

---

No: 8227

---

Le 31 août 1994

---

ACTE DE CESSION

par

SOCIÉTÉ DES ÉTABLISSEMENTS  
DE PLEIN AIR DU QUÉBEC

en faveur de

9007-8635 QUÉBEC INC.

---

2<sup>e</sup> Expédition

---

Publié à MONMORÉNCY  
(par sommaire)

Numéro: 126316

Le : 2.9.94

---

ME JEAN ROCHEITE, notaire

B.E.Q. 124

*Langlois, Dufresne, Beaulieu, Rochette et associés*

---

*Notaires et Conseillers juridiques*



364, rue Seigneuriale  
Beauport,  
Qc, G1C 3P9  
Téléphone: 418 • 667-6570  
Télécopieur: 418 • 667-7218

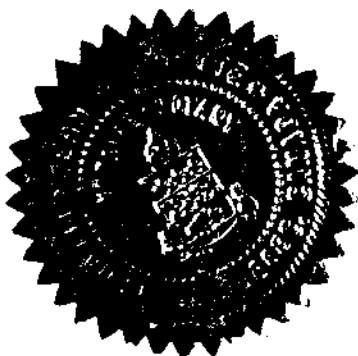


7760, boul. Henri-Bourassa  
suite 201, Charlesbourg,  
Qc, G1H 3G2  
Téléphone: 418 • 624-2010  
Télécopieur: 418 • 624-2821



915, boul. St-Joseph,  
suite 304, Drummondville,  
Qc, J2C 2C4  
Téléphone: 819 • 472-3388

Minute 8227



L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE  
LE trente et un août.

DEVANT ME Jean ROCHETTE, notaire à  
Charlesbourg, province de Québec, Canada,

COMPARAISSENT:

SOCIÉTÉ DES ÉTABLISSEMENTS DE PLEIN AIR  
DU QUÉBEC, corporation légalement constituée  
en vertu de la *Loi sur la Société des  
établissements de plein air du Québec* (chapitre  
S-13.01) et ses amendements, agissant aux  
présentes conformément à sa loi constitutive.  
La Société des établissements de plein-air du  
Québec a le siège social de ses affaires au 801  
chemin Saint-Louis, bureau 180, Québec,  
province de Québec, G1S 1C1, et est  
représentée et agit par M. Yvan BILODEAU, se-  
crétaire----- d'office  
autorisé aux termes d'une résolution du conseil  
d'administration adoptée à une assemblée  
tenue le 19 août 1994, dont copie certifiée  
demeure annexée à l'original des présentes  
après avoir été reconnue véritable et signée  
pour identification par ledit mandataire et le  
notaire soussigné.

ci-après appelée "le Cédant" ou "le Tréfoncier"

PARTIE DE PREMIÈRE PART

ET

9007-8635 QUÉBEC INC. corporation  
légalement constituée en vertu de la Partie IA  
de la Loi sur les compagnies (Québec), (dont la  
dénomination sociale sera changée pour  
devenir STATION MONT SAINTE-ANNE INC.)

ayant son siège au 1002 rue Sherbrooke ouest, 28<sup>ième</sup> étage, Montréal, province de Québec, H3A 3L6, agissant aux présentes et ici représentée par M. Jack LUPTON, secrétaire ----- dûment autorisé aux fins des présentes en vertu d'une résolution du conseil d'administration adoptée à une assemblée tenue le 30 août 1994-----, dont copie certifiée demeure annexée à l'original des présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par ledit représentant et le notaire soussigné.

ci-après appelée "le Cessionnaire" ou "le Superficiaire"

#### PARTIE DE SECONDE PART

#### LESQUELLES PARTIES DÉCLARENT CE QUI SUIT:

- A) Aux termes d'une convention de vente d'éléments d'actif (ci-après désigné la "Convention de vente") intervenue sous seing privé le 25 août 1994, le Cédant a vendu au Cessionnaire, lequel a acheté du Cédant plusieurs éléments d'actif, dont des biens immobiliers et des droits immobiliers.
- B) Afin d'être en mesure de procéder à la publication de la "Convention de vente" en ce qui concerne les biens immobiliers et les droits immobiliers qui y sont décrits, le Cédant et le Cessionnaire ont, convenu de souscrire au présent acte de cession.

CES FAITS EXPOSÉS, le Cédant reconnaît avoir vendu le 25 août 1994, au Cessionnaire, aux termes de la Convention de vente et cède, par les présentes, à toutes fins que de droit, au Cessionnaire qui

accepte, les biens immobiliers et les droits immobiliers décrits aux présentes:

