



Dossier # : 1191368005

Unité administrative responsable :	Arrondissement Ville-Marie , Direction de la culture_des sports_des loisirs et du développement social , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Approuver une entente à intervenir entre la Ville de Montréal, 9349-8244 Québec inc, Desjardins Sécurité Financière, Compagnie d'assurance vie, Fédération des caisses Desjardins du Québec et Banque Laurentienne du Canada modifiant certaines conditions d'un acte d'usufruit signé par Ville de Montréal et 9349-8244 Québec inc. le 4 octobre 2018 relativement au futur Centre Peter McGill 31H12-005-7767-04

Approuver une entente à intervenir entre la Ville de Montréal, 9349-8244 Québec inc, Desjardins Sécurité Financière, Compagnie d'assurance-vie, Fédération des caisses Desjardins du Québec et Banque Laurentienne du Canada modifiant certaines conditions prévues à l'acte d'usufruit signé par la Ville de Montréal et 9349-8244 Québec inc. le 4 octobre 2018 pour permettre l'occupation et l'exploitation du futur Centre Peter McGill qui sera situé au quadrant nord-est de la rue Atwater et du boulevard René-Lévesque Ouest, dans l'arrondissement de Ville-Marie, le tout sujet aux termes et conditions prévus à l'entente.

Signé par Marc LABELLE **Le** 2019-06-05 10:23

Signataire :

Marc LABELLE

Directeur d'arrondissement délégué
Ville-Marie , Direction d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1191368005

Unité administrative responsable :	Arrondissement Ville-Marie , Direction de la culture_des sports_des loisirs et du développement social , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Approuver une entente à intervenir entre la Ville de Montréal, 9349-8244 Québec inc, Desjardins Sécurité Financière, Compagnie d'assurance vie, Fédération des caisses Desjardins du Québec et Banque Laurentienne du Canada modifiant certaines conditions d'un acte d'usufruit signé par Ville de Montréal et 9349-8244 Québec inc. le 4 octobre 2018 relativement au futur Centre Peter McGill 31H12-005-7767-04

CONTENU

CONTEXTE

Le 4 octobre 2018, la Ville de Montréal (l'« usufuitier ») et 9349-8244 Québec inc. (le « nu-propriétaire ») ont signé un acte d'usufruit pour une durée de 40 ans pour l'occupation par la Ville d'un espace d'une superficie d'approximative de 5 793 m², requis pour l'aménagement et l'opération du futur Centre Peter McGill, comprenant une bibliothèque, une salle de spectacle et un centre communautaire, situé au quadrant nord-est de la rue Atwater et du boulevard René-Lévesque Ouest, dans l'arrondissement de Ville-Marie. L'ouverture au public du Centre Peter McGill est prévue en 2022.

Au mois de décembre 2018, le Service de la gestion et de la planification immobilière (le « SGPI ») a reçu une demande du nu-propriétaire afin que des modifications soient apportées à l'usufruit pour satisfaire les exigences de Desjardins Sécurité Financière, Compagnie d'assurance vie, Fédération des caisses Desjardins du Québec et Banque Laurentienne du Canada (collectivement le « Prêteur »). Après quelques mois de négociation, les parties concernées ont conclu une entente. Le présent sommaire vise à approuver cette entente.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

8 mai 2018 - CA18 240268 - Approuver un projet de convention par lequel 9349-8244 Québec inc. consent à la Ville de Montréal un usufruit d'une partie d'un bâtiment à être construit et représentant une superficie approximative au sol de 5 793 m², situé au sud de la rue Tupper et à l'ouest de la rue du Sussex, dans l'arrondissement de Ville-Marie, aux fins d'un centre multifonctionnel comprenant une salle de spectacle, une bibliothèque et un centre communautaire, identifié comme étant le futur Centre Peter-McGill, pour un terme de 40 ans et pour une rente estimée de 68 567 225 \$, incluant les taxes, le tout selon les termes et conditions prévus au projet de convention d'usufruit.

CM17 0820 - 13 juin 2017 - Adoption, avec changements, du règlement intitulé « Règlement autorisant la construction d'un complexe immobilier sur l'emplacement délimité par le boulevard René-Lévesque, l'avenue Atwater et les rues Tupper et du Sussex. / Adoption, sans changement, du règlement intitulé « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal (04-047) » et son Document complémentaire quant à l'affectation et la hauteur maximale.

DESCRIPTION

Le présent sommaire vise à approuver un projet d'entente à intervenir entre la Ville de Montréal, 9349-8244 Québec inc, Desjardins Sécurité Financière, Compagnie d'assurance-vie, Fédération des caisses Desjardins du Québec et Banque Laurentienne du Canada modifiant certaines conditions de l'acte d'usufruit signé par la Ville de Montréal et 9349-8244 Québec inc. le 4 octobre 2018, pour l'occupation et l'exploitation du futur Centre Peter McGill. Les modifications apportées se résument ainsi.

1- Toute somme payable au nu-propiétaire par l'usufruitier en vertu de la convention d'usufruit, incluant sans limitation toute Contrepartie de Base et toute Contrepartie Additionnelle, devra être payée par l'usufruitier directement au Prêteur.

2- À la demande du nu-propiétaire, une disposition concernant la cession des droits de la Ville dans l'usufruit est réintroduite.

L'usufruitier aura le droit, sans le consentement du Prêteur ou du nu-propiétaire, de céder ses droits dans la Convention d'usufruit à (i) sa Majesté du Chef du Canada (ii) au gouvernement du Québec (iii) un ministère de l'une ou l'autre des entités identifiées aux alinéas (i) ou (ii) ou (iv) une société d'État de l'une ou l'autre des entités identifiées aux alinéas (i) ou (ii), conditionnellement dans ce dernier cas à ce que la société d'État concernée réponde à l'une ou l'autre des définitions ci-après mentionnées, pourvu que l'Usufruitier en avise le Nu-Propriétaire par écrit. Advenant une telle éventualité, l'Usufruitier ne sera plus tenu responsable de ses obligations prévues à la convention d'usufruit dès la date effective de cette cession.

L'usufruitier aura par ailleurs le droit de céder ses droits dans la présente convention d'usufruit à toute agence ou entité de nature gouvernementale, société publique ou personne morale de droit public autre que celles spécifiquement visées au paragraphe précédent sujet au consentement du nu-propiétaire, lequel ne pourra refuser sans motif raisonnable et sujet au consentement du Prêteur, lequel ne pourra refuser si certaines conditions sont dûment rencontrées, et pourvu que l'usufruitier en avise le Prêteur et le nu-propiétaire par écrit. Advenant une telle éventualité et l'approbation du prêteur et du nu-propiétaire, l'usufruitier ne sera plus tenu responsable de ses obligations prévues à la convention d'usufruit dès la date effective de cette cession.

Dans l'éventualité où l'usufruitier cède ses droits à un tiers autre que ceux énumérés aux paragraphes précédents, l'usufruitier demeurera responsable de ses obligations prévues à la Convention d'usufruit, incluant sans limitation le paiement de toute Contrepartie de Base et de toute Contrepartie Additionnelles, solidairement avec le cessionnaire, à moins d'avoir obtenu au préalable le consentement écrit du nu-propiétaire et du Prêteur à l'effet contraire.

3- La disposition concernant la jouissance paisible des lieux a été améliorée afin, notamment, de minimiser les impacts liés à la construction de la seconde tour alors que le Centre Peter McGill sera déjà ouvert.

4- Les usages suivants ont été ajoutés : fins municipales ou institutionnelles (tels que des bureaux administratifs, des bureaux d'Accès Montréal ou pour des organismes municipaux).

5- La protection d'assurance tous risques du nu-propiétaire (incluant tremblement de terre, inondation) a été réintroduite.

6- La clause pénale (1 000 \$/jour) a été remise afin de garantir le respect les engagements du nu-propiétaire pris à l'article 4.1 de la convention d'usufruit, applicable après un délai de cinq (5) jours ouvrables du défaut.

JUSTIFICATION

Les modifications apportées à l'acte d'usufruit original par la présente entente sont requises afin de permettre au nu-propiétaire de satisfaire aux exigences du Prêteur.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Malgré les modifications apportées à l'acte d'usufruit, aucun impact financier n'est considéré pour la Ville.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Ne s'applique pas.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

La signature de la présente entente permettra au nu-propiétaire de conclure le montage financier requis pour la réalisation de son projet comprenant notamment le Centre Peter McGill.

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Aucune opération de communication n'est prévue.

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Signature de l'entente faisant l'objet du présent sommaire à l'été 2019.
Signature d'un acte d'amendement à l'acte d'usufruit afin d'incorporer les modifications prévues à l'entente prévue en 2020.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications effectuées, la signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Caroline BOILEAU)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Cécile TERRASSON, Service de la gestion et de la planification immobilière
Maryse BOUCHARD, Ville-Marie
Suzanne LAVERDIÈRE, Service de la culture
Amélie HARBEC, Service de la culture

Lecture :

Amélie HARBEC, 4 juin 2019

RESPONSABLE DU DOSSIER

Suzie DESMARAIS
Conseillère en immobilier, chef d'équipe

Tél : 514 872-6292
Télécop. : 514 872-8350

ENDOSSÉ PAR Le : 2019-05-31

Jacinthe LADOUCEUR
Chef de division des transactions

Tél : 514 872-0069
Télécop. :

**APPROBATION DU DIRECTEUR DE
DIRECTION**

Francine FORTIN
Directrice des transactions immobilières

Tél : 514-868-3844
Approuvé le : 2019-06-04

**APPROBATION DU DIRECTEUR DE
SERVICE**

Sophie LALONDE
Directrice

Tél : 514-872-1049
Approuvé le : 2019-06-04

Dossier # : 1191368005

Unité administrative responsable : Arrondissement Ville-Marie , Direction de la culture_des sports_des loisirs et du développement social , Direction

Objet : Approuver une entente à intervenir entre la Ville de Montréal, 9349-8244 Québec inc, Desjardins Sécurité Financière, Compagnie d'assurance vie, Fédération des caisses Desjardins du Québec et Banque Laurentienne du Canada modifiant certaines conditions d'un acte d'usufruit signé par Ville de Montréal et 9349-8244 Québec inc. le 4 octobre 2018 relativement au futur Centre Peter McGill 31H12-005-7767-04



Plans de l'Assiette (1 de 4).pdfPlans de l'Assiette (2 de 4).pdf



Plans de l'Assiette (3 de 4).pdfPlans de l'Assiette (4 de 4).pdfActe d'usufruit publié.pdf



REQ.pdf

RESPONSABLE DU DOSSIER

Suzie DESMARAIS
Conseillère en immobilier, chef d'équipe

Tél : 514 872-6292
Télécop. : 514 872-8350

Dossier # : 1191368005

Unité administrative responsable :

Arrondissement Ville-Marie , Direction de la culture_des sports_des loisirs et du développement social , Direction

Objet :

Approuver une entente à intervenir entre la Ville de Montréal, 9349-8244 Québec inc, Desjardins Sécurité Financière, Compagnie d'assurance vie, Fédération des caisses Desjardins du Québec et Banque Laurentienne du Canada modifiant certaines conditions d'un acte d'usufruit signé par Ville de Montréal et 9349-8244 Québec inc. le 4 octobre 2018 relativement au futur Centre Peter McGill 31H12-005-7767-04

SENS DE L'INTERVENTION

Document(s) juridique(s) visé(s)

COMMENTAIRES

Nous approuvons, quant à sa validité et à sa forme, le projet d'entente ci-joint.

FICHIERS JOINTS



[2019-06-04 Entente tripartite V.finale.docx](#)

RESPONSABLE DE L'INTERVENTION

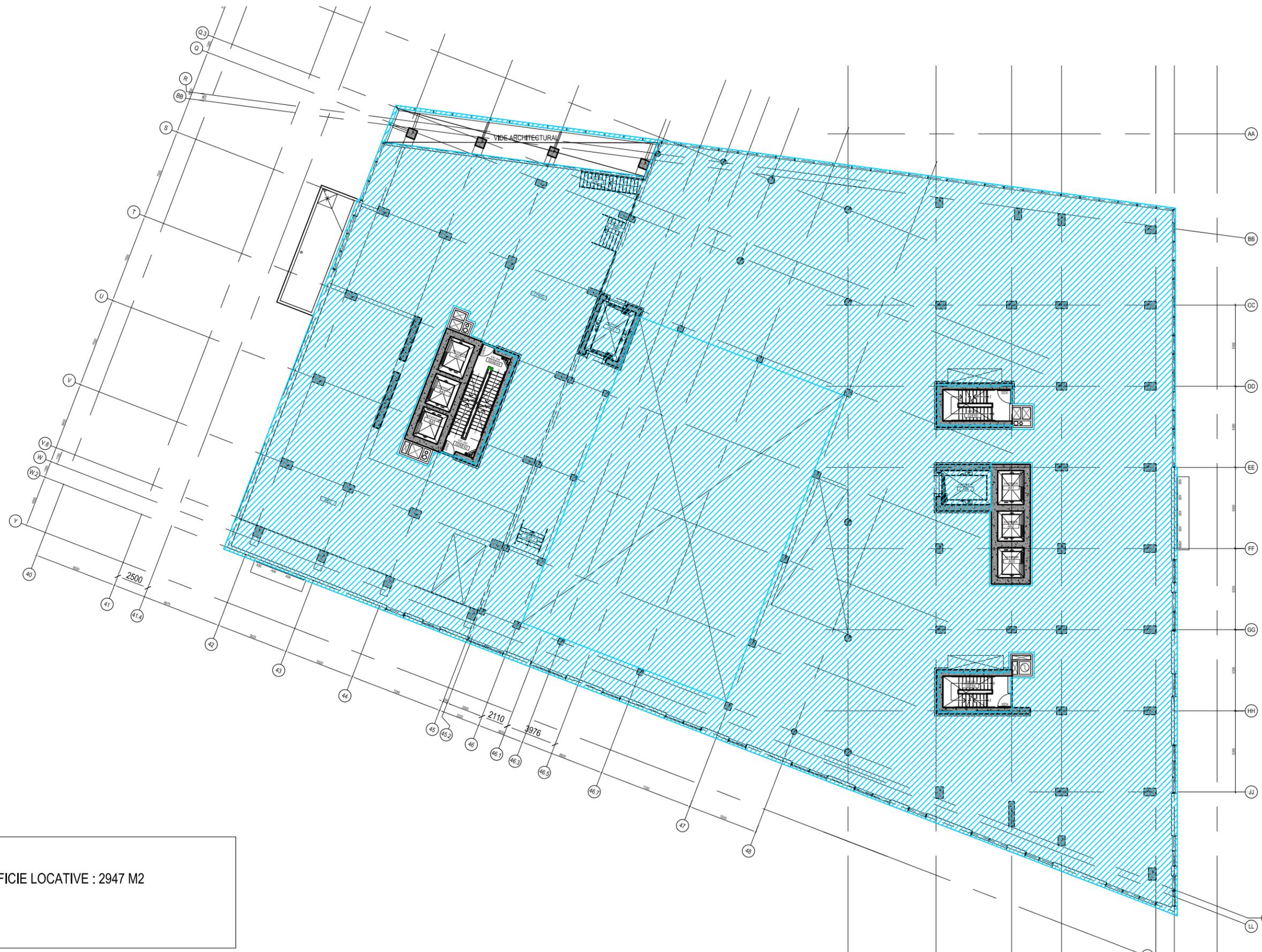
Caroline BOILEAU
notaire
Tél : 514-872-6423

