

ANNEXE 10

ASPECTS FONCIERS

Partie 1

CONVENTION D'EMPHYTEOSE

SM
JK

L'AN DEUX MILLE NEUF, le

Devant M^e François Ayotte, notaire à Montréal, province de Québec.

COMPARAISSENT:

GOUVERNEMENT DU QUÉBEC, ayant pour les fins du présent acte sa demeure habituelle en l'Hôtel du Parlement à Québec, province de Québec, G1A 1A4, agissant aux présentes par sa **ministre de la Culture, des Communications et de la Condition féminine**, ayant pour signataire déléguée, madame Christiane Barbe, sous-ministre, dûment autorisée aux termes de l'article 7 de la Loi sur le ministère de la Culture et des Communications (L.R.Q., c. M-17.1).

Ci-après appelé le « propriétaire »

ET

GRUPE IMMOBILIER OVATION, SOCIÉTÉ EN COMMANDITE, société en commandite constituée en vertu des lois du Québec représentée par son commandité **Groupe Immobilier Ovation (Québec) Inc.**, compagnie légalement constituée suivant la *Loi sur les compagnies* (L.R.Q., c. 38), par certificat de constitution en date du 9 octobre 2008, ayant son siège à Montréal, représentée par _____ dûment autorisé aux termes d'une résolution de son conseil d'administration en date du _____, copie de cette résolution demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée par le représentant en présence du notaire.

Ci-après appelée l' « emphytéote »

LESQUELS, pour en venir à la convention d'emphytéose faisant l'objet des présentes, déclarent et conviennent de ce qui suit :

1. DÉFINITIONS

Sauf si le contexte indique une intention contraire, les mots, expressions et termes suivants utilisés dans la présente convention d'emphytéose ont le sens indiqué ci-après en regard de chacun d'eux :

a) « améliorations » : les constructions, les ouvrages ou autres réalisations que l'emphytéote est tenu de ou peut faire aux termes des présentes;

b) « immeuble » : l'immeuble décrit à l'article 2 sous la rubrique « Désignation », à l'exclusion de toutes améliorations ;

c) « ensemble immobilier » : l'immeuble décrit à l'article 2 sous la rubrique « Désignation », avec toutes les améliorations y ayant été apportées, que telles améliorations aient été ou non prévues aux présentes;

d) « entente » : le contrat de partenariat public-privé conclu en date des présentes entre le propriétaire et l'emphytéote;

e) « salle » : l'édifice à être construit sur l'immeuble aux fins d'accueillir un auditorium incluant, ses espaces publics, ses espaces de service et ses accès.

2. OBJET DU CONTRAT

Le propriétaire cède en emphytéose à l'emphytéote, acceptant, avec garantie légale du droit de propriété mais sans la garantie légale de qualité, l'immeuble suivant sur lequel ce dernier disposera et jouira de tous les droits attachés à la qualité de propriétaire, droit d'accession y compris, savoir :

Désignation de l'immeuble

Le lot quatre millions deux cent quarante-deux mille six cent vingt-six (lot 4 242 626) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, Ville de Montréal, étant une propriété superficière.

Sujet aux conditions ci-après stipulées.

3. ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Le propriétaire de l'immeuble déclare l'avoir acquis aux termes d'un acte de cession de propriété superficière intervenu devant le notaire soussigné, le _____ 2009 et dont copie sera publiée incessamment au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal.

4. CHARGES

4.1 Le propriétaire déclare que l'immeuble n'est l'objet d'aucune servitude à l'exception de :

- avec une servitude de passage permettant l'accès aux bâtiments, installations et équipements à être construits sur l'immeuble, avec une servitude de réseaux d'utilités privées, avec une servitude d'appui et avec une servitude d'accès au fonds d'autrui, suivant le titre du propriétaire dont copie sera publiée incessamment au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal.

4.2 Le propriétaire déclare de plus que l'immeuble n'est grevé d'aucune hypothèque, redevance, priorité ou autre charge quelconque.



5. **DOSSIER DE TITRES**

Le propriétaire ne remettra aucun titre à l'emphytéote.

6. **POSSESSION**

L'emphytéote entrera en possession de l'immeuble à compter de la date des présentes.

7. **DURÉE DE L'EMPHYTÉOSE**

L'emphytéose est consentie à compter des présentes jusqu'au 31 mai 2038.

8. **DÉCLARATIONS DU PROPRIÉTAIRE**

Le propriétaire fait les déclarations suivantes et s'en porte garant :

8.1 Il n'a reçu aucun avis, directive ou exigence en suspens d'une autorité compétente à l'effet que l'immeuble n'est pas conforme aux règlements et lois en vigueur;

8.2 Toutes taxes et impositions foncières qui pouvaient affecter l'immeuble ont été acquittées;

8.3 L'immeuble n'est pas un bien culturel classé ou reconnu et n'est pas situé dans un arrondissement historique ou naturel ni dans un site historique classé selon la Loi sur les biens culturels (L.R.Q., c. B-4);

8.4 L'immeuble est sa propriété et il déclare avoir été autorisé à signer le présent acte par le décret numéro 423-2009 en date du 8 avril 2009.

9. **OBLIGATIONS DE L'EMPHYTÉOTE**

D'autre part, l'emphytéote s'oblige à ce qui suit :

9.1 prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction sous réserve des dispositions de l'entente avec dispense d'en dresser un état;

9.2 améliorer l'immeuble par la construction sur l'immeuble de la salle de façon à augmenter la valeur de l'immeuble d'une façon durable, avec l'obligation d'entretenir la salle, l'exploiter et la maintenir en bon état le tout afin d'en protéger la valeur, d'en assurer sa conservation, son rendement, son utilité et pour autrement préserver les droits du propriétaire ou de l'emphytéote;



9.3 obtenir à ses frais les permis de construction et les autorisations requises, le tout en conformité avec les lois et règlements en vigueur;

9.4 achever les améliorations au plus tard à la « Date prévue de Réception définitive », telle que définie à l'entente;

9.5 ne faire, en sus des améliorations prévues à l'article 9.2 ci-dessus, aucune construction, aucun ouvrage ou aucune autre réalisation qui soit contraire ou nuisible à la destination de l'immeuble;

9.6 ne pas démolir tout ou partie des améliorations, sauf aux fins de reconstruction et après que le propriétaire ait donné son accord au projet de reconstruction des améliorations ou conformément aux dispositions de l'entente;

9.7 permettre au propriétaire de procéder à des vérifications d'usage pendant la réalisation des améliorations et subséquemment lui accorder l'accès à l'ensemble immobilier afin de contrôler le bon état des lieux et le déroulement de toute reconstruction, s'il y a lieu;

9.8 remettre au propriétaire, lorsque l'emphytéose prend fin et sans compensation aucune, l'ensemble immobilier en bon état et libre de tous baux, de toute charge et de toute hypothèque;

9.9 à céder, en tout ou en partie, ses droits d'emphytéose avec l'autorisation préalable et écrite du propriétaire, le tout conformément aux dispositions de l'entente et de la Convention directe (telle que définie à l'entente);

9.10 à la fin des travaux de construction des améliorations, à déterminer, avec le propriétaire ou ses ayants cause, et le tréfoncier de l'immeuble, les assiettes de toutes les servitudes nécessaires à l'utilisation et l'exploitation des améliorations selon les termes de l'entente, telles que montrées sur des plans et, si jugé nécessaire des descriptions, préparés par un arpenteur-géomètre choisi par les parties.

9.11 payer les frais et honoraires des présentes, de leur publication et des copies, dont deux exemplaires devront être remis au propriétaire.

10. CONSIDÉRATION

La présente cession d'emphytéose est consentie à titre gratuit.

11. TAXES

11.1 L'emphytéote s'engage à payer régulièrement, à la date de leur échéance, toutes taxes municipales et scolaires, générales et spéciales ou autres impôts pouvant affecter l'ensemble immobilier. L'emphytéote doit transmettre au propriétaire, dans les trente (30) jours de l'échéance des dites

Two handwritten signatures in black ink are located in the bottom right corner of the page. The first signature is a cursive 'Jm' and the second is a stylized signature.

taxes, les reçus qui en constatent le paiement. Ces taxes ne doivent jamais être payées par un tiers avec subrogation en sa faveur ou être consolidées.

11.2 Si l'emphytéote néglige de payer lesdites taxes ou impôts dans les trente (30) jours de leur échéance, le propriétaire peut les acquitter lui-même et obtenir subrogation en sa faveur. Dans une telle éventualité, l'emphytéote doit indemniser pleinement le propriétaire sur demande de sa part, et ce sous réserve des recours accordés au propriétaire en vertu de l'article 12 des présentes.