## **ARTICLE 1: PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE**

- 1.1 Cession des ouvrages, constructions et plantations existants.** Le Cédant cède au Cessionnaire en pleine et entière propriété tous les ouvrages, constructions et plantations, incluant notamment, mais sans aucune limitation de quelque nature, toutes les bâtisses, chalets, cafétérias, garages, ateliers, garderies, refuges, abris, remontées mécaniques, réseaux de distribution électrique, réseaux d'éclairage, systèmes d'enneigement artificiel, systèmes d'irrigation, réseaux d'aqueduc et d'égout, chemins, routes, pistes, sentiers, stationnements, parcours de golf et autres constructions et aménagements de toute nature, existants, situés, construits, érigés ou installés sur l'immeuble décrit au paragraphe 1.5:
- 1.2 Cession de la propriété superficière.** Le Cédant (ci-après le Tréfoncier) cède au Cessionnaire (ci-après le Superficiaire), la propriété superficière de l'immeuble décrit au paragraphe 1.5, selon les termes et conditions ci-après stipulés.
- 1.3 Cession du droit d'accession.** Nonobstant la généralité du paragraphe 1.2 des présentes, le Tréfoncier cède au Superficiaire son droit d'accession pour tous les ouvrages, constructions et plantations réalisés sur la propriété superficière pendant la durée de la propriété superficière.
- 1.4 Renonciation au bénéfice de l'accession.** Nonobstant la généralité du paragraphe 1.2 des présentes, le Tréfoncier renonce en faveur du Superficiaire au bénéfice de l'accession pour tous les ouvrages, constructions et plantations vendus aux termes de la Convention de vente et cédés au paragraphe 1.1 des

présentes, ainsi que pour tous les ouvrages, constructions et plantations réalisés par le Superficiaire pendant la durée de la propriété superficière.

- 1.5 L'immeuble. Un fonds de terre connu et désigné comme:

Désignation

**Immeubles situés en la Ville de Beaupré**

- 1.5.1 Le lot originaire numéro TROIS CENT QUARANTE-SEPT (347) du cadastre officiel de la paroisse de Saint-Joachim, circonscription foncière de Montmorency.
- 1.5.2 La SUBDIVISION UN de la SUBDIVISION CINQ du lot originaire numéro TROIS CENT QUARANTE-HUIT (348-5-1) du cadastre officiel de la paroisse de Saint-Joachim, circonscription foncière de Montmorency.
- 1.5.3 La SUBDIVISION UN du lot originaire numéro TROIS CENT QUARANTE-NEUF (349-1) du cadastre officiel de la paroisse de Saint-Joachim, circonscription foncière de Montmorency.
- 1.5.4 Le lot originaire numéro SEPT CENT TREIZE (713) du cadastre officiel de la paroisse de Saint-Ferréol, circonscription foncière de Montmorency.

1.5.5 Le lot originaire numéro SEPT CENT QUATORZE (714) du cadastre officiel de la paroisse de Saint-Ferréol, circonscription foncière de Montmorency.

1.5.6 Le lot originaire numéro SEPT CENT TRENTE-CINQ (735) du cadastre officiel de la paroisse de Sainte-Anne, circonscription foncière de Montmorency.

1.5.7 Le lot originaire numéro SEPT CENT TRENTE-SEPT (737) du cadastre officiel de la paroisse de Sainte-Anne, circonscription foncière de Montmorency.

**Immeuble situé en la ville de Sainte-Anne-de-Beaupré**

1.5.8 Le lot originaire numéro SEPT CENT TRENTE-TROIS (733) du cadastre officiel de la paroisse de Sainte-Anne, circonscription foncière de Montmorency.

**Immeubles situés en la municipalité de Saint-Ferréol-Les-Naiges**

1.5.9 Le lot originaire numéro SEPT CENT QUINZE (715) du cadastre officiel de la paroisse de Saint-Ferréol, circonscription foncière de Montmorency.

1.5.10 Le lot original numéro SEPT CENT DIX-SEPT (717) du cadastre officiel de la paroisse de Saint-Ferréol, circonscription foncière de Montmorency.

1.5.11 Le lot original numéro SEPT CENT DIX-HUIT (718) du cadastre officiel de la paroisse de Saint-Ferréol, circonscription foncière de Montmorency.

1.6 Durée de la propriété superficière. La propriété superficière créée, vendue et cédée au Cessionnaire en vertu de la Convention de vente et en vertu des présentes est pour une période de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans, soit à compter du 25 août mil neuf cent quatre-vingt-quatorze (1994) jusqu'au 25 août 2093.

1.7 Jouissance de la propriété superficière. Sous réserve des dispositions du paragraphe 1.8 des présentes, le Superficiaire aura jouissance, pleine, entière et exclusive de tous les attributs de la propriété sur la propriété superficière et ce à l'exclusion de toute autre personne, incluant le Tréfoncier, mais sujet aux servitudes et autres charges de même nature existantes à la date des présentes.

1.8 Usage de la propriété superficière.

1.8.1 Le Superficiaire s'engage à utiliser la propriété superficière uniquement à des fins d'y exploiter, opérer, gérer, organiser ou tenir des activités récréo-touristiques.

1.8.2 L'expression "activités récréo-touristiques" utilisée aux présentes a la signification qui lui est généralement attribuée par l'industrie, telle

qu'elle existe à ce jour et telle qu'elle pourra évoluer au fil des ans.

