

2003 -12- 04 9:50  
heure-minute

10930433

**HYPOTHÈQUE UNIVERSELLE**

Ce troisième ----- jour de décembre -----  
DEUX MILLE TROIS (2003).

**DEVANT** Me DANIEL GAUVIN,

notaire à Magog, -----  
province de Québec.

**ONT COMPARU :**

**BANQUE NATIONALE DU CANADA**, banque régie par la Loi sur les banques ayant son siège social au 600, rue de La Gauchetière ouest, Montréal (Québec) H3B 4L2, et ayant une succursale au 3075, boulevard De Portland, 1<sup>er</sup> étage, Sherbrooke (Québec) J1L 2Y7, ici représentée par Martine Beaulieu, Directrice de comptes, services aux entreprises, et par Gisèle Barrette, Directrice services financiers

ses représentants dûment autorisés(es) aux termes d'une résolution adoptée par son conseil d'administration, le vingt-cinq septembre deux mille trois (25/09/2003)

laquelle est toujours en vigueur, dont copie demeure annexée à l'original des présentes après avoir été reconnue véritable et signée par les représentants en présence du notaire soussigné,

l'avis d'adresse de cette succursale étant inscrit au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Sherbrooke sous le numéro 6 003 689 et étant inscrit au Registre des droits personnels et réels mobiliers sous le numéro 000373.

(Ci-après appelée la Banque)

**ET :**

**INTERMONT INC.**, corporation légalement constituée en vertu de la Loi sur les compagnies, Partie IA, ayant son siège social au 4380, chemin Du Parc, Case Postale 10, Magog, province de Québec, J1X 3W7, agissant et représentée par André L'Espérance, administrateur et président du comité exécutif, et Claude Langlois, vice-président dûment autorisés aux termes d'une résolution adoptée par son conseil d'administration en date du vingt-huit novembre deux mille trois (28/11/2003), dont copie demeure annexée à l'original des présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par les représentants en présence du notaire soussigné.

(ci-après appelée le Débiteur)

**QUI DÉCLARENT ET CONVIENNENT CE QUI SUIT :**

1.

La Banque a consenti au Débiteur un crédit intérimaire pour une somme de QUATRE MILLIONS CINQ CENT MILLE DOLLARS (4,500,000.00\$) et un crédit spécial pour une somme de QUATRE MILLIONS CINQ CENT MILLE DOLLARS (4,500,000.00\$). Les montants en capital, intérêts, frais et accessoires dus et à devenir dus par le Débiteur en vertu de ces crédits et en vertu de tout amendement ou renouvellement de ces crédits sont ci-après collectivement appelés la "dette". Ces crédits sont notamment sujets à toutes les clauses et conditions stipulées dans l'offre de financement de la Banque datée du quatorze novembre deux mille trois (2003) acceptée par le Débiteur le vingt-quatre novembre deux mille trois (2003) et dont une copie est annexée au présent acte après avoir été reconnue véritable et signée par les parties et le notaire pour fins d'identification et par une convention de crédit à intervenir incessamment entre les parties. Si la Banque acceptait que le document qui constate la dette soit renouvelé ou remplacé ou que la somme prêtée soit constatée par un autre document, ces renouvellements, remplacements ou autres documents n'opéreront pas novation et le présent acte conservera tout son effet.

## **2. HYPOTHÈQUE**

- 2.1 Pour garantir le paiement de la dette et l'accomplissement de ses obligations en vertu du présent acte, ~~de même que pour garantir l'acquittement de toutes ses autres obligations envers la Banque, présentes et futures, directes et indirectes~~, le Débiteur hypothèque l'universalité de tous ses biens, meubles et immeubles, présents et à venir, corporels et incorporels, de quelque nature qu'ils soient et où qu'ils puissent être situés (les "biens hypothéqués").
- 2.2 Cette hypothèque est consentie pour la somme de QUATRE MILLIONS CINQ CENT MILLE ----- dollars (\$ 4,500,000.00---), avec intérêt au taux de vingt-cinq pour-cent (25%) par année à compter de la date des présentes.
- 2.3 Sans limiter la généralité de ce qui précède, cette hypothèque affecte notamment les immeubles décrits ci-après, les loyers présents et à venir de ces immeubles et des autres immeubles du Débiteur, de même que les indemnités payables en vertu des contrats d'assurance couvrant ces loyers.