11.3 L'emphytéote aura le droit de contester toutes taxes à la condition qu'il acquitte au préalable le montant dû ou, si la loi le permet, qu'il dépose ce montant en cautionnement au propriétaire.

12. CAS DE DÉFAUT ET RECOURS

12.1 L'emphytéote sera en défaut dans l'un ou l'autre des cas suivants :

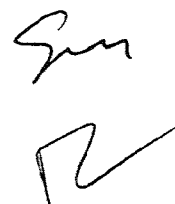
12.1.1 s'il omet de payer à échéance les taxes tel que ci-dessus stipulé, ou toute partie de ces sommes, ainsi que toutes autres sommes payables en vertu de la présente convention d'emphytéose;

12.1.2 s'il omet de compléter la construction ou la restauration des améliorations conformément à cette convention d'emphytéose et notamment aux dispositions des articles 9.2 et 9.4;

12.1.3 s'il omet de satisfaire à l'une quelconque de ses obligations en vertu de la présente convention d'emphytéose pour une période continue de trente (30) jours ou pour les périodes mentionnées aux paragraphes 12.1.1 et 12.1.2 ci-dessus pour lesquels les délais qui y sont prévus s'appliquent.

12.2 Au cas où l'une de ces éventualités se produirait, le propriétaire pourra, sans préjudice aux autres recours que lui permet la loi, mettre en demeure l'emphytéote de remédier à son défaut dans un délai de soixante (60) jours, faute de quoi il pourra requérir la résiliation des présentes et avec droit pour le propriétaire de reprendre l'immeuble libre des charges consenties par l'emphytéote.

12.3 Si, de l'avis des deux parties, le défaut de l'emphytéote ne peut être corrigé dans le délai fixé ci-dessus, ce délai pourra être prolongé par le propriétaire pour le période qu'il déterminera, agissant raisonnablement, pourvu que l'emphytéote ou un tiers intéressé ait commencé à remédier au défaut avant l'expiration des délais prévus à l'avis et que ce défaut soit corrigé dans un délai raisonnable.



13. **RENONCIATION AU DROIT D'ABANDON**

L'emphytéote renonce à son droit d'abandon aux termes de l'article 1211 du Code Civil du Québec.

14. **LITIGES**

Si, durant le terme de cette convention d'emphytéose, l'ensemble immobilier fait l'objet d'un litige, dans lequel le propriétaire est intimé ou mis en cause, l'emphytéote dédommagera le propriétaire des frais et coûts en résultant et devra, à la demande du propriétaire, lui avancer les sommes nécessaires à sa défense, sauf si le litige relève de la responsabilité du propriétaire (tel un vice de titre antérieur à la signature des présentes), auquel cas l'emphytéote bénéficiera des dispositions stipulées au présent paragraphe en les adaptant.

15. **DESTRUCTION**

Sujet aux dispositions de l'entente, la destruction des améliorations n'entraînera pas la résiliation automatique de la présente convention.

16. **LOIS APPLICABLES**

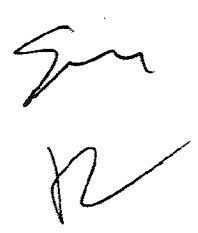
La présente convention sera régie par les lois du Québec.

17. **CLAUSES INTERPRÉTATIVES**

17.1 À moins d'incompatibilité avec le contexte, tout mot et toute expression écrits au singulier comprennent le pluriel, tout mot et toute expression écrits au masculin comprennent aussi le féminin, et tout mot désignant des personnes comprend également des sociétés, associations, compagnies ou corporations.

17.2 La nullité d'une clause n'entraînera pas la nullité de cette convention et si une disposition des présentes entraînait, aux dires du tribunal, perte de la qualité emphytéotique pour la présente convention, les parties devront convenir d'une nouvelle entente les plaçant dans une situation semblable à celle recherchée initialement.

17.3 Le défaut ou le retard par l'une des parties d'exercer tout droit, pouvoir ou recours prévu par les présentes ne saurait être interprété comme une renonciation à l'exercice de ce droit, pouvoir ou recours. La renonciation par une Partie à un défaut de l'autre Partie ne sera pas réputée constituer une renonciation à tout manquement ultérieur, relativement à cette disposition ou à une disposition similaire.

Two handwritten signatures in black ink are located in the bottom right corner of the page. The top signature is a cursive 'S' followed by a flourish, and the bottom signature is a cursive 'R' followed by a flourish.

18. MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE L'ARTICLE 9 DE LA LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES (L.R.Q., c. D-15.1)

- 1) Les nom et siège du propriétaire de l'emphytéote sont ceux indiqués à la comparution.
- 2) L'immeuble est situé sur le territoire de la Ville de Montréal.
- 3) Le transfert ne concerne pas à la fois un immeuble corporel et des meubles visés à l'article 1.0.1 de la loi.
- 4) Le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble est, selon les parties, de zéro dollar (0,00 \$).
- 5) Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de sept millions deux cent trente-deux mille cent neuf dollars (7 232 109 \$).
- 6) Le montant du droit de mutation exigible est de cent six mille neuf cent quatre-vingt-un dollars et soixante-trois cents (106 981,63 \$).

DONT ACTE à _____, sous le numéro _____

des minutes du notaire soussigné.

LES COMPARANTS signent en leur dite qualité en présence du notaire comme suit, après avoir déclaré au notaire avoir pris connaissance du présent acte et exempté ce dernier de leur en donner ou faire donner lecture.



Le GOUVERNEMENT DU QUÉBEC, agissant par sa ministre de la Culture, des Communications et de la Condition féminine, représentée par madame Christiane Barbe, sous-ministre, à Québec, en présence de M^e France Lagueux, notaire à Québec, le _____ avril de l'an deux mille neuf.

MINISTRE DE LA CULTURE, DES
COMMUNICATIONS
ET DE LA CONDITION FÉMININE

Par :

Christiane Barbe
Sous-ministre

Je soussignée, M^e France Lagueux, notaire à Québec, atteste avoir reçu la signature de madame Christiane Barbe, sous-ministre, à Québec, le ____ avril de l'an deux mille neuf.

France Lagueux, notaire

GRUPE IMMOBILIER OVATION, SOCIÉTÉ EN COMMANDITE, représentée par son commandité Groupe Immobilier Ovation (Québec) Inc., à _____ en présence de M^e François Ayotte, notaire à Montréal, à la date des présentes.

Groupe

GRUPE IMMOBILIER OVATION, SOCIÉTÉ EN
COMMANDITE, représentée par son commandité
Immobilier Ovation (Québec) Inc.

Par :

François Ayotte, notaire



Partie 2

HYPOTHÈQUE DE LA MINISTRE

Sm
R

HYPOTHÈQUE CONVENTIONNELLE SUR DES BIENS MOBILIERS ET IMMOBILIERS

Ce vingt-deuxième (22^{ième}) jour du mois de avril deux mille neuf (2009).

DEVANT Me Stéphanie MARTEL, notaire pour la province de Québec, exerçant à Montréal,

COMPARAISSENT: **GOUVERNEMENT DU QUÉBEC**, ayant pour les fins du présent acte sa demeure habituelle en l'Hôtel du Parlement à Québec, province de Québec, G1A 1A4, agissant aux présentes par sa ministre de la Culture, des Communications et de la Condition féminine, ayant pour signataire déléguée, Christiane Barbe, sous-ministre, dûment autorisée aux termes de l'article 7 de la Loi sur le ministère de la Culture et des Communications (L.R.Q., c. M-17.1);

(ci-après le « **Titulaire** »);

ET: **GROUPE IMMOBILIER OVATION, SOCIÉTÉ EN COMMANDITE**, société en commandite constituée en vertu des lois du Québec représentée par son commandité Groupe Immobilier Ovation (Québec) Inc., compagnie légalement constituée suivant la *Loi sur les compagnies* (L.R.Q., c. 38), par certificat de constitution en date du 9 octobre 2008, ayant son siège à Montréal, représentée par Stéphane Mailhot, son président, dûment autorisé aux termes d'une résolution de son conseil d'administration en date du 21 avril 2009, copie de cette résolution demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée par le représentant en présence du notaire;

(ci-après le « **Constituant** »);

ATTENDU QUE le Titulaire et le Constituant sont parties à un contrat de partenariat public-privé (incluant ses annexes) daté du 22 avril 2009 concernant, *inter alia*, la conception, la construction, le financement, l'exploitation et l'entretien d'une nouvelle salle de concert (telle que modifiée ou remplacée de temps à autre, l'« **Entente** »);

ATTENDU QUE le Titulaire et le Constituant sont aussi parties à un acte d'emphytéose datée du 22 avril 2009 visant, *inter alia*, la cession en emphytéose par le Titulaire au Constituant de l'immeuble décrit à l'Annexe « A » des présentes (tel que



modifié ou remplacé de temps à autre, l'« Acte d'emphytéose »);

ATTENDU QU'à titre de garantie de l'accomplissement par le Constituant de toutes ses obligations envers le Titulaire en vertu de l'Entente, le Constituant s'est engagé à consentir une hypothèque conventionnelle sur tous ses droits, titres et intérêts dans et sur les biens mobiliers et immobiliers plus amplement décrits aux présentes.