**1.8.3** L'expression "activités récréo-touristiques" comprend à ce jour les activités suivantes:

**1.8.3.1** activités sportives,

**1.8.3.2** activités récréatives ou de loisirs,

**1.8.3.3** activités culturelles ou éducatives,

**1.8.3.4** activités touristiques, mais excluant les activités commerciales d'hébergement.

**1.8.4** Sans limiter la généralité de ce qui précède, les activités récréo-touristiques comprennent également, à titre accessoire, les activités commerciales généralement liées et accessoires à de telles activités récréo-touristiques (à titre d'exemples seulement et sans limitation: cafétéria, restaurant, bar, boutique de vente, boutique de location, atelier de réparation, garderie, vestiaire, stationnement, navettes, autobus, etc.), mais excluant les activités commerciales d'hébergement.

**1.8.5** Nonobstant le paragraphe 1.8.3, les activités récréo-touristiques comprennent également, à titre principal, le camping et le caravanning et l'exploitation de l'établissement d'hébergement présentement connu comme l'Auberge du Fondateur.

**1.9** **Ouvrages, constructions et plantations.** Le superficiaire pourra réaliser, sur la propriété superficiaire, tous les ouvrages, constructions et plantations, de quelque nature que ce soit, qu'il



jugera nécessaires, utiles ou souhaitables pour les fins des activités récréo-touristiques.

#### **1.10 Utilisation du tréfonds**

**1.10.1** Le Superficiaire aura l'usage du tréfonds nécessaire ou utile à l'exercice plein et entier de ses droits sur la propriété superficière.

**1.10.2** Sans limiter la généralité de ce qui précède, mais sous réserve du paragraphe 1.9, le Superficiaire pourra, dans et à même le tréfonds, à la profondeur qu'il jugera nécessaire ou utile, réaliser, construire ou enfouir tout genre d'ouvrages ou de constructions, de même que tous travaux d'excavation, creusage, remblayage, rehaussement, nivelage, drainage et autre aménagement de même nature.

**1.11 Droit du Tréfoncier.** Pendant toute la durée de la propriété superficière, le Tréfoncier n'aura aucun droit, de quelque nature que ce soit, sur la propriété superficière.

#### **1.12 Taxes municipales et scolaires.**

**1.12.1** Le Superficiaire remboursera au Tréfoncier, sur réception d'une preuve de paiement par le Tréfoncier, tous impôts fonciers imposés sur le Tréfonds par des municipalités, commissions scolaires, communautés urbaines ou églises incluant notamment toute taxe, répartition ou cotisation, municipale ou scolaire, générale ou spéciale, répartition

d'église, taxes d'amélioration et taxe d'eau.

**1.12.2** De plus, le Tréfoncier transmettra au Superficiaire, dès réception des autorités compétentes, les comptes d'impôts fonciers visés par le paragraphe 1.12.1 ci-dessus.

**1.12.3** Le Superficiaire pourra contester à ses frais, au lieu et place du Tréfoncier, toute évaluation foncière du Tréfonds ou toute autre base d'imposition et de taxation et prendre toutes les procédures utiles à telles fins.

**1.13 Pertes des constructions, ouvrages et plantations.** Nonobstant les dispositions du Code civil du Québec, la perte totale des constructions, ouvrages et plantations ne mettra pas fin à la propriété superficière.

**1.14 Fin de la propriété superficière.** Sous réserve du paragraphe 1.15 la propriété superficière prendra fin:

**1.14.1** Par la réunion des qualités de Tréfoncier et de Superficiaire dans une même personne.

**1.14.2** Par l'arrivée du terme prévu au paragraphe 1.6 des présentes.

**1.15 Option de renouvellement.**

**1.15.1** Nonobstant les dispositions du paragraphe 1.14, le Tréfoncier peut, à sa seule discrétion, en donnant au

Superficiaire un préavis écrit de cinq (5) ans, renouveler la présente convention de propriété superficière.

1.15.2 Dans un tel cas, la convention sera renouvelée pour un autre terme de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans et aux mêmes conditions.

1.15.3 Le défaut de donner le préavis de cinq (5) ans mettra fin à la propriété superficière à l'arrivée du terme, à moins que les parties conviennent de la renouveler, aux mêmes conditions ou à toutes autres conditions qu'elles détermineront.

**1.16 Droits des parties à l'expiration de la propriété superficière.**

1.16.1 À l'expiration de la propriété superficière, le Tréfoncier acquerra, par accession, la propriété de toutes les constructions, ouvrages et plantations (incluant ceux cédés au paragraphe 1.1) en en payant la valeur au Superficiaire, ce dernier renonçant expressément à l'application du deuxième (2<sup>e</sup>) alinéa de l'article 1116 du Code civil du Québec.

1.16.2 Dans les deux (2) années précédant l'expiration de la présente Convention, le Tréfoncier et le Superficiaire devront s'entendre sur la valeur des constructions, ouvrages et plantations, de manière à ce qu'à la date d'expiration, ils puissent être en mesure d'exécuter un acte de cession des constructions, ouvrages et plantations, et que la valeur en soit payée au

Superficiaire, le tout sujet aux ajustements de la valeur à la date d'expiration.