## **DESCRIPTION**

Tous les droits, titres et intérêts du Débiteur lui résultant d'une part d'un bail avec renonciation au bénéfice de l'accession signé entre le Débiteur et La Société de la Faune et des Parcs du Québec, par acte passé devant Me Louis Jeannotte, notaire, le 1<sup>er</sup> août 2000, sous le numéro 1,486 de ses minutes (ci-après appelé : le « Bail ») et d'autre part, d'une vente d'actifs signée par Stéphane Brunelle, agissant en sa qualité de personne désignée par le tribunal pour vendre les biens de la Cie de Gestion Orford Inc. et du Syndic à l'Actif de la Cie de Gestion Orford Inc. à Intermont Inc. (le « Débiteur ») signé devant Me Jean Mousseau, notaire, le 1<sup>er</sup> août 2000 dont copie a été publiée au bureau de la publicité de Sherbrooke le 4 août 2000 sous le numéro 498401, incluant en vertu de ces actes la propriété superficiaire des immeubles suivants :

### **TERRAIN DE GOLF**

Actifs immobiliers :

- Chalet et « Pro Shop »
- Garage principal
- Abri préposé au départ
- Abri trous #5 et #11
- Abri trous #8, #13 et #16
- Abri pour pompe
- Aménagement terrain

### **CENTRE DE SKI**

Actifs immobiliers :

- 3a) -

**Bâtiments :**

- Bâtisses ski - Chalet
- Boutique - Location
- Salle communautaire « Des Moniteurs »
- Ateliers de mécanique
- Atelier remonte-pente
- Bureaux personnel atelier
- Salle des compresseurs (enneigement artificiel)
- Cabane de sécurité Remontée « Fil-Neige »
- Abris (2) à remonte-pente pour les remontées mécaniques ci-après mentionnées;
- Bâtiments remonte-pente Mont Giroux Nord et Mont Giroux Est
- Billetterie Giroux Est
- Réservoir d'eau et remise

**Remontées mécaniques :**

- Remontée "Arbalète"
- Remontée "Fil-neige"
- Remontée "Le Tapis"
- Remontée "Le Mont Giroux"
- Remontée "Mont Giroux Est"
- Remontée "L'hybride"
- Remontée "Le Rapido"
- Remontée "Le Mont Alfred Desrochers"

**Stationnement, terrassement, aménagements de pistes :**

- Aménagement des pistes et des stationnements

**Système de neige artificielle :**

- Système de neige artificiel et refroidisseur-compresseur

**Autres actifs :**

- Piscine et bâtiment de service, Tennis
- Signalisation
- Belvédère
- Station météo

et tous autres constructions ou ouvrages à caractère permanent existants ou pouvant exister sur les immeubles ci-après décrits :

Situées lesdites propriétés superficiaires sur les immeubles suivants :

**« TERRITOIRE "A" »**

Un territoire situé dans le cadastre du canton d'Orford, municipalité régionale de comté de Memphrémagog, comprenant les lots MILLE CINQUANTE-QUATRE et MILLE CINQUANTE-SIX (lots nos 1054 et 1056) du cadastre du canton d'Orford et une partie des lots MILLE CINQUANTE-TROIS, MILLE CINQUANTE-CINQ, MILLE CENT TROIS, MILLE CENT DEUX, MILLE CENT UN ET MILLE CENT (Pties nos 1053, 1055, 1103, 1102, 1101 et 1100) du cadastre du canton d'Orford, ayant une superficie de 5,51 km<sup>2</sup> et dont le périmètre se décrit comme suit :

Partant d'un point situé à l'intersection de la ligne séparant le cadastre du Canton d'Orford de celui du canton de Magog avec la ligne séparant les lots 1191 et 1056 du cadastre du Canton d'Orford;

De là, vers le Nord, suivre la limite Est du lot 1056 puis celle des lots 1055 et 1054, jusqu'à la ligne séparant les lots 1054 et 1053;

De là, vers l'Ouest, suivre ladite ligne séparant les lots 1054 et 1053 sur une distance de 1 000 mètres;

De là, vers le Nord, suivre une droite sur une distance de 60 mètres;

De là, vers l'Ouest, suivre une droite parallèle et distante de 60 mètres de la ligne séparant les lots 1053 et 1054 jusqu'à la ligne séparant les lots 1053 et 1100;

De là, vers le Nord, suivre ladite ligne séparant les lots 1053 et 1100 jusqu'à la ligne séparant les lots 1100 et 1099;

De là, vers l'Ouest, suivre ladite ligne séparant les lots 1100 et 1099 sur une distance de 1490 mètres;

De là, vers le sud-est, suivre une droite ayant un gisement de 135°43' sur une distance de 290 mètres;

De là, vers le Sud, suivre une droite ayant un gisement de 175°49' sur une distance de 760 mètres;

De là, vers le Sud-Ouest, suivre une droite ayant un gisement de 239°29' sur une distance de 320 mètres;

De là, vers le Sud-Est, suivre une droite ayant un gisement de 154°43' sur une distance de 500 mètres;

De là, vers le Sud, suivre une droite ayant un gisement de 184°00' jusqu'à un point situé sur la limite Sud du cadastre du canton d'Orford;

De là, vers l'Est, suivre la limite Sud du canton d'Orford jusqu'au point de départ;

Sauf et à distraire du territoire «A»

La partie de l'emprise de la route 141 traversant ce territoire.