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES AUX PRÉSENTES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT:

1. HYPOTHÈQUE : DESCRIPTION DES BIENS GREVÉS

Le Constituant hypothèque par les présentes par voie d'hypothèque conventionnelle, en faveur du Titulaire avec effet à compter de ce jour, les biens suivants (ci-après collectivement les « **Biens grevés** ») (l'hypothèque conventionnelle et la sûreté étant ci-après appelée collectivement l'« **Hypothèque** »):

1.1 Immeubles

Tous les droits, titres et intérêt du Constituant, à titre d'emphytéote, dans l'immeuble décrit à l'Annexe « A » des présentes, incluant toutes les structures et ouvrages, présents et futurs, à caractère permanent, qui se trouvent de temps à autre sur ou dans ledit immeuble incluant, sans limitation, tous les bâtiments, installations, accessoires, structures et autres améliorations, et toutes les modifications, ajouts, reconstructions, rallonges et remplacements audit immeuble, avec tout l'équipement et tous les meubles qui y sont ou seront matériellement attachés ou réunis pour en assurer l'utilité, l'exploitation, l'administration ou l'entretien (notamment les appareils de chauffage, de climatisation et les réserves d'eau) et qui acquièrent un caractère immobilier (ci-après désigné collectivement l'« **Immeuble** »).

1.2 Acte d'emphytéose

Tous les droits, titres et intérêts du Constituant, présents et futurs, dans l'Acte d'emphytéose.

1.3 Équipement et véhicules routiers

Tout l'équipement, mobilier de bureau, matériel d'équipement professionnel, outillage, machinerie, matériel roulant et autres biens meubles corporels, présents et futurs, situés dans ou afférents à l'immeuble (y compris les véhicules routiers), leurs accessoires, les pièces de rechange et les ajouts.

Two handwritten signatures in black ink are located in the bottom right corner of the page. The top signature is a cursive 'SM' and the bottom one is a stylized 'RZ'.

2. MONTANT DE L'HYPOTHÈQUE

- 2.1 Le montant pour lequel l'Hypothèque est consentie se compose d'une somme de QUATRE CENT MILLIONS DE DOLLARS (400 000 000 \$), plus une somme additionnelle de QUATRE-VINGT MILLIONS DE DOLLARS (80 000 000 \$) équivalant à 20% de cette dernière somme, pour garantir les accessoires et frais stipulés aux présentes, incluant notamment les intérêts pour plus de trois ans, le tout avec intérêt, à compter de la date des présentes au taux annuel de vingt-cinq pour cent (25 %).

3. OBLIGATIONS GARANTIES

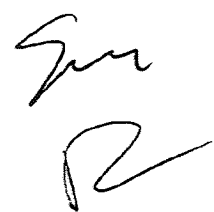
- 3.1 L'Hypothèque garantit l'exécution de toutes les obligations du Constituant envers le Titulaire en vertu de l'Entente, présentes et futures, et le paiement et l'exécution de toutes autres dettes ou obligations, de quelque nature que ce soit, du Constituant envers le Titulaire, actuelles ou à venir, directes ou indirectes.
- 3.2 Toute obligation future garantie par les présentes est tenue pour en être une en vertu de laquelle le Constituant s'est obligé à nouveau en vertu des présentes conformément aux dispositions de l'article 2797 du *Code civil du Québec*.

4. REPRÉSENTATIONS ET GARANTIES

- 4.1 Le Constituant déclare en faveur du Titulaire que :
- 4.1.1 Le Constituant a les pouvoirs et la compétence nécessaires pour accorder l'Hypothèque et la signature des présentes, l'exécution de ses engagements et l'observation des dispositions des présentes n'entraîneront aucune violation ou défaut aux termes de tout autre acte ou document constatant ou garantissant d'autres dettes contractées par le Constituant ni n'entreront en conflit avec un tel autre acte ou document.
- 4.1.2 L'Hypothèque a été dûment approuvée par résolution ou autres mesures appropriées pouvant être nécessaires ou requises aux termes des documents constitutifs et des règlements du Constituant pour conférer à l'Hypothèque toute la validité et toute la légalité voulues et pour rendre exécutoires les obligations qu'elle constate contre le Constituant et chaque personne ayant signé l'Hypothèque au nom du Constituant a été dûment autorisée à cette fin.

5. ENGAGEMENTS

Le Constituant s'engage envers le Titulaire comme suit :



5.1 Renseignements

À fournir au Titulaire tout renseignement que le Titulaire peut raisonnablement demander relativement aux Biens grevés ou aux engagements et obligations contenus aux présentes.

5.2 Charges

À maintenir les Biens grevés libres de toute hypothèque conventionnelle, ouverte, ou légale ou de toute priorité en vertu des articles 2650 et suivants du *Code civil du Québec* ou autre Charge (telle que définie à l'Entente), à l'exception des Charges permises (telles que définies à l'Entente) en vertu de l'Entente.

5.3 Maintien de l'Hypothèque

À accomplir tous les actes et à signer tous les documents nécessaires (y compris des avis de renouvellement) pour que l'Hypothèque ait plein effet et soit constamment opposable aux tiers. Le Constituant signe notamment tout avis de renouvellement sur demande du Titulaire à cet effet.

6. DÉFAUTS

6.1 Le Constituant ou tout détenteur des Biens grevés est considéré en défaut en vertu de cet acte (« **Cas de défaut** »), sans avis ou préavis si l'Entente est résiliée par le Titulaire conformément à ses dispositions.

6.2 Sous réserve de l'application des dispositions de la Convention directe (telle que définie à l'Entente), s'il se produit un « Défaut du Partenaire », tel que défini en vertu de l'Entente.

7. AUCUNE MISE EN DEMEURE

7.1 Le seul écoulement du temps pour accomplir toute obligation en faveur du Titulaire, si cette obligation n'est pas accomplie, constitue un Cas de défaut du Constituant, sans nécessité de mise en demeure de la part du Titulaire.

8. DROITS ET RECOURS EN CAS DE DÉFAUT

8.1 Exercice des recours

Advenant un Cas de défaut, quel que soit le recours hypothécaire que le Titulaire pourrait choisir d'exercer, les dispositions suivantes s'appliqueront:

8.1.1 le Titulaire peut, sans y être obligé, aux frais du Constituant, dans le but de protéger ou réaliser la valeur des Biens grevés:



- 8.1.1.1 disposer de ceux des Biens grevés désuets ou susceptibles de se déprécier rapidement ou de déperir;
- 8.1.1.2 utiliser l'information obtenue lors de l'exercice de ses droits;
- 8.1.1.3 remplir l'un ou l'autre des engagements du Constituant;
- 8.1.1.4 exercer tout droit rattaché aux Biens grevés;
- 8.1.1.5 aux fins d'exercer l'un ou l'autre de ses droits, utiliser, sans frais, les locaux, équipements, machinerie, procédés, informations, registres, programmes informatiques et propriété intellectuelle du Constituant;

8.1.2 le Titulaire, à l'occasion de l'exercice de ses droits, peut renoncer à un droit qui appartient au Constituant, même sans contrepartie;

8.1.3 le Titulaire n'est pas tenu de faire inventaire, de souscrire une assurance ou de fournir une autre sûreté;

8.1.4 le Titulaire n'est pas tenu de continuer l'exploitation de l'entreprise du Constituant ou de faire fructifier les Biens grevés ou de les maintenir en état d'utilisation.

