

Propriété : 6125, 6131, avenue
Monkland, Montréal
Lots : 164-107, 164-108 et
164-109

NO. 7402

DANIEL MEYER OUAKNINE

LE 10 MAI 2004

ACTE DE CORRECTION

3097-1071 QUÉBEC INC.

ET

9137-1195 QUÉBEC INC.

3 copies ®

Publié à MONTREAL

Le 11 mai 2004

Sous le no. 11 297023

L'AN DEUX MILLE QUATRE

LE DIX MAI

DEVANT ME DANIEL MEYER OUAKNINE, notaire

soussigné pour la Province de Québec, pratiquant en la Ville de Montréal.

COMPARAISSENT:

3097-1071 QUÉBEC INC., une corporation légalement constituée en vertu de la Loi sur les compagnies, ayant son siège social et sa principale place d'affaires situés au **6653, rue Iberville, en la Ville de Montréal, Province de Québec, H2G 2C7**, ici agissant et représentée aux présentes par **MARC BARCHICHAT**, son **REPRÉSENTANT**, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu d'une Résolution du Conseil d'Administration de ladite Compagnie, adoptée à une assemblée dûment convoquée et tenue le trois mai deux mille quatre (2004) ; dont copie certifiée de ladite Résolution demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par ledit Représentant avec et en présence du notaire soussigné.

CI-APRÈS NOMMÉ le "Premier Comparant"

ET :

9137-1195 QUÉBEC INC., une corporation légalement constituée en vertu de la Loi sur les compagnies, ayant son siège social et sa principale place d'affaires situés au **1010, rue Sherbrooke Ouest, bureau 608, en la Ville de Montréal, Province de Québec, H3A 2R7**,

ici agissant et représentée aux présentes par **MARC BARCHICHAT**, son **REPRÉSENTANT**, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu d'une Résolution du Conseil d'Administration de ladite Compagnie, adoptée à une assemblée dûment convoquée et tenue le trois mai deux mille quatre (2004), dont copie certifiée de ladite Résolution demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par ledit Représentant avec et en présence du notaire soussigné.

CI-APRÈS NOMMÉ le "Deuxième Comparant"

LESQUELS, pour en venir à la correction qui fait l'objet des présentes, déclarent :

1. Par acte de vente reçu par Me Daniel Meyer Ouaknine, notaire, le vingt et un janvier deux mille quatre sous le numéro 7348 de ses minutes et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, sous le numéro 11 032 016, le Premier Comparant a vendu au Deuxième Comparant, l'immeuble suivant :

DÉSIGNATION

Un emplacement situé en l'encoignure de l'avenue Monkland, en la Ville de Montréal, Province de Québec, connu et désigné comme étant le lot numéro **CENT SEPT, CENT HUIT et CENT NEUF** de la subdivision officielle du lot originaire numéro **CENT SOIXANTE-QUATRE (164-107, 108 et 109)** au cadastre officiel de la **Municipalité de la paroisse de Montréal, circonscription foncière de Montréal.**

Avec bâtisse dessus érigée portant les numéros civiques **6125**,

6131, avenue Monkland, en la Ville de Montréal, Province de Québec, H4A 1H5 et 4309 et 4311, avenue Beaconsfield en la Ville de Montréal, Province de Québec, H4A 2H5.

3. La clause numéro 4 au titre "Obligations" est erronée.
4. La clause numéro 4 au titre "Obligations" doit donc être rectifiée et remplacée par celle-ci

« D'assumer, à l'entière exonération du Vendeur, les baux résidentiels affectant la propriété. Quant aux baux commerciaux affectant la propriété, ils ne sont pas assumés par l'Acheteur. ».

En conséquence, les comparants requièrent l'Officier de la publicité foncière de faire dans ses registres les inscriptions nécessaires afin que plein effet soit donné à la présente correction et que la nouvelle clause numéro 4 au titre "Obligations" soit ainsi substituée à l'ancienne dans l'acte précité publié sous le numéro 11 032 916,

DONT ACTE:

FAIT ET PASSÉ en la Ville de Montréal, sous le numéro SEPT MILLE QUATRE CENT DEUX (7402) des minutes du notaire soussigné.

ET APRÈS LECTURE FAITE, les Parties ont signé en
présence du notaire soussigné.

3097-1071 QUÉBEC INC.