Une partie du lot originaire MILLE CINQUANTE-CINQ (lot 1055 partie) du cadastre du canton d'Orford plus particulièrement décrite comme suit :

Périmètre : B-C-D-E-F-G-H-J-K-L-M-N-P-Q et B sur le plan ci-après référencé;

Partant du point «A», sur le plan ci-annexé, étant situé au coin Nord-Ouest du lot 1002-1 du cadastre du canton d'Orford; la direction pour les fins des présentes, de la limite entre les lots 1002 et 1055, vers le Sud, est de 179°57', dudit point «A», vers le Sud-Ouest, une direction de 237°23', une distance de deux cent soixante mètres et dix-huit centièmes (260,18 m) au point «B», point de départ de cette partie de lot à décrire;

De là, vers l'Ouest, 280°03', une distance de cinquante-trois mètres et soixante-dix-sept centièmes (53,77 m) jusqu'au point «C»;

De là, vers le Sud,  $201^{\circ}39'$ , une distance de dix-sept mètres et trente-sept centièmes (17,37 m) jusqu'au point «D»;

De là, vers le Sud,  $168^{\circ}57'$ , une distance de treize mètres et deux centièmes (13,02 m) jusqu'au point «E»;

De là, vers le l'Ouest,  $249^{\circ}26'$ , une distance de huit mètres seize centièmes (8,16 m) au point «F»;

De là, vers le Nord-Ouest,  $325^{\circ}49'$ , une distance de treize mètres et quatre- quatre-vingt-dix centièmes (13,90 m) au point «G»;

De là, vers le Nord,  $14^{\circ}14'$ , une distance de vingt-cinq mètres et trente-deux centièmes (25,32 m) au point «H»;

De là, vers le Nord-Ouest,  $300^{\circ}49'$ , une distance de trente-six mètres et quinze centièmes (36,15 m) au point «J»;

De là, vers le Sud-Ouest,  $229^{\circ}01'$ , une distance de trente mètres (30,00 m) au point «K»;

De là, vers le Nord-Ouest,  $303^{\circ}05'$ , une distance de sept mètres et soixante-douze centièmes (7,72 m) jusqu'au point «L»;

De là, vers le Nord-Est,  $43^{\circ}28'$ , une distance de trente et un mètres et vingt-trois centièmes (31,23 m) jusqu'au point «M»;

De là, vers le Nord,  $349^{\circ}33'$ , une distance de onze mètres et cinquante-huit centièmes (11,58 m) jusqu'au point «N»;

De là, vers le Nord-Est,  $47^{\circ}32'$ , une distance de trente-six mètres et soixante-huit centièmes (36,68 m) jusqu'au point «P»;

De là, vers le Sud-Est, une distance de quatre-vingt-dix-sept mètres et trente-cinq centièmes (97,35 m), mesurée le long d'un arc de cercle ayant cent quatre-vingt-quinze mètres et quatre-vingt-trois centièmes (195,83 m) de rayon au point «Q», la corde joignant les point P et Q mesure quatre-vingt-seize mètres et trente-cinq centièmes (96,35 m) et sa direction est de  $135^{\circ}11'$ ;

Dudit point Q, vers le Sud-Est,  $120^{\circ}57'$ , une distance de treize mètres et quatre-vingt-neuf centièmes (13,89 m) au point de départ «B».

Bornée vers le Sud (ligne B-C), l'Est (ligne C-D-E), le Sud (ligne E-F), le Sud-Ouest (ligne F-G), l'Ouest (ligne G-H), le Sud-Ouest (ligne H-J), le Sud-Est (ligne J-K), le Sud-Ouest (ligne K-L), le Nord-Ouest (ligne L-M), l'Ouest (ligne M-N) et le Nord-Ouest (ligne N-P) par le résidu du lot 1055 et vers le Nord-Est (ligne P-Q-B) par une autre partie du lot 1055 étant le chemin du Parc (route 141).

Contenant en superficie trois mille trois cent soixante-quinze mètres carrés et deux dixièmes (3 375, 2 m ca).