ENDOSSÉ PAR

Le : 2019-06-04

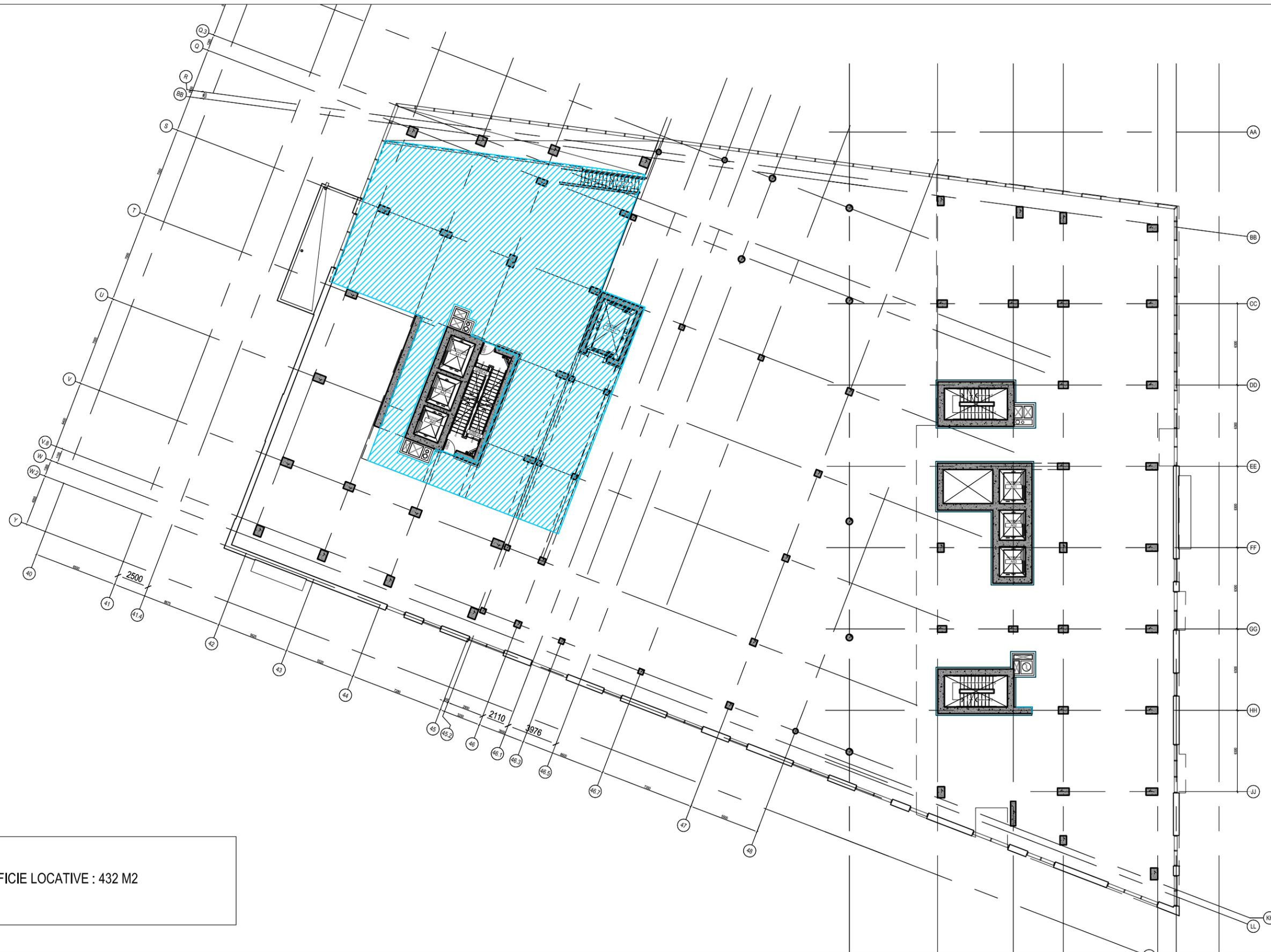
Caroline BOILEAU
notaire
Tél : 514-872-6423
Division : Droit contractuel





LÉGENDE

▨ SUPERFICIE LOCATIVE : 2947 M2



LÉGENDE

▨ SUPERFICIE LOCATIVE : 432 M2



LÉGENDE
 SUPERFICIE LOCATIVE : 82 M2

1187979001

16-002763

Numéro d'ouvrage Ville : 8243

2018 -10- 04 15:46
Heure : minute

24 177 891

CONVENTION D'USUFRUIT

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT

Le quatre (4) octobre

DEVANT M^e Caroline BOILEAU, notaire à Montréal, province de Québec, Canada.

COMPARAISSENT

9349-8244 QUÉBEC INC., personne morale légalement constituée par statuts de constitution délivrés en vertu de la *Loi sur les Sociétés par actions* (RLRQ, c. S-31.1), le deux (02) novembre deux mille seize (2016), ayant son siège au 6000, boulevard Rome, bureau 410, à Brossard, province de Québec, J4Y 0B6, agissant et représentée par M. Mathieu Jobin et M. Alain Filion, dûment autorisés aux fins des présentes en vertu d'une résolution du conseil d'administration adoptée le dix-huit (18) septembre deux mille dix-huit (2018), laquelle est toujours en vigueur et dont copie certifiée demeure annexée à l'original des présentes à titre d'**Annexe « A »** après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par le représentant avec et en présence de la notaire soussignée.

(ci-après appelée le « **Nu-Propriétaire** »)

ET :

VILLE DE MONTRÉAL, personne morale de droit public dûment constituée le premier (1^{er}) janvier deux mille deux (2002) en vertu de la *Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec* (RLRQ, c. C-11.4) (la « **Charte** »), agissant par le conseil de l'arrondissement de Ville-Marie, sis au 800, boulevard de Maisonneuve Est, 17^e étage, en la ville de Montréal, province de Québec, H2L 4L8, représentée par M^e Domenico Zambito, secrétaire d'arrondissement, dûment autorisé en vertu de l'article 130 de la Charte et de la résolution numéro CA18 240268 adoptée par le conseil d'arrondissement le huit (8) mai deux mille dix-huit (2018) et dont copie certifiée demeure annexée à l'original des présentes à titre d'**Annexe « B »** après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par ledit représentant avec et en présence de la notaire soussignée.

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

Le Nu-Propriétaire et l'Usufruitier étant ci-après collectivement appelés les « **Parties** ».

LESQUELLES, PRÉALABLEMENT À L'USUFRUIT FAISANT L'OBJET DES PRÉSENTES, DÉCLARENT ET EXPOSENT CE QUI SUIT :

ATTENDU QUE les Parties conviennent d'annuler l'acte d'usufruit signé devant la notaire soussignée, le vingt-sept (27) septembre deux mille dix-huit (2018) sous le numéro 3 670 de ses minutes et de le remplacer par le présent acte;

ATTENDU QUE le Nu-Propriétaire est propriétaire d'un terrain détenu en copropriété divise situé à l'angle du boulevard René-Lévesque Ouest et de la rue du Sussex, dans l'arrondissement de Ville-Marie, connu et désigné

comme étant les lots SIX MILLIONS DEUX CENT VINGT-DEUX MILLE QUATRE-VINGT-DIX (6 222 090), SIX MILLIONS DEUX CENT VINGT-DEUX MILLE QUATRE-VINGT-DIX-HUIT (6 222 098), SIX MILLIONS DEUX CENT VINGT-DEUX MILLE CENT DEUX (6 222 102), SIX MILLIONS DEUX CENT VINGT-DEUX MILLE CENT TROIS (6 222 103) et SIX MILLIONS CENT CINQUANTE MILLE SIX CENT TRENTE-TROIS (6 150 633) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;

ATTENDU QUE le Nu-Propriétaire construira notamment sur lesdits lots précités un bâtiment de deux étages (ci-après le « **Bâtiment** »), le tout tel que montré à l'**Annexe « D » et plus précisément aux plans no. A5-310 rev03, A5-311 rev03, A5-312 rev03, A5-314 rev04 et 16215 M-850**);

ATTENDU QUE le Nu-Propriétaire souhaite consentir à l'Usufruitier l'usufruit d'une partie du Bâtiment représentant une superficie approximative de cinq mille sept cent quatre-vingt-treize mètres carrés (5 793 m²), le tout selon les termes et conditions prévus aux présentes;

ATTENDU QUE les Parties conviennent de signer, dans les meilleurs délais suivant l'achèvement des Travaux du Nu-Propriétaire (tel que défini ci-dessous à l'article 7.3 des présentes), un amendement à la présente convention d'usufruit afin d'identifier de manière précise la superficie de la partie du Bâtiment assujettie à l'usufruit;

ATTENDU QUE la Ville a adopté *Règlement sur la gestion contractuelle* de la Ville adopté en vertu de l'article 573.3.1.2 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, chapitre C-19) et qu'elle a remis une copie dudit règlement au Nu-Propriétaire;

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. INTERPRÉTATION

1.1 Le préambule fait partie intégrante des présentes;

1.2 Sauf disposition expresse ou à moins que le contexte n'indique le contraire, les règles d'interprétation suivantes s'appliquent à la présente convention d'usufruit :

1.2.1 Les titres d'articles ne figurent à la présente convention que pour en faciliter la lecture et ils n'ont aucun effet sur son interprétation.

1.2.2 Le singulier comprend le pluriel et inversement; le masculin comprend le féminin.

1.2.3 Si l'une quelconque des dispositions de la présente convention est déclarée nulle ou non exécutoire par les tribunaux, cette décision n'aura aucun effet sur les autres dispositions de la présente convention ou sur leur validité.

2. CESSION EN USUFRUIT

2.1 Le Nu-Propriétaire cède et confère par les présentes à l'Usufruitier, qui accepte, l'usufruit d'une partie du Bâtiment à être érigé sur l'Immeuble ci-dessous désigné selon les termes et conditions prévus aux présentes. La partie du Bâtiment assujettie à l'usufruit représente une superficie approximative de cinq mille sept cent quatre-vingt-treize mètres carrés (5 793 m²), le tout tel que plus amplement montré sur les

plans annexés aux présentes à titre d'**Annexe « C »** (l'**« Assiette de l'usufruit »**).

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Un terrain, détenu en copropriété divise, situé à l'angle du boulevard René-Lévesque Ouest et de la rue du Sussex, dans l'arrondissement de Ville-Marie, à Montréal, province de Québec, connu et désigné comme étant les lots **SIX MILLIONS DEUX CENT VINGT-DEUX MILLE QUATRE-VINGT-DIX (6 222 090), SIX MILLIONS DEUX CENT VINGT-DEUX MILLE QUATRE-VINGT-DIX-HUIT (6 222 098), SIX MILLIONS DEUX CENT VINGT-DEUX MILLE CENT DEUX (6 222 102), SIX MILLIONS DEUX CENT VINGT-DEUX MILLE CENT TROIS (6 222 103) et SIX MILLIONS CENT CINQUANTE MILLE SIX CENT TRENTE-TROIS (6 150 633)** du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Ci-après l'**« Immeuble »**

3. GARANTIE

L'Usufruit est consenti sans aucune garantie autre que celle relative au titre.

4. DATE DE PRISE DE POSSESSION

- 4.1 L'Usufruitier aura la jouissance des droits consentis par les présentes et la possession de l'Assiette de l'usufruit à titre d'usufruitier à compter du premier (1^{er}) janvier deux mille vingt (2020) (la **« Date de prise de possession »**).
- 4.2 À la Date de prise de possession, l'Assiette de l'usufruit devra être libre de toute nuisance et tous les accès à l'Assiette de l'usufruit identifiés sur le plan 1 de l'**Annexe « C »** devront être sécuritaires, étant entendu que deux (2) tours d'habitation seront construites au-dessus de l'Assiette de l'usufruit et que le Nu-propiétaire prendra des mesures raisonnables afin de minimiser les impacts de ces constructions sur les activités de l'Usufruitier dans l'Assiette de l'usufruit.
- 4.3 Le Nu-Propriétaire effectuera et complétera substantiellement les Travaux du Nu-Propriétaire décrits à l'**Annexe « D »** des présentes (les **« Travaux du Nu-Propriétaire »**) avant la Date de prise de possession, date à laquelle l'Assiette de l'usufruit sera prête à être aménagée par l'Usufruitier. Il est entendu que les travaux non-complétés ne doivent pas empêcher l'Usufruitier de débiter les travaux d'aménagement de l'Assiette de l'usufruit (étant définis comme étant les **« Améliorations »** à l'article 9 des présentes). De plus, le Nu-propiétaire convient que ces travaux non-complétés devront être complétés dans un délai raisonnable, mais dans aucun cas plus de trois (3) mois suivant la Date de prise de possession.
- 4.4 Les Parties pourront, d'un commun accord, devancer ou retarder la Date de prise de possession. Advenant cette éventualité, les Parties confirmeront par écrit la nouvelle Date de prise de possession. L'amendement à la présente convention d'usufruit, prévu à l'article 14.1

des présentes, précisera, le cas échéant, cette nouvelle Date de prise de possession.

- 4.5 Dans l'éventualité où le Nu-propiétaire retarde la Date de prise de possession de plus de neuf (9) mois, l'Usufruitier pourra, à son entière discrétion, mettre fin à la présente convention d'usufruit, sans frais et sans que le Nu-Propriétaire puisse réclamer quelque dommage que ce soit à l'Usufruitier.

5. TERME ET OPTIONS DE PROLONGATION

- 5.1 L'Usufruit sera établi pour un terme de QUARANTE (40) ans (le « **Terme** ») débutant à la date d'ouverture au public de l'Assiette de l'usufruit ou au plus tard dix-huit (18) mois suivant la Date de prise de possession (la « **Date de Commencement** »).

- 5.2 Pourvu que l'Usufruitier ne soit pas alors en défaut de ses obligations aux termes des présentes, le Nu-Propriétaire accorde à l'Usufruitier QUATRE (4) options de prolongation additionnelles et successives de CINQ (5) ans chacune, lesquelles devront être exercées comme suit :

- Pour exercer la première option de prolongation, l'Usufruitier devra en aviser le Nu-Propriétaire au moins NEUF (9) mois et au plus DOUZE (12) mois avant l'échéance du Terme; et

- Pour exercer les deuxième, troisième et quatrième périodes additionnelles, l'Usufruitier devra en aviser le Nu-Propriétaire au moins NEUF (9) mois et au plus DOUZE (12) mois avant l'échéance de l'option de prolongation effective.

Les modalités et conditions de la présente convention d'usufruit continueront de s'appliquer pour toute prolongation.

Pour plus de certitude, l'utilisation du mot « **Terme** » dans le présent acte, inclut, le cas échéant, toute période de prolongation.