Par : 
MARC BARCHICHAT

9137-1195 QUÉBEC INC.

Par : 
MARC BARCHICHAT

DANIEL MEYER OUAKNINE, NOTAIRE



*Je certifie que la réquisition présentée le 2004-01-22 à 12:25 a été inscrite au Livre
foncier de la circonscription foncière de Montréal
sous le numéro 11 032 016.*

D. Chagnon

Officier adjoint de la publicité foncière

Identification de la réquisition

Mode de présentation : Acte
Forme : Notariée en minute
Notaire instrumentant : M^c Daniel Meyer Ouaknine
Numéro de minute : 7 348

2004-01-22

heure-minute

12:19:25

110321916

L'AN DEUX MILLE QUATRE

LE VINGT ET UN JANVIER

DEVANT ME DANIEL MEYER OUAKNINE, notaire soussigné

pour la Province de Québec, pratiquant en la Ville de Montréal.

COMPARAISSENT:

3097-1071 QUÉBEC INC., une corporation légalement constituée en vertu de la Loi sur les compagnies, ayant son siège social et sa principale place d'affaires situés au **6653, rue Iberville, en la Ville de Montréal, Province de Québec, H2G 2C7**, ici agissant et représentée aux présentes, par **CLAUDE HOCHNER, son PRÉSIDENT**, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu d'une Résolution du Conseil d'Administration de ladite Compagnie, adoptée à une assemblée dûment convoquée et tenue le seize janvier deux mille quatre (2004); dont copie certifiée de ladite Résolution demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par ledit Représentant avec et en présence du notaire soussigné.

CI-APRÈS NOMMÉE le "**VENDEUR**"

ET :

9137-1195 QUÉBEC INC., une corporation légalement constituée en vertu de la Loi sur les compagnies, ayant son siège social et sa principale place d'affaires situés au **1010, rue Sherbrooke Ouest, bureau 608, en la Ville de Montréal, Province de Québec, H3A 2R7**, ici agissant et représentée aux présentes par **PHILIPPE STENGER, son PRÉSIDENT**,

dûment autorisé aux fins des présentes en vertu d'une Résolution du Conseil d'Administration de ladite Compagnie, adoptée à une assemblée dûment convoquée et tenue le seize janvier deux mille quatre (2004); dont copie certifiée de ladite Résolution demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par ledit Représentant avec et en présence du notaire soussigné.

CI-APRÈS NOMMÉE "L'ACHETEUR"

LESQUELLES CONVIENNENT :

Le Vendeur vend à l'Acheteur, ici présente et acceptant, l'immeuble dont la désignation suit :

DÉSIGNATION

Un emplacement situé en l'encoignure de l'avenue Monkland, en la Ville de Montréal, Province de Québec, connu et désigné comme étant le lot numéro **CENT SEPT, CENT HUIT et CENT NEUF** de la subdivision officielle du lot originaire numéro **CENT SOIXANTE-QUATRE (164-107, 108 et 109)** au cadastre officiel de la **Municipalité de la paroisse de Montréal, circonscription foncière de Montréal.**

Avec bâtisse dessus érigée portant les numéros civiques **6125, -6131, avenue Monkland, en la Ville de Montréal, Province de Québec, H4A 1H5 et 4309 et 4311, avenue Beaconsfield en la Ville de Montréal, Province de Québec, H4A 2H5.**

Tel que le tout se trouve présentement sans aucune exception ni réserve de la part du Vendeur et spécialement sujet à un droit de passage en

commun , avec tous les autres y ayant droits dans le passage arrière connu comme étant la subdivision numéro CENT DIX de la subdivision officielle du lot originaire numéro CENT SOIXANTE-QUATRE (164-110) au cadastre officiel de la Paroisse de Montréal, division d'enregistrement de Montréal.

L'emplacement ci-dessus décrit et présentement vendu est ci-après référé comme étant "l'IMMEUBLE"

ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Le Vendeur est devenu propriétaire de l'Immeuble ci-dessus mentionné en vertu d'un Acte de Vente par 2757-0951 Québec Inc., reçu devant Gilles Dausereau, Notaire, le vingt-deux septembre mil neuf cent quatre-vingt-treize sous le numéro 2757 de ses minutes et publié à Montréal sous le numéro 4 645 362.

GARANTIE

Cette vente est faite avec la garantie légale.