8.2 Délaissement

Le Constituant est présumé avoir délaissé les Biens grevés qui sont détenus par le Titulaire ou pour son compte si le Titulaire n'a pas, dans le délai imparti par la loi ou un tribunal pour délaissé, reçu d'avis écrit de sa part à l'effet qu'il s'opposait à l'exercice du recours hypothécaire indiqué dans le préavis.

8.3 Frais

Si le Constituant se prévaut du droit de remédier à un cas de défaut décrit dans le préavis d'exercice d'un recours hypothécaire, il doit comme la loi le prévoit, payer les frais alors engagés par le Titulaire; ces frais comprennent notamment les coûts et frais administratifs engagés par le Titulaire en raison du Cas de défaut, de même que les honoraires légaux raisonnables et les honoraires payés à des experts à cette même occasion.



9. RECOURS CUMULATIFS ET RENONCIATION

- 9.1 Le fait par le Titulaire de recevoir toutes sommes à lui dues ou d'exercer tout droit ou recours aux termes des présentes, suite à un Cas de défaut aux termes des présentes, ne peut empêcher le Titulaire d'exercer tout autre droit ou recours qu'il pourrait avoir, ni ne pourra remplacer ou réduire quelque autre de ses droits et recours, y compris ses recours en vertu de l'Entente ou de l'Acte d'emphytéose, tous ses droits et recours étant cumulatifs et non alternatifs, le tout dans les limites permises par la loi et conformément aux dispositions de l'Entente.
- 9.2 Toute renonciation par le Titulaire à invoquer un manquement à quelque disposition, obligation ou condition des présentes n'est pas réputée constituer une renonciation à telle disposition, obligation ou condition, ni une renonciation à tout manquement subséquent ou à toute autre disposition, obligation ou condition prévue aux présentes.

10. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

10.1 Sûreté additionnelle

L'Hypothèque constituée aux présentes s'ajoute à toute autre hypothèque ou sûreté détenue par le Titulaire sans la remplacer ou s'y substituer; elle n'affecte pas les droits de compensation du Titulaire.

10.2 Garantie continue


L'Hypothèque constitue une garantie continue qui subsiste nonobstant l'acquittement occasionnel, total ou partiel des obligations garanties par les présentes; elle a plein effet jusqu'à signature d'une radiation par le Titulaire.

10.3 Mandat irrévocable

Le Titulaire est constitué mandataire irrévocable du Constituant avec pouvoir de substitution aux fins du paragraphe 10.5 ou aux fins de poser tout geste ou signer tout écrit, toute procuration et document qu'il juge utile aux fins de l'exercice de ses droits ou que le Constituant néglige ou refuse de signer ou poser.

10.4 Obligations du Constituant

Le Titulaire peut, sans y être tenu, remplir l'une ou l'autre des obligations incombant au Constituant en vertu des présentes. Il peut alors réclamer immédiatement le paiement de tous coût et frais engagés à cet effet avec intérêt au taux mentionné au



paragraphe 2.1 ci-dessus et tel paiement est garanti par l'Hypothèque créée aux présentes.

10.5 Délévation

Le Titulaire peut déléguer à une autre personne l'exercice des droits, des recours ou l'accomplissement des obligations lui résultant de cet acte ou de la loi; en pareil cas, le Titulaire peut fournir à cette autre personne tout renseignement qu'il possède sur le Constituant ou sur les Biens grevés.

10.6 Responsabilité

Le Titulaire ne sera pas responsable des préjudices matériels pouvant résulter de sa faute ou de celle de ses préposés, autre qu'une faute intentionnelle ou lourde.

10.7 Validité de l'Hypothèque

L'intention des parties aux présentes est à l'effet que cet acte crée une hypothèque valide et dans l'éventualité où une disposition de cet acte ou une partie de telle disposition ou l'application de telle disposition à une personne ou une circonstance particulière était déclarée ou rendue invalide, inapplicable ou illégale ou si elle était déclarée incompatible avec la création d'une hypothèque valide, alors, telle disposition ou telle partie de cette disposition ou l'application particulière de cette disposition, selon le cas, sera considérée distincte et pourra être distraite du reste de cet acte et cet acte demeure en vigueur et exécutoire et continue à lier les parties aux présentes comme si cette disposition ou partie de cette disposition ou l'application particulière de cette disposition n'y avait jamais été incluse.

10.8 Quittance et autres documents

Toutes quittances ou autres actes ou documents auxquels le Titulaire pourrait devenir partie doivent être approuvés par les conseillers juridiques du Titulaire et doivent être exécutés devant les conseillers juridiques approuvés par le Titulaire, le tout aux frais du Constituant, et le Constituant doit fournir, à ses frais, des copies certifiées de tels actes ou documents portant le numéro de publication de ceux-ci.

11. ANNEXE « A »

Désignation cadastrale

Un immeuble situé en la Ville de Montréal, province de Québec, connu et désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS DEUX CENT QUARANTE-DEUX MILLE SIX CENT VINGT-SIX (4 242 626) du cadastre du Québec, de la circonscription foncière de Montréal.



Avec toutes les améliorations dessus construites ou à être construite dans le futur.

Tel que le tout se trouve présentement avec et sujet à toutes les servitudes actives, passives, apparentes ou occultes, attachées audit immeuble, sans exemption ni réserve.

12. INTERPRÉTATION

- 12.1 Le préambule fait partie intégrante de cet acte.
- 12.2 Les titres et les sous-titres insérés dans cet acte le sont à titre de référence seulement et n'en affectent pas l'interprétation ou la construction.
- 12.3 Cet acte est régi par les lois en vigueur dans la province de Québec.
- 12.4 L'hypothèque conventionnelle créée aux présentes ne constitue pas une hypothèque ouverte au sens de l'article 2715 et suivants du *Code civil du Québec*.
- 12.5 Chaque fois que le contexte l'exige, le mot Constituant inclut tout acquéreur (par cession ou autrement) autorisé des Biens grevés.

DONT ACTE à Montréal, le jour, le mois et l'année mentionnés ci-dessus et consigné au greffe du notaire soussigné sous le numéro deux cent quarante-trois (243) de l'original de ses minutes.



ET les parties, après avoir déclaré au notaire avoir pris connaissance des présentes et dispensé le notaire soussigné d'en donner ou d'en faire donner lecture, ont signé les présentes en présence du notaire soussigné, comme suit :

Gouvernement du Québec, à Québec, le vingt-et-unième (21^{ième}) jour d'avril deux mille neuf (2009)

GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

Par: _____
Titre

Groupe Immobilier Ovation, Société en commandite, représentée par son commandité Groupe Immobilier Ovation (Québec) Inc. à Montréal, à la date des présentes.

GROUPE IMMOBILIER OVATION, SOCIÉTÉ EN COMMANDITE représentée par son commandité Groupe Immobilier Ovation (Québec) Inc.

Par: _____
Titre :

Stéphanie MARTEL, notaire

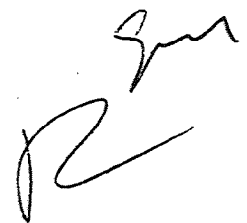


Partie 3

DESCRIPTION DU SITE ET DES ZONES ADJACENTES

1. SITE

Voir plan ci-joint.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'R' followed by a surname that appears to be 'Zou'.

ITEM 14 j)