6. DÉCLARATIONS DU NU-PROPRIÉTAIRE

Le Nu-propiétaire déclare ce qui suit :

- 6.1 Être une personne morale résidente canadienne au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (L.R.C. (1985) c. 1 (5^e suppl.)) et de la *Loi sur les impôts* (RLRQ, chapitre I-3);

- 6.2 Être propriétaire de l'Immeuble pour l'avoir acquis aux termes des actes suivants :

6.2.1 Acte de vente par 9350-3423 Québec inc. à 9349-8244 Québec inc. reçu devant M^e Alain Castonguay, notaire, le vingt (20) décembre deux mille dix-sept (2017), dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 23 581 232; et

6.2.2 Acte de vente par 9350-3480 Québec inc. à 9349-8244 Québec inc. reçu devant M^e Alain Castonguay, notaire, le vingt (20) décembre deux mille dix-sept (2017), dont copie a été publiée au

bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 23 581 238.

7. OBLIGATIONS DU NU-PROPRIÉTAIRE

Par les présentes, le Nu-Propriétaire s'engage et s'oblige à :

- 7.1 Sur préavis d'au moins quarante-huit (48) heures, permettre aux employés, officiers, mandataires et agents de l'Usufruitier d'accéder au Bâtiment pendant la construction de celui-ci;
 - 7.2 Permettre à l'Usufruitier de participer aux acceptations provisoire et finale de l'Assiette de l'usufruit. Dans l'éventualité où l'Usufruitier soulève des déficiences, le Nu-propiétaire devra s'assurer que les correctifs nécessaires soient apportés dans un délai raisonnable;
 - 7.3 Compléter substantiellement les travaux énumérés à l'**Annexe « D » (les « Travaux du Nu-Propriétaire »)**, avant la Date de prise de possession, et finaliser les travaux non-complétés dans un délai raisonnable, mais dans aucun cas plus de trois (3) mois suivant la Date de prise de possession;
 - 7.4 Au plus tard lors de la Date de prise de possession, transmettre à l'Usufruitier une copie des plans de l'Assiette de l'usufruit tel que construit (architecture, structure, ventilation, électrique, contrôle et plomberie);
 - 7.5 Dès que les Travaux du Nu-propiétaire seront terminés, mandater à ses frais un arpenteur-géomètre pour effectuer des descriptions techniques et des plans de l'Assiette de l'usufruit et de la terrasse prévue à l'article 13 e);
 - 7.6 Au plus tard trois (3) mois suivant la Date de prise de possession, transmettre à l'Usufruitier une copie conforme des descriptions techniques et des plans de l'Assiette de l'usufruit et de la terrasse prévue à l'article 13 e) préparées par l'arpenteur-géomètre;
- La Superficie de l'Assiette de l'usufruit sera mesurée selon la méthode prévue à l'**Annexe « E »**;
- 7.7 Assurer à l'Usufruitier, pendant le Terme, la jouissance paisible et tranquille de l'Assiette de l'usufruit sans interruption ou trouble de jouissance de la part du Nu-Propriétaire ou de ses représentants, étant entendu que deux (2) tours d'habitation seront construites au-dessus de l'Assiette de l'usufruit et que le Nu-propiétaire prendra des mesures raisonnables afin de minimiser les impacts de ces constructions sur les activités de l'Usufruitier dans l'Assiette de l'usufruit;
 - 7.8 À compter de la Date de prise de possession, ne pas accéder et ne pas permettre l'accès à l'Assiette de l'usufruit pour y effectuer des travaux reliés à la portion habitation située au-dessus de l'Assiette de l'usufruit, sauf en cas d'urgence. Dans ce cas, le Nu-propiétaire avisera promptement l'Usufruitier de la situation et des raisons nécessitant une intervention d'urgence;
 - 7.9 À compter de la Date de prise de possession, permettre, en tout temps sauf pour des raisons hors du contrôle du Nu-propiétaire, aux

employés, officiers, mandataires et agents de l'Usufruitier ainsi qu'au public en général d'accéder à l'Assiette de l'usufruit via la porte principale située du côté nord du Bâtiment et via la porte située du côté sud du Bâtiment;

- 7.10** À compter de la Date de prise de possession, permettre aux employés, officiers, mandataires et agents de l'Usufruitier d'utiliser la voie de circulation à partir du boulevard René-Lévesque Ouest pour ainsi accéder aux deux (2) débarcadères. Ladite voie de circulation est montrée en bleu sur le plan no. A5-050 rev04 de l'Annexe « D » et lesdits débarcadères sont montrés sur le plan no. A5-052 rev03 de l'Annexe « D » (le débarcadère principal est adjacent au second débarcadère, ce dernier étant montré par un quadrillage rouge);
- 7.11** À compter de la Date de prise de possession, permettre exclusivement aux employés, officiers, mandataires et agents de l'Usufruitier d'utiliser lesdits débarcadères;
- 7.12** À compter de la Date de prise de possession, permettre uniquement aux employés de l'Usufruitier d'utiliser dix (10) casiers à vélos, lesquels seront situés au sous-sol du Bâtiment. Les employés de l'Usufruitier pourront avoir accès à ces casiers à vélos via un ascenseur prévu à cet effet et via la porte d'accès pour les vélos au stationnement intérieur;
- 7.13** Entretenir, déneiger et réparer, le cas échéant, tous les accès à l'Assiette de l'usufruit, incluant la voie de circulation pour accéder aux débarcadères et entretenir et réparer les aménagements paysagers, incluant la pelouse autour du Bâtiment, le tout conformément aux devis joint à l'Annexe « F ». Les Parties conviennent que ces devis pourront être modifiés pendant le Terme d'un commun accord;
- 7.14** Voir à l'entretien et aux réparations qui lui incombent conformément à l'article 11 des présentes. Afin de ne pas affecter les opérations de l'Usufruitier dans l'Assiette de l'usufruit, ces travaux devront être planifiés avec le consentement de l'Usufruitier, à moins que tels travaux nécessitent une intervention d'urgence;
- 7.15** Assurer le bon fonctionnement de toutes les portes d'accès à l'Assiette de l'usufruit et des ascenseurs ainsi que le bon fonctionnement de la tour de refroidissement à l'eau;
- 7.16** Assurer, en tout temps, l'approvisionnement de l'Assiette de l'usufruit en électricité, en eau et en gaz, sauf en cas de bris ou de panne dont il n'a pas le contrôle;
- 7.17** Permettre à l'Usufruitier d'utiliser la tour de refroidissement à l'eau qui sera installée sur le terrain de l'Immeuble, et ce, afin d'alimenter le système de climatisation de l'Assiette de l'usufruit;
- 7.18** Permettre à l'Usufruitier d'utiliser, sans frais, une partie de l'Immeuble, extérieure et adjacente à l'un des débarcadères, afin d'y installer une génératrice pour alimenter l'Assiette de l'usufruit, temporairement en situation d'urgence. La zone prévue pour l'installation de la génératrice est montrée par un quadrillage rouge sur le plan no. A5052 rev03 de l'Annexe « D ». Il est convenu qu'après tout usage de cette partie de l'Immeuble par l'Usufruitier, ce dernier devra remettre l'espace dans son état original, à ses frais;

- 7.19 Permettre à l'Usufruitier, avant l'ouverture de l'Assiette de l'usufruit au public, d'aménager la terrasse prévue à l'article 13 e) ci-après et de l'utiliser pendant tout le Terme;
- 7.20 En ce qui concerne l'Immeuble, souscrire et conserver les polices d'assurance prévues à l'article 18 des présentes;
- 7.21 Préparer et fournir à l'Usufruitier, un plan d'évacuation pour l'ensemble des constructions situées sur l'Immeuble (soit pour l'Assiette de l'usufruit et les deux tours d'habitation à être érigées) et le maintenir à jour;
- 7.22 Coordonner la sécurité de l'Assiette de l'usufruit et des deux tours à être érigées au-dessus de l'Assiette de l'usufruit, incluant l'organisation des exercices d'évacuation;
- 7.23 Fournir à l'Usufruitier une liste complète des noms et numéros de téléphone des employés, préposés et mandataires du Nu-Propriétaire qui recevront des plaintes de l'Usufruitier, le cas échéant, et qui peuvent être joints en tout temps en cas d'urgence ou de panne de tout service qui doit être assuré par le Nu-Propriétaire en vertu de la présente convention d'usufruit, et ce, en vue d'effectuer les réparations qui pourraient être nécessaires au rétablissement de ces mêmes services dans les meilleurs délais.

8. OBLIGATIONS DE L'USUFRUITIER

L'Usufruitier s'engage et s'oblige, durant le Terme, à :

- 8.1 Payer au Nu-Propriétaire, à compter de la Date de commencement, les versements de la Contrepartie de Base et de la Contrepartie Additionnelle à leur date d'échéance;
- 8.2 Vérifier lui-même auprès de toutes les autorités compétentes, y compris la Ville, que tout aménagement, construction, améliorations qu'il entend réaliser dans l'Assiette de l'usufruit ainsi que toute destination qu'il entend lui donner sont conformes aux lois et règlements en vigueur;
- 8.3 Prendre à sa charge, le cas échéant, toutes les taxes et impositions foncières, générales et spéciales, qui sont ou qui pourront être imposées sur l'Assiette de l'usufruit, pour toute période commençant à la Date de Commencement;
- 8.4 Utiliser l'Assiette de l'usufruit conformément à l'article 12 des présentes et en conformité avec les lois, ordonnances et règlements tant fédéraux, provinciaux que municipaux, en vigueur maintenant et à l'avenir et applicables à l'Assiette de l'usufruit et, généralement, respecter et se conformer auxdits lois, ordonnances et règlements;
- 8.5 Exercer ses activités dans l'Assiette de l'usufruit de manière à ne pas troubler la jouissance paisible des propriétaires, locataires et occupants adjacents et à ne pas permettre à quiconque de le faire;
- 8.6 Ne pas apporter, sortir, installer, construire ni déménager quoi que ce soit qui risque d'endommager ou de détruire l'Assiette de l'usufruit, sans avoir obtenu au préalable le consentement écrit du Nu-Propriétaire. Le Nu-Propriétaire peut, à sa discrétion, assortir son consentement de certaines conditions; il peut notamment prescrire le poids permis et

l'emplacement de l'équipement, exiger l'utilisation de plates-formes ou de patins et prescrire la répartition du poids. Tous les dommages occasionnés par le déménagement ou l'utilisation d'un équipement lourd doivent être réparés par l'Usufruitier à ses frais. Le déménagement de tout équipement lourd doit faire l'objet d'une entente préalable avec le Nu-Propriétaire. Le coût du déménagement et l'accomplissement des conditions émises par le Nu-propriétaire seront à la charge de l'Usufruitier;

- 8.7 Voir à l'entretien et aux réparations de l'Assiette de l'usufruit conformément aux articles 11.1 et 11.2 des présentes;
- 8.8 User de moyens raisonnables, afin d'éviter qu'il n'y ait quelque hypothèque légale de construction publiée contre l'Immeuble et, dans l'éventualité d'une telle publication, à en obtenir la radiation, soit en contestant diligemment et avec succès la publication, soit en payant au créancier la somme garantie par toute telle hypothèque légale;
- 8.9 Souscrire et conserver les polices d'assurance mentionnées à l'article 17 des présentes, le cas échéant;
- 8.10 Assumer le coût des frais administratifs reliés aux présentes, le coût de la publication au registre foncier et des copies requises, dont une pour le Nu-Propriétaire. Tous autres honoraires professionnels de quelque nature que ce soit seront à la charge de la partie les ayant initiés;
- 8.11 Durant les DOUZE (12) derniers mois du Terme, permettre au Nu-Propriétaire de faire visiter l'Assiette de l'usufruit aux personnes intéressées, en tout temps raisonnable, sur préavis d'au moins QUARANTE-HUIT (48) heures et toujours accompagné d'un représentant de l'Usufruitier. Le Nu-Propriétaire doit exercer ses droits en vertu du présent article dans une mesure raisonnable suivant les circonstances et de manière à gêner le moins possible la jouissance paisible de l'Usufruitier;
- 8.12 À l'arrivée du Terme, l'Usufruitier pourra, à sa discrétion, laisser dans l'Assiette de l'usufruit les Améliorations ou les retirer en tout ou en partie et rendre l'Assiette de l'usufruit au Nu-Propriétaire dans le même état où il l'a reçu compte tenu de l'usage normal.

9. AMÉLIORATIONS

À compter de la Date de prise de Possession, l'Usufruitier pourra, à ses frais, débiter les travaux d'aménagement de l'Assiette de l'usufruit. Ces travaux incluent, sans restriction, les éléments suivants : recouvrement de plancher, cloisons fixes, comptoirs, portes, système de climatisation, système de chauffage, système d'électricité, installations de plomberie ou de tuyauterie, incluant les gicleurs, appareils d'éclairage, câblage et conduites de toutes sortes, articles de quincaillerie, serrures et revêtements de plafond (les « **Améliorations** »).

Les Améliorations de nature structurale seulement devront, au préalable, être approuvées par le Nu-Propriétaire agissant raisonnablement. Le Nu-Propriétaire aura quinze (15) jours suivant la réception des plans et devis complets proposés par l'Usufruitier pour donner ses commentaires ou son acceptation.

Dans les meilleurs délais suivant l'exécution des Améliorations, l'Usufruitier devra remettre au Nu-Propriétaire un jeu complet « tel que bâti » des plans et dessins d'architecture, de mécanique, d'électricité et de structure.

10. AMÉNAGEMENT DES MARGES

Les Parties conviennent aux présentes que les marges autour du Bâtiment, telles que montrées en « rouge » sur le plan A5-050 rev04 de l'**Annexe « D »**, seront aménagées par le Nu-propiétaire à ses entiers frais. Il est entendu que l'Usufruitier requiert que la marge du côté nord soit entièrement composée d'une surface dure (béton) et que la marge du côté est du Bâtiment soit composée d'une surface dure et d'une surface plantée.

Le Nu-propiétaire devra, au préalable, remettre à l'Usufruitier une copie des plans et devis finaux d'aménagement des marges des côtés nord et est du Bâtiment pour son approbation. L'Usufruitier disposera d'un délai de soixante (60) jours à compter de la réception desdits plans et devis pour transmettre au Nu-propiétaire ses commentaires ou son approbation, étant entendu que telle approbation ne pourra être refusée sans motif raisonnable. Le Nu-propiétaire s'engage à compléter les travaux d'aménagement de ces marges au plus tard le premier (1^{er}) mai deux mille vingt (2020).

11. ENTRETIEN, RÉPARATIONS ET REMPLACEMENT

11.1 Réparations autres que majeures

Afin de conserver l'Assiette de l'usufruit en bon état, l'Usufruitier devra effectuer, à ses frais, les réparations autres que majeures ainsi que l'entretien ménager dans l'Assiette de l'usufruit, incluant notamment mais non limitativement le balayage, le lavage, le cirage de planchers, l'époussetage et le nettoyage du mobilier, ainsi que la disposition des ordures dans l'espace désigné à cette fin.