DOSSIER DE TITRES

Le Vendeur ne s'engage à remettre à l'Acheteur que les titres en sa possession.

POSSESSION

L'Acheteur devient propriétaire de l'Immeuble à compter de ce jour, avec possession et occupation à compter des présentes.

TRANSFERT DES RISQUES

Nonobstant l'alinéa 2 de l'article 1456 du Code civil du Québec,

l'Acheteur assumera les risques afférents à l'immeuble conformément à l'article 950 du Code civil du Québec à compter de la date des présentes.

DÉCLARATIONS DU VENDEUR

Le Vendeur déclare et garantit ce qui suit, savoir:

1. Que l'Immeuble est libre et claire de toutes dettes, charges, privilèges et hypothèques quelconques, sauf et excepté une première hypothèque en faveur de la **CAISSE DESJARDINS LAVAL-DES-RAPIDES** (autrefois connu sous le nom **CAISSE POPULAIRE PONTMAIN**) telle que créée en vertu des actes publiés à Montréal sous le numéro 4 383 583, laquelle hypothèque est ci-après mentionnée et assumée par l'Acquéreur.
2. Que toutes les taxes municipales affectant l'Immeuble seront payées jusqu'au trente et un décembre deux mille trois (2003) et que toutes les taxes scolaires affectant l'Immeuble seront payées jusqu'au trente juin deux mille quatre (2004), le tout sans subrogation en faveur de toute tierce partie.
3. Qu'il n'a reçu aucun avis d'autorité compétente à l'effet que l'Immeuble n'est pas conforme aux règlements et aux lois en vigueur ni aucun avis d'un assureur à la suite duquel il n'aurait pas remédié de façon complète au défaut y étant dénoncé.
4. Que l'Immeuble n'est pas située dans un ensemble immobilier au sens de la loi sur la Régie du logement.
5. Que l'Immeuble n'est pas un bien culturel classé ou reconnu et n'est pas située dans un arrondissement historique ou naturel, dans un site

historique classé, ni dans une aire de protection selon la Loi sur les biens culturels.

6. Que l'Immeuble est conforme aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement.
7. Il est une personne morale (compagnie) résidente canadienne au sens de la Loi de l'Impôt sur le Revenu et au sens de la Loi sur les impôts et n'a pas l'intention de modifier cette résidence.
8. Que la propriété n'est pas isolée à la mousse d'urée-formol.
9. Qu'il subroge et substitue l'Acheteur dans tous ses droits, titres et intérêts dans les baux et spécialement avec le droit de percevoir les loyers à compter du premier jour de février deux mille quatre (2004).

9.1. Qu'il n'a reçu aucun avis d'un ancien locataire demandant une réduction de loyer, ou une contestation relativement à l'augmentation de loyer ou une annulation de bail.

10. Que la propriété se trouve dans le même état et condition qu'elle se trouvait lors de la signature de l'Offre d'Achat datée du trois octobre deux mille trois (2003).

OBLIGATIONS

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

- 1- Prendre l'Immeuble dans l'état où il se trouve, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction et avoir vérifié lui-même auprès des autorités compétentes que la destination qu'il entend donner à l'Immeuble est conforme aux lois et règlements en vigueur.

- 2- Payer tous les impôts fonciers échus et à échoir, y compris la proportion de ceux-ci pour l'année courante à compter de la date de répartitions ci-après mentionnée et aussi payer, à compter de la même date, tous les versements en capital et intérêts à échoir sur toutes les taxes spéciales imposées avant ce jour, dont le paiement est réparti sur plusieurs années.
- 3- Payer les frais et honoraires des présentes, de leur publicité et des copies pour toutes les parties.
4. D'assumer, à l'entière exonération du Vendeur, tous les baux affectant la propriété.

PRIX

Cette vente est faite pour le prix de **UN MILLION TROIS CENT SOIXANTE MILLE DOLLARS (\$1,360,000.00)** en acompte et en réduction de laquelle le Vendeur reconnaît avoir reçu de l'Acquéreur, partie avant ce jour et partie ce jour, la somme de **SIX CENT VINGT-HUIT MILLE QUARANTE-HUIT DOLLARS ET SOIXANTE-QUATORZE CENTS (\$628,048.74)** dont quittance pour autant.

