

*Com. J. 201101*

95 0132888

CODE : ND 0252

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-QUINZE,  
le dix-huitième jour du mois d'août.

Devant Me Yvon DELORME, notaire à Montréal,  
province de Québec, Canada.

No 8201  
Le 18 août 1995  
GARANTIE ET CESSION

C O M P A R A I S S E N T :

par  
TENNIS CANADA -  
STADE JARRY  
en faveur de  
VILLE DE MONTRÉAL  
5e copie

VILLE DE MONTRÉAL, personne morale de droit  
public constituée en vertu de la Charte de la Ville  
de Montréal, (1959-60), chapitre 102 des Statuts de  
Québec, dont le siège est au numéro 275, rue Notre-  
Dame Est, à Montréal, province de Québec, H2Y 1C6,  
agissant et représentée par son greffier, monsieur  
Léon LABERGE, ----- dûment autorisé aux fins  
des présentes en vertu des résolutions suivantes:

Publié à Montréal  
Le *7-09-95*  
No *45-06479*

a) la résolution numéro C095 00212, adoptée par le  
Conseil municipal à sa séance du trente et un janvier  
mil neuf cent quatre-vingt-quinze (1995), copie cer-  
tifiée de cette résolution demeurant annexée à l'ori-  
ginal de la minute numéro 8160 du notaire instrumen-  
tant soussigné,

b) la résolution numéro C095 01404 , adoptée par le  
Conseil municipal à sa séance du vingt juin mil neuf  
cent quatre-vingt-quinze (1995), -----  
copie certifiée de cette résolution demeurant annexée  
aux présentes après avoir été reconnue véritable et  
signée pour identification par ledit représentant et  
le notaire soussigné, (voir l'avis d'adresse publié  
au bureau de la publicité des droits de la circons-  
cription foncière de Montréal sous le numéro -----

YD/pl (13-06-95)

1066319), -----

ci-après nommée le "Créancier"

E T :

TENNIS CANADA - STADE JARRY, personne morale légalement constituée suivant la Partie II de la Loi sur les corporations canadiennes par lettres patentes en date du quatorze décembre mil neuf cent quatre-vingt-quatorze (1994), ayant son siège au numéro 5253, avenue du Parc, bureau 610, à Montréal, province de Québec, H2V 4P2, agissant et représentée aux présentes par Jacqueline BOUTET, sa vice-présidente, et Richard LEGENDRE, son directeur général,

-----  
 dûment autorisés par résolution de son Conseil d'administration en date du dix juin -----  
 mil neuf cent quatre-vingt-quinze (1995), dont copie demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par lesdits représentants et le notaire soussigné,

ci-après nommée le "Débiteur"

LESQUELLES PARTIES DÉCLARENT CE QUI SUIT :

ATTENDU que le Créancier et le Débiteur ont signé une convention d'aide municipale (Convention Stade Jarry) par laquelle le Créancier a convenu de verser au Débiteur un montant de QUATRE MILLIONS DE DOLLARS (4 000 000,00 \$) pour la construction du centre national de tennis.

ATTENDU qu'aux termes de cette convention, le Débiteur a pris vis-à-vis le Créancier, relativement à ce centre national de tennis, un certain nom-

bre d'engagements.

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

HYPOTHÈQUE PRINCIPALE

En garantie du remboursement, le cas échéant, de toute somme avancée par le Créancier, en capital, intérêts et frais, conformément à l'article 4.1 de la Convention Stade Jarry et de toutes les obligations résultant des présentes, le Débiteur hypothèque en faveur du Créancier, jusqu'à concurrence de la somme de QUATRE MILLIONS DE DOLLARS ----- (4 000 000,00 \$), la propriété superficielle située sur l'immeuble suivant, (la "propriété superficielle"), savoir :

DÉSIGNATION

Un immeuble situé au nord-ouest de la rue Faillon et au sud-ouest du boulevard Saint-Laurent, à Montréal, province de Québec, et constitué des parties de lot suivantes, savoir :

