mise en demeure.

c) Hypothèques ou charges prioritaires

Le débiteur s'engage à ce qu'en tout temps l'immeuble demeure libre de toute priorité, hypothèque ou charge quelconque pouvant primer les droits du créancier, à l'exception, le cas échéant, de celles ci-après déclarées et de toute hypothèque ayant pu faire l'objet d'une cession de rang par le créancier. Il s'oblige, sur demande et à ses frais, à remettre au créancier toute renonciation, cession de rang, quittance ou mainlevée que ce dernier jugera nécessaire pour conserver la primauté de ses droits sur l'immeuble hypothéqué.

d) Radiation des droits hypothécaires ou prioritaires

Le créancier est, par les présentes, autorisé à faire radier, aux frais du débiteur, toute inscription hypothécaire et charge quelconque qui pourraient grever l'immeuble et primer l'hypothèque consentie aux termes des présentes, à l'exception, le cas échéant, de celles ci-après déclarées et de toute hypothèque ayant pu faire l'objet d'une cession de rang par le créancier. sous réserve de ses autres droits et recours.

e) Paiement des taxes, impositions et cotisations

Le débiteur s'oblige à acquitter régulièrement toutes les taxes, impositions et cotisations fédérales, provinciales, municipales et scolaires, générales ou spéciales, qui peuvent ou pourront, en tout temps, affecter et grever l'immeuble par priorité sur les droits du créancier, et il remettra au créancier, le cas échéant, dans les trente (30) jours de l'échéance de ces taxes, impositions ou cotisations, des reçus démontrant leur paiement complet, sans subrogation en faveur de tiers.

f) Remboursement des sommes déboursées par le créancier

Le débiteur remboursera au créancier, sur demande, toute somme déboursée par ce dernier pour payer les taxes, impositions, cotisations ou tous autres frais ayant été faits pour conserver sa garantie ou pour assurer l'exécution de toute obligation du débiteur, avec intérêts sur ces sommes au taux ci-dessus prévu, à compter de la date de leur paiement par le créancier jusqu'au remboursement complet.

g) Conservation de l'immeuble

Le débiteur conservera en bon état, les bâtisses érigées ou qui seront érigées sur l'immeuble, ainsi que tous les biens qui y sont ou qui y seront incorporés, attachés, réunis ou unis par accession ou autrement et qui sont considérés comme immeubles en vertu de la loi, de façon à ne pas diminuer la garantie du créancier.

Si le débiteur néglige de maintenir l'immeuble en bon état, d'y faire les réparations nécessaires après en avoir reçu la demande du créancier ou si l'immeuble est laissé vacant ou à l'abandon, le créancier pourra, sous réserve de ses autres droits et recours, pénétrer dans les lieux pour y effectuer les travaux requis ou prendre toute autre mesure appropriée, aux frais du débiteur.

Le débiteur ne pourra faire aucune modification à l'immeuble, ni en changer la destination, sans avoir obtenu le consentement préalable écrit du créancier.

Le débiteur ne pourra consentir de servitude ou autre démembrement du droit de propriété sans l'autorisation préalable écrite du créancier.

Le débiteur s'engage à respecter toutes les lois et tous les règlements pouvant affecter l'immeuble, et le cas échéant, à prendre sans délai toutes les mesures nécessaires pour se conformer à toute norme édictée par ces lois et règlements.

h) Inspection de l'immeuble

Le débiteur consent à ce que le créancier puisse inspecter ou faire inspecter l'immeuble afin de s'assurer que les biens hypothéqués sont bien conservés et que l'immeuble est conforme aux normes environnementales ainsi qu'à toute autre loi ou tout autre règlement pouvant l'affecter.

i) Location de l'immeuble

Le débiteur s'oblige à ne pas donner quittance par anticipation de plus d'un mois de loyer ni à louer tout ou partie de l'immeuble moyennant un loyer sensiblement inférieur à sa valeur locative, sans le consentement préalable écrit du créancier.

j) Remise de documents

Le débiteur s'engage à remettre au créancier, sans délai, copie de tout avis, ordonnance ou acte de procédure émis en vertu des lois, règlements ou normes environnementales affectant l'immeuble et qui lui est notifié, signifié ou inscrit sur l'immeuble, de toute demande que le débiteur voudrait faire pour se conformer à de telles exigences ainsi que de tout permis, attestation, certificat d'autorisation, certificat de conformité ou tout autre document obtenu à ces fins.