Quant au solde, soit la somme de **SEPT CENT TRENTE ET UN MILLE NEUF CENT CINQUANTE ET UN DOLLARS ET VINGT-SIX CENTS (\$731,951.26)** étant la somme en capital demeurant impayée après le versement du vingt-cinq décembre deux mille trois (2003) d'une somme originale de **UN MILLION DOLLARS (\$1,000,000.00)**, l'Acquéreur s'engage à le payer à **CAISSE DESJARDINS LAVAL-DES-**

RAPIDES (autrefois connu sous le nom **CAISSE POPULAIRE PONTMAIN**) (76, boulevard Cartier Est, Laval, Québec, H7N 2H5, prêt 522-81214 Pr1) à qui pareille somme est due aux termes des actes suivants,

savoir :

1- Acte de Prêt par **CAISSE POPULAIRE PONTMAIN** à **ROGER LEROUX, PIERRE LEROUX, et BENOIT LEROUX**, reçu devant Gilles Dansereau, Notaire, le six mai mil neuf cent quatre-vingt-onze et publié à Montréal sous le numéro 4383583;

2- Acte de Vente par **ROGER LEROUX, PIERRE LEROUX, et BENOIT LEROUX** à **2757-0951 QUÉBEC INC.** reçu devant Gilles Dansereau, Notaire, le vingt-deux septembre mil neuf cent quatre-vingt-treize et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 4645361;

3- Acte de Vente par **2757-0951 QUÉBEC INC.** à **3097-1071 QUÉBEC INC.** reçu devant Gilles Dansereau, Notaire, le vingt-deux septembre mil neuf cent quatre-vingt-treize et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 4645362, et

Aux termes des actes et de l'état de compte émis par le Créancier, cette somme ou son solde porte intérêt au taux de **HUIT ET CINQ CENTIÈME (8.50%)** l'an et est payable par versements mensuels, égaux et consécutifs de **SEPT MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-NEUF DOLLARS ET SEIZE CENTS (\$7,789.16)** chacun, comprenant le

principal et les intérêts; le prochain versement devenant dû et exigible le **vingt-cinquième jour de janvier deux mille quatre (2004)** et ainsi de suite de mois en mois jusqu'au **vingt-cinquième jour de septembre deux mille quatre (2004)**, date à laquelle le solde dû deviendra exigible, sans avis ni mise en demeure.

L'Acquéreur déclare avoir pris connaissance desdits actes, s'en déclare content et satisfait et s'engage et s'oblige, à l'entière exonération du Vendeur, à remplir toutes les clauses et conditions y mentionnées.

CLAUSE SPÉCIALE

L'Acquéreur s'engage à ce qu'en tout temps, les revenus et l'exploitation de l'immeuble devront permettre le maintien d'un ratio de couverture de dette en faveur de la **CAISSE DESJARDINS LAVAL-DES-RAPIDES**, ajusté, supérieur ou égal à 1.25. Le calcul de ce ratio se fera avec un taux d'intérêt pour un terme de 5 ans, sur la base des éléments suivants :

- les revenus de location et de services réels et encaissés qui tiennent compte du taux de vacances et des mauvaises créances réelles, avec les ajustements nécessaires afin de tenir compte de la situation, l'état et la tendance du marché (taux d'inoccupation de la SCHL), réserves pour mauvaises créances après une analyse critique du terme et de la qualité des baux, etc.);
- les dépenses réelles d'exploitation de l'immeuble, avec les ajustements nécessaires afin de tenir compte des coûts normaux

d'exploitation pour un immeuble de cette nature.

RÉPARTITIONS

Les Parties déclarent avoir fait entre elles les répartitions d'usage en date du **dix-neuvième jour de janvier deux mille quatre (2004)**. Si d'autres répartitions s'avèrent nécessaires, elles seront effectuées à la même date; les parties y procédant, elles-mêmes, volontairement et à l'amiable, sur réception des divers comptes, relevés ou factures.