Contenu dans le territoire de la municipalité du canton d'Orford.

Toutes les mesures indiquées dans la présente description sont données en référence au système international (SI) et les directions, pour leur part, sont conventionnelles.

La partie du lot 1055 ci-dessus décrite, est une transcription de la description technique préparée par Rosaire Désilets, arpenteur-géomètre, le 15 octobre 1999 sous le numéro 4228 de ses minutes.

« TERRITOIRE "B" »

Un territoire situé dans le cadastre du canton d'Orford, municipalité régionale de comté de Memphrémagog, comprenant une partie des lots NEUF CENT VINGT-TROIS, NEUF CENT VINGT-SIX, NEUF CENT VINGT-HUIT, NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT, NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT et NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (Nos pties 923, 926, 928, 997, 998 et 999) dudit cadastre, ayant une superficie de 0,98 km<sup>2</sup> et dont le périmètre se décrit comme suit :

Partant d'un point situé au coin Sud-Est du lot 999;

De là, vers le Nord, suivre la ligne qui sépare les lots 999 et 928 sur une distance de 305 mètres;

De là, vers l'Est, suivre une droite ayant un gisement de 69°13' sur une distance de 60 mètres;

De là, vers le Sud-Est, suivre une droite ayant un gisement de 135°25' sur une distance de 200 mètres;

De là, vers l'Est, suivre une droite ayant un gisement de 93°31' jusqu'à la ligne des hautes eaux naturelles sur la rive gauche du ruisseau du Grand Rocher;

De là, en direction générale Nord-Est, suivre ladite ligne des hautes eaux naturelles jusqu'à son embouchure dans la rivière aux Cerises;

De là, en direction générale Nord-Ouest, suivre la ligne des hautes eaux naturelles sur la rive droite de la rivière aux Cerises jusqu'à la ligne séparant les lots 926 et 928;

De là, vers l'Est, suivre la ligne séparant le lot 926 des lots 928 et 927 sur une distance de 205 mètres;

De là, vers le Nord, suivre une droite ayant un gisement de 12°51' sur une distance de 190 mètres;

De là, vers le Nord-Ouest, suivre une droite ayant un gisement de 311°13', sur une distance de 205 mètres;

De là, vers le Nord-Est, suivre une droite ayant un gisement de 29°00', sur une distance de 100 mètres;

De là, vers le Nord-Ouest, suivre une droite ayant un gisement de 301°01', sur une distance de 70 mètres;

De là, vers le Sud-Ouest, suivre une droite ayant un gisement de 213°26' sur une distance de 300 mètres;

De là, vers le Nord-Ouest, suivre une droite ayant un gisement de 310°17', sur une distance de 80 mètres;

De là, vers l'Ouest, suivre une droite ayant un gisement de 262°06' jusqu'à un point situé sur la limite Sud de l'emprise de la route 141;

De là, vers l'Ouest, suivre ladite limite Sud de l'emprise de la route sur une distance de 920 mètres;

De là, vers le Sud, suivre une droite ayant un gisement de 187°27' jusqu'à un point situé sur la limite Sud du lot 999;

De là, vers l'Est, la limite Sud du lot 999 jusqu'au point de départ.

Sauf et à distraire du territoire «B»

La partie de l'emprise de la route 141 traversant ce territoire.

Toutes les mesures indiquées dans la présente description sont données en référence au système international (SI) et les directions, pour leur part, sont conventionnelles.

La description ci-dessus est une transcription de la description technique préparée par Suzanne Cloutier, arpenteur-géomètre, sous le numéro 18 de ses minutes.

Les territoires ci-dessus sont montrés sur un plan à l'échelle 1 :20 000 portant le numéro 18, préparé par Suzanne Cloutier, arpenteur-géomètre, dressé à partir d'un extrait d'un fichier numérique de la base de données topographique du Québec (BDTQ) et d'un fichier numérique de la compilation cadastrale produits par le ministère des Ressources naturelles du Québec, feuillet 31H08-200-0102.