Le Nu-propiétaire demeurera néanmoins responsable du lavage extérieur des surfaces vitrées du Bâtiment conformément au devis joint à l'**Annexe « F »** et devra effectuer toutes les réparations liées aux portes d'accès à l'Assiette de l'usufruit (incluant les sas et les grilles gratte-pied de même que les portes permettant d'accéder aux sorties secondaires et aux sorties de secours), au revêtement extérieur du Bâtiment, aux fenêtres, aux ascenseurs, aux débarcadères et à la tour de refroidissement à l'eau (incluant le réseau reliant la tour de refroidissement à l'eau située sur le toit jusqu'aux installations implantées dans la salle mécanique de l'Usufruitier située dans l'Assiette de l'usufruit), les frais desquels feront partis de la Contrepartie Additionnelle.

11.2 Entretien, réparation et remplacement des Améliorations

L'Usufruitier devra effectuer lui-même, à ses frais, les remplacements, corrections, réparations et entretien des Améliorations.

11.3 Réparations majeures

Les réparations majeures sont celles qui portent sur une dépense capitalisable telle que déterminée par les principes comptables généralement acceptés, c'est-à-dire aux fins d'augmenter la superficie du Bâtiment, de remettre à neuf le Bâtiment, de remplacer des composantes importantes du Bâtiment, d'ajouter des composantes importantes au Bâtiment ou d'effectuer des réparations importantes au Bâtiment. Pour plus de certitude, les Parties confirment que ces réparations majeures, relevant de la responsabilité du Nu-propiétaire, comprennent notamment celles relatives aux poutres et aux murs porteurs, au remplacement de la toiture (incluant le remplacement de la membrane), des murs de soutènement, de la fondation, des portes d'accès (incluant les sas et les grilles gratte-pied de même que les portes permettant d'accéder aux sorties secondaires et aux sorties de secours), des fenêtres, des ascenseurs et de la tour de refroidissement à l'eau (incluant le réseau reliant la tour de refroidissement à l'eau située sur le toit jusqu'aux installations implantées dans la salle mécanique de l'Usufruitier située dans l'Assiette de l'usufruit). Le Nu-propiétaire devra donc procéder à leur remplacement lorsque requis, à ses frais.

L'Usufruitier n'est pas tenu de faire les réparations majeures, à moins qu'elles ne résultent de son fait, notamment du défaut d'effectuer les réparations d'entretien ou les réparations liées aux Améliorations. Tout dommage causé au Bâtiment par l'Usufruitier, ses entrepreneurs, sous-traitants, ouvriers ou fournisseurs de matériaux durant des travaux relatifs aux Améliorations doit être réparé immédiatement par l'Usufruitier, à ses frais.

L'Usufruitier devra informer le Nu-Propriétaire s'il a connaissance de la nécessité d'effectuer des réparations majeures dans l'Assiette de l'usufruit.

12. USAGES DE L'ASSIETTE DE L'USUFRUIT

L'Assiette de l'usufruit devra être utilisée uniquement pour l'exploitation d'un centre multifonctionnel comprenant une salle de spectacle, une bibliothèque et un centre communautaire. Le Nu-Propriétaire accepte que l'Usufruitier offre à sa clientèle, ses employés, fournisseurs et mandataires, les services liés à ces usages, soit : un service de traiteur et l'offre de boissons alcoolisées occasionnels lors d'activités tenues dans l'Assiette de l'usufruit, une cuisine collective, un café communautaire et des machines distributrices. Il est entendu que l'Assiette de l'usufruit ne pourra jamais être utilisée pour des usages liés à la toxicomanie, à la violence, à l'itinérance ou à l'hébergement, excluant un centre d'hébergement ponctuel lié à des mesures d'urgence.

Nonobstant ce qui précède, l'Usufruitier pourra également, durant le Terme, utiliser l'Assiette de l'usufruit à des fins muséales, sans avoir à obtenir le consentement du Nu-Propriétaire.

Si l'Usufruitier désire changer l'usage de l'Assiette de l'usufruit, il ne pourra le faire qu'avec l'accord écrit du Nu-Propriétaire qui ne pourra toutefois refuser sans motif raisonnable.

L'Usufruitier devra, durant les vingt (20) premières années du Terme, exploiter l'Assiette de l'usufruit, le tout conformément aux usages permis ci-dessus. À tout moment suivant l'expiration de cette période, si

L'Usufruitier cesse complètement ses opérations dans l'Assiette de l'usufruit pendant plus d'un an, le Nu-Propriétaire pourra mettre fin à l'usufruit en transmettant un préavis de QUATRE-VINGT-DIX (90) jours à l'Usufruitier sans pouvoir réclamer quelque indemnité que ce soit à ce dernier. Nonobstant ce qui précède, toute période liée à un projet de réaménagement ou de rénovation de l'Assiette de l'usufruit par l'Usufruitier ne pourra être associée à une cessation de ses activités, incluant en cas de dommages et destruction, tel que prévu à l'article 19 des présentes.

Le Nu-Propriétaire ne confère aucune exclusivité à l'Usufruitier quant aux usages.

13. ENSEIGNES, PANNEAUX D'AFFICHAGE, ŒUVRES D'ART, PROJECTION ET TERRASSE

L'Usufruitier pourra, à ses frais, installer et entretenir :

a) Entre un et quatre panneaux d'affichage identifiant le nom associé à l'Assiette de l'usufruit, à proximité de chacune des portes du Bâtiment donnant accès à l'Assiette de l'usufruit;

b) un panneau à affichage numérique sur l'Immeuble;

c) Entre un et quatre équipements d'identification ou œuvres près de chacune des deux entrées de l'Assiette de l'usufruit tel que montré par un hachuré rouge sur le plan no. 05-052 rev03 de l'**Annexe « D »**. Le Nu-propiétaire aménagera à ses frais une (des) dalle(s) au sol pour supporter tout équipement et/ou œuvre lorsque les spécifications lui seront fournies par la Ville, le tout au plus tard le premier (1^{er}) décembre deux mille dix-huit (2018);

d) Tout équipement nécessaire permettant une diffusion d'images sur le mur extérieur du Bâtiment, du côté nord, à la condition que ces projections ne nuisent pas aux autres occupants de l'Immeuble. Le contenu des projections sera choisi par l'Usufruitier, mais devra être autorisé par le Nu-Propriétaire, agissant raisonnablement. Nonobstant ce qui précède, les Parties conviennent que tant que l'Usufruitier est la Ville de Montréal et que le contenu des projections n'est pas de nature commerciale, aucune autorisation du Nu-propiétaire ne sera requise; et

e) Une terrasse aménagée du côté nord du Bâtiment par l'Usufruitier à ses frais, à l'exception du pavage des marges prévues en rouge sur le plan no. A5-050 rev04 de l'**Annexe « D »** qui sera effectué par le Nu-propiétaire, avec du mobilier amovible fourni, entretenu et entreposé tous les soirs par l'Usufruitier. L'emprise de cette terrasse est montrée en bleue sur le plan no. A5-052 rev03 de l'**Annexe « D »**.

(Ci-après les « **Installations** »)

Compte tenu que le lieu exact de ces Installations ainsi que leurs caractéristiques (incluant les dimensions et leurs nombres) ne sont pas encore déterminés précisément, les Parties conviennent que l'Usufruitier procédera, à ses frais, à la préparation des plans d'aménagement et devis nécessaires, lesquels devront être approuvés par le Nu-Propriétaire agissant raisonnablement. L'Usufruitier devra s'assurer que lesdites Installations respectent toute réglementation en vigueur.

L'Usufruitier devra obtenir tout permis requis et acquittera, le cas échéant, toute taxe relative à ces Installations. Ensuite, lorsque le lieu exact de ces Installations et leurs caractéristiques seront connus, le Nu-Propriétaire s'engage à signer tout amendement aux déclarations de copropriété ou à consentir à l'Usufruitier une servitude réelle, le cas échéant, afin de s'assurer, qu'en tout temps pendant le Terme, l'Usufruitier puisse maintenir ces Installations.

Les coûts de ces Installations et les coûts d'exploitation, de réparation, de remplacement et d'entretien de ces Installations seront assumés par l'Usufruitier.

L'Usufruitier s'engage à tenir indemne et prendre le fait et cause du Nu-Propriétaire contre toute réclamation, demande, poursuite ou procédure à l'égard de toute perte, dommage corporel, y compris le décès, ou dommage matériel causé à toute personne ou bien et résultant, de quelque façon que ce soit, de la présence de ces Installations.

Toutes les Installations demeureront la propriété de l'Usufruitier. En tout temps pendant le Terme ou à la fin du Terme, l'Usufruitier pourra, à son entière discrétion, enlever les Installations, à ses frais. L'Usufruitier s'engage à réparer, à ses frais, tous les dommages attribuables à l'enlèvement de ces Installations.

14. ENGAGEMENTS DES PARTIES

14.1 Au plus tard (6) mois suivant la Date de prise de possession, les Parties s'engagent à :

14.1.1 Signer un acte d'amendement à la présente convention d'usufruit, préparé par l'Usufruitier et approuvé par le Nu-Propriétaire, notamment pour désigner de manière précise l'Assiette de l'usufruit. L'Usufruitier assumera le coût des frais administratifs reliés à la préparation dudit acte, le coût de la publication au registre foncier et des copies requises, dont une pour le Nu-Propriétaire. Tous autres honoraires professionnels de quelque nature que ce soit seront à la charge de la partie les ayant initiés;

14.1.2 Signer tout acte de servitude réelle ou amendement aux déclarations de copropriété requis afin de permettre à l'Usufruitier de bénéficier de tous les droits consentis aux termes des présentes.

Tout acte d'amendement aux déclarations de copropriété requis afin de permettre à l'Usufruitier de bénéficier des droits consentis aux termes des présentes sera préparé par le Nu-propriétaire et devra être approuvé par l'Usufruitier. Le Nu-propriétaire assumera le coût des frais administratifs reliés à la préparation dudit acte, le coût de la publication au registre foncier et des copies requises, dont une pour l'Usufruitier. Tous autres honoraires professionnels de quelque nature que ce soit seront à la charge de la partie les ayant initiés.

Tout acte de servitude réelle consenti en faveur de l'Usufruitier afin de permettre à ce dernier de bénéficier de tous les droits consentis aux termes des présentes sera préparé par le

l'Usufruitier et devra être approuvé par le Nu-propiétaire. L'Usufruitier assumera le coût des frais administratifs reliés à la préparation dudit acte, le coût de la publication au registre foncier et des copies requises, dont une pour le Nu-propiétaire. Tous autres honoraires professionnels de quelque nature que ce soit seront à la charge de la partie les ayant initiés.

15. CONTREPARTIE

15.1 Contrepartie de Base

En considération de l'usufruit créé aux termes des présentes et des autres droits consentis à l'Usufruitier, l'Usufruitier s'engage à payer au Nu-Propriétaire, les sommes suivantes :

15.1.1 Pour la première année du Terme de l'usufruit, le taux annuel sera de DEUX CENT VINGT-SIX DOLLARS ET QUATRE CENTS par mètre carré (226,04 \$/m²);

15.1.2 Par la suite, à compter de la Date de Commencement jusqu'à l'arrivée du Terme, le taux annuel sera indexé annuellement à la date d'anniversaire de la Date de Commencement, selon l'indice d'ensemble des prix à la consommation (non-désaisonnalisé) de l'année précédente pour la grande région de Montréal, lequel indice est publié par Statistique Canada ou tout organisme qui lui succède, ou s'il n'est pas publié, l'indice qui lui correspond le mieux et désigné par les Parties (la « **Contrepartie de Base** »). Cette indexation de la Contrepartie de Base sera également applicable pour toutes les options de prolongation prévues à l'article 5.2.

15.2 Contrepartie Additionnelle

En considération de l'octroi de l'usufruit faisant l'objet des présentes et des autres droits consentis à l'Usufruitier, l'Usufruitier convient également de payer au Nu-Propriétaire, pendant le Terme, à titre de contrepartie additionnelle (la « **Contrepartie Additionnelle** »), tous les coûts liés à l'Assiette de l'usufruit, à l'exception des réparations majeures telles que prévues à l'article 11.3 ci-dessus. De plus, mais dans tous les cas sans dédoublement, l'Usufruitier convient de rembourser au Nu-Propriétaire tous les frais payables par ce dernier à titre de copropriétaire selon la quote-part afférente à l'Assiette de l'usufruit, à l'exception des frais liés à des réparations majeures, le cas échéant.

Il est entendu entre les Parties que le Nu-propiétaire pourra facturer à l'Usufruitier des frais d'administration pour la gestion et l'administration de la Contrepartie additionnelle (les « **Frais d'administration** »). Ces Frais d'administration ne pourront pas excéder douze pour cent (12 %) des coûts liés à la Contrepartie Additionnelle, excluant la taxe sur les produits et service (TPS) et la taxe de vente du Québec (TVQ). Nonobstant ce qui précède, aucun frais d'administration ne pourra être ajouté et réclamé à l'Usufruitier en lien avec les frais réclamés par le(s) syndicat(s) de copropriété et payables par le Nu-Propriétaire à titre de copropriétaire.

Pour plus de certitude, la Contrepartie Additionnelle ne pourra inclure quelque frais que ce soit liés à l'une des deux tours d'habitation à être érigées au-dessus de l'Assiette de l'usufruit.

Pour fins d'information seulement et sans aucune représentation ou garantie, la Contrepartie Additionnelle pour la première année est estimée à TRENTE ET UN DOLLARS ET TRENTE-DEUX CENTS par mètre carré (31,32 \$/ m²) de l'Assiette de l'usufruit.

Le Nu-Propriétaire devra, annuellement et au plus tard soixante (60) jours suivant la date d'anniversaire de la présente convention d'usufruit, transmettre à l'Usufruitier :

- des états financiers des dépenses composant la Contrepartie Additionnelle pour l'année précédente vérifiés par des vérificateurs externes, membres d'une association comptable reconnue, lesquels doivent être accompagnés d'une attestation à l'effet que ces états ont été préparés selon ce qui est prévu à la présente convention d'usufruit; et
- une estimation de la Contrepartie Additionnelle pour l'année en cours.

La Contrepartie Additionnelle de l'année précédente sera ajustée selon les coûts réels défrayés par le Nu-Propriétaire et appuyés par les pièces justificatives appropriées. Ainsi, si ces coûts réels défrayés par le Nu-Propriétaire au cours d'une année précédente sont supérieurs au montant estimé par le Nu-Propriétaire et payé par l'Usufruitier, la Ville paiera cette différence, sans intérêts, au Nu-Propriétaire en même temps que son prochain versement mensuel. Par contre, si ces coûts réels défrayés par le Nu-Propriétaire sont inférieurs au montant estimé par le Nu-Propriétaire et payé par l'Usufruitier, le Nu-propriétaire devra rembourser l'Usufruitier sans intérêts dans un délai de trente (30) jours suivant la remise des états financiers à l'Usufruitier.

15.3 La Contrepartie de Base et la Contrepartie Additionnelle seront payées par l'Usufruitier au Nu-Propriétaire, sans demande, en argent ayant cours légal au Canada, à l'avance le PREMIER (1^{er}) jour de chaque mois, pendant tout le Terme, en versements mensuels, égaux et consécutifs.

