

L'an deux mille dix-neuf
Le cinquième jour du mois de septembre

Devant M^e Nicolas Mousseau notaire, exerçant à Québec, Province de Québec.

Comparaissent :

BANQUE DE DÉVELOPPEMENT DU CANADA, corporation bancaire continuant la personnalité morale de la Banque fédérale de développement par une loi du Parlement du Canada, 42-43-44 Élisabeth II, (1994-1995), sanctionnée le 13^{ème} jour de juillet mil neuf cent quatre-vingt-quinze (1995), ayant son siège social sis au 5, Place Ville-Marie, Montréal (Québec) H3B 5E7, agissant aux présentes et représentée par Julie Bernier, sa présidente et par Daniel Demers, son directeur général, dument autorisés, par résolution adoptée le 15 aout 2019, eux-mêmes représentés par Marie Bouvier en sa qualité de mandataire spéciale dument autorisée aux fins des présentes aux termes d'une procuration sous seing privé datée du 13 juin 2019, copie certifiée d'un extrait de ladite résolution et copie de ladite procuration étant annexées à ces présentes après avoir été reconnues véritables et signées pour identification par ladite mandataire spécial avec et en présence du notaire soussigné.

Partie de première part, ci-après nommée « BDC »

Et

La Caisse Desjardins de Charlesbourg représentée par Anne Vandry

Partie de deuxième part, ci-après nommé le « Prêteur conjoint »

(BDC et le Prêteur conjoint étant parfois nommés les « Prêteurs » ou individuellement le « Prêteur »)

Lesquels déclarent ce qui suit:

Attendu que :

A. Aux termes d'une offre de financement datée du 15 juillet 2019, BDC a accepté d'accorder à Sogili inc. (la « **Société** ») un prêt non rotatif pour une somme en capital n'excédant pas 500 000 \$ (le « **Prêt BDC** »), dont le remboursement est garanti par :

1. Un immeuble connu et désigné comme étant le lot **UN MILLION CENT QUARANTE-HUIT MILLE NEUF CENT SOIXANTE-TROIS (1 148 963)** du **CADASTRE DE QUÉBEC**, circonscription foncière de Québec avec la bâtisse ci-dessus construite portant le numéro civique **1050 rue François-Blondeau, Québec, Québec, G1H 2H2.**
2. La caution personnelle de Hélène Montreuil.

(Les « **Sûretés BDC** »).

B. Aux termes d'une offre de financement datée du 15 mars 2019, le Prêteur conjoint a accepté d'accorder à la Société un prêt non rotatif pour une somme en capital n'excédant pas 250 000 \$ (le « **Prêt du Prêteur conjoint** », collectivement avec le Prêt BDC, les « **Prêts** »), dont le remboursement est garanti par :

1. Un immeuble connu et désigné comme étant le lot **UN MILLION CENT QUARANTE-HUIT MILLE NEUF CENT SOIXANTE-TROIS (1 148 963)** du **CADASTRE DE QUÉBEC**, circonscription foncière de Québec avec la bâtisse ci-dessus construite portant le numéro civique **1050 rue François-Blondeau, Québec, Québec, G1H 2H2**.
2. La caution personnelle de Hélène Montreuil.

(Les « **Sûretés du Prêteur conjoint** »)

(Les Sûretés BDC et les Sûretés du Prêteur conjoint, collectivement avec toutes autres garanties ou sûretés que les Prêteurs ont pris ou qu'ils peuvent prendre de temps à autre, conjointement ou séparément, pour garantir les Prêts, à l'exclusion des cautionnements donnés par des individus et des produits d'assurance auxquels il est fait référence à l'article 4.2, sont ci-après désignés les « **Sûretés** »).

C. Les parties ont convenu que leurs droits, intérêts et obligations aux termes des Sûretés seront régis par les modalités et conditions énoncées ci-dessous.

EN CONSÉQUENCE, et en considération et en contrepartie des engagements et ententes mutuels contenus aux présentes, les parties conviennent de ce qui suit :

1. ÉGALITE DE RANG ENTRE LES SÛRETÉS

Les Prêteurs conviennent, reconnaissent et déclarent que les Sûretés sont pour leur bénéfice conjoint et ont même rang, sans préférence ni priorité de l'une sur l'autre, que ce soit au motif de leur nature, priorité, date de signature, délivrance, inscription, signification, publication de l'avis de leur inscription ou autrement.

2. AUTRES CRÉDITS

Les Prêteurs conviennent, reconnaissent et déclarent par ailleurs que toutes les sûretés et toutes les garanties grevant l'universalité des créances et inventaires que le Prêteur conjoint a obtenu ou peut obtenir de temps à autre pour garantir le remboursement de toute somme qui pourrait lui être due par la Société en vertu des crédits d'opération consentis par le Prêteur conjoint, ont priorité de rang et préférence, mais uniquement à l'égard des créances et inventaires, quelle que soit leur nature, date de signature, délivrance, inscription ou l'avis de leur inscription ou autrement sur les Sûretés. Les Prêteurs se réservent tous leurs droits et priorités aux termes des hypothèques créées aux présentes sur tous les autres biens de la Société, y compris sur les indemnités d'assurance de même que sur les créances ou sommes d'argent provenant de la location, de la vente ou de toute autre aliénation des autres biens de la Société.