DECLARATIONS DU VENDEUR RELATIVEMENT A LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (TPS) ET A LA TAXE DE VENTE DU QUEBEC (TVQ) POUR UNE FOURNITURE MIXTE (COMMERCIAL - IMMEUBLE D'HABITATION)

Le Vendeur déclare ce qui suit:

- a. que l'immeuble faisant l'objet des présentes comprend une partie occupée à titre résidentiel (ci-après appelée "l'immeuble d'habitation") et une autre partie qui n'est pas occupée à titre résidentiel (ci-après appelée "l'autre immeuble");
- b. que l'immeuble d'habitation n'a pas fait l'objet de rénovations majeures ;
- c. qu'il n'a pas réclamé et ne réclamera pas de crédit de taxe sur les intrants ni de remboursement de taxe sur les intrants relativement à l'acquisition ou à des améliorations apportées à l'immeuble d'habitation;
- d. que l'usage de l'immeuble d'habitation représente cinquante-huit pour cent (58%) de la valeur de l'immeuble, et que l'usage de l'autre immeuble représente quarante-deux pour cent (42%) pour la dernière période de déclaration du vendeur précédant la date de signature des présentes;

L'Acheteur déclare que ses numéros d'inscription sont les

suivants: TPS: 145337622-----, TVQ:1205362114TQ0001-

----- et que ces inscriptions n'ont pas été annulées, ni ne sont en voie de l'être.

En conséquence, la responsabilité relative à la perception de la TPS et de la TVQ concernant la partie taxable de la présente vente est assumée par l'Acheteur.

INTERVENTION

AUX PRÉSENTES INTERVIENNENT :

PHILIPPE STENGER, homme d'affaires, domicilié au 1079, rue De Bellème, en la Ville de Boucherville, Province de Québec, J4B 5Z4.

ET:

ROLLAND TOWAE, hommes d'affaires, domicilié au domicilié au 595 Boulevard York, en la Ville de Thornhill, Province d'Ontario, L4J 5L3, ici agissant et représenté par **MARC BARCHICHAT** dûment autorisé aux fins des présentes en vertu d'une Procuration exécutée sous seing privé en la Ville de Toronto, Province d'Ontario le seize janvier deux mille quatre (2004) -----

dont copie de ladite Procuration demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par ledit Représentant avec et en présence du notaire soussigné.

CI-APRÈS NOMMES LES " INTERVENANTS "

Lesquels, après avoir pris connaissance des présentes, s'en déclarent contents et satisfaits, s'engagent et s'obligent conjointement et solidairement avec l'Acquéreur pour l'exécution de tous les termes et conditions mentionnés ci-dessus et spécialement le remboursement à **LA CAISSE DESJARDINS LAVAL-DES-RAPIDES** des montants ci-avant mentionnés, incluant intérêts et accessoires, renonçant, par les présents, aux bénéfices de division et de discussion et déclarant qu'en cas de défaut de la part de l'Acquéreur de remplir les obligations ci-dessus, ils feront du tout leur affaire personnelle.

CLAUSE INTERPRÉTATIVE

Partout où le besoin de cet acte l'exige, le singulier comprend le pluriel et vice-versa, et le masculin comprend le féminin et vice-versa.

MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE L'ARTICLE 9 DE LA LOI AUTORISANT LES MUNICIPALITÉS À PERCEVOIR UN DROIT SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES.