Dans l'éventualité où le premier et/ou le dernier jour du Terme ne serait pas le premier et/ou le dernier jour d'un mois civil, alors l'Usufruitier paiera pour cette partie du mois la Contrepartie de Base et la Contrepartie Additionnelle sur une base « per diem ».

15.4 Tous les versements de la Contrepartie de Base et de la Contrepartie Additionnelle en souffrance portent intérêt, composé mensuellement, depuis la date d'échéance jusqu'à celle du parfait paiement, avant ou après défaut ou jugement, au taux d'intérêt préférentiel en vigueur établi par la Banque du Canada à la date d'échéance du paiement, majoré de DEUX POUR CENT (2 %) l'an.

16. TAXES DE VENTE ET TAXES SUR LES PRODUITS ET SERVICES

L'Usufruitier doit payer au Nu-Propriétaire, le cas échéant, la taxe sur les produits et services (TPS) et la taxe de vente du Québec (TVQ) ou toute

autre taxe semblable, imposée à l'égard de la contrepartie payable par l'Usufruitier aux termes des présentes ou à l'égard de l'Assiette de l'usufruit. Le Nu-Propriétaire doit calculer en conformité avec les lois applicables le montant des taxes de vente exigibles de l'Usufruitier; l'Usufruitier doit payer ce montant au Nu-Propriétaire soit en même temps qu'il doit lui payer, en vertu des modalités des présentes, les montants auxquels ces taxes de vente s'appliquent, soit, sur demande, en tout autre temps que le Nu-Propriétaire détermine.

17. ASSURANCES DE L'USUFRUITIER

17.1 L'Usufruitier devra, à compter de la Date de Commencement et pendant tout le Terme, à ses propres frais, souscrire et maintenir en vigueur, les assurances suivantes :

17.1.1 Une assurance de responsabilité civile globale, couvrant, entre autres, la responsabilité pour dommages aux biens et aux personnes (incluant le décès), la responsabilité civile « tous risques » de l'Usufruitier, d'un montant au moins égal à la valeur à neuf de l'Assiette de l'usufruit, la responsabilité civile vis-à-vis des tiers, la responsabilité contractuelle, la responsabilité contingente à titre d'employeur, la responsabilité civile et une assurance couvrant les propriétaires et entrepreneurs pour chaque occurrence, à l'égard de l'usage, de l'occupation, des activités ou des biens dans l'Assiette de l'usufruit, couverture qui devra inclure les activités, les opérations et les biens de l'Usufruitier, de ces employés et tous ceux dont l'Usufruitier est légalement responsable ou de toute autre personne dans l'Assiette de l'usufruit et l'exécution de travaux par l'Usufruitier ou par toute autre personne au nom de l'Usufruitier. Cette police devra être souscrite pour des limites globales non inférieures à DIX MILLIONS de dollars (10 000 000 \$) pour chaque événement;

17.1.2 Une assurance « tous risques » (incluant inondation, événement terroriste, tremblement de terre et refoulements) sur tous les biens, de toute nature et description, appartenant à l'Usufruitier ou pour lesquels il est responsable ou qui ont été installés par lui ou en son nom dans l'Assiette de l'usufruit incluant, sans limiter la généralité de ce qui précède, les biens en inventaire, les marchandises, les meubles meublants, les accessoires et les équipements de l'Usufruitier ainsi que les cloisons et divisions, installations, modifications, décorations, additions, et les Améliorations dans l'Assiette de l'usufruit, cette police d'assurance devant être pour un montant au moins égal à la pleine valeur de remplacement de ces biens sans déduction quant à la dépréciation;

17.1.3 Une assurance couvrant les systèmes d'énergie desservant l'Assiette de l'usufruit (bris d'équipement), incluant perte de profits avec limite pour chaque accident, d'un montant au moins égal à la valeur à neuf des systèmes d'énergie.

17.2 Termes et conditions des assurances de l'Usufruitier

Sans limiter la généralité de ce qui précède, chaque police d'assurance devra nommer le Nu-Propriétaire, à titre de personne assurée additionnelle sur les polices d'assurances responsabilités civiles requises en vertu des articles 17.1.1 et 17.1.2. Chaque police d'assurance de l'Usufruitier doit comprendre ce qui suit :

- 17.2.1 Une renonciation, par les assureurs, à tous droits de subrogation que les assureurs de l'Usufruitier pourraient avoir contre le Nu-Propriétaire, le créancier hypothécaire, son mandataire et/ou contre ceux dont le Nu-Propriétaire est légalement responsable;
 - 17.2.2 Dans le cas de la police d'assurance responsabilité civile, une clause de divisibilité des intérêts d'assurance et une clause de responsabilité réciproque;
 - 17.2.3 Une renonciation à toute clause de bris de garantie de sorte que toute police d'assurance ne puisse être invalidée, eu égard aux intérêts du Nu-Propriétaire ou du créancier hypothécaire ou de son mandataire, en raison de tout bris ou violation de garantie, représentation, déclaration ou condition contenue dans lesdites polices d'assurance;
 - 17.2.4 Une clause déclaratoire à l'effet que la police d'assurance de l'Usufruitier est une assurance principale de premier rang et qu'aucune autre assurance disponible au Nu-Propriétaire ou au créancier hypothécaire ne doit être appelée à contribution.
- 17.3** L'Usufruitier devra remettre au Nu-Propriétaire les certificats d'assurance des polices d'assurance exigées aux termes des présentes. Toutes ces polices devront être renouvelées à chaque année, avec preuve de leur renouvellement remise au Nu-Propriétaire au moins DIX (10) jours avant leur date d'échéance et contenir une clause à l'effet que les assureurs doivent aviser, par écrit, le Nu-Propriétaire, à l'adresse mentionnée à l'article 22.1 des présentes, dans un délai ne devant pas être inférieur à DIX (10) jours, avant tout changement important, annulation ou terminaison des polices. Si l'Usufruitier ne souscrit pas ou ne maintient pas en vigueur toutes les polices d'assurance mentionnées à l'article 16.1 des présentes, l'Usufruitier reconnaît que le Nu-Propriétaire aura le droit, mais non l'obligation, de le faire et d'en payer les primes, auquel cas l'Usufruitier devra rembourser immédiatement au Nu-Propriétaire les primes ainsi payées plus DIX POUR CENT (10 %) de tels coûts à titre de frais de gestion, à titre de Contrepartie Additionnelle, sur présentation des factures par le Nu-Propriétaire à cet égard. Le fait que le Nu-propiétaire souscrive et maintienne en vigueur les polices d'assurance exigées au présent article 17 ne limitera ou restreindra d'aucune façon la responsabilité de l'Usufruitier en vertu des présentes.
- 17.4** Sans limiter la généralité de l'article 17, l'Usufruitier libère par les présentes le Nu-Propriétaire et ses employés, agents, entrepreneurs ou sous-entrepreneurs et ceux pour lesquels le Nu-Propriétaire est légalement responsable, de toute perte, tout dommage et réclamation quel qu'il soit et pour lesquels l'Usufruitier est tenu de s'assurer en vertu des présentes, sauf si la perte, le dommage et/ou la réclamation résultent de la faute ou de la négligence du Nu-Propriétaire, de ses employés, agents, entrepreneurs ou sous-entrepreneurs et ceux pour lequel le Nu-Propriétaire est légalement responsable.

17.5 Nonobstant ce qui précède, tant et aussi longtemps que l'Usufruitier est la Ville de Montréal, celle-ci ne sera pas tenue de souscrire à aucune assurance de quelque nature que ce soit pendant tout le Terme étant donné qu'elle s'auto-assure.

18. ASSURANCES DU NU-PROPRIÉTAIRE

Le Nu-Propriétaire, pendant le Terme, souscrira et maintiendra en vigueur l'assurance suivante sur l'Assiette de l'usufruit :

18.1 Une assurance de responsabilité civile, le tout pour des montants suffisants pour couvrir la valeur de reconstruction de l'Assiette de l'usufruit pour l'année en cours en cas de sinistre. Cette assurance devra couvrir et assurer une protection contre les pertes causées par le feu et par les autres risques et périls.

18.2 Il est entendu qu'en aucune circonstance le Nu-Propriétaire ne sera tenu de maintenir quelque assurance en regard de pertes ou dommages contre lesquels l'Usufruitier doit être assuré ou en regard des Améliorations ou des Biens de l'Usufruitier ou des biens de toute autre personne qui peuvent se trouver dans l'Assiette de l'usufruit.

Sauf dans la mesure où la cause desdits pertes, dommages, décès ou blessures résultent de la faute ou négligence du Nu-Propriétaire :

(i) Le Nu-Propriétaire ne sera pas responsable des pertes, dommages, décès ou blessures à l'Usufruitier, ses employés, préposés, représentants, entrepreneurs, sous-entrepreneurs, mandataires, franchisés ou concessionnaires, clients ou visiteurs, ou à toute autre personne, survenus à la suite de tout événement dans, sur ou en relation avec l'Assiette de l'usufruit et ne sera pas responsable des dommages aux biens de l'Usufruitier ou la perte d'usage de ces biens, quels qu'en soient la cause ou l'auteur. Tous biens gardés ou entreposés dans l'Assiette de l'usufruit le seront aux seuls risques de l'Usufruitier. L'Usufruitier n'aura pas le droit non plus à quelque diminution, compensation ou réduction de contrepartie dans ces circonstances;

(ii) Sans limiter la généralité de ce qui précède, le Nu-Propriétaire ne sera pas responsable des blessures aux personnes ou dommages aux biens, causés par le feu, une explosion, la chute de plâtre, la vapeur, le gaz, l'électricité, l'eau, la pluie, les inondations, la neige ou des fuites provenant du système de gicleurs, de tuyaux, d'appareils, de plomberie, du toit, des surfaces intérieures, des planchers ou des plafonds, de la rue ou de tout autre endroit, ou par l'humidité ou pour toute autre cause que ce soit, sauf en cas de faute ou de négligence du Nu-Propriétaire, incluant ses employés, agents, entrepreneurs ou sous-entrepreneurs et ceux pour lequel le Nu-Propriétaire est légalement responsable.

Nonobstant toute autre disposition, obligation ou condition contenue à la présente convention d'usufruit à l'effet contraire et sauf dans les cas de faute ou négligence du Nu-Propriétaire, l'Usufruitier tiendra le Nu-Propriétaire quitte et indemne et prendra ses faits et cause pour toute perte, réclamation, action, dommage, responsabilité ou frais reliés à toute perte de vie ou blessures ou dommages découlant de la présente convention d'Usufruit ou reliés à tout événement dans l'Assiette de

l'usufruit ou découlant de l'occupation ou de l'usage de l'Assiette de l'usufruit par l'Usufruitier, par un locataire ou cessionnaire ou par quiconque occupant l'Assiette de l'usufruit ou partie de celle-ci ou causé, en tout ou en partie, par un acte ou omission de l'Usufruitier, ses administrateurs, dirigeants, employés, agents, représentants, préposés, mandataires, franchisés ou concessionnaires, entrepreneurs, sous-entrepreneurs, fournisseurs, clients, visiteurs ou de toute personne dont il est légalement responsable ou à qui l'Usufruitier a permis ou toléré l'usage de l'Assiette de l'usufruit ou l'accès à celle-ci.

19. DOMMAGES ET DESTRUCTION

Dans l'éventualité où l'Immeuble, ses annexes et/ou l'Assiette de l'usufruit seraient endommagés ou détruits par le feu, la foudre, la tempête, l'eau ou toute autre cause semblable, alors :

19.1 Si les dommages ou la destruction sont tels que l'Assiette de l'usufruit est devenue totalement inhabitable ou si son utilisation est devenue impossible ou dangereuse, le Nu-Propriétaire pourra alors, à son entière discrétion, soit réparer les dommages de manière diligente, soit résilier la présente convention d'usufruit en notifiant l'Usufruitier par écrit dans les quatre-vingt-dix (90) jours dudit sinistre. Dans un tel cas, la présente convention d'usufruit sera réputée résiliée à compter de la date où les dommages ou la destruction auront eu lieu et les sommes payables au Nu-Propriétaire en vertu de la présente convention d'usufruit seront ajustées en tenant compte de la date desdits dommages ou de la destruction. Si le Nu-Propriétaire ne résilie pas la présente convention d'usufruit, le paiement de la Contrepartie de Base et de la Contrepartie Additionnelle payables par l'Usufruitier sera alors suspendu à partir de la date où les dommages ou la destruction ont eu lieu jusqu'à la première des dates suivantes :

- la date de la réouverture de l'Assiette de l'usufruit au public, ou

- Six (6) mois suivant la date où l'Assiette de l'usufruit aura été réparée de manière à permettre à l'Usufruitier de reconstruire les Améliorations.

19.2 Si la nature desdits dommages permet l'usage en partie de l'Assiette de l'usufruit aux fins pour lesquelles elle a été destinée, alors, et jusqu'à ce que lesdits dommages soient réparés, les sommes payables au Nu-Propriétaire par l'Usufruitier en vertu de la présente convention d'usufruit seront réduites uniquement en proportion de la superficie de la partie de l'Assiette de l'usufruit rendue inutilisable. Le Nu-propiétaire s'engage à procéder à la réparation de l'Assiette de l'usufruit avec toute la diligence nécessaire.

19.3 Dans l'éventualité où le Nu-propiétaire ne débute pas la reconstruction ou la réparation de l'Assiette de l'usufruit dans les douze (12) mois du sinistre en cas de destruction partielle ou dans les vingt-quatre (24) mois dans le cas d'une destruction totale, l'Usufruitier pourra, à son entière discrétion, mettre fin à la présente convention d'usufruit en transmettant un avis écrit à cet effet au Nu-propiétaire. Dans ce cas, l'Usufruitier sera uniquement tenu de payer la Contrepartie de base et la Contrepartie Additionnelle jusqu'à la date où les dommages ou la destruction ont eu lieu.

20. EXPROPRIATION

Le Nu-Propriétaire et l'Usufruitier doivent coopérer en cas d'expropriation de la totalité ou d'une partie de l'Assiette de l'usufruit, de manière à ce que chacun reçoive l'indemnité maximale à laquelle il a droit en vertu de la loi. Ni l'Usufruitier ni le Nu-Propriétaire n'ont aucune réclamation ni aucun droit d'action de quelque nature à faire valoir à l'encontre de l'autre partie en raison ou à l'occasion d'une expropriation de la totalité ou de toute partie de l'Assiette de l'usufruit. Rien dans le présent article ne doit porter atteinte aux droits de l'Usufruitier à une compensation de la part de l'autorité expropriante.

21. LOCATION

L'Usufruitier pourra louer une partie ou la totalité de l'Assiette de l'usufruit et en conserver tous les fruits sans devoir obtenir préalablement le consentement du Nu-Propriétaire. L'Usufruitier devra cependant s'assurer que tout locataire occupant tout ou partie de l'Assiette de l'usufruit respecte les termes et les obligations prévues à la présente convention d'usufruit. Advenant une telle location, l'Usufruitier demeurera responsable du respect des obligations prévues à la présente convention d'usufruit pendant le Terme.