3. EXERCICE DES SÛRETÉS ET AVIS DE DÉFAUT

Advenant défaut de la Société de remplir l'une quelconque de ses obligations envers l'un des Prêteurs en vertu de son Prêt, celui-ci devra promptement aviser l'autre Prêteur. Tout Prêteur agissant de bonne foi, ne pourra toutefois être tenu responsable en cas de défaut par celui-ci de fournir un tel avis à l'autre Prêteur.

Si un Prêteur souhaite faire un rappel de son Prêt suite à un défaut et/ou procéder à la réalisation de ses Sûretés, il devra envoyer un préavis écrit de 7 Jours ouvrables à l'autre Prêteur (un « Avis de réalisation »).

Suite à la réception de l'Avis de réalisation, le Prêteur l'ayant reçu aura alors la faculté d'acquiescer le Prêt et les Sûretés de l'autre Prêteur en donnant à celui-ci un avis écrit dans un délai de 7 jours ouvrables suivant la réception de l'Avis de réalisation (l' « Avis de rachat »).

Suite à la réception de l'Avis de rachat, le Prêteur l'ayant reçu devra s'abstenir de rappeler son Prêt et/ou réaliser ses Sûretés à moins d'avoir reçu le consentement écrit de l'autre Prêteur.

Le Prêteur ayant envoyé l'Avis de rachat devra alors payer à l'autre Prêteur toutes les sommes qui lui sont dues en capital, intérêts et frais aux termes de son Prêt, et ce, le jour ouvrable suivant l'expiration d'un délai de 30 jours à compter de la date de l'envoi de l'Avis de rachat.

Cette cession est faite sans recours et sans aucune déclaration ni garantie, à l'exception des déclarations quant au solde dû et payable aux termes du Prêt ainsi racheté, quant à la validité du Prêt et des Sûretés et quant au pouvoir de ce Prêteur de procéder à ladite cession.

Si aucun Avis de rachat n'est donné, les Prêteurs doivent exiger le remboursement intégral de leurs Prêts et collaborer pleinement à la réalisation des Sûretés.

Lors de la réalisation des Sûretés, les Prêteurs conviennent que ni l'un ni l'autre d'entre eux ne peut devenir propriétaire absolu de biens ou d'éléments d'actif grevés par les Sûretés par prise en paiement ou par forclusion sans le consentement écrit de l'autre Prêteur.

4. EMPLOI DE L'ARGENT

4.1 Il est entendu que :

a) en cas de défaut de la Société, toute somme d'argent reçue par un Prêteur suite à l'envoi d'un Avis de réalisation ou provenant de l'exercice des Sûretés;

b) sous réserve de l'article 4.2, en cas de sinistre, toute somme d'argent provenant d'un assureur en règlement d'une réclamation impliquant les biens sujets aux Sûretés; ou

c) en cas de dissolution, liquidation ou faillite de ou par la Société, ou en cas de distribution de ses actifs au bénéfice de ses créanciers, toute somme ainsi reçue devra être imputée dans l'ordre et de la façon suivante :

- i) Au paiement et au remboursement de tous montants ou de tous frais et dépenses encourus et payés par l'un des Prêteurs, ou ses représentants ou mandataires autorisés, pour protéger et réaliser les Sûretés;
- ii) Au paiement et au remboursement, au prorata, des sommes en capital, intérêts et arriérés d'intérêts et autres frais qui sont dues aux termes des Prêts et qui sont garanties par les Sûretés;
- iii) À la remise de tout solde s'il en est, à la Société ou à toute partie y ayant droit.

À l'exception des sommes provenant d'un produit d'assurance, le prorata entre les Prêteurs sera établi à la date du premier événement suivant à survenir soit:

- a) à la date à laquelle les Prêteurs auront convenu d'exercer les Sûretés;
- b) à la date de dissolution, liquidation, faillite ou distribution des actifs de la Société.

Le prorata relatif à la réception d'un produit d'assurance sera calculé au moment de la réception de ces sommes.

4.2 Nonobstant ce qui précède, les produits de toute police d'assurance indirecte du créancier (*mortgage impairment insurance*) ou de toute autre assurance similaire maintenue par un Prêteur, à ses frais, pour protéger les sommes déboursées par ce Prêteur contre tous dommages ou pertes à l'égard des biens sujets aux Sûretés qui ne seraient pas assurés ou qui seraient assurés de manière insuffisante, seront appliqués à l'encontre des avances effectuées par le Prêteur ayant maintenu ladite assurance et ne seront pas partagés avec l'autre Prêteur.

5. SÛRETÉ NULLE OU DIMINUÉE

Chacun des Prêteurs doit poser les actes nécessaires pour minimiser et si possible empêcher toute perte. Si un tribunal ayant compétence juge que l'une des Sûretés est invalide ou inopposable ou qu'une des Sûretés n'est pas exécutoire, enregistrée ou inscrite selon le rang requis et que tous les appels d'un tel jugement ont été entendus et tranchés ou que le délai pour interjeter appel a expiré sans qu'un appel ne soit interjeté, les dispositions de la présente convention ne s'appliquent pas à cette Sûreté.