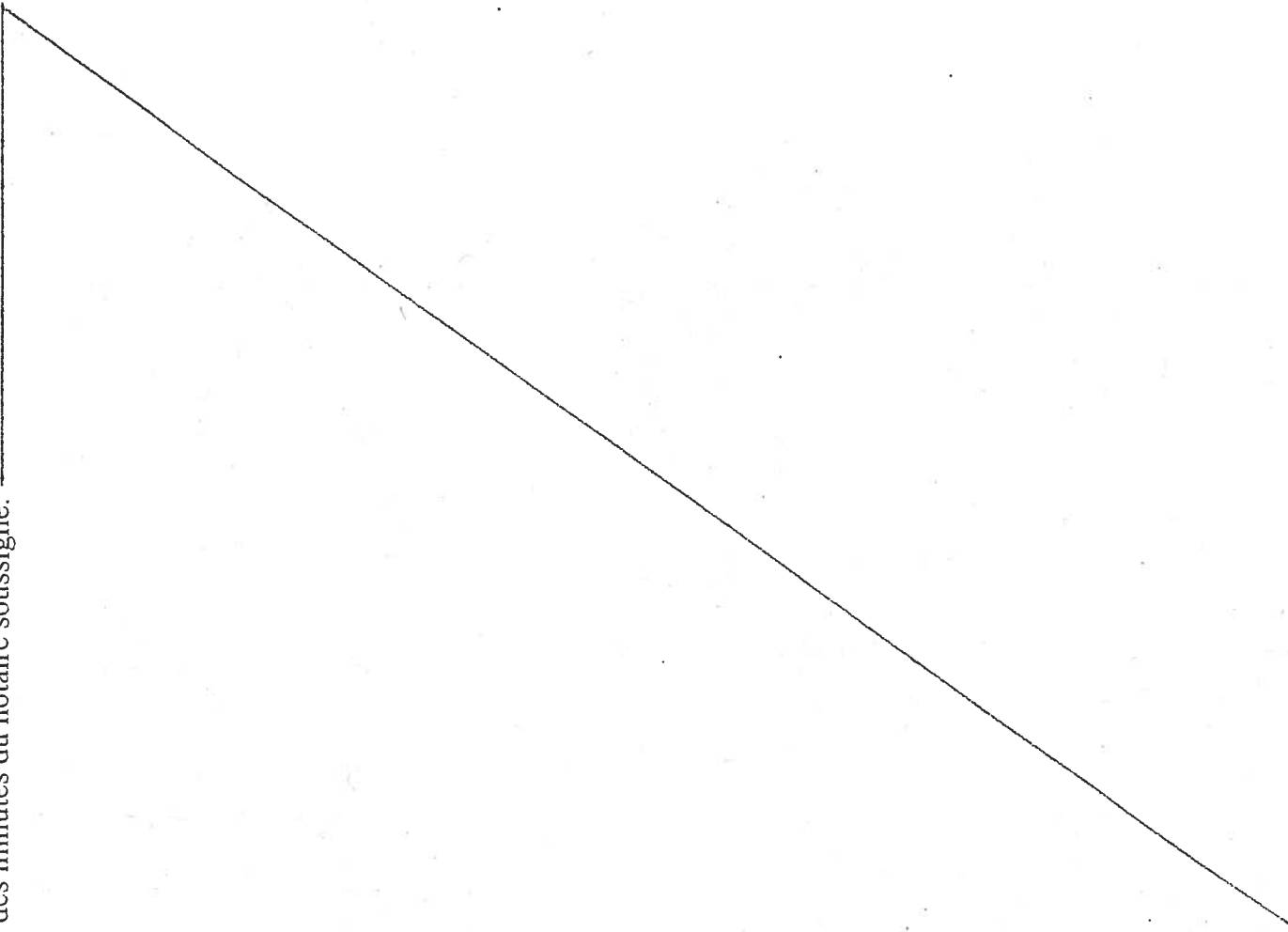
- a) Le nom et l'adresse du Cédant sont ceux mentionnés dans la Comparution.
- b) Le nom et l'adresse du Cessionnaire sont ceux mentionnés dans la Comparution.
- c) Le nom de la municipalité dans laquelle est situé l'immeuble ci-dessus cédé est le territoire de la Ville de Montréal, Québec.
- d) La contrepartie ou considération au présent acte, selon le Cédant et le Cessionnaire, est de \$1,360,000.00.
- e) Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation, selon le Cédant et le Cessionnaire, est la considération soit la somme de \$1,360,000.00.

- f) Le montant du droit de mutation, s'il en est, est de \$18,900.00.
- g) Les Parties déclarent qu'il n'y a pas eu transfert à la fois d'immeuble corporel et de meubles visés à l'article 1.01 de la Loi.

DONT ACTE:

FAIT ET PASSÉ en la Ville de Montréal, sous le numéro SEPT
MILLE TROIS CENT QUARANTE-HUIT (7348) -----

des minutes du notaire soussigné. -----



ET APRÈS LECTURE FAITE, les Parties ont signé en présence
du notaire soussigné.

3097-1071 QUÉBEC INC.

Par : CLAUDE HOCHNER
CLAUDE HOCHNER

9137-1195 QUÉBEC INC.

Par : PHILIPPE STENGER
PHILIPPE STENGER

PHILIPPE STENGER
PHILIPPE STENGER

ROLLAND TOWAE

Par : MARC BARCHICHAT
MARC BARCHICHAT

DANIEL MEYER OUAKNINE, NOTAIRE
DANIEL MEYER OUAKNINE, NOTAIRE

COPIE CONFORME de la minute d'émurée en mon étude.