PLAN DU SITE

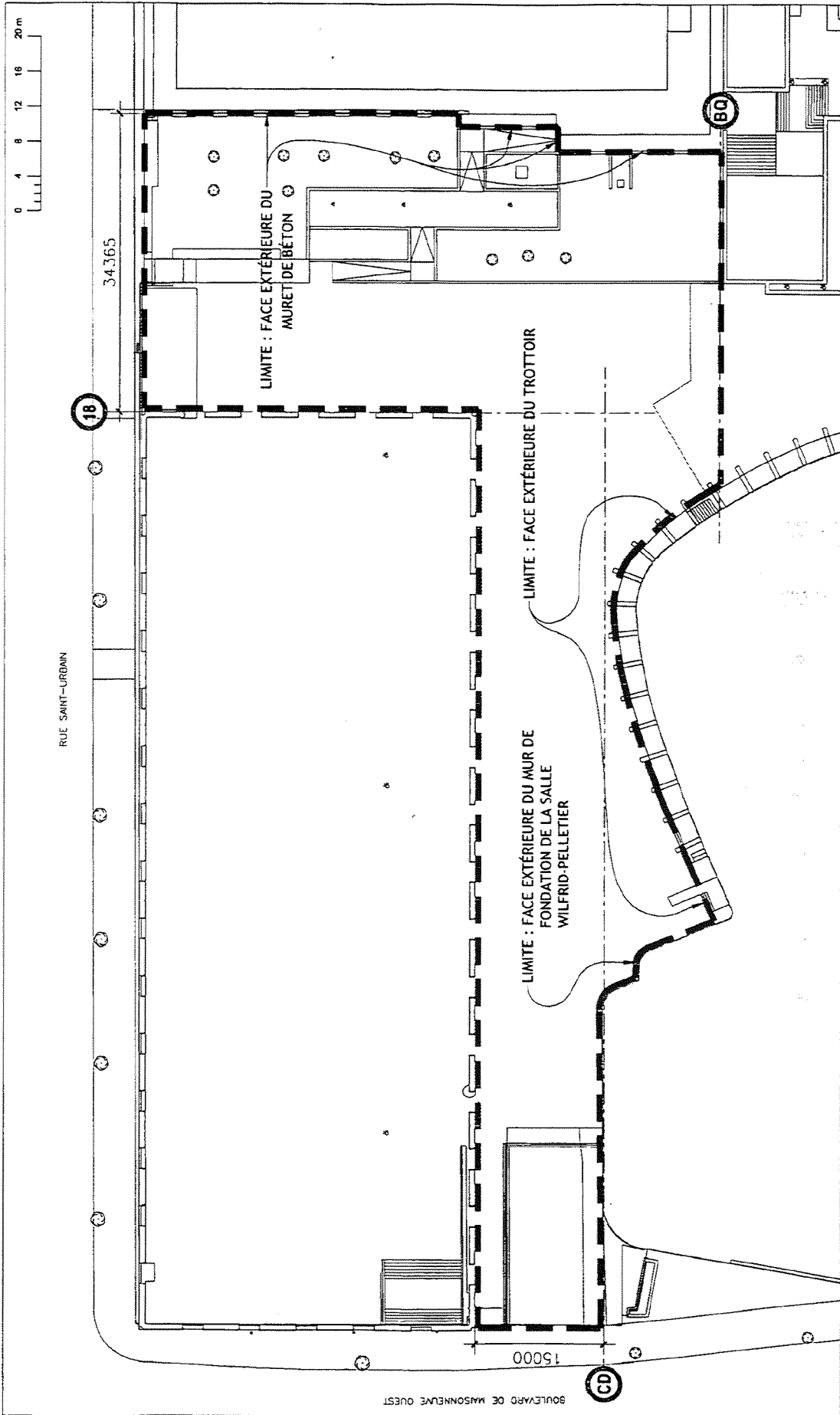
Se reporter au Plan cadastral complémentaire préparé par Jean-François Proulx a.-g., le 11 juillet 2008, sous la minute 2743, dont copie paraphée a été remise au bureau de projet de l'Adresse symphonique

2. ZONES ADJACENTES

Niveau Esplanade - plan 30.2.1 (voir plan ci-joint)

1. Au nord Sur la ligne de propriété sur le boulevard de Maisonneuve Ouest, de l'axe CD jusqu'à 15,00 mètres vers l'est.
Sur l'axe 18, de 15,00 mètres de l'axe CD jusqu'à la ligne de propriété sur la rue Saint-Urbain.
2. À l'est Sur une ligne parallèle et à 15,00 mètres de l'axe CD, entre la ligne de propriété sur le boulevard de Maisonneuve Ouest et l'axe 18.
Sur la ligne de propriété sur la rue Saint-Urbain, entre l'axe 18 et la face extérieure du muret de béton de la coursive extérieure de béton du Théâtre Maisonneuve.
3. Au sud À la face extérieure du muret de béton de la coursive de béton du Théâtre Maisonneuve, entre l'axe BQ et la ligne de propriété sur la rue Saint-Urbain.
4. À l'ouest Sur l'axe CD, entre la ligne de propriété sur le boulevard de Maisonneuve Ouest jusqu'à l'axe 8.
À la face extérieure du mur de fondation de la salle Wilfrid Pelletier, entre l'axe 8 et l'axe 17.
Sur l'axe BQ, entre l'axe 17 et la face extérieure du muret de béton de la coursive de béton du Théâtre Maisonneuve.





ESPLANADE Nord-Est
Échelle : 1:400
version finale pour signature

LIMITES DE PROPRIÉTÉ DU SITE
LIMITES DES ZONES ADJACENTES

L'ADRESSE SYMPHONIQUE
Plan de localisation des limites des Zones adjacentes
au niveau de l'esplanade de la Place des Arts

Lessard & Côté, Architectes
Les consultants GÉNÉPLUS Inc.
Perron, Hudon et Bélanger a.-g.
Groupe Cardinal-Hardy

Ordre des Architectes
Québec
L'adresse
symphonique

PLAN : 30.2.1

Signature

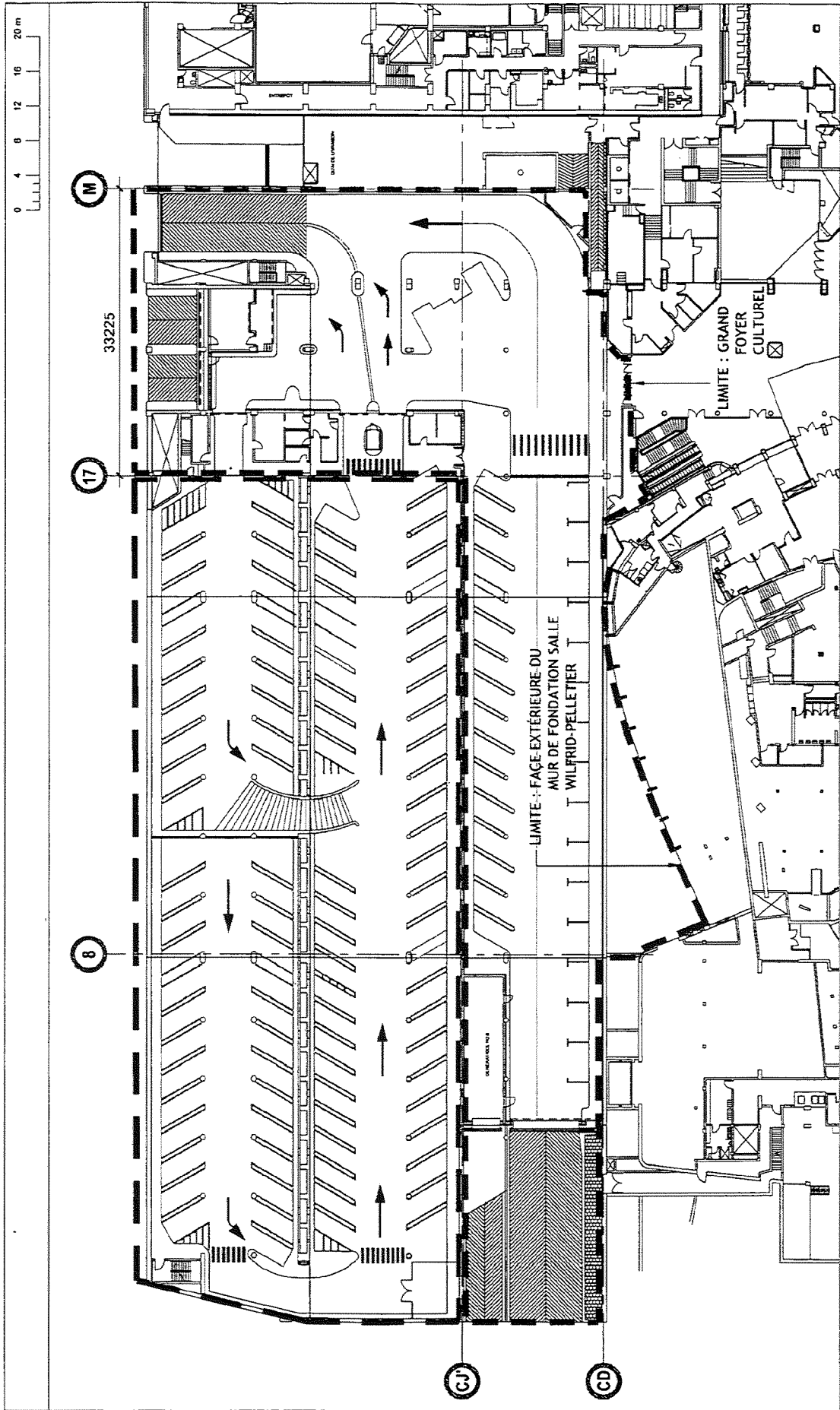
BOULEVARD DE MASONNEUVE OUEST

Format : 11x17 pouces (279 x 431.8 mm)