- 1.16.3** À défaut d'entente sur la valeur des constructions, ouvrages et plantations, le Tréfoncier mandatera un évaluateur agréé ou tout autre expert reconnu pour procéder à l'évaluation de la valeur des constructions, ouvrages et plantations et soumettra le rapport de l'évaluateur ou de l'expert au Superficiaire (ci-après appelé la "Valeur Déterminée par le Tréfoncier").
- 1.16.4** Si la Valeur Déterminée par le Tréfoncier est à la satisfaction du Superficiaire, la cession des constructions, ouvrages et plantations sera alors effectuée pour cette valeur.
- 1.16.5** Si, par contre, la Valeur Déterminée par le Tréfoncier n'est pas à la satisfaction du Superficiaire, ce dernier mandatera son propre évaluateur agréé ou expert afin de procéder à l'évaluation de la valeur de ses constructions, ouvrages et plantations et soumettra le rapport de son évaluateur ou expert au Tréfoncier (ci-après appelé "la Valeur Déterminée par le Superficiaire").
- 1.16.6** Si l'écart entre la Valeur Déterminée par le Tréfoncier et la Valeur Déterminée par le Superficiaire est égal ou inférieur à dix pour cent (10%), la cession des constructions, ouvrages et plantations sera effectuée pour une valeur égale à la moyenne des Valeurs Déterminées par le Tréfoncier et le Superficiaire.

- 1.16.7 Si l'écart entre les Valeurs Déterminées par le Tréfoncier et le Superficiaire s'avérait supérieur à dix pour cent (10%), les évaluateurs du Tréfoncier et du Superficiaire choisiront conjointement un troisième évaluateur ou expert reconnu et la valeur déterminée par ce troisième évaluateur sera la Valeur des constructions, ouvrages et plantations, sa décision étant finale et sans appel et la cession des constructions, ouvrages et plantations sera effectuée pour cette valeur.
- 1.16.8 À défaut par les évaluateurs du Tréfoncier et du Superficiaire de s'entendre sur le choix d'un troisième évaluateur ou expert, si nécessaire, les parties s'adresseront au tribunal qui procédera à sa nomination.
- 1.16.9 Chacune des parties assumera les frais de son évaluateur et cinquante pour cent (50%) des frais du troisième évaluateur, s'il y a lieu.

**ARTICLE 2: CONSIDÉRATION**

- 2.1 La présente cession est consentie en exécution de la Convention de vente signée le 25 août 1994, soit pour une considération totale de sept millions quatre cent mille dollars (7 400 000,00 \$).
- 2.2 Le Cessionnaire paie, à la signature des présentes, la somme de cinq millions cent cinquante mille dollars (5 150 000,00 \$) au Cédant qui reconnaît l'avoir reçue, en paiement partiel du prix de vente, dont quittance pour autant.

**2.3** Le solde dû, soit la somme de deux millions deux cent cinquante mille dollars (2 250 000,00 \$), ne portera intérêt que dans la seule mesure prévue ci-après, et sera payable comme suit:

**2.3.1** Sept cent cinquante mille dollars (750 000,00 \$) le 25 août 2002;

**2.3.2** Sept cent cinquante mille dollars (750 000,00 \$) le 25 août 2003 avec intérêts au montant de cinquante deux mille cinq cents dollars (52 500,00 \$) représentant un intérêt de sept pour cent (7%) par année pour la période d'un an entre le 25 août 2002 et le 25 août 2003;

**2.3.3** Sept cent cinquante mille dollars (750 000,00 \$) le 25 août 2004 avec intérêts au montant de cent cinq mille dollars (105 000,00 \$) représentant un intérêt de sept pour cent (7%) par année pour la période de deux ans entre le 25 août 2002 et le 25 août 2004.

**2.4** Dans l'éventualité où une date de paiement d'une partie du solde dû est une journée fériée et que les institutions bancaires soient fermées, la date de paiement sera alors celle du premier jour ouvrable suivant ce jour férié.

**2.5** Paiement par anticipation. Nonobstant les dispositions du présent article, le Cessionnaire pourra, en tout temps, payer par anticipation une partie ou la totalité du solde dû, le tout sans pénalité aucune.

Dans une telle éventualité, les versements prévus aux paragraphe 2.3.2 et 2.3.3 ne porteront aucun intérêt, s'ils sont payés avant le 25 août 2002.

Cependant, si ces versements sont faits après le 25 août 2002 mais avant les dates de paiements prévues, ils porteront intérêts au taux de 7% à compter du 25 août 2002 jusqu'à la date de paiement.