Le débiteur s'engage à remettre au créancier, si celui-ci lui en fait la demande, tous les documents relatifs à l'immeuble. Ce dernier pourra retenir ces documents jusqu'à ce qu'une quittance ou mainlevée totale de la garantie hypothécaire soit accordée.

k) Copropriété divise et indivise

Si le bien hypothéqué est une partie d'un immeuble détenu en copropriété divise, le débiteur s'engage à respecter les lois et règlements régissant la copropriété divise, ainsi que la déclaration de copropriété, ses modifications et les règlements de l'immeuble. Si le bien hypothéqué est une part d'un immeuble détenu en copropriété indivise, le débiteur s'engage à respecter les lois et les règlements régissant la copropriété indivise ainsi que la convention d'indivision, ses modifications et les règlements de l'immeuble le cas échéant. Il s'engage de plus à prendre les mesures appropriées pour qu'il soit remédié dans les meilleurs délais possibles à tout défaut prévue aux présentes et qui incomberaient à l'ensemble des indivisaires.

Il s'engage également à payer à échéance ses contributions aux charges communes et au fonds de prévoyance, le cas échéant, à obtenir l'accord préalable écrit du créancier pour tout acte pouvant diminuer la valeur de sa partie privative ou de sa part indivise ainsi que pour tout acte visant à mettre fin à l'indivision de quelque façon que ce soit. Il s'engage aussi à transmettre au créancier, sur demande, copie de tout avis de convocation qu'il pourrait recevoir pour les assemblées des copropriétaires ou des indivisaires. Si le bien hypothéqué est une part d'un immeuble détenu en copropriété indivise, le débiteur s'engage en outre à souscrire une assurance responsabilité civile et

à obtenir l'approbation préalable écrite du créancier pour toute modification ou retrait de la convention d'indivision ou pour toute autre modification pouvant accroître le risque du créancier.

l) Électricité et gaz

Le débiteur s'engage à acquitter, au plus tard quarante-cinq (45) jours après leur expédition, tout compte d'électricité et de gaz naturel qui peut lui être transmis. Il autorise irrévocablement les fournisseurs d'électricité et de gaz naturel à fournir au créancier tout renseignement qu'il pourra leur demander relativement au paiement de ces comptes.

8. DÉCLARATIONS DU DÉBITEUR

Le débiteur fait les déclarations suivantes, qu'il certifie être vraies et qui sont essentielles aux présentes, à savoir :

a) l'immeuble lui appartient en pleine et entière propriété et est libre de toute priorité, hypothèque, servitude et charge quelconque, à l'exception :

Acte d'hypothèque par Les Cours Pointe-St-Charles inc. à Canadian National Railway Company, reçu par Me Robert Alain, notaire, le 16 juin 2006, sous le numéro 8 302 de ses minutes, publié à la circonscription foncière de Montréal, sous le numéro 13 404 251.

b) aucune construction, addition, réparation, rénovation ou modification de l'immeuble n'est en cours actuellement et le coût de celles qui auraient été apportées à l'immeuble au cours des six derniers mois a été intégralement acquitté;

c) toutes les taxes, impositions ou cotisations municipales ou scolaires, imposées sur l'immeuble, ont été acquittées;

d) aucun accessoire permanent de l'immeuble et, en particulier, aucun appareil de chauffage, de ventilation, de réfrigération, de nettoyage et d'éclairage, aucun ascenseur ou autre service de l'immeuble n'a fait l'objet d'un contrat de vente conditionnelle, d'un contrat de location, d'un contrat de crédit-bail ou d'une hypothèque; tous ces accessoires sont la propriété du débiteur et ont été entièrement payés et ceux d'entre eux qui n'ont pas été incorporés à l'immeuble de façon à en faire partie intégrante ont été, à demeure, matériellement attachés ou réunis à l'immeuble et sont eux-mêmes immeubles.

e) l'immeuble et le bâtiment qui y est érigé respectent toutes les lois et tous les règlements pouvant affecter l'immeuble, y compris ceux relatifs à la protection de l'environnement édictés par les autorités concernées. Sans limiter la généralité de ce qui précède, le débiteur déclare que l'immeuble ne contient pas de matériaux ou de produits qui pourraient être dommageables pour l'environnement et la santé des occupants.