Niveau PP1 - plan 30.2.2 (voir plan ci-joint)

1. Au nord Sur la ligne de propriété sur le boulevard de Maisonneuve Ouest, entre l'axe CD et CJ'.
Sur l'axe 17, entre l'axe CJ' et la ligne de propriété sur la rue Saint-Urbain.
2. À l'est Sur l'axe CJ', entre la ligne de propriété sur le boulevard de Maisonneuve Ouest et l'axe 17.
Sur la ligne de propriété sur la rue Saint-Urbain, entre l'axe 17 et l'axe M.
3. Au sud Sur l'axe M, d'environ 1,60 mètres vers l'est de l'axe CD jusqu'à la ligne de propriété sur la rue Saint-Urbain.
4. À l'ouest Sur l'axe CD, entre la ligne de propriété sur le boulevard de Maisonneuve Ouest jusqu'à l'axe 8.
À la face extérieure du mur de fondation de la salle Wilfrid Pelletier, de l'axe 8 jusqu'à environ 4,50 mètres au nord de l'axe 17.
À la face intérieure du sas des escaliers mobiles à la salle Wilfrid-Pelletier.
À la face intérieure des murs de béton de la rue intérieure existante, de la face extérieure sud du sas des escaliers mobiles à la salle Wilfrid-Pelletier à l'axe M.





EXTRAIT DE PLAN - Niveau P1
 Echelle : 1/400
 version finale pour signature

--- LIMITE DE PROPRIÉTÉ DU SITE
 --- LIMITE DES ZONES ADJACENTES

L'ADRESSE SYMPHONIQUE
 Plan de localisation des limites des Zones adjacentes
 au niveau P1 de la zone P1 du Stationnement
PLAN : 30.2.2

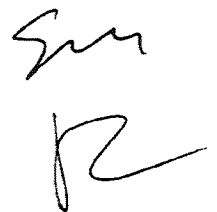
Lesnard & Coité, Architectes
 Les consultants GÉNIPLUS inc.
 Perron, Hudon et Bélanger a-g.
 Groupe Cardinal-Hardy

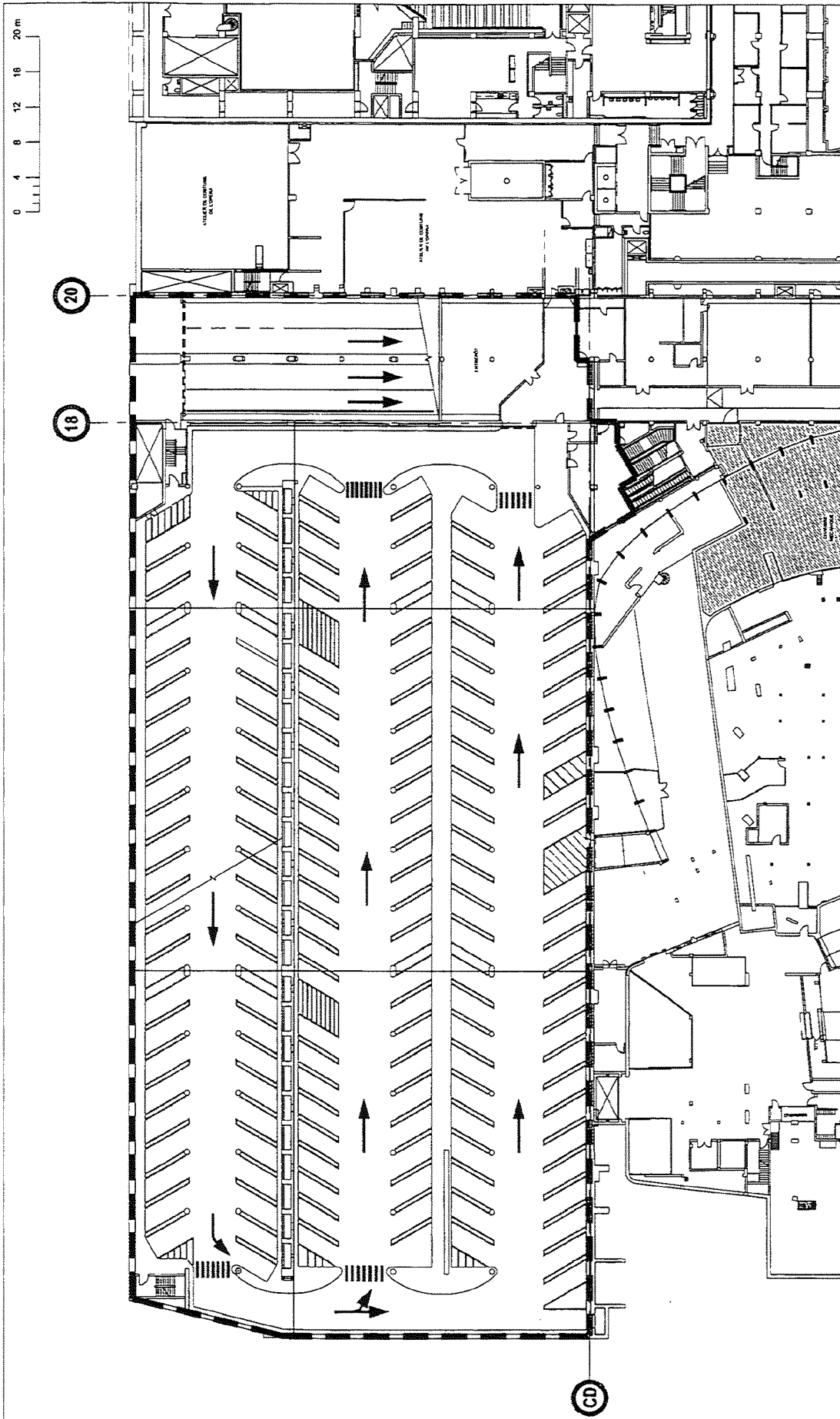
Canada
 Commission Architecturale
 Québec
 symphonique

Handwritten signatures and initials.

Niveau PP2 - plan 30.2.3 (voir plan ci-joint)

1. Au nord Sur la ligne de propriété sur le boulevard de Maisonneuve Ouest, entre l'axe CD et la ligne de propriété sur la rue Saint-Urbain.
2. À l'est Sur la ligne de propriété sur la rue Saint-Urbain, entre la ligne de propriété sur le boulevard de Maisonneuve Ouest et l'axe 20.
3. Au sud Sur l'axe 20, entre l'axe CD et la ligne de propriété sur la rue Saint-Urbain.
4. À l'ouest Sur l'axe CD, entre la ligne de propriété sur le boulevard de Maisonneuve Ouest jusqu'à environ 2,00 mètres au nord de l'axe 10.
À la face extérieure du mur de fondation de la salle Wilfrid Pelletier, d'environ environ 2,00 mètres au nord de l'axe 10 jusqu'à environ 4,50 mètres au nord de l'axe 14.
Sur l'axe CD, entre l'axe 14 et l'axe 20.



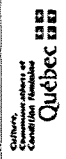


EXTRAIT DE PLAN - Niveau PP2
 Echelle : 1/400
 version finale pour signature

LIMITES DES ZONES ADJACENTES

L'ADRESSE SYMPHONIQUE
 Plan de localisation des limites des Zones adjacentes
 au niveau PP2 de la zone P1 du Stationnement
PLAN : 30.2.3

Lussard & Côté, Architectes
 Les consultants GENIPLUS Inc.
 Perron, Hudon et Bélanger a.s.p.
 Groupe Cardinal-Hardy