**ARTICLE 3:           HYPOTHÈQUE**

**3.1 Hypothèque.** Pour garantir le solde dû et le paiement de celui-ci et des intérêts, tel que prévu aux présentes, le Cessionnaire hypothèque, en faveur du Cédant pour une somme de deux millions deux cent cinquante mille dollars (2 250 000,00 \$) avec intérêts au taux annuel de 7%; tous ses droits sur l'immeuble ci-dessus décrit au paragraphe 1.5 et aux conditions mentionnées au présent article 3:

**3.2 Cession de priorité par le Cédant.** Cette hypothèque en sera une de deuxième rang et sera subordonnée ou inférieure à tous égards, à toute hypothèque ou autre sûreté garantissant le remboursement de tout prêt accordé au Cessionnaire pour le financement de l'acquisition, du développement et des opérations de la Station, (ledit prêt ou lesdits prêts (y compris leur refinancement) étant appelés collectivement le "Prêt de premier rang") à la condition que:

(A) l'agrégat des sommes prêtées ou refinancées en vertu du Prêt de premier rang ne dépasse pas ONZE MILLIONS DE DOLLARS (11 000 000 \$); et

(B) au plus tard le dix-huitième (18<sup>e</sup>) mois suivant la date des présentes le Prêt de premier rang soit accordé ou refinancé, selon le cas, par une institution financière reconnue non liée au Cessionnaire (au sens de la Loi sur l'impôt (Canada) [«bonafide financial

institution») ou par un prêteur commercial qui fait des prêts à de telles tierces parties qui ne lui sont pas liées, y compris sans restriction Textron Financial Corporation et ses entités qui lui sont affiliées, à défaut de quoi la priorité accordée par les présentes au Prêt de premier rang tombera et l'hypothèque du Cédant pour garantir le solde dû aura priorité sur le Prêt de Premier Rang, étant entendu qu'aucune disposition des présentes n'aura pour effet d'empêcher des refinancements subséquents de temps à autre de ce Prêt de Premier Rang par d'autres telles institutions financières reconnues ou prêteurs commerciaux.

En conséquence, le Cédant s'engage par les présentes à céder et accorder au prêteur désigné conformément au paragraphe 3.2 b) des présentes, priorité d'hypothèque et de tous les autres droits et ce, pour le plein montant de deux millions deux cent cinquante mille dollars (2 250 000,00 \$) avec intérêts au taux annuel de 7%, avec antériorité à toutes fins; ledit prêteur désigné au paragraphe 3.2 b) aura préférence et priorité, tout comme si le "Prêt de premier rang" avait été publié avant le présent acte, et le Cédant convient de signer et de livrer au Cessionnaire tous et chacun des documents et instruments requis, de temps à autre, par le Cessionnaire et par le ou les prêteurs du Cessionnaire dans le but de reconnaître la présente cession de priorité.

**3.3 Assurances.** Le Superficiaire assurera et tiendra assurés contre la perte ou le dommage causé par l'incendie et tels autres risques qu'il est usuel



d'assurer dans des circonstances similaires tous les Biens Hypothéqués existants en date des présentes.

Le Superficiaire s'oblige à compter du 25 août 2002 à faire insérer dans ses polices, à titre de mandataire du Tréfoncier la clause hypothécaire en faveur du Tréfoncier, à dénoncer à l'assureur les droits hypothécaires de ce dernier, à remettre au Tréfoncier ses polices, lesquelles contiendront les clauses usuellement stipulées dans les polices couvrant le même genre de risques, à maintenir celles-ci en vigueur jusqu'au parfait paiement et à fournir au Tréfoncier au moins quinze (15) jours avant leur échéance les reçus de leur renouvellement.

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

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

signature d'une quittance notariée constatant la réduction du présent prêt.

**3.4 Taxes.** Le Superficiaire devra payer, au fur et à mesure de leur échéance, sans subrogation, toutes les taxes, cotisations et répartitions, y compris les taxes municipales, tant générales que spéciales, les taxes des communautés urbaines, scolaires ou d'église, et les taxes d'amélioration, d'eau ainsi que tous les intérêts sur lesdites taxes et les amendes imposées à leur égard (ci-après nommées "les Taxes").

**3.5 Défauts.** Les événements suivants seront des cas de défaut de la part du Superficiaire jusqu'à la date où le solde dû sera entièrement payé:

- (a) le défaut de payer au Tréfoncier, le solde dû et l'intérêt conformément à l'article 2;
- (b) le défaut de payer les Taxes, tel que prévu aux présentes;
- (c) le défaut d'assurer ou de garder assurés les constructions ou ouvrages ou de fournir une preuve de renouvellement ou du remplacement de l'assurance et du paiement de la prime, ou d'aviser le Tréfoncier d'une perte ou d'un dommage, tel que prévu aux présentes;
- (d) le défaut par le Superficiaire de remédier à tout défaut invoqué à tout préavis d'exercice de recours par tout autre créancier hypothécaire;
- (e) si le Superficiaire fait une proposition ou une cession de ses biens au profit de ses créanciers en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* ou de toute autre loi similaire ou si une

ordonnance de séquestre ou autre ordonnance similaire est rendue contre le Superficiaire ou si un séquestre est nommé à l'égard des biens du Superficiaire en raison de son insolvabilité, ou si une ordonnance de consolidation ou toute ordonnance similaire est émise à l'égard de montants dus par le Superficiaire ou si une ordonnance est rendue ou une résolution effectivement adoptée pour la liquidation du Superficiaire;

- (f) si un bref de saisie est émis contre les Biens Hypothéqués ou si un jugement contre tout détenteur des Biens Hypothéqués est enregistré ou inscrit contre eux, et ne sont pas radiés dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la date de son enregistrement ou inscription;
- (g) si les Biens Hypothéqués font l'objet d'un recours hypothécaire.