10. Une PARTIE du lot originaire numéro SIX CENT QUARANTE (Ptie 640) du cadastre de la Paroisse de Saint-Laurent circonscription foncière de Montréal :

de figure irrégulière;

BORNÉE vers le nord-est par une partie du lot 642, vers le sud, l'ouest et le nord par une au-

tre partie du lot 640;

MESURANT quatre-vingt-deux mètres et soixante-six centièmes (82,66 m) vers le nord-est, soixante-sept mètres et dix-sept centièmes (67,17 m) vers le sud, cinquante mètres et quinze centièmes (50,15 m) vers l'ouest et un mètre et quarante-six centièmes (1,46 m) vers le nord;

CONTENANT en superficie mille sept cent vingt mètres carrés et six dixièmes (1720,6 m<sup>2</sup>).

La limite nord-est de la partie du lot 640 décrite à l'item 1, A'B', correspond à la ligne séparative des lots 640 et 642. Le point A' est situé à trois cent quarante-sept mètres et quatorze centièmes (347,14 m) au nord-ouest du point E', point d'intersection de la ligne séparative des lots 640 et 642 et de la limite nord du lot 2639 (chemin de fer), le tout mesuré le long de ladite ligne séparative des lots 640 et 642.

20. Une PARTIE du lot originaire numéro SIX CENT QUARANTE (Ptie 640) dudit cadastre:

de figure irrégulière;

BORNÉE vers le nord-est par une partie du lot 642, vers le sud, l'est, le sud et l'ouest par une autre partie du lot 640;

MESURANT cent six mètres et quatre-vingt-deux centièmes (106,82 m) vers le nord-est, trente-cinq mètres et quarante-neuf centièmes (35,49 m) vers le sud, deux mètres et quatre-vingt-sept centièmes

(2,87 m) vers l'est, cinquante-neuf mètres et trente-deux centièmes (59,32 m) vers le sud et vingt-deux mètres et cinquante-trois centièmes (22,53 m) vers l'ouest;

CONTENANT en superficie neuf cent quatre-vingt-douze mètres carrés et huit dixièmes ----- (992,8 m<sup>2</sup>).

La limite nord-est de la partie du lot 640 décrite à l'item 2, C'D', correspond à la ligne séparative des lots 640 et 642. Le point C' est situé à deux cent quarante-trois mètres et soixante-quatorze centièmes (243,74 m) au nord-ouest du point E', point d'intersection de la ligne séparative des lots 640 et 642 et de la limite nord du lot 2639 (chemin de fer), le tout mesuré le long de ladite ligne séparative des lots 640 et 642.

30. Une partie du lot originaire numéro SIX CENT QUARANTE-DEUX (Ptie 642) dudit cadastre:

de figure irrégulière;

BORNÉE vers le sud-est par le lot 642-151 faisant partie de la rue Faillon, vers le sud par une autre partie du lot 642, vers le sud-ouest par une partie du lot 640, vers l'ouest et le sud par une autre partie du lot 642, vers le sud-ouest par une partie du lot 640, vers le nord, l'ouest, le nord, l'ouest, le nord-ouest, le nord et l'est par une autre partie du lot 642, vers le sud-est, le nord-est et le nord-ouest par une partie du lot 642-826 et

vers le nord par une autre partie du lot 642;