9. DÉFAUTS

Le débiteur sera en défaut si lui ou tout propriétaire subséquent de l'immeuble :

a) ne se conforme pas aux obligations résultant de la clause d'assurance, des clauses prévues au titre des charges et conditions ci-dessus ou de toute autre clause des présentes;

b) n'exécute pas les obligations mentionnées à la clause 2. *OBLIGATIONS GARANTIES PAR L'HYPOTHÈQUE* des présentes;

c) fait cession de ses biens, est mis en faillite ou en liquidation, devient insolvable, fait une proposition concordataire ou se prévaut de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*;

d) n'obtient pas la mainlevée de toute hypothèque légale de la construction inscrite contre l'immeuble dans les dix (10) jours de son inscription, sauf s'il en conteste de bonne foi la validité et s'il fournit au créancier toute garantie supplémentaire requise par ce dernier pour assurer la protection de ses droits, auquel cas cette obligation sera suspendue jusqu'au jugement final à intervenir;

e) n'obtient pas la mainlevée de toute saisie opérée contre l'immeuble en exécution d'un jugement;

f) n'obtient pas la mainlevée de tout préavis d'exercice d'un droit hypothécaire ou d'un autre droit inscrit contre l'immeuble ou ne remédie à tout défaut aux termes de toute autre hypothèque ou charge affectant l'immeuble;

g) consent un droit réel sur tout ou partie de l'immeuble, tels une servitude ou un démembrement du droit de propriété, sans le consentement préalable écrit du créancier à l'exception d'une hypothèque de rang subséquent.

h) fait aux présentes une déclaration qui s'avère fausse ou inexacte.

Advenant tout cas de défaut, le créancier aura le droit, sous réserve de ses autres droits et recours :

a) d'exiger le paiement immédiat de la totalité des sommes qui lui sont dues aux termes des obligations garanties par la présente hypothèque, en capital, intérêts, frais et accessoires;

b) d'exécuter toute obligation non respectée par le débiteur en ses lieu et place et aux frais de ce dernier;

c) d'exercer les recours hypothécaires que lui reconnaît la loi, après avoir signifié et inscrit un préavis d'exercice de ses droits hypothécaires et respecté le délai imparti pour le délaissement du bien, le tout conformément aux articles 2748 et suivants du *Code civil du Québec*.

10. CESSION DE RANG

L'hypothèque créée aux termes des présentes prendra rang après toute hypothèque conventionnelle pouvant être consentie sur l'immeuble par tout propriétaire de l'immeuble en faveur de toute institution financière ou prêteur ayant une place d'affaires au Canada. Le créancier accepte donc dès à présent de céder priorité de rang, conformément aux termes et conditions suivants, dans le cas où le propriétaire de l'immeuble obtient un financement hypothécaire auprès d'une institution financière ou prêteur ayant une place d'affaires au Canada et affectant l'immeuble.

Le créancier convient et accepte de céder, par les présentes, priorité de rang hypothécaire en regard de l'immeuble, des loyers et des assurances en faveur de tout tel créancier hypothécaire conventionnel. Cette cession de rang hypothécaire sera pour le plein montant de l'hypothèque principale prévue aux présentes, majoré de l'hypothèque additionnelle de vingt pour cent (20%), à un taux non supérieur à vingt-cinq pour cent (25%) par année, calculé semi-annuellement et non à l'avance. L'acte de prêt ou de garantie hypothécaire devra contenir les clauses usuelles.

Cette cession de rang hypothécaire sera accordée par le créancier seulement si les conditions suivantes sont respectées :

a) le nouveau créancier hypothécaire devra déclarer, dans l'acte de prêt ou de garantie hypothécaire, avoir pris connaissance des présentes, s'engager et s'obliger à respecter toutes les obligations prévues aux présentes incluant, sans limitation, les obligations prévues à la clause 2 des présentes, le tout sans novation ni dérogation et conditionnellement à ce que le créancier hypothécaire suive les politiques de prudence de tout créancier hypothécaire, à savoir que l'hypothèque ne devra jamais excéder soixante-quinze pour cent (75%) de l'évaluation de l'immeuble effectuée par un professionnel reconnu.

b) le débiteur de l'hypothèque devra produire à la Ville les documents permettant à cette dernière de constater l'engagement du débiteur à respecter les termes de la présente hypothèque;

c) toute demande de cession de rang devra être soumise par écrit à la Ville, à l'attention du Chef de division, Évaluation, transactions et services immobiliers, Service de la Concertation des arrondissements et ressources matérielles, Direction des stratégies et transactions immobilières, à l'adresse mentionnée au titre « ÉLECTION DE DOMICILE » ci-après. À des fins de recevabilité, la demande du débiteur devra être accompagnée d'une copie de l'offre de financement hypothécaire pour l'immeuble, émise au nom du débiteur, par un prêteur institutionnel autorisé à faire affaires au Québec.