De plus, si une Sûreté est déclarée partiellement ou totalement invalide, nulle ou sans effet, par la faute, négligence ou omission de l'un des Prêteurs, de ses employés ou de ses agents, ce Prêteur dédommagera l'autre et le tiendra indemne de toute perte subie.

6. RENONCIATION OU CESSION

Relativement aux Prêts, aucun prêteur ne pourra renoncer à ses Suretés ni céder les droits qui lui sont conférés par les présentes ou par les actes relatifs aux Prêts, sans avoir obtenu le consentement écrit de l'autre prêteur. De plus, chaque Prêteur convient de ne pas consentir une cession de priorité ou de rang à l'égard de ses Suretés, en tout ou en partie, sans avoir obtenu au préalable le consentement écrit de l'autre Prêteur ni de subroger quiconque dans ses Suretés, en tout ou en partie, à moins que le subrogé ne se reconnaisse lié par les présentes.

7. REMBOURSEMENT PAR ANTICIPATION

Aucun Prêteur ne devra accepter de la Société un remboursement par anticipation sans avoir obtenu au préalable le consentement écrit de l'autre Prêteur.

8. MODIFICATIONS

Chaque Prêteur administrera seul son Prêt comme bon lui semble, mais aucun Prêteur ne pourra modifier les termes de son Prêt relativement aux échéances de remboursement, sans avoir au obtenu au préalable le consentement écrit de l'autre Prêteur.

9. EXERCICE D'AUTRES SÛRETÉS

Aucun Prêteur n'aura le droit d'exercer une sureté détenue par lui seul sans avoir au préalable avisé l'autre prêteur.

10. DÉBOURSEMENT DES AVANCES

Les Prêteurs s'engagent à ne pas faire des avances à la Société aux termes des Prêts à moins que ces avances soient faites simultanément et au prorata.

11. AUTRES OBLIGATIONS OU RÉAVANCE

Les Prêteurs s'engagent à ne pas utiliser les Suretés pour garantir :

- i) toute obligation autre que les Prêts ni l'augmentation de ceux-ci et,
- ii) toute somme de nouveau avancée suite à un remboursement d'un somme en vertu des Prêts,

sans avoir obtenu au préalable le consentement écrit de l'autre Prêteur.

12. AVIS

Les avis prévus aux présentes doivent être écrits et envoyés à l'adresse apparaissant ci-dessous ou à toute autre adresse que peut stipuler une partie par avis écrit à l'autre partie. À moins de signification les avis seront censés avoir été reçus le jour ouvrable suivant leur envoi. À cette fin, les adresses des parties seront les suivantes :

Banque de développement du Canada
5 Place Ville-Marie, Bureau 400
Montréal, Québec
H3B 5E7

Et

Caisse Desjardins de Charlesbourg
155, 76^e Rue Est
Québec, Québec
G1H 1G4

13. DIVERS

13.1 Les paragraphes introductifs font partie de la présente convention alors que les titres aux paragraphes des présentes n'en font pas partie et ne sont inscrits que pour fins de référence.

13.2 L'acceptation par une partie de tout défaut par l'autre en vertu de quelque clause que ce soit des présentes ne constituera pas une renonciation à telle clause ni une renonciation à tout défaut subséquent en vertu de telle clause ou de toute autre clause des présentes.

13.3 Cette entente lie les parties aux présentes et leurs successeurs et ayants droits respectifs. Elle prendra fin du commun accord des parties ou, selon le cas, lorsque les Sûretés aura été réalisée et que le produit de réalisation aura été réparti de la manière prévue aux présentes.

14. ÉCHANGE DE RENSEIGNEMENTS

Chaque Prêteur peut transmettre et fournir à l'autre Prêteur tout renseignement sur les Prêts et les Sûretés ainsi que sur la situation financière, les biens et les activités de la Société et des cautions.

15. INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ ET DE LA CAUTION

La Société et la caution déclarent avoir pris connaissance de la présente convention et y consentir à toutes fins que de droit.

De plus, la Société et la caution reconnaissent qu'aucune des dispositions de la présente Convention ne devra être interprétée comme affectant ou réduisant les droits des Prêteurs ou de l'un d'entre eux, et la Société et la caution renoncent à invoquer les dispositions de la présente convention à l'encontre des Prêteurs et/ou de l'un d'entre eux.

Dont acte fait et passé le cinquième jour de septembre 2019, sous le numéro 2415 des minutes du notaire soussigné.

Et après lecture faite, les parties et les intervenants ont signé en présence du notaire soussigné.

BANQUE DE DÉVELOPPEMENT DU CANADA
par : Julie Bernier et Daniel Demers

Julie Bernier

Daniel Demers

Caisse Desjardins de Charlesbourg
Par Anne Vandry

Anne Vandry

Sogili inc.
Par Isabelle Monceau

Isabelle Monceau

Hélène Montreuil, caution

M^e Nicolas Mousseau, notaire