MESURANT deux cent quatre-vingt-sept mètres et soixante-deux centièmes (287,62 m) vers le sud-est, cinquante-deux mètres et douze centièmes (52,12 m) et cent trente-neuf mètres et quatre-vingt-huit centièmes (139,88 m) vers le sud, cent six mètres et quatre-vingt-deux centièmes (106,82 m) vers le sud-ouest, douze mètres et cinquante-huit centièmes (12,58 m) vers l'ouest, seize mètres et quarante-neuf centièmes (16,49 m) vers le sud, quatre-vingt-deux mètres et soixante-six centièmes (82,66 m) vers le sud-ouest, trente-huit mètres et douze centièmes (38,12 m) vers le nord, quarante-huit mètres et soixante et un centièmes (48,61 m) vers l'ouest, trente-huit mètres et huit centièmes (38,08 m) vers le nord, trente-six mètres et quatre-vingt-neuf centièmes (36,89 m) vers l'ouest, vingt-sept mètres et trente-deux centièmes (27,32 m) vers le nord-ouest, cent cinquante-sept mètres et quatre-vingt-deux centièmes (157,82 m) vers le nord, vingt-quatre mètres et quatre-vingts centièmes (24,80 m) vers l'est, vingt-quatre mètres et cinquante-cinq centièmes (24,55 m) vers le sud-est, quatre-vingt-onze mètres et quarante-cinq centièmes (91,45 m) vers le nord-est, treize mètres et soixante-neuf centièmes (13,69 m) vers le nord-ouest et cent quatre vingt-huit mètres et dix-neuf centièmes (188,19 m) vers le nord;

CONTENANT en superficie quatre-vingt-un mille soixante-quatorze mètres carrés et quatre di-



xièmes (81 074,4 m<sup>2</sup>).

À l'exclusion d'une partie du tréfonds utilisée à des fins de métro, tel qu'il appert de l'acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 4222577.

40. Une PARTIE du lot numéro HUIT CENT VINGT-SIX de la subdivision officielle du lot originaire numéro SIX CENT QUARANTE-DEUX (642-Ptie 826) dudit cadastre.

de figure irrégulière;

BORNÉE vers le sud-est, le sud-ouest et le nord-ouest par une partie du lot 642 et vers l'est, le nord-est, le nord-ouest et le nord par une autre partie du lot 642-826;

MESURANT treize mètres et soixante-neuf centièmes (13,69 m) vers le sud-est, quatre-vingt-onze mètres et quarante-cinq centièmes (91,45 m) vers le sud-ouest, vingt-quatre mètres et cinquante-cinq centièmes (24,55 m) vers le nord-ouest, vingt mètres et quarante-cinq centièmes (20,45 m) vers l'est, huit mètres et vingt-neuf centièmes (8,29 m) vers le nord-est, vingt-quatre centièmes de mètres (0,24 m) vers le nord-ouest, soixante-six mètres et vingt-deux centièmes (66,22 m) et cinq mètres et soixante-neuf centièmes (5,69 m) vers le nord;

CONTENANT en superficie neuf cent quarante-six mètres carrés et six dixièmes (946,6 m<sup>2</sup>).

Les unités mentionnées dans cette description sont celles du Système International (SI).

Les parties de lot ci-devant décrites sont indiquées par les lettres ABCDEFGHJKLMNPQRSTUA (articles 1 à 4) sur le plan F-117 Saint-Denis, préparé le vingt-cinq avril mil neuf cent quatre-vingt-quinze (1995), par madame Johanne Rangers, arpenteure-géomètre, copie certifiée de ce plan demeurant annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par les représentants des parties en présence du notaire soussigné.

#### HYPOTHÈQUE ADDITIONNELLE

Pour assurer le paiement de toute somme d'argent non garantie par l'hypothèque principale ci-dessus créée, et notamment les intérêts échus au-delà de trois (3) années plus l'année courante, l'intérêt sur les intérêts, ainsi que les autres sommes déboursées par le Créancier pour la protection de sa créance hypothécaire, telles que, mais sans limitation, primes d'assurances, taxes, frais et autres accessoires, une hypothèque additionnelle équivalant à VINGT POUR CENT (20 %) du montant de QUATRE MILLIONS DE DOLLARS (4 000 000,00 \$) est créée par le Débiteur sur la propriété superficière.