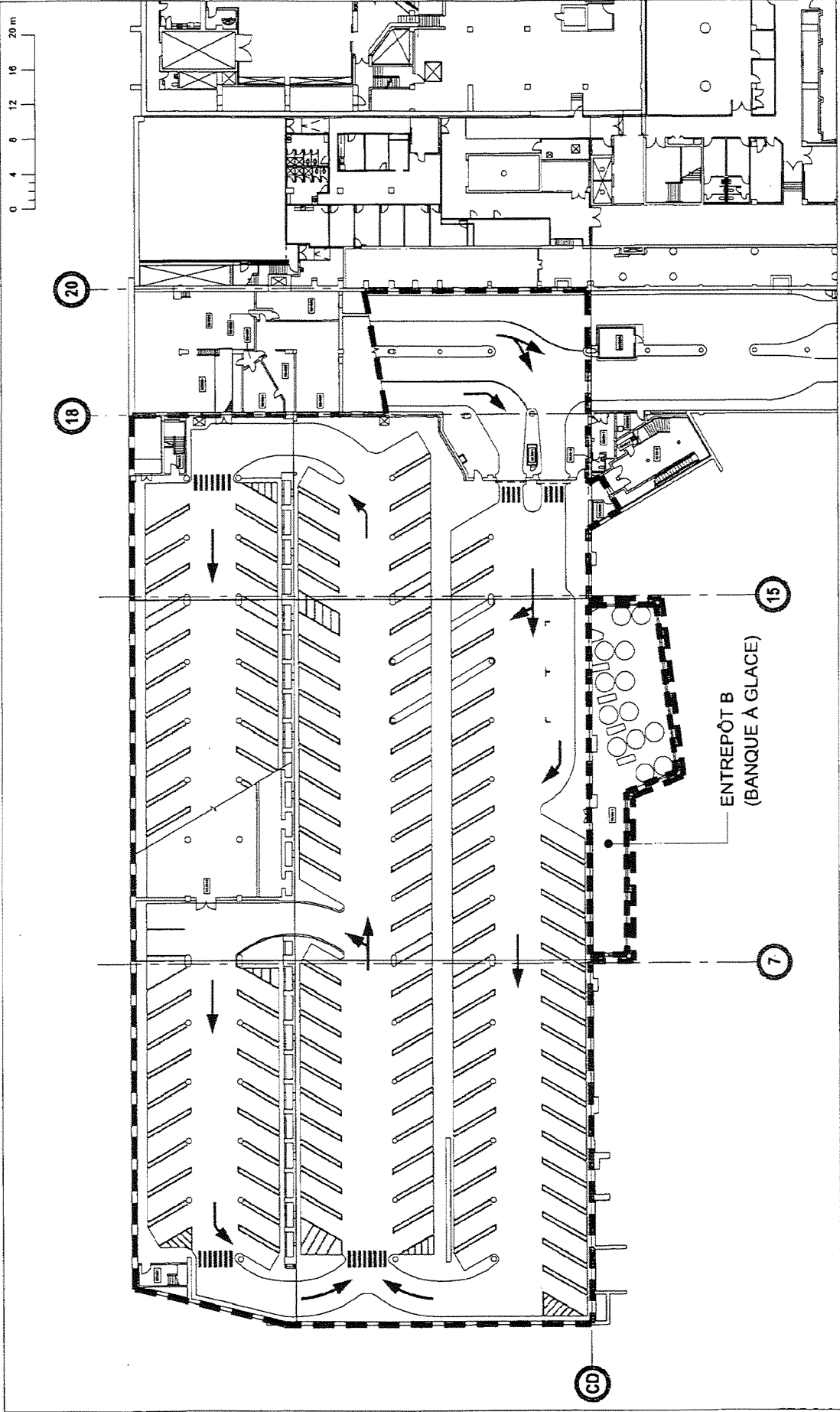
L'Adresse symphonique

[Handwritten signature]

Niveau PP3 - plan 30.2.4

1. Au nord Sur la ligne de propriété sur le boulevard de Maisonneuve Ouest, entre l'axe CD et la ligne de propriété sur la rue Saint-Urbain.
2. À l'est Sur la ligne de propriété sur la rue Saint-Urbain, entre la ligne de propriété sur le boulevard de Maisonneuve Ouest et l'axe 18.
Sur plus ou moins l'axe CK, entre l'axe 18 et l'axe 20.
3. Au sud Sur l'axe 20, de l'axe CD jusqu'à environ l'axe CK.
Sur l'Axe 18, d'environ l'axe CK jusqu'à et la ligne de propriété sur la rue Saint-Urbain.
4. À l'ouest Sur l'axe CD, entre la ligne de propriété sur le boulevard de Maisonneuve Ouest et l'axe 20.

Handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'S' followed by a large 'R'.



EXTRAIT DE PLAN - Niveau PP3
 Echelle : 1:400
 version finale pour signature

LIMITES DES ZONES ADJACENTES
 LIMITES DES ZONES D'ENTREPOSAGE

L'ADRESSE SYMPHONIQUE
 Plan de localisation des limites des Zones adjacentes
 au niveau PP3 de la zone P1 du Stationnement
PLAN : 30.2.4

Lussard & Côté, Architectes
 Les consultants GENIPLUS Inc.
 Perron, Hudon et Bélanger a.-g.
 Groupe Cardinal-Hardy

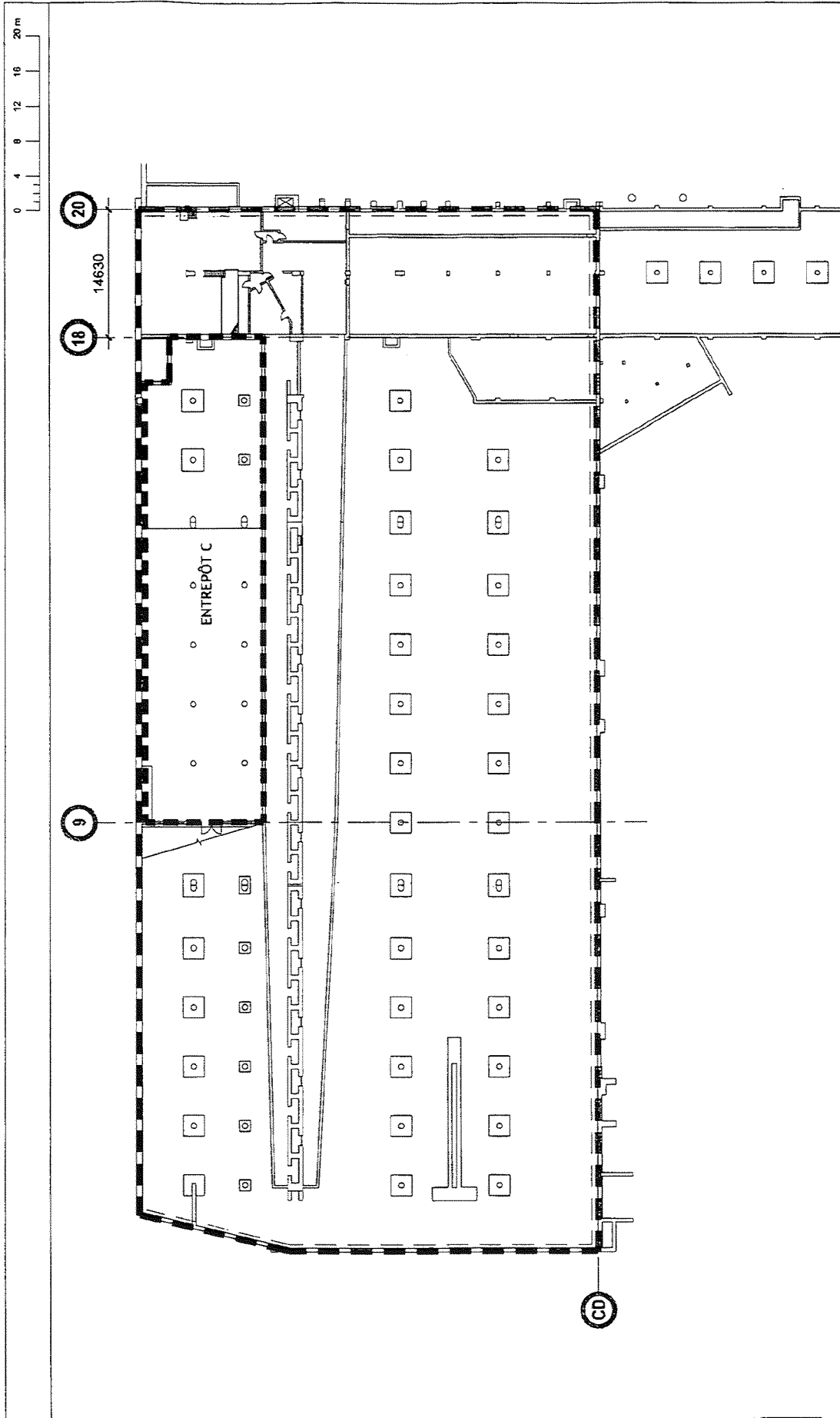
l'adresse
symphonique
 Québec

Handwritten signatures and initials:
 [Signature]
 [Initials]

Niveau PP4 - plan 30.2.5 (voir plan ci-joint)

1. À nord Sur la ligne de propriété sur le boulevard de Maisonneuve Ouest, entre l'axe CD et la ligne de propriété sur la rue Saint-Urbain.
2. À l'est Sur la ligne de propriété sur la rue Saint-Urbain, entre la ligne de propriété sur le boulevard de Maisonneuve Ouest et l'axe 20.
3. Au sud Sur l'axe 20, entre l'axe CD et la ligne de propriété sur la rue Saint-Urbain.
4. À l'ouest Sur l'axe CD, entre la ligne de propriété sur le boulevard de Maisonneuve Ouest et l'axe 20.
L'ensemble de l'espace réservé à la banque de glace de la PdA à l'ouest de l'axe CD, entre l'axe 8 et l'axe 14.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.