Le créancier, sur première demande écrite à cet effet, devra intervenir à tout acte de prêt ou de garantie hypothécaire, pour donner suite à ce qui précède.

Tout titulaire de l'hypothèque créée aux termes des présentes sera réputé, par le simple fait de devenir titulaire de l'hypothèque créée aux termes des présentes, avoir assumé toutes les obligations du créancier stipulées aux présentes incluant sans limitation l'engagement de cession de rang selon les termes et conditions ci-dessus mentionnés et accepter de signer tout document et de faire tout ce qui est raisonnable de faire pour mettre à exécution l'intention qui en découle.

En cas de cession ou tout autre acte de transfert des droits dans l'hypothèque créée aux termes des présentes, tout titulaire de cette hypothèque, y compris le créancier, doit obtenir de tout titulaire subséquent de l'hypothèque :

a) un engagement à respecter toutes les obligations du créancier stipulées aux présentes incluant, sans limitation, l'engagement de céder priorité de rang, selon les termes et conditions ci-dessus mentionnés; et

b) l'obligation pour tel nouveau titulaire de l'hypothèque créée aux termes des présentes, d'assumer toutes les obligations du créancier stipulées aux présentes incluant, sans limitation, l'engagement de céder priorité de rang, selon les termes et conditions ci-dessus mentionnés, et ce, afin que tout nouveau titulaire en soit aussi personnellement responsable.

11. CONSENTEMENT À MODIFICATION CADASTRALE

La Ville accorde dès à présent son consentement à toute modification cadastrale éventuelle entraînant une nouvelle numérotation de l'Immeuble.

La Ville donne son consentement uniquement à titre de créancier, tel que requis par l'article 3044 du *Code civil du Québec*.

12. ÉLECTION DE DOMICILE

Le créancier fait élection de domicile à son adresse mentionnée aux présentes.

Le débiteur fait élection de domicile à son adresse mentionnée aux présentes. Si le créancier ne peut le rejoindre à cette adresse ou à la dernière adresse fournie par écrit par ce dernier, celui-ci fait élection de domicile au bureau du greffier de la Cour supérieure du district de Montréal.

13. SOLIDARITÉ

Si le terme « débiteur » comprend plus d'une personne, chacune d'elles est solidairement responsable envers le créancier des obligations qui y sont stipulées. Il en sera de même, le cas échéant, à l'égard de tout acquéreur de l'immeuble ainsi qu'à l'égard de leurs héritiers.

14. INDIVISIBILITÉ

Les obligations du débiteur sont indivisibles et pourront être réclamées en totalité de chacun de ses héritiers, légataires ou représentants légaux conformément à l'article 1520 du *Code civil du Québec*. Il en sera de même, le cas échéant, à l'égard de toute caution ou acquéreur de l'immeuble ainsi qu'à l'égard de leurs héritiers.

15. **CLAUSE INTERPRÉTATIVE**

Chaque fois que le contexte l'exige, tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel, et vice versa, et tout mot écrit au masculin comprend aussi le féminin. Le mot « immeuble », employé sans autre indication dans le présent acte, signifie tous et chacun des immeubles ci-dessus hypothéqués et comprend, pour chacun d'eux, le fonds de terre, les bâtisses y érigées ou qui pourront y être érigées, de même que les biens qui y sont ou qui pourront y être incorporés, attachés, réunis ou unis par accession ou autrement.

16. **EXEMPTIONS DE L'APPLICATION DE LA *LOI SUR LA PROTECTION DU CONSOMMATEUR***

Le débiteur déclare que l'immeuble grevé de l'hypothèque et affecté à la garantie du présent contrat est utilisé principalement à une fin commerciale.

DONT ACTE, à Montréal, sous le numéro

des minutes du notaire soussigné.

Les Parties déclarent au notaire avoir pris connaissance du présent acte et avoir exempté ce dernier d'en donner lecture, puis les Parties signent en présence du notaire soussigné.

LES COURS POINTE ST-CHARLES INC.

Par : _____

VILLE DE MONTRÉAL

Par : _____

CÉLINE DUMAIS, NOTAIRE