#### HYPOTHÈQUE DES LOYERS

Pour garantir davantage ses obligations, le Débiteur hypothèque par les présentes, jusqu'à con-



currence de la même somme et pour les mêmes fins que celles indiquées à la clause "HYPOTHÈQUE" ci-dessus, tous les loyers présents et futurs provenant de la location de la propriété superficière ou d'une partie de celle-ci, ainsi que les indemnités d'assurance payables en vertu de toutes polices d'assurance qui couvrent ou pourront couvrir, le cas échéant, ces loyers.

Le Débiteur s'engage à remettre au Créancier, sur demande, tous les baux affectant la propriété superficière ainsi que toute police d'assurance couvrant ces loyers.

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

En cas de défaut, le Créancier pourra, sous réserve de ses autres droits et recours, se prévaloir de cette hypothèque en la signifiant aux locataires et en avisant le Débiteur et les locataires de son intention de s'en prévaloir. Il pourra renouveler les baux ou en consentir de nouveaux au nom du Débiteur aux conditions qu'il jugera convenables. Le montant des loyers perçus servira, à sa discrétion, à se payer une commission de CINQ POUR CENT (5%) des revenus bruts à titre de frais d'administration, à payer les intérêts de sa créance, les taxes, les versements de capital, le coût des réparations, et au-

tres dépenses, le tout sans que ses droits ou ses hypothèques 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 montant à rembourser garanti par la présente hypothèque. D'avance, le Débiteur ratifie les actes d'administration du Créancier et accepte les états soumis par ce dernier comme équivalant à une reddition de compte. Le Créancier ne sera responsable d'aucune perte ni d'aucun dommage encourus à raison de son administration.

#### CHARGES ET CONDITIONS

##### 1) Frais

Le Créancier paiera les frais administratifs des présentes, de leur publication et des copies, dont une pour le Débiteur.

##### 2) Mise en défaut du Débiteur

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

##### 3) Hypothèques ou charges prioritaires

Le Débiteur s'engage à ce qu'en tout temps la propriété superficielle demeure libre de toute priorité, hypothèque ou charge quelconque pouvant primer les droits du Créancier, à l'exception, le cas

échéant, de celles pour lesquelles ce dernier aura accordé priorité de rang. Il s'oblige, sur demande et à ses frais, à remettre au Créancier toute renonciation, cession de rang, quittance ou mainlevée que ce dernier jugera nécessaire pour conserver la primauté de ses droits sur la propriété superficière hypothéquée.

4) Radiation des droits hypothécaires ou prioritaires

Le Créancier est, par les présentes, autorisé à faire radier, aux frais du Débiteur, toutes inscriptions hypothécaires et charges quelconques qui pourraient grever la propriété superficière et primer l'hypothèque consentie aux termes des présentes, sous réserve de toute cession de priorité consentie par le Créancier.

Le Débiteur s'engage à rembourser le Créancier de toute somme avancée par ce dernier pour ce faire, sous réserve de tous autres droits et recours du Créancier.

5) Paiement des taxes, impositions et cotisations

Le Débiteur s'oblige à acquitter régulièrement toutes les taxes, impositions et cotisations fédérales, provinciales, municipales et scolaires, générales ou spéciales, qui peuvent ou pourront, en tout temps, affecter et grever la propriété superfici-

ciaire par priorité sur les droits du Créancier, et il remettra au Créancier, le cas échéant, dans les trente (30) jours de l'échéance de ces taxes, impositions ou cotisations, des reçus démontrant leur paiement complet, sans subrogation en faveur de tiers.

6) Remboursement des sommes déboursées par le Créancier

Le Débiteur remboursera au Créancier, sur demande, toutes sommes déboursées par ce dernier pour payer des primes d'assurance, taxes, impositions, cotisations ou tous autres frais découlant des présentes ou ayant été faits pour conserver sa garantie ou pour assurer l'exécution de toute obligation du Débiteur, avec intérêts sur ces sommes, au taux préférentiel de la Banque Laurentienne du Canada majoré de DEUX POUR CENT (2%), à compter de la date de leur déboursement par le Créancier.