EXTRAIT DE PLAN - Niveau PP4
 Echelle : 1:100
 version finale pour signature

LIMITES DES ZONES ADJACENTES
 LIMITES DES ZONES D'ENTREPOSAGE

L'ADRESSE SYMPHONIQUE
 Plan de localisation des limites des Zones adjacentes
 au niveau PP4 de la zone P1 du Stationnement
PLAN : 30.2.5

Lessard & Côté, Architectes
 Les consultants GÉNIFLUS inc.
 Perron, Hudon et Bélangier a.-g.
 Groupe Cardinal-Hardy

symp^honique
 Québec

Handwritten signatures and initials.

Partie 4

SERVITUDES ET AUTRES DROITS SUR LE SITE, LES ZONES ADJACENTES ET AUTRES AIRES

Groupe Immobilier Ovation

Cette Partie 4 - (Servitudes et autres droits sur le Site, les Zones adjacentes et autres aires) de l'Annexe 10 (Aspects fonciers) découle des principes généraux contenus aux paragraphes 14.3.1.1 et 14.3.1.2 de l'Entente.

Ces droits sont décrits ci-après de façon sommaire et feront l'objet, lors de l'élaboration définitive des plans de construction de la Salle, d'une description plus détaillée ou, le cas échéant, de contrats de servitudes spécifiques comportant des désignations cadastrales des fonds servants et dominants.

A. SERVITUDES OU AUTRES DROITS ACCORDÉS AU PARTENAIRE

1. Droits d'accès accordés jusqu'à la Date de Réception définitive

Ces droits d'accès, de passage et d'usage sont prévus sous le sous-paragraphe 14.3.1.1 de l'Entente et plus amplement décrits dans le Programme des besoins. Toute fermeture ou relocalisation temporaire au cours des Travaux doit faire l'objet d'une demande à la Ministre lors de la révision de la Conception détaillée conformément aux sections 16.1 – (Conception détaillée) et 16.2 – (Conception détaillée – révision) de l'Entente.

2. Servitudes la Période d'exploitation (ou au cours de la période précédant la Date prévue de Réception provisoire)

- (S-001) – Servitude d'utilisation, aux fins de soutien de la Salle, du mur de soutènement longeant la rue Saint-Urbain et le boulevard de Maisonneuve et droit de maintien en place et de construction des poutres et piliers nécessaires au soutien de la Salle aux endroits appropriés à être déterminés aux plans définitifs;
- (S-004) - (dessins 1.2.6-02 et 1.2.6-03) Servitudes permettant l'entretien des conduits de la Salle aux fins suivantes :
 - l'alimentation en eau potable (conduite principale de 150 mm (EM-01));
 - l'alimentation en eau pour la protection-incendie (conduite de 150 mm (EM-02));
 - l'évacuation des eaux usées (drainage) (conduite combinée de 300 mm (EM-03));
 - l'évacuation des eaux pluviales (drainage) (conduite combinée de 300 mm (EM-04));

sous réserve que tous les frais supplémentaires causés par l'usage de ces services par le Partenaire seront assumés par celui-ci;



- Servitude permanente afin de permettre l'accès au bassin de rétention construit dans la zone PP2 du Nouveau stationnement (EM-04) (le Partenaire est responsable à ses frais de la construction, de la gestion et de l'Entretien, incluant tous les Travaux d'entretien correctifs, relatifs à ce bassin);
- (S-005) - (dessins 1.2.6-05 et 1.2.6-06) Servitude permanente d'accès aux et de passage par les trappes d'accès installées dans le plafond structural supérieur du Nouveau stationnement ainsi que dans certains endroits de l'espace commercial adjacent à la Salle au niveau du Grand Foyer culturel, le tout aux fins d'Entretien des isolateurs (niveau PP2 du Nouveau stationnement et 27.700);
- (S-007) – Servitude permanente afin de permettre la construction et l'utilisation subséquente sans frais additionnels et sur une base non-exclusive des salles suivantes situées au niveau PP2 du Nouveau stationnement :
 - salle mécanique (dessins 1.2.6-02 et 1.2.6-05);
 - fosses d'ascenseurs (dessins 1.2.6-02 et 1.2.6-05);
 - fosses des escaliers mécaniques.
- (S-007) - (dessins 1.2.6-02 et 1.2.6-05) Servitudes permanentes d'accès à, de passage par et d'utilisation des escaliers fixes et mobiles entre les axes 17X, 18X, CE1 et CDX et des fosses des escaliers mécaniques (niveau PP2 du Nouveau stationnement);
- (S-007) - (dessins 1.2.6-07 et 1.2.6-08) Servitude d'accès à et de passage par les zones du Grand Foyer culturel à l'intérieur du périmètre défini par le dessin 1.2.6-04 (GFC/N.27.700);
- (S-008/S-009) – (dessins 1.2.6-07 et 1.2.6-08) Servitude permanente et générale d'accès à, de passage à et d'utilisation du Grand Foyer culturel et de l'esplanade des Arts incluant, pour plus de précision, l'escalier monumental ainsi que les rampes d'accès véhiculaires et piétonnières du boulevard de Maisonneuve et l'ensemble du Nouveau stationnement, le tout conformément au Programme des besoins et dans la mesure requise par l'Exploitation et l'Entretien de la Salle.

B. SERVITUDES ACCORDÉES À PDA

Ces servitudes devront faire l'objet d'une discussion afin d'identifier les besoins spécifiques de PdA d'obtenir des servitudes affectant la Salle compte tenu que celle-ci sera érigée par-dessus les niveaux Stationnements et, en conséquence, ne devrait pas entraver la libre circulation des conduites et autres passages requis actuellement aux fins de l'opération de la Place des Arts. Les servitudes à discuter sont les suivantes

Servitudes accordées jusqu'à la Date de Réception définitive

- Usage du Stationnement et de tous les espaces situés dans les Zones adjacentes pendant les Travaux, sous réserve des dispositions de l'Entente.



- Tous droits de passage et droits d'accès entre les deux immeubles, tant dans les portions souterraines que dans les portions extérieures, sous réserve des dispositions de l'Entente.

2. Servitudes accordées pendant la Période d'exploitation

- Toutes les servitudes permettant le passage, l'accès entre la Salle et l'immeuble de la PdA (notamment pour la clientèle de la PdA) tant dans les portions souterraines que dans les portions extérieures, incluant les liens entre le Grand Foyer culturel et la Salle et le Stationnement et la Salle, ainsi que les accès aux débarcadères, sous réserve, dans chaque cas, des dispositions de l'Entente.
- Toutes les servitudes résultant de vues illégales ou autres éléments similaires
- Accès aux et passage par les sorties d'urgence
- Support et ancrage entre la Salle et les immeubles, propriété de la PdA
- Obligations d'entretien réciproque
- Mitoyenneté à documenter
- Servitudes d'écoulement d'eau, de neige et de glace
- Concernant les raccordements et échangeurs requis par la Convention d'énergie, toutes les servitudes permettant de fournir ces services, incluant, sans limitation :
 - Servitudes de passage, d'accès, implantation, conservation et maintien des conduites, compteurs et autres accessoires
 - Servitudes accessoires utiles ou nécessaires aux servitudes susdites (passage à pied, accès pour l'inspection, l'entretien, la réparation ou le remplacement des conduites, de leurs accessoires et de leurs compteurs)
 - Accès périodique sur demande pour vérification, entretien et calibration du sous-compteur électrique servant à la facturation de l'électricité consommée par la Salle
 - Accès périodique sur demande pour vérifier l'étanchéité et l'utilisation des échangeurs installés dans les Espaces de la Salle
 - Si la génératrice est installée dans les Espaces de la Salle, sur demande, accès une à deux fois par semaine (plus situations d'urgence) pour les tests, entretiens, et réparations de la génératrice et des composantes électriques localisées dans la Salle