22. FORCE MAJEURE

Les Parties ne seront aucunement responsables pour tout défaut, retard ou omission dans l'exécution de leurs obligations si cela résulte d'un cas fortuit ou de force majeure, soit un incendie, une grève, un lock-out, une émeute ou un autre dérangement tel qu'une guerre, un blocus, une insurrection, règlements ou ordonnances gouvernementaux restrictifs, ou toute autre circonstance qui est hors du contrôle raisonnable des Parties et n'aurait pu être empêchée par celles-ci.

23. AVIS

Tout avis, demande, mise en demeure, document ou communication qu'une partie doit ou peut donner, faire ou remettre en vertu des présentes, devra être donné ou fait par écrit et remis à l'autre partie en personne ou envoyé par courrier recommandé ou certifié, adressé comme suit :

23.1 Au Nu-Propriétaire :

9349-8244 QUÉBEC INC.
6000, boulevard de Rome, bureau 410
Brossard (Québec) J4Y 0B6
À l'attention de : Serge Goulet, président

23.2 À l'Usufruitier :

VILLE DE MONTRÉAL
À l'attention du Directeur des transactions immobilières
303, rue Notre-Dame Est, 2^e étage
Montréal (Québec) H2Y 3Y8
Télécopieur : 514-872-8350

ou à toute autre adresse que l'une ou l'autre des Parties pourra de temps à autre indiquer par écrit à l'autre partie. Tout tel avis, remise ou autre communication sera réputé (i) avoir été reçu lorsque livré en personne le même jour de sa livraison ou (ii) lorsqu'envoyé par télécopieur le jour de sa réception si reçu un jour ouvrable autrement il sera réputé reçu le jour ouvrable suivant, ou (iii) si envoyé par courrier recommandé ou certifié, le TROISIÈME (3^e) jour après sa mise à la poste. En cas d'interruption postale, tout avis ou communication devra être donné en personne ou par télécopieur.

24. ACTES ET DOCUMENTS SUPPLÉMENTAIRES

De temps à autre, à la demande de l'autre partie, chaque partie devra signer et livrer tout document additionnel et chaque partie devra poser tout acte additionnel raisonnablement requis afin de donner effet à ce qui est visé dans la présente convention d'usufruit.

Il est entendu que l'Assiette de l'usufruit fera partie d'un projet immobilier qui sera régi en copropriété divise. L'Usufruitier accepte de signer tout acte ou document nécessaire à la mise en place et/ou à l'amendement d'une déclaration de copropriété, dans la mesure où ses droits et obligations en vertu des présentes ne sont pas modifiés de manière matérielle. Suite à l'établissement d'une copropriété divise, les Parties confirment que le Nu-propiétaire conservera et exercera tous les droits de vote afférents à l'Assiette de l'usufruit à l'assemblée des copropriétaires.

L'Usufruitier consent d'avance, et ce jusqu'à la Date de commencement, à toute modification cadastrale touchant l'Assiette de l'usufruit.

25. LOIS APPLICABLES

La présente convention d'usufruit est régie et interprétée selon les lois de la province de Québec et les lois du Canada applicables, le cas échéant, sujet à ce qui suit :

- 25.1** Nonobstant les articles 1142 et 1143 du *Code civil du Québec*, l'Usufruitier est dispensé par le Nu-Propriétaire de faire l'inventaire des biens soumis à l'usufruit en vertu de la présente convention d'usufruit;
- 25.2** Nonobstant les articles 1169, 1170 et 1171 du *Code civil du Québec*, l'Usufruitier renonce à son droit d'abandon et à son droit de convertir son droit d'usufruit en rente;
- 25.3** Nonobstant les articles 933, 958, 1137 et 1138 du *Code civil du Québec*, l'Usufruitier n'a pas droit au remboursement des impenses nécessaires faites par ce dernier;
- 25.4** Les articles 1133 et 1160 du *Code civil du Québec* ne s'appliquent pas à la présente convention d'usufruit;
- 25.5** Nonobstant les articles 1148, 1149, 1150 du *Code civil du Québec*, tant et aussi longtemps que l'Usufruitier est la Ville de Montréal, celle-ci ne sera pas tenue de souscrire à aucune assurance de quelque nature que ce soit pendant tout le Terme étant donné qu'elle s'auto-assure.

26. DÉFAUTS

26.1 Du Nu-Propriétaire

Si le Nu-Propriétaire est en défaut quant à l'une des obligations qui lui incombent aux termes du présent acte et si un tel défaut se poursuit pendant plus de trente (30) jours (ou tel délai plus long pouvant être considéré comme raisonnable dans les circonstances pour remédier audit défaut, pourvu que le Nu-Propriétaire ait commencé à y remédier et qu'il procède par la suite avec diligence à le corriger) suivant la réception par le Nu-Propriétaire d'un avis écrit de l'Usufruitier à cet effet, précisant de façon raisonnable la nature dudit défaut et exigeant qu'il y soit remédié, ou sans avis ni délai lorsqu'un tel défaut crée une situation d'urgence affectant d'une façon importante et défavorable l'Assiette de l'usufruit, les activités de l'Usufruitier dans ces lieux, alors, l'Usufruitier, sous réserve de tout autre droit qu'il peut avoir relativement à tel défaut, pourra :

26.1.1 Remédier à tel défaut et les coûts y afférents devront être immédiatement remboursés par le Nu-Propriétaire à l'Usufruitier; ou

26.1.2 Exercer tous les recours que la loi met à sa disposition, notamment la résiliation judiciaire de l'usufruit.

26.2 De l'Usufruitier

Si l'Usufruitier est en défaut quant à l'une des obligations qui lui incombent en vertu du présent acte et si un tel défaut se poursuit pour plus de trente (30) jours (ou tel délai plus long pouvant être considéré raisonnable dans les circonstances pour remédier audit défaut, pourvu que l'Usufruitier ait commencé à y remédier et qu'il procède par la suite avec diligence à le corriger) suivant la réception par l'Usufruitier d'un avis écrit du Nu-Propriétaire à cet effet, précisant de façon raisonnable la nature dudit défaut et exigeant qu'il y soit remédié, ou sans avis ni délai lorsqu'un tel défaut crée une situation d'urgence affectant d'une façon importante et défavorable l'Assiette de l'usufruit, le Nu-Propriétaire, sous réserve de tout autre droit qu'il peut avoir relativement à tel défaut, pourra :

26.2.1 Remédier à tel défaut et les coûts y afférents seront ajoutés au prochain versement de la Contrepartie de Base; ou,

26.2.2 Exercer tous les recours que la loi met à sa disposition, notamment la résiliation judiciaire de l'usufruit.

Si le défaut de l'Usufruitier concerne l'obligation de payer la Contrepartie de Base et/ou la Contrepartie Additionnelle, le délai de trente (30) jours mentionné au présent article 26.2 sera réduit à dix (10) jours ouvrables.

L'Usufruitier sera réputée en défaut si elle devient failli ou insolvable, fait une cession générale de ses biens en faveur de ses créanciers, présente une demande pour se prévaloir des dispositions de toute loi présentement ou ultérieurement en vigueur concernant les débiteurs faillis ou insolvable, ou que des mesures législatives ou autres sont adoptées par un tiers en vue de la liquidation ou de la dissolution de l'Usufruitier.

27. DÉDOMMAGEMENT EN CAS DE NON-RESPECT

Sans limiter l'application de l'article 26.1 prévu aux présentes, les Parties conviennent, qu'en cas de non-respect des engagements prévus aux articles 4.1, 4.2, 4.3, 7.3 et 10 des présentes, l'Usufruitier pourra transmettre au Nu-propiétaire un avis indiquant la nature du défaut, détaillant le préjudice causé à l'Usufruitier par ce défaut et indiquant le montant du préjudice qu'il estime avoir subi par ce défaut.

Les Parties conviennent de déployer les meilleurs efforts afin de s'entendre sur le montant du préjudice. Advenant une entente entre les Parties, l'Usufruitier pourra déduire le montant qui lui est dû, du ou des prochain(s) versement(s) de la Contrepartie de Base, sans être en défaut en vertu des présentes.

28. RECOURS SUCCESSIFS

La mention, aux présentes, d'un recours précis en faveur du Nu-Propriétaire ou de l'Usufruitier à l'égard d'un défaut de l'autre partie, n'empêchera pas l'exercice de tout autre recours à cet égard, que ce soit en vertu des présentes ou de la loi. Le Nu-Propriétaire ou l'Usufruitier pourra, à l'occasion, exercer ces recours simultanément ou successivement, séparément ou conjointement, lesdits recours étant cumulatifs et non alternatifs.

29. COURTIER

Les Parties reconnaissent et déclarent qu'aucun courtier n'a été mandaté dans le présent usufruit.

30. ABSENCE DE RENONCIATION

Aucun acte ou omission de la part du Nu-Propriétaire ou de l'Usufruitier en vertu des présentes à l'égard d'un défaut de l'autre partie, relativement à toute obligation résultant des présentes, ne pourra constituer un abandon ou une renonciation aux droits du Nu-Propriétaire ou de l'Usufruitier à l'égard de ce défaut ou de tout défaut subséquent, ni ne pourra être invoqué pour contester, de quelque façon que ce soit, les droits du Nu-Propriétaire ou de l'Usufruitier à l'égard de ce défaut ou de tout défaut subséquent.

31. ANNEXES

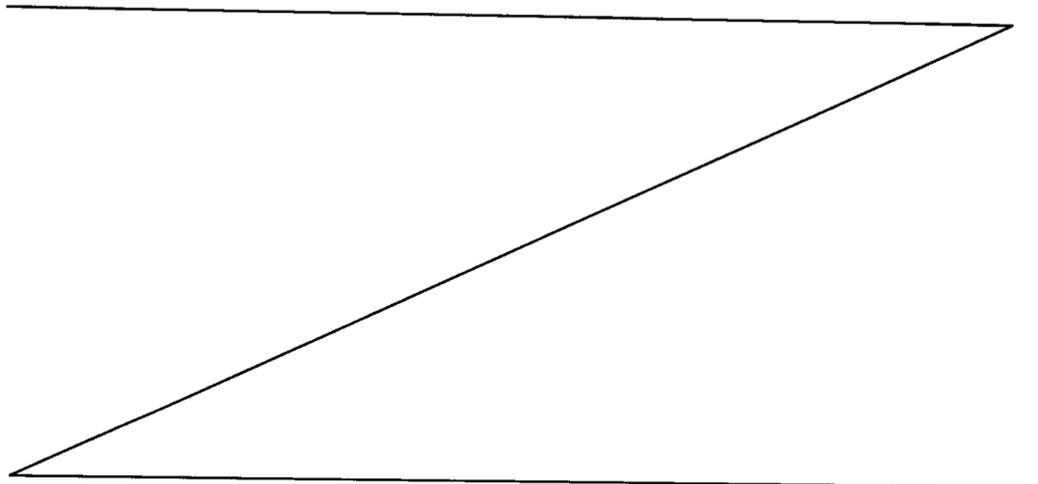
Toutes les annexes auxquelles le présent acte fait référence ont été jointes aux présentes, après avoir été reconnues véritables et signées pour identification par les Parties avec et en présence de la notaire soussignée.

Les Parties confirment qu'en cas de divergence entre la présente convention, les plans et les fiches techniques joints à l'Annexe « D », la présente convention prévaut, ensuite les fiches techniques, et enfin les plans.

32. MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE L'ARTICLE 9 DE LA LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES

Le Nu-Propriétaire et l'Usufruitier déclarent ce qui suit :

- a) Le nom du Nu-Propriétaire au sens de ladite loi est : **9349-8244 QUÉBEC INC.**;
- b) Le nom de l'Usufruitier au sens de ladite loi est : VILLE DE MONTRÉAL;
- c) Le siège du Nu-Propriétaire est situé au : 6000, boulevard Rome, bureau 410, à Brossard, province de Québec, J4Y 0B6;
- d) Le siège de l'Usufruitier est situé au : 275, rue Notre-Dame Est, à Montréal, province de Québec, H2Y 1C6;
- e) L'immeuble est entièrement situé sur le territoire de la Ville de Montréal;
- f) Le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble, selon le cédant et le cessionnaire, est de : CINQ MILLIONS CENT TRENTE-CINQ MILLE NEUF CENT TRENTE-TROIS DOLLARS ET SOIXANTE-QUINZE CENTS (5 135 933,75 \$);
- g) Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation, selon le cédant et le cessionnaire, est de : CINQ MILLIONS CENT TRENTE-CINQ MILLE NEUF CENT TRENTE-TROIS DOLLARS ET SOIXANTE-QUINZE CENTS (5 135 933,75 \$) [évaluation municipale (5 085 082,92 \$) x facteur comparatif (1,01)];
- h) Le montant du droit de mutation est de : CENT DIX-NEUF MILLE TROIS CENT TRENTE-QUATRE DOLLARS ET QUATRE-VINGT-QUATRE CENTS (119 334,84 \$);
- i) Il y a exonération du paiement du droit de mutation puisque la présente convention d'usufruit est un démembrement du droit de propriété selon l'article 1119 du *Code civil du Québec* et non un transfert du droit de propriété au sens de l'article 1 de la loi. De plus, le cessionnaire est un organisme public défini à l'article 1 de la loi et bénéficie, en conséquence, de l'exonération du paiement du droit de mutation, conformément aux dispositions de l'article 17a) de la loi ;
- j) Il n'y a pas de transfert à la fois d'un immeuble corporel et de meubles visés à l'article 1.0.1 de la loi.



DONT ACTE à Montréal, sous le numéro trois mille six cent soixante et onze (3 671) de la notaire soussignée.

LES PARTIES déclarent à la notaire avoir pris connaissance de ce présent acte et avoir exempté la notaire d'en donner lecture, puis les Parties signent en présence de la notaire comme suit :

NU-PROPRIÉTAIRE

9349-8244 QUÉBEC INC.

(Signé Mathieu Jobin)
Par : Mathieu Jobin

(Signé Alain Filion)
Par : Alain Filion

USUFRUITIER

VILLE DE MONTRÉAL

(Signé Domenico Zambito)
Par : Domenico Zambito

(Signée Caroline Boileau)
Caroline BOILEAU, notaire

VRAIE COPIE DE LA MINUTE DEMEURÉE EN MON ÉTUDE

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Caroline Boileau', with a long horizontal flourish extending to the right.



Rechercher une entreprise au registre

État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises

Renseignements en date du 2018-03-22 15:39:38

État des informations

Identification de l'entreprise

Numéro d'entreprise du Québec (NEQ)	1172268956
Nom	9349-8244 Québec inc.

Adresse du domicile

Adresse	410-6000 boul. Rome Brossard (Québec) J4Y0B6 Canada
---------	---

Adresse du domicile élu

Adresse	Aucune adresse
---------	----------------

Immatriculation

Date d'immatriculation	2016-11-02
Statut	Immatriculée
Date de mise à jour du statut	2016-11-02
Date de fin de l'existence	Aucune date de fin d'existence n'est déclarée au registre.