7) Conservation de la propriété superficielle

Le Débiteur conservera en bon état, sans en changer la destination la propriété superficielle située sur l'immeuble ci-devant décrit de façon à ne pas diminuer la garantie du Créancier. Il permettra à ce dernier d'y avoir accès de temps en temps pour l'examiner.

Si le Débiteur néglige de maintenir la propriété superficielle en bon état, d'y faire les répa-

rations nécessaires après en avoir reçu la demande du Créancier ou si la propriété superficière est laissée vacante ou à l'abandon, le Créancier pourra, sous réserve de ses autres droits et recours, pénétrer dans la propriété du Débiteur pour y effectuer les travaux requis et pour prendre toute autre mesure appropriée, aux frais du Débiteur.

#### 8) Réduction d'hypothèque

Le Débiteur s'engage à réduire l'hypothèque de SEIZE MILLIONS DE DOLLARS (16 000 000,00 \$) mentionnée ci-après à la clause "CESSION DE RANG ET AUTRES DROITS" à un montant de QUATORZE MILLIONS DE DOLLARS (14 000 000,00 \$) au plus tard un an après la date d'occupation des locaux administratifs par le Créancier, à DIX MILLIONS DE DOLLARS ----- (10 000 000,00 \$) au plus tard deux ans après la date d'occupation des locaux administratifs par le Créancier et à HUIT MILLIONS DE DOLLARS (8 000 000,00 \$) au plus tard trois ans après la date d'occupation des locaux administratifs par le Créancier. Il s'engage de plus à réduire par la suite cette hypothèque d'un montant égal au montant d'aide financière reçu du gouvernement provincial en vertu du protocole d'entente intervenu entre lui et le Ministre des Affaires municipales à cet effet. Les délais ci-devant mentionnés sont de rigueur, leur non-respect constitue un défaut aux termes des présentes.

DÉFAUTS

Le Débiteur sera en défaut si lui ou tout propriétaire subséquent de la propriété superficielle :

a) ne se conforme pas aux obligations résultant de la clause d'assurance, des clauses se retrouvant au titre des charges et conditions ci-dessus ou de toute autre clause du présent acte ou de la Convention Stade Jarry;

b) ne rembourse pas au Créancier, lorsque requis, toute somme avancée par ce dernier;

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

d) n'obtient pas la mainlevée de tout hypothèque légale de la construction inscrite contre la propriété superficielle dans les trente (30) jours de son inscription, sauf s'il en conteste de bonne foi la validité et s'il fournit au Créancier toute garantie supplémentaire requise par ce dernier pour assurer la protection de ses droits, auquel cas cette obligation sera suspendue jusqu'au jugement final à intervenir;



e) n'obtient pas la mainlevée de toute saisie opérée contre la propriété superficielle en exécution d'un jugement dans les trente (30) jours de l'inscription de cette saisie;

f) n'obtient pas la mainlevée de tout préavis d'exercice d'un droit hypothécaire dans les trente (30) jours de l'inscription de tel préavis contre la propriété superficielle, sauf s'il s'agit d'un Créancier ayant priorité de rang, ou d'un autre droit inscrit contre la propriété superficielle ou ne remédie pas à tout défaut aux termes de toute autre hypothèque ou charge affectant la propriété superficielle.

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

a) d'exiger le paiement immédiat de la totalité de sa créance, en capital, intérêts, frais et accessoires;

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

c) d'exercer les recours hypothécaires que lui reconnaît la loi, après avoir signifié et inscrit

un préavis d'exercice de ses droits hypothécaires et respecté le délai imparti pour le délaissement du bien, le tout conformément aux articles 2748 et suivants du Code civil du Québec.