**3.6 Hypothèque additionnelle.** Afin de garantir le paiement des intérêts pour trois (3) ans et plus, et les intérêts sur les intérêts, ainsi que les frais et accessoires encourus pour le recouvrement du solde dû, le Superficiaire hypothèque les Biens Hypothéqués en faveur du Tréfoncier pour une somme additionnelle égale à 15% du solde dû soit la somme de trois cent trente-sept mille cinq cents dollars (337 500,00 \$) ou de toute partie du solde dû au moment du défaut du Superficiaire de respecter ses obligations.

**3.7 Recours cumulatif.** Aucun droit réservé au Tréfoncier ou qui lui est accordé par le présent article 3 n'est destiné à exclure ses autres droits mais chacun de ses droits s'ajoute aux autres droits qui lui sont réservés ou conférés en vertu des présentes et à tout autre droit que la loi lui accorde ou lui accordera.

**3.8 Renonciations.** Il ne sera pas loisible au Superficiaire de prétendre qu'un acte ou une omission de la part du Tréfoncier constitue ou laisse entendre une renonciation ou un abandon de son droit d'invoquer le défaut du Superficiaire, ou d'exercer les droits qui lui résultent d'un tel défaut.

**3.9 Transfert des Biens Hypothéqués.** Sous réserve du paragraphe 3.13, au cas de vente, transfert ou aliénation de l'ensemble des Biens Hypothéqués, à un tiers non lié au Superficiaire, tout solde dû deviendra immédiatement payable le jour de la signature de l'acte de vente, de transfert ou d'aliénation, sans avis préalable, ni mise en demeure ni autre formalité de quelque nature que ce soit, à moins d'entente contraire avec le Tréfoncier.

**3.10 Autres dispositions.**

(a) Toutes sommes déboursées par le Tréfoncier pour protéger ou réaliser ses garanties ou pour recouvrer la totalité ou une partie de sa créance devront être remboursées par le Superficiaire sur simple demande. Tels déboursés porteront intérêt au même taux que celui mentionné aux présentes à compter des dates auxquelles ils sont effectués.

(b) Tant que le solde dû n'est pas payé, le Tréfoncier pourra exécuter aux lieux et places du Superficiaire toute obligation que celui-ci néglige de remplir; il pourra ainsi assurer les Biens Hypothéqués à son bénéfice, payer les primes d'assurances, les Taxes et toute autre somme que le Superficiaire néglige de payer; les sommes ainsi déboursées seront payables par le Superficiaire sur demande.

Les droits conférés au Tréfoncier par le présent article 3 s'étendront à tout successeur, y compris à toute entité résultant de la fusion du Tréfoncier avec une autre personne.

### 3.11 Exercice des recours.

3.11.1 Si un défaut survient aux termes du paragraphe 3.5 le Tréfoncier pourra exercer ses droits personnels ou hypothécaires.

3.11.2 Quel que soit le recours hypothécaire que le Tréfoncier pourrait choisir d'exercer en cas de défaut, les dispositions suivantes s'appliqueront:

- (a) le Tréfoncier exercera ses droits de bonne foi, afin que, suite à leur exercice, les obligations soient réduites de manière raisonnable, compte tenu des circonstances;
- (b) le Tréfoncier pourra lui-même, directement ou indirectement, se porter acquéreur des Biens Hypothéqués;
- (c) le Tréfoncier, à l'occasion de l'exercice de ses droits, pourra renoncer à un droit qui appartient au Superficiaire, même sans contrepartie;
- (d) le Tréfoncier ne sera pas tenu de faire inventaire ou de fournir une sûreté;

- (e) le Tréfoncier ne sera pas tenu de faire fructifier les Biens Hypothéqués ou d'en maintenir l'utilisation;
- (f) en cas de prise en paiement, le Tréfoncier pourra garder toute somme reçue alors par lui en pleine propriété à titre de dommages-intérêts liquidés et le Tréfoncier ne sera pas tenu d'indemniser le Superficiaire ou quiconque en raison de ces sommes.
- (g) lors d'un défaut en vertu des clauses 3.5 (e) et 3.5 (g), tout solde dû deviendra automatiquement dû et exigible.

**3.11.3** Si le Superficiaire se prévaut du droit de remédier au défaut prévu dans le préavis d'exercice de recours, il devra comme la loi le prévoit, payer les frais alors engagés par le Tréfoncier; ces frais comprennent notamment les frais administratifs encourus par le Tréfoncier à l'occasion du défaut de même que les honoraires légaux et les honoraires payés à des experts à cette même occasion.