Forme juridique

Forme juridique	Société par actions ou compagnie
Date de la constitution	2016-11-02 Constitution
Régime constitutif	QUÉBEC : Loi sur les sociétés par actions (RLRQ, C. S-31.1)

Régime courant

QUÉBEC : Loi sur les sociétés par actions (RLRQ, C. S-31.1)

Dates des mises à jour

Date de mise à jour de l'état de renseignements	2018-01-11
Date de la dernière déclaration de mise à jour annuelle	Aucune déclaration de mise à jour annuelle n'a été produite à ce jour.
Date de fin de la période de production de la déclaration de mise à jour annuelle de 2018	2019-05-01
Date de fin de la période de production de la déclaration de mise à jour annuelle de 2017	2018-05-01

Faillite

L'entreprise n'est pas en faillite.

Fusion et scission

Aucune fusion ou scission n'a été déclarée.

Continuation et autre transformation

Aucune continuation ou autre transformation n'a été déclarée.

Liquidation ou dissolution

Aucune intention de liquidation ou de dissolution n'a été déclarée.

Activités économiques et nombre de salariés

1^{er} secteur d'activité

Code d'activité économique (CAE)	7599
Activité	Autres exploitants immobiliers
Précisions (facultatives)	Immobilier

2^e secteur d'activité

Aucun renseignement n'a été déclaré.

Nombre de salariés

Nombre de salariés au Québec
Aucun

Convention unanime, actionnaires, administrateurs, dirigeants et fondé de pouvoir

Actionnaires

Premier actionnaire

Le premier actionnaire n'est pas majoritaire.

Nom	Devimco Investissement 2300 Tupper S.E.C.
Adresse	410-6000 boul. Rome Brossard (Québec) J4Y0B6 Canada

Deuxième actionnaire

Nom	Tour 4-5 Commercial Peter McGill s.e.c.
Adresse	1210-545 boul. Crémazie E Montréal (Québec) H2M2V1 Canada

Troisième actionnaire

Nom	Investissement immobilier Fiera FP II Children's s.e.c.
Adresse	500-3131 boul. Saint-Martin O Laval (Québec) H7T2Z5 Canada

Convention unanime des actionnaires

Il existe une convention unanime des actionnaires.

Liste des administrateurs

Nom de famille	Jobin
Prénom	Mathieu
Date du début de la charge	2016-11-02
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Secrétaire
Adresse	3207 rue du Harfang Québec (Québec) G1C7W9 Canada

Nom de famille	Pelletier
Prénom	Pierre
Date du début de la charge	2017-12-20
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Président
Adresse	3175 av. du Mont-Royal E Montréal (Québec) H1Y3L2 Canada

Nom de famille	Bélanger
Prénom	Normand

Date du début de la charge	2017-12-20
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Vice-président
Adresse	1210-545 boul. Crémazie E Montréal (Québec) H2M2V1 Canada

Nom de famille	Fillon
Prénom	Alain
Date du début de la charge	2017-12-20
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Vice-président
Adresse	51 rue Rossini Repentigny (Québec) J5Y3M2 Canada

Dirigeants non membres du conseil d'administration

Aucun dirigeant non membre du conseil d'administration n'a été déclaré.

Fondé de pouvoir

Aucun fondé de pouvoir n'a été déclaré.

Administrateurs du bien d'autrui

Aucun administrateur du bien d'autrui n'a été déclaré.

Établissements

Aucun établissement n'a été déclaré.

Documents en traitement

Aucun document n'est actuellement traité par le Registraire des entreprises.

Index des documents

Documents conservés

Type de document	Date de dépôt au registre
Déclaration de mise à jour courante	2018-01-11
Déclaration de mise à jour de correction	2017-10-25
Déclaration initiale	2017-10-12
Demande de mise à jour faite à un assujetti	2017-08-09
Certificat de constitution	2016-11-02

Index des noms

Date de mise à jour de l'index des noms	2016-11-02
---	------------

Nom

Nom	Versions du nom dans une autre langue	Date de déclaration du nom	Date de déclaration du retrait du nom	Situation
9349-8244 Québec inc.		2016-11-02		En vigueur

Autres noms utilisés au Québec

Aucun autre nom utilisé au Québec n'a été déclaré.



© Gouvernement du Québec

CONVENTION intervenue ce ●^e jour de ● 2019 (la « **Convention** »).

ENTRE: **9349-8244 QUÉBEC INC.**, personne morale légalement constituée par statuts de constitution délivrés en vertu de la *Loi sur les Sociétés par actions* (RLRQ, c. S-31.1), le deux (02) novembre deux mille seize (2016), ayant son siège au 3400, rue de l'Éclipse, bureau 310, à Brossard, province de Québec, J4Z 0P3, agissant et représentée par Mathieu Jobin, dûment autorisé(s) aux fins des présentes en vertu d'une résolution du conseil d'administration adoptée le ● deux mille dix-neuf (2019), laquelle est toujours en vigueur et dont copie demeure annexée aux présentes.

(le « **Nu-Propriétaire** »)

ET: **VILLE DE MONTRÉAL**, personne morale de droit public dûment constituée le premier (1^{er}) janvier deux mille deux (2002) en vertu de la *Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec* (RLRQ, c. C-11.4) (la « **Charte** »), agissant par le conseil de l'arrondissement de Ville-Marie, sis au 800, boulevard de Maisonneuve Est, 17^e étage, en la ville de Montréal, province de Québec, H2L 4L8, représentée par ●, dûment autorisé en vertu de l'article 130 de la Charte et de la résolution numéro CA● adoptée par le conseil d'arrondissement le ● deux mille dix-neuf (2019) et dont copie demeure annexée aux présentes.

(l' « **Usufruitier** »)

ET: **DESJARDINS SÉCURITÉ FINANCIÈRE, COMPAGNIE D'ASSURANCE VIE**, personne morale constituée en vertu de la *Loi sur les assurances* (L.R.Q., c. A-32) ayant son siège au 200, avenue des Commandeurs, Lévis, province de Québec, G6V 6R2, agissant et représentée par François GRAVEL, son directeur de comptes principal, et par Isabelle Roussel, sa directrice de comptes principale, dûment autorisé(e)s tel qu'ils le déclarent.

(« **DSF** »)

ET: **FÉDÉRATION DES CAISSES DESJARDINS DU QUÉBEC**, fédération régie par la *Loi sur les coopératives de services financiers*, ayant son siège au 100, rue des Commandeurs, Lévis, Québec, Canada, G6V 7N5, agissant et représentée par François GRAVEL, son directeur de comptes principal, et par Isabelle Roussel, sa directrice de comptes principale, dûment autorisé(e)s tel qu'ils le déclarent.

(« **FCDQ** »),

ET: **BANQUE LAURENTIENNE DU CANADA** banque régie par la *Loi sur les banques et les opérations bancaires*, ayant son siège au 1360, boul. René-Lévesque ouest, suite 600, Montréal, Québec, Canada, H3G 0E5, agissant et représentée par Armando Pertugia et Tommy Perrotta, ses représentants, dûment autorisés tel qu'ils le déclarent.

(Numéro d'avis d'adresse pour tous les droits hypothécaires ci-après mentionnés : 025536 au Registre des droits personnels et réels mobiliers et 6 011 092 au Registre foncier)

(« **BLC** »)

DSF FSDQ et BLC étant collectivement désignées comme le « **Prêteur** »

Le Nu-Propriétaire, l'Usufruitier et le Prêteur étant collectivement désignés comme les « **Parties** ».

ATTENDU QUE le Nu-Propriétaire est le propriétaire inscrit d'un terrain détenu en copropriété divise situé à l'angle du boulevard René-Lévesque Ouest et de la rue du Sussex, dans l'arrondissement de Ville-Marie, connu et désigné comme étant les lots 6 222 090, 6 222 098, 6 222 102, 6 222 103 et 6 150 633 (maintenant connu comme les lots 6 228 602, 6 228 604, 6 228 605 et 6 228 606), tous du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (la « **Propriété** »), sur laquelle le Nu-Propriétaire construira notamment un bâtiment de deux étages (le « **Bâtiment** »);

ATTENDU QUE le Nu-Propriétaire a consenti à l'Usufruitier l'usufruit d'une partie du Bâtiment représentant une superficie approximative de 5 793 m², le tout en vertu d'une convention d'usufruit intervenue le 4 octobre 2018 devant Me Caroline Boileau, notaire, sous le numéro 3 671 de ses minutes et publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal le 4 octobre 2018 sous le numéro 24 177 891 (telle que modifiée, complétée, amendée, reformulée ou remplacée de temps à autre, la « **Convention d'usufruit** »);

ATTENDU QUE les Contreparties de Base et Contreparties Additionnelles payables par l'Usufruitier en vertu de la Convention d'usufruit deviennent payables à compter de la Date de commencement;

ATTENDU QUE le Prêteur a consenti du financement à long terme au Nu-Propriétaire en vertu d'une offre de prêt faite par, entre autres, le Prêteur, le 11 décembre 2018 et acceptée par, entre autres, le Nu-Propriétaire le 14 décembre 2018 (telle que modifiée, complétée, amendée, reformulée ou remplacée de temps à autre, l'« **Offre de prêt** »);

ATTENDU QUE le Nu-Propriétaire a hypothéqué la Propriété et les biens meubles reliés à la Propriété en faveur du Prêteur suivant un acte d'hypothèque mobilière et immobilière au montant principal de 21 250 000 \$ publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal le 18 décembre 2018 sous le numéro 24 332 782 et au Registre des droits personnels et réels mobiliers le 17 décembre 2018 sous les numéros 18-1381288-0001 et 18-1381288-0002, et ce, pour garantir, entre autres, le plein remboursement des sommes dues par le Nu-Propriétaire au Prêteur en vertu de l'Offre de prêt; et

ATTENDU QU'il est une condition de l'octroi du financement par le Prêteur en vertu de l'Offre de prêt que les Parties interviennent à la présente Convention afin de confirmer certains éléments relatifs à la Convention d'usufruit et de prendre certains engagements entre elles relativement à la Convention d'usufruit.

PAR CONSÉQUENT, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT:

1. Interprétation:

- 1.1 Le préambule fait partie intégrante des présentes.
- 1.2 La présente Convention est régie par les lois du Québec et par les lois du Canada qui s'y appliquent et elle est interprétée et exécutée conformément à ces lois. Les Parties acceptent de se soumettre à la juridiction des tribunaux du district de Montréal pour tout litige découlant de la présente Convention.
- 1.3 Les mots qui débutent par une lettre majuscule utilisés aux présentes et non autrement définis ont le même sens que celui qui leur est donné dans la Convention d'usufruit.
- 1.4 Les titres d'articles ne figurent à la présente Convention que pour en faciliter la lecture et ils n'ont aucun effet sur son interprétation.
- 1.5 Si l'une ou quelconque des dispositions de la présente Convention est déclarée nulle ou non exécutoire par un tribunal ayant juridiction, cette décision n'aura aucun effet sur les autres dispositions de la présente Convention ou sur leur validité.

2. Paiements en vertu de la Convention d'usufruit:

- 2.1 Par les présentes, le Nu-Propriétaire donne une directive à l'Usufruitier à l'effet que toute somme payable au Nu-Propriétaire par l'Usufruitier en vertu de la Convention d'usufruit, incluant sans limitation toute Contrepartie de Base et toute Contrepartie Additionnelle, soit payée par l'Usufruitier directement au Prêteur, ou à la personne indiquée par le Prêteur de temps à autre, jusqu'au remboursement intégral des sommes dues en vertu de l'Offre de prêt en capital, intérêts et frais, le tout conformément aux termes et conditions contenues à la Convention d'usufruit.
- 2.2 L'Usufruitier accepte et reconnaît être lié par la directive de paiement prévue au paragraphe 2.1 ci-dessus et convient de payer toute somme payable au Nu-Propriétaire en vertu de la Convention d'usufruit, incluant sans limitation toute Contrepartie de Base et toute Contrepartie Additionnelle, lorsque due par voie de virement électronique, de chèque ou de transfert bancaire directement au Prêteur, ou à la personne indiquée par le Prêteur de temps à autre, suivant les instructions contenues à l'Annexe A ci-jointe, ou toute autre instructions que le Prêteur aura désignées par avis écrit, le cas échéant.

- 2.3 En aucune circonstance le Prêteur ne pourra être lié par tout paiement que l'Usufruitier a pu faire directement au Nu-Propriétaire.
- 2.4 Tant que le Prêteur n'a pas avisé l'Usufruitier par écrit qu'il ne requiert plus le paiement des sommes payables au Nu-Propriétaire en vertu de la Convention d'usufruit directement au Prêteur, l'Usufruitier s'engage à ne faire aucun paiement au Nu-Propriétaire en sa qualité de nu-propiétaire en vertu de la Convention d'usufruit sans avoir obtenu au préalable le consentement écrit du Prêteur, lequel pourra refuser à sa seule discrétion.
- 2.5 Sans aucune obligation de l'Usufruitier, à compter de la date de paiement du premier versement mensuel en capital et intérêts du Prêt à long terme (tel que défini à l'Offre de prêt), le Prêteur convient d'utiliser toute somme reçue de l'Usufruitier jusqu'à concurrence et sans excéder les montants requis du Nu-Propriétaire pour les fins de payer le montant des versements mensuels en capital et intérêts du Prêt à long terme. Le Prêteur convient de déposer dans les cinq (5) jours ouvrables suivants tout paiement reçu de l'Usufruitier tout surplus, le cas échéant, dans le compte d'opération du Nu-Propriétaire dédié exclusivement au Projet (tel que défini à l'Offre de prêt) et auquel il est fait référence dans l'Offre de prêt.

3. **Défaut du Nu-Propriétaire ou de tout propriétaire véritable:**

- 3.1 L'Usufruitier s'engage à faire parvenir, directement au Prêteur, une copie de tout avis de défaut envoyé au Nu-Propriétaire ou à tout véritable propriétaire de la Propriété aux termes de toute entente intervenue entre l'Usufruitier, le Nu-Propriétaire et/ou tout véritable propriétaire de la Propriété et se rapportant à la Propriété, incluant sans limitation la Convention d'usufruit et toute entente de servitude (l' « **Avis de défaut** »).
- 3.2 Au plus tard vingt-cinq (25) jours après la réception de l'Avis de défaut, le Nu-Propriétaire s'engage à faire parvenir au Prêteur une preuve à l'effet que le défaut faisant l'objet de l'Avis de défaut a été corrigé à l'entière satisfaction de l'Usufruitier.
- 3.3 Dans le cas où le Nu-Propriétaire ne peut démontrer ce qui précède à l'entière satisfaction du Prêteur (à sa seule discrétion) dans le délai prescrit, l'Usufruitier s'engage à accorder au Prêteur le droit, à l'intérieur d'un délai additionnel de vingt (20) jours à celui prévu à l'entente en vertu de laquelle il a envoyé l'Avis de défaut, de rectifier lui-même le défaut en question (étant entendu que le présent paragraphe n'a pas pour effet d'imposer une obligation de rectifier un tel défaut au Prêteur, qui pourra décider, ou non, de le rectifier à sa seule discrétion) avant que l'Usufruitier ne puisse exercer n'importe lequel des recours que la loi ou toute convention met à sa disposition,

4. Successeurs et ayants droits des parties à la Convention d'usufruit:

4.1 Le Nu-Propriétaire et l'Usufruitier reconnaissent que la Convention d'usufruit lie ses parties ainsi que leurs successeurs, ayants droits et cessionnaires respectifs.