#### CESSION DE RANG ET AUTRES DROITS

Le Créancier s'engage par les présentes à accorder priorité d'hypothèque, sans pour autant qu'il y ait réduction des engagements prévus aux présentes, et ce, jusqu'à concurrence d'une somme de SEIZE MILLIONS DE DOLLARS (16 000 000,00 \$), plus tous intérêts, frais et accessoires et à céder au bénéficiaire de cette priorité antériorité à toutes fins. En conséquence, tous les droits hypothécaires et autres droits de garantie du bénéficiaire auront priorité et préférence sur ceux du Créancier, et ce, tant dans l'ordre de cette collocation du prix de vente de la propriété superficielle ou de l'indemnité d'assurance incendie qu'à l'égard de l'exercice du droit de devenir propriétaire de ladite propriété superficielle en vertu d'une clause résolutoire, tout comme si les droits résultant du présent acte avaient été inscrits après ceux du bénéficiaire.

#### CESSION DE DROITS

Le Débiteur aux présentes cède au Créancier aux présentes l'un ou l'autre ou tous ses droits dans les subventions, dans les contrats que le Débiteur pourrait détenir pour la construction du centre in-

ternational de tennis, y compris, sans s'y limiter, les contrats avec les entrepreneurs, les professionnels, les cautions, les assureurs, etc..., dans l'éventualité où le Créancier, en vertu des dispositions contenues dans différents contrats et ententes intervenus entre eux reprend la propriété superficielle suite au non-respect par le Débiteur de ses obligations envers le Créancier.

AVIS

Tout avis d'une partie à l'autre devra être fait par écrit et livré soit de main à main ou mis à la poste, sous pli recommandé, ou par télécopieur, aux personnes et aux endroits ci-après désignés :

dans le cas du Tréfoncier :

Ville de Montréal  
275, rue Notre-Dame Est  
Montréal, Québec  
H2Y 1C6

À l'attention du Greffier de la Ville

Fax : (514) 872-5655

dans le cas du Superficielle :

Tennis Canada - Stade Jarry  
5253, avenue du Parc  
Bureau 610  
Montréal (Québec)  
H2V 4P2

À l'attention du Directeur général

Fax : (514) 276-0070


Si l'une ou l'autre des parties désire changer son adresse, elle devra le faire par un avis

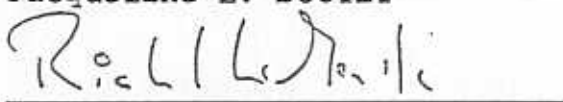
écrit donné conformément aux présentes.

DONT ACTE à Montréal, sous le numéro huit mille deux cent un (8201) -----  
du répertoire de Me Yvon DELORME.


LECTURE FAITE, les parties signent en présence du notaire.

TENNIS CANADA - STADE JARRY

par :   
Jacqueline L. BOUTET

par :   
Richard LEGENDRE

VILLE DE MONTRÉAL

par :   
Léon LABERGE

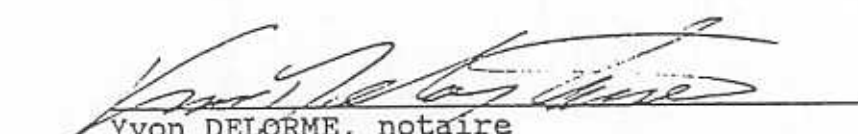
ATTESTATION

Je, soussigné, Me Yvon DELORME, notaire à Montréal, province de Québec, atteste avoir vérifié l'identité, la qualité et la capacité des parties au présent document, que le présent document traduit la volonté exprimée par ces derniers et que le titre du constituant est déjà valablement publié.

Attesté à Montréal

le 18 août 1995

NOM : Me Yvon DELORME  
QUALITÉ : notaire  
ADRESSE : 275, rue Notre-Dame Est, 3e étage  
Montréal, province de Québec  
H2Y 1C6

  
Yvon DELORME, notaire

VRAIE COPIE de la minute des présentes demeurée en mon étude.