**3.11.4** Si le Tréfoncier exerce le recours hypothécaire de prise en paiement et le Superficiaire exige que le Tréfoncier procède plutôt à la vente des Biens Hypothéqués sur lesquels le Tréfoncier exerce son recours, le Superficiaire reconnaît que le Tréfoncier ne sera pas tenu d'abandonner le recours de prise en paiement à moins que, avant l'expiration du délai imparti pour délaisser, le Tréfoncier (i) se soit fait donner une

sûreté que le Tréfoncier juge satisfaisante à l'effet que la vente se fera à un prix suffisamment élevé pour que le Tréfoncier a soit payé intégralement de sa créance, (ii) se soit fait rembourser les frais (tel que prévu à l'article 3.10 (a)) alors engagés par lui et (iii) se soit fait avancer les sommes nécessaires pour la vente des Biens Hypothéqués dans tous les cas, c'est le Tréfoncier qui aura le choix du mode de vente.

3.11.5 Si le Tréfoncier vend lui-même les Biens Hypothéqués il ne sera pas requis d'obtenir une évaluation préalable d'un tiers.

3.12 Défaut sans avis. Le Superficiaire sera en défaut d'exécuter ses obligations en vertu du présent article 3 par le seul écoulement du temps, sans qu'il y ait besoin d'avis ni de mise en demeure.

3.13 Mainlevée. Le Tréfoncier donnera mainlevée au Superficiaire de tous ses droits lui résultant de la présente hypothèque, à l'égard de toute partie de l'immeuble ayant fait l'objet d'une "Procédure d'achat" par le Superficiaire conformément à la Promesse de Vente signée ce jour entre les parties.

#### ARTICLE 4:            POSSESSION

4.1 Les parties déclarent et reconnaissent que le Cessionnaire est devenu propriétaire des ouvrages, constructions et plantations et de la propriété superficière ci-dessus décrits le 25 août 1994, date de la signature de la Convention de vente.

- 4.2 Le Cessionnaire aura la délivrance des ouvrages, constructions et plantations et de la propriété superficière à compter de la date de publication du présent acte de cession.

**ARTICLE 5: GARANTIES ET DÉCLARATIONS**

- 5.1 Toutes les représentations et garanties contenues dans la Convention de Vente lient les parties comme si elles étaient reproduites aux présentes, le tout assujéti aux limitations de responsabilité mentionnées dans la Convention de vente.
- 5.2 La présente cession est faite avec toutes les garanties légales applicables, sous réserve de ce qui est prévu à la Convention de vente du 25 août 1994.
- 5.3 Le Cédant est une corporation résidente canadienne au sens de la Loi de l'impôt sur le revenu (Canada) et au sens de la Loi sur les impôts (Québec); il est principalement administré et contrôlé au Canada.

**ARTICLE 6: SUBROGATION**

- 6.1 Le Cédant subroge, par les présentes, le Cessionnaire, ici présent et acceptant, dans tous les droits et privilèges pouvant résulter en sa faveur en vertu de ses titres d'acquisition ou des titres de propriété antérieurs, tout comme si tels droits et privilèges avaient été stipulés en faveur du Cessionnaire.



**ARTICLE 7: TITRES & INTITULÉS**

- 7.1 Les intitulés ou titres des articles des présentes sont indiqués pour fins de référence seulement et ne doivent pas être considérés comme ayant quelque effet sur l'interprétation des présentes.

**ARTICLE 8: MODE D'ACQUISITION**

- 8.1 Le Cédant déclare être propriétaire de l'immeuble ci-dessus décrit au paragraphe 1.5 aux termes de sa loi constitutive et des déclarations publiées au bureau de la publicité de la circonscription foncière de Montmorency sous les numéros 99562, 101963 et 104491.

**ARTICLE 9:**

Déclarations relatives à la Loi concernant les droits sur les transferts de terrains (chapitre D-17).

- 9.1 Le Cédant est Société des établissements de plein air du Québec, dont le siège social est 801 chemin Saint-Louis, bureau 180, Québec, province de Québec, G1S 1C1.
- 9.2 Le Cessionnaire est 9007-8635 Québec Inc., dont le siège social est 1002, rue Sherbrooke Ouest, 28<sup>ième</sup> étage, Montréal, province de Québec, H3A 3L6.
- 9.3 De plus, le Cessionnaire déclare ne pas résider au Canada au sens de la Loi concernant les droits sur les transferts de terrains.

- 9.4 Enfin, les parties déclarent que la valeur de la contrepartie fournie par le Cessionnaire est de 7 400 000,00 \$ et qu'aucun droit n'est exigible au meilleur de leur connaissance en vertu de ladite Loi, l'objet de la présente vente n'étant pas un "terrain" au sens de ladite Loi.

**ARTICLE 10:**

**Mentions exigées en vertu de l'article neuf (9) de la loi concernant les droits sur les mutations immobilières.**

Les parties déclarent ce qui suit:

- 10.1 Le Cédant est Société des établissements de plein air du Québec, dont "l'adresse de la résidence principale" est 801 chemin Saint-Louis, bureau 180, Québec, province de Québec, G1S 1C1.
- 10.2 Le Cessionnaire est 9007-8635 Québec Inc., dont "l'adresse de la résidence principale" est 1002, rue Sherbrooke ouest, 28<sup>ième</sup> étage, Montréal, province de Québec, H3A 3L6.
- 10.3 Le Cessionnaire a acquis du Cédant, les immeubles situés sur le territoire de la ville de Beaupré, de la ville de Sainte-Anne-de-Beaupré et de la municipalité de Saint-Ferréol-Les-Neiges, savoir:

Désignation

## Immeubles situés sur le territoire de la Ville de Beaupré

- 10.3.1 Le lot originaire numéro TROIS CENT QUARANTE-SEPT (347) du cadastre officiel de la paroisse de Saint-Joachim, circonscription foncière de Montmorency.
- 10.3.2 La SUBDIVISION UN de la SUBDIVISION CINQ du lot originaire numéro TROIS CENT QUARANTE-HUIT (348-5-1) du cadastre officiel de la paroisse de Saint-Joachim, circonscription foncière de Montmorency.
- 10.3.3 La SUBDIVISION UN du lot originaire numéro TROIS CENT QUARANTE-NEUF (349-1) du cadastre officiel de la paroisse de Saint-Joachim, circonscription foncière de Montmorency.
- 10.3.4 Le lot originaire numéro SEPT CENT TREIZE (713) du cadastre officiel de la paroisse de Saint-Ferréol, circonscription foncière de Montmorency.
- 10.3.5 Le lot originaire numéro SEPT CENT QUATORZE (714) du cadastre officiel de la paroisse de Saint-Ferréol, circonscription foncière de Montmorency.

**10.3.6** Le lot originaire numéro SEPT CENT TRENTE-CINQ (735) du cadastre officiel de la paroisse de Sainte-Anne, circonscription foncière de Montmorency.

**10.3.7** Le lot originaire numéro SEPT CENT TRENTE-SEPT (737) du cadastre officiel de la paroisse de Sainte-Anne, circonscription foncière de Montmorency.

**10.3.8** Selon le Cédant et le Cessionnaire, le montant de la contrepartie pour le transfert des immeubles situés sur le territoire de la ville de Beaupré, de même que le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de 7 316 000,00 \$ et que le montant du droit de mutation est de 108 240,00 \$.

**Immeuble situé sur le territoire de la ville de Sainte-Anne-de-Beaupré**

**10.3.9** Le lot originaire numéro SEPT CENT TRENTE-TROIS (733) du cadastre officiel de la paroisse de Sainte-Anne, circonscription foncière de Montmorency.

**10.3.10** Selon le Cédant et le Cessionnaire, le montant de la contrepartie pour le transfert des immeubles situés sur le territoire de la ville de Sainte-Anne-de-Beaupré, de même que le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de 2 000,00 \$ et que le droit de mutation est de 10,00 \$, mais

qu'il y a exonération en vertu de l'article 20 a) de la Loi.

**Immeubles situés sur le territoire de la municipalité de Saint-Ferréol-Les-Neiges**

**10.3.11** Le lot originaire numéro SEPT CENT QUINZE (715) du cadastre officiel de la paroisse de Saint-Ferréol, circonscription foncière de Montmorency.

**10.3.12** Le lot originaire numéro SEPT CENT DIX-SEPT (717) du cadastre officiel de la paroisse de Saint-Ferréol, circonscription foncière de Montmorency.

**10.3.13** Le lot originaire numéro SEPT CENT DIX-HUIT (718) du cadastre officiel de la paroisse de Saint-Ferréol, circonscription foncière de Montmorency.

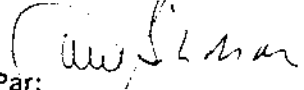
**10.3.14** Selon le Cédant et le Cessionnaire, le montant de la contrepartie pour le transfert des immeubles situés sur le territoire de la ville de Saint-Ferréol-Les-Neiges, de même que le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de 82 000,00 \$ et que le montant du droit de mutation est de 570,00 \$.

**10.4** Le présent transfert ne concerne pas de meubles tel que définis à l'article 1.0.1 de la Loi précitée.

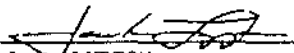
**DONT ACTE à Québec, sous le numéro HUIT MILLE DEUX CENT VINGT-SEPT (8227)-----**  
des minutes du notaire soussigné.

**ET LECTURE FAITE, les parties signent en présence du notaire soussigné.**

**SOCIÉTÉ DES ÉTABLISSEMENTS  
DE PLEIN AIR DU QUÉBEC**

Par:   
Yvan BILODEAU

9007-8635 QUÉBEC INC.

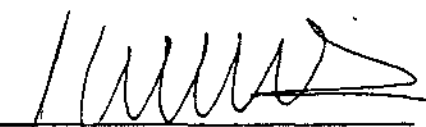
Par:   
Jack LUPTON

**DÉCLARATION D'ATTESTATION**

Je, soussigné, Jean ROCHETTE, notaire à Charlesbourg, atteste avoir vérifié l'identité, la qualité et la capacité des parties et que le présent document traduit la volonté exprimée par les parties et que le titre du constituant ou du dernier titulaire du droit visé est déjà valablement publié.

Attesté à Québec,  
le 31 août 1994

Jean ROCHETTE  
Notaire  
7760 boulevard Henri-Bourassa, bureau 201  
Charlesbourg (Québec)  
G1H 3G2

  
Jean ROCHETTE, notaire