5. Acquisition ou prise de possession de l'Immeuble:

5.1 Dans l'éventualité où le Prêteur ou une tierce partie, entre autres un syndic ou un acheteur suite à l'exercice des droits hypothécaires de vente sous contrôle de justice ou de vente par le créancier, acquiert les intérêts du Nu-Propriétaire dans l'Immeuble ou prend possession de l'Immeuble, soit directement soit par l'intermédiaire d'un administrateur ou d'un mandataire, pour quelque raison que ce soit, incluant sans limitation suite à l'exercice d'un recours hypothécaire, l'Usufruitier convient et s'engage, dès que cette acquisition se produit et à partir de ce moment, à (i) accepter d'être l'usufruitier dudit acquéreur en vertu de la Convention d'usufruit, et (ii) reconnaître ledit acquéreur comme étant le nu-propriétaire en vertu de la Convention d'usufruit.

6. Amendements à la Convention d'usufruit:

Le Nu-Propriétaire et le l'Usufruitier s'engagent à ne pas procéder à quelque changement, modification, amendement ou addition que ce soit à la Convention d'usufruit, incluant sans limitation la réduction ou la suspension de tout paiement de toute Contrepartie de Base et/ou de toute Contrepartie Additionnelle, sans avoir obtenu au préalable le consentement écrit du Prêteur, lequel pourra refuser à sa seule discrétion. En aucune circonstance le Prêteur ne pourra être lié par tout changement, modification, amendement ou addition fait sans son consentement préalable écrit.

Néanmoins, les Parties conviennent aux présentes qu'il y a lieu de modifier et d'ajouter certaines dispositions à la Convention d'usufruit. Ces modifications et ajouts sont effectifs entre les Parties à compter de la signature de la présente Convention et se résument comme suit :

6.1 L'article 7.7 de la Convention d'usufruit est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« Assurer à l'Usufruitier pendant le Terme qu'il exercera ses droits de Nu-Propriétaire dans le cadre de la copropriété qui englobe l'Assiette de l'usufruit de façon à ce que l'Usufruitier bénéficie de la jouissance paisible et tranquille de l'Assiette de l'Usufruit, des autres espaces de l'Immeuble que l'Usufruitier a le droit d'occuper, incluant toutes installations communes sans interruption ou trouble de jouissance de la part du Nu-Propriétaire ou de ses représentants, que l'Immeuble sera en tout temps géré, exploité et entretenu et réparé suivant les normes standards d'un immeuble de première qualité au centre-ville de Montréal.

D'autre part, le Nu-Propriétaire, étant également le promoteur des deux (2) tours d'habitation à être érigées au-dessus de l'Assiette de l'usufruit, prendra à ce titre toutes les mesures requises afin de minimiser les impacts de ces constructions sur les activités de l'Usufruitier dans l'Assiette de l'usufruit, étant toutefois entendu que, au début du Terme, les activités de l'Usufruitier seront de procéder à des travaux d'aménagement de l'Assiette de l'usufruit (les « **Améliorations** »). À compter de la date d'ouverture au public de l'Assiette de l'usufruit, les activités de l'Usufruitier seront en lien avec les usages permis à l'article 12 de la Convention d'usufruit. »

- 6.2 L'article 12 de la Convention d'usufruit est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« 12. USAGES DE L'ASSIETTE DE L'USUFRUIT

L'Assiette de l'usufruit devra être utilisée uniquement pour l'exploitation d'un centre multifonctionnel comprenant une salle de spectacle, une bibliothèque et un centre communautaire. Le Nu-Propriétaire accepte que l'Usufruitier offre à sa clientèle, ses employés, fournisseurs et mandataires, les services liés à ces usages, soit : un service de traiteur et l'offre de boissons alcoolisées occasionnels lors d'activités tenues dans l'Assiette de l'usufruit, une cuisine collective, un café communautaire et des machines distributrices. Il est entendu que l'Assiette de l'usufruit ne pourra jamais être utilisée pour des usages liés à la toxicomanie, à la violence, à l'itinérance ou à l'hébergement, excluant toutefois un centre d'hébergement ponctuel lié à des mesures d'urgence.

Nonobstant ce qui précède, il est convenu que l'Usufruitier pourra également, durant le Terme, utiliser l'Assiette de l'usufruit à des fins muséales, à des fins municipales ou institutionnelles, plus particulièrement des bureaux administratifs, des bureaux d'Accès Montréal, des organismes paramunicipaux, et ce, sans avoir à obtenir le consentement du Nu-Propriétaire.

Si l'Usufruitier désire changer l'usage de l'Assiette de l'usufruit, il ne pourra le faire qu'avec l'accord écrit du Nu-Propriétaire qui ne pourra toutefois refuser sans motif raisonnable.

L'Usufruitier devra, durant les vingt (20) premières années du Terme, exploiter l'Assiette de l'usufruit, le tout conformément aux usages permis ci-dessus. À tout moment suivant l'expiration de cette période, si l'Usufruitier cesse complètement ses opérations dans l'Assiette de l'usufruit pendant plus d'un an, le Nu-Propriétaire pourra mettre fin à l'usufruit en transmettant un préavis de QUATRE-VINGT-DIX (90) jours à l'Usufruitier sans pouvoir réclamer quelque indemnité que ce soit à ce dernier. Nonobstant ce qui précède, toute période liée à un projet de

réaménagement ou de rénovation de l'Assiette de l'usufruit par l'Usufruitier ne pourra être associée à une cessation de ses activités, incluant en cas de dommages et destruction, tel que prévu à l'article 19 des présentes.

Le Nu-Propriétaire ne confère aucune exclusivité à l'Usufruitier quant aux usages. »

- 6.3 L'article 18 de la Convention d'usufruit est modifié afin d'ajouter le paragraphe suivant :

« 18.3 Il est entendu que pendant le Terme, le Nu-Propriétaire devra souscrire et maintenir en vigueur une assurance tous risques sur l'Immeuble (incluant tremblement de terre, inondation) pour un montant égal à la valeur à neuf et assortie des garanties connexes standards raisonnablement disponibles, couvrant l'Immeuble, le bris des machines et des équipements se trouvant dans l'Immeuble ou le desservant et qui lui appartient. »

- 6.4 L'article suivant est ajouté à la Convention d'usufruit comme nouvel article 33 :

« 33. CLAUSE PÉNALE

Afin de garantir le respect de ses engagements pris à l'article 4.1 de la Convention d'usufruit, le Nu-Propriétaire s'engage à verser à l'Usufruitier une pénalité de mille dollars (1 000,00\$) pour chaque journée ou partie de journée où le Nu-Propriétaire serait en défaut de respecter tels engagements, le tout selon les modalités prévues ci-après.

Nonobstant ce qui précède, il est convenu entre les Parties que le Nu-Propriétaire ne sera considéré être en défaut pour les fins de l'application du présent paragraphe 33, qu'à compter du cinquième (5^e) jour ouvrable suivant la date à laquelle le Nu-Propriétaire serait en défaut aux termes de l'obligation prévue au sous-paragraphe 4.1 de la Convention.

- 6.5 L'article paragraphe suivant est ajouté à la Convention d'usufruit comme nouvel article 34 :

« 34. CESSION

L'Usufruitier aura le droit, sans le consentement du Prêteur ou du Nu-Propriétaire, de céder ses droits dans la présente convention d'usufruit à (i) sa Majesté du Chef du Canada (ii) au gouvernement du Québec (iii) un ministère de l'une ou l'autre des entités identifiées aux alinéas (i) ou (ii) ou (iv) une société d'État de l'une ou l'autre des entités identifiées aux alinéas (i) ou (ii), conditionnellement dans ce dernier cas à ce que la

société d'État concernée réponde à l'une ou l'autre des définitions ci-après mentionnées, pourvu que l'Usufruitier en avise le Nu-Propriétaire par écrit. Advenant une telle éventualité, l'Usufruitier ne sera plus tenu responsable de ses obligations prévues à la convention d'usufruit dès la date effective de cette cession.

Définition de société d'État

- A) Pour Sa Majesté du Chef du Canada, on entend par société d'État pour l'application de l'alinéa IV du présent article 34, une société mandataire, telle que définie à l'article 83 de la *Loi sur la gestion des finances publiques* (LRC 1985 c. F-11) et tel que ci-après repris :

« société mandataire :

Société d'État ayant la qualité de mandataire de Sa Majesté par déclaration expresse en vertu d'une autre loi fédérale. »

- B) Pour le gouvernement du Québec on entend par société d'État pour l'application de l'alinéa IV du présent article 34, une société mandataire de l'État dont le titre de société mandataire lui est attribué en vertu de sa loi constitutive ou en vertu de toute autre loi de juridiction provinciale.

L'Usufruitier aura par ailleurs le droit de céder ses droits dans la présente convention d'usufruit à toute agence ou entité de nature gouvernementale, société publique ou personne morale de droit public autre que celles spécifiquement visées au premier alinéa du présent article 34 (le « **Cessionnaire** »), sujet au consentement du Nu-Propriétaire, lequel ne pourra refuser sans motif raisonnable et sujet au consentement du Prêteur, lequel ne pourra refuser si les conditions ci-après sont dûment rencontrées, et pourvu que l'Usufruitier en avise le Prêteur et le Nu-Propriétaire par écrit. Advenant une telle éventualité et l'approbation du Prêteur et du Nu-Propriétaire, l'Usufruitier ne sera plus tenu responsable de ses obligations prévues à la convention d'usufruit dès la date effective de cette cession.

Conditions d'acceptation du Prêteur

- a) Le Cessionnaire rencontre les règles de gouvernance du Prêteur et/ou ne cause aucun risque réputationnel à celui-ci; et
- b) La capacité financière du Cessionnaire à rencontrer les obligations de l'Usufruitier aux termes de la Convention d'usufruit est satisfaisante selon l'appréciation du Prêteur et le Cessionnaire représente un risque de crédit similaire ou inférieur à celui de l'Usufruitier.

Dans l'éventualité où l'Usufruitier cède ses droits à un tiers autre que ceux énumérés aux paragraphes précédents, l'Usufruitier demeurera responsable de ses obligations prévues à la Convention d'usufruit, incluant sans limitation le paiement de toute Contrepartie de Base et de toute Contrepartie Additionnelles, solidairement avec le cessionnaire, à moins d'avoir obtenu au préalable le consentement écrit du Nu-Propriétaire et du Prêteur à l'effet contraire. »

- 6.6 L'article suivant est ajouté à la Convention d'usufruit comme nouvel article 35 :

« **35. DÉLAIS**

Les Parties conviennent de préciser que les délais mentionnés dans la Convention d'usufruit et dans la Présente Convention sont de rigueur. Toutefois, pour déterminer le défaut d'une partie en raison de quelque délai fixé dans cet acte, on doit tenir compte de tout retard apporté par l'autre partie, lorsque tel retard peut raisonnablement empêcher ou retarder l'accomplissement par la première partie de ses engagements, ainsi que de toute force majeure, auquel cas les délais seront étendus d'autant.

Lors du calcul d'un délai, les règles suivantes s'appliquent :

- a) le jour qui marque le point de départ n'est pas compté, mais celui qui marque l'échéance ou la date limite du délai l'est.
- b) les samedis et les jours fériés sont comptés. Cependant, si le délai expire un samedi ou un jour férié, celui-ci est prolongé au premier jour ouvrable qui suit, le tout conformément à l'article 83 du *Code de procédure civile* (RLRQ, c. C-25.01) et à l'article 61 de la *Loi d'interprétation* (RLRQ, chapitre I-16). »

7. Le Nu-Propriétaire et l'Usufruitier ont convenu, dans la Convention d'usufruit, de signer, dans les meilleurs délais suivant l'achèvement des Travaux du Nu-Propriétaire (tel que défini à l'article 7.3 de la Convention d'usufruit) un amendement à la Convention d'usufruit afin d'identifier de manière précise la superficie de la partie du Bâtiment assujettie à l'usufruit. Les Parties s'engagent aux présentes, à intégrer les modifications et ajouts énumérés ci-dessus audit amendement.

8. Avis:

- 8.1 Tout avis à être donné aux termes des présentes et de la Convention d'usufruit sera donné par écrit comme suit:

- 8.1.1 Au Nu-Propriétaire, au 3400, rue de l'Éclipse, bureau 310, Brossard, Québec, J4Z 0P3, télécopieur: (450) 645-2470, à l'attention de Serge Goulet, président.
 - 8.1.2 À l'Usufruitier, au 303, rue Notre-Dame Est, 2^e étage, Montréal, Québec, H2Y 3Y8, à l'attention du Directeur des transactions immobilières.
 - 8.1.3 Au Prêteur, au 1, complexe Desjardins, tour Sud, 25^e étage, C.P. 9500, succursale Desjardins, Montréal, Québec, H5B 1H6, télécopieur: 514-285-2001, à l'attention de Desjardins Gestion Internationale d'actifs Inc., à son Vice-président, Groupe financement immobilier.
- 8.2 Tout avis sera réputé avoir été reçu par celui à qui il est adressé (a) au moment de la livraison s'il est livré avant 15h un jour ouvrable, (b) au moment de sa réception s'il est envoyé par courrier recommandé, (c) le jour de sa transmission, s'il est transmis par télécopieur avant 15h un jour ouvrable, et (d) le jour ouvrable suivant la livraison ou la transmission s'il est livré ou transmis après 15h.
 - 8.3 Malgré ce qui précède, tout avis doit plutôt être envoyé à toute autre adresse qui aura été désignée par une partie aux autres Parties au moyen d'un avis qui leur aura été envoyé conformément aux dispositions qui précèdent.
9. La présente Convention lie les Parties et leurs successeurs, ayants cause et cessionnaires respectifs.
 10. Aucun amendement, addition ou changement effectué à la présente Convention n'obligera une des Parties aux présentes en aucune façon, à moins qu'il ne soit effectué par écrit et signé par l'ensemble des Parties.
 11. La partie qui renonce à l'application d'une disposition de la présente Convention n'est pas réputée renoncer à l'application d'une autre disposition, semblable ou non, ni renoncer à l'application de cette même disposition pour l'avenir. Une renonciation est sans effet à moins d'être signée par la partie qui y consent.
 12. La présente Convention peut être signée et remise en plusieurs exemplaires (y compris sur un support électronique comme une télécopie ou un courrier électronique) qui constituent chacun un original et qui, ensemble, constituent un seul et même document.

[la page signature suit]

EN FOI DE QUOI, les Parties ont signé la présente Convention avec effet à la date indiquée au tout début.

9349-8244 QUÉBEC INC.

par : _____

VILLE DE MONTRÉAL

par : _____

**DESJARDINS SÉCURITÉ FINANCIÈRE, COMPAGNIE
D'ASSURANCE VIE**

par : _____

**FÉDÉRATION DES CAISSES DESJARDINS DU
QUÉBEC**

par : _____

BANQUE LAURENTIENNE DU CANADA

par : _____

ANNEXE A
INSTRUCTIONS BANCAIRES

[à compléter]