**LESDITS IMMEUBLES PLUS HAUT DÉCRITS, POUR FINS DE RESPECTER LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 3037 DU CODE CIVIL DU QUÉBEC SONT PLUS AMPLEMENT DÉCRITS COMME SUIT :**

« TERRITOIRE "A" »

1) Une Partie du lot MILLE CINQUANTE-QUATRE (Ptie 1054) (Parcelle no. 1) au Cadastre du Canton d'Orford, circonscription foncière de Sherbrooke et décrite comme suit : Bornée vers le nord par une partie du lot 1053, vers l'est par une partie des lots 998 et 999, vers le sud par une partie du lot 1055 et vers le sud-ouest et le nord-ouest par un chemin public;

Partant du coin nord-est du lot 1054, de là, en direction sud, en suivant le côté est du lot 1054, une distance approximative de cinq cent soixante mètres (560 m.), de là, en direction ouest, en suivant le côté sud du lot 1054, une distance approximative de quatre cent dix mètres (410 m.) jusqu'au chemin public, de là, en direction nord-ouest, en suivant le côté nord-est du chemin public, une distance approximative de six cent cinquante mètres (650 m.) jusqu'à la jonction du chemin, de là, en direction nord-est, en suivant le côté sud-est du chemin, une distance approximative de quatre cent trente mètres (430 m.) jusqu'à la ligne nord du lot 1054, de là, en direction est, en suivant le côté nord du lot 1054, une distance approximative de sept cent dix mètres (710 m.) jusqu'au point de départ.

2) Une Partie du lot MILLE CINQUANTE-QUATRE (Ptie 1054) (Parcelle no. 2) au Cadastre du Canton d'Orford, circonscription foncière de Sherbrooke et décrite comme suit : Bornée vers le nord par des parties du lot 1053, vers le nord-est et le sud-est par le chemin public, vers le sud par une partie du lot 1055 et vers l'ouest par une partie du lot 1101;

Partant du coin nord-ouest du lot 1054, de là, en direction est, en suivant le côté nord du lot 1054, une distance approximative de huit cent quatre-vingt mètres (880 m.)

jusqu'au chemin public, de là, en direction sud-ouest, en suivant le côté nord-ouest du chemin, une distance approximative de quatre cent trente mètres (430 m.) jusqu'à la jonction des chemins, de là, en direction sud-est, en suivant le côté sud-ouest du chemin, une distance approximative de six cent cinquante mètres (650 m.) jusqu'à la ligne sud du lot 1054, de là, en direction ouest, en suivant le côté sud du lot 1054, une distance approximative de mille cent quatre-vingt mètres (1180 m.), de là, en direction nord, en suivant le côté ouest du lot 1054, une distance approximative de cinq cent soixante mètres (560 m.) jusqu'au point de départ.

3) Une Partie du lot MILLE CINQUANTE-TROIS (Ptie 1053) (Parcelle no. 3) au Cadastre du Canton d'Orford, circonscription foncière de Sherbrooke et décrite comme suit : Bornée vers le nord et l'est par une partie du lot 1053, vers le sud par une partie du lot 1054 et vers l'ouest par une partie du lot 1100;

Partant du coin nord-est du lot 1054, de là, en direction ouest, en suivant le côté nord du lot 1054, une distance de mille mètres (1000 m.) jusqu'au point de départ du terrain à décrire, de là, en direction ouest, en suivant le côté nord du lot 1054, une distance approximative de six cent dix mètres (610 m.), de là, en direction nord, en suivant le côté ouest du lot 1053, une distance de soixante mètres (60 m.), de là, en direction est, parallèlement au côté sud du lot 1053, une distance approximative de six cent dix mètres (610 m.), de là, en direction sud, parallèlement au côté ouest du lot 1053, une distance de soixante mètres (60 m.) jusqu'à la ligne sud du lot 1053, le point de départ.

4) Une Partie du lot MILLE CENT (Ptie 1100) (Parcelle no. 4) au Cadastre du Canton d'Orford, circonscription foncière de Sherbrooke et décrite comme suit : Bornée vers le nord par le lot 1099, vers l'est par des parties du lot 1053, vers le sud par une partie du lot 1101 et vers le sud-ouest et l'ouest par une partie du lot 1100;

Partant du coin nord-est du lot 1100, de là, en direction ouest, en suivant le côté nord du lot 1100, une distance de mille quatre cent quatre-vingt-dix mètres (1490 m.), de là, en direction sud-est, selon un azimut de cent trente-cinq degrés et quarante-trois minutes (135°43'), une distance de deux cent quatre-vingt-dix mètres (290 m.), de là, en direction sud, selon un azimut de cent soixantequinze degrés et quarante-neuf minutes (175°49'), une distance approximative de trois cent cinquante mètres (350 m.), de là, en direction est, en suivant le côté sud du lot 1100, une distance approximative de mille deux cent quarante mètres (1240 m.), de là, en direction nord, en suivant le côté est du lot 1100, une distance approximative de cinq cent soixante mètres (560 m.) jusqu'au point de départ.

5) Une Partie du lot MILLE CENT UN (Ptie 1101) (Parcelle no. 5) au Cadastre du Canton d'Orford, circonscription foncière de Sherbrooke et décrite comme suit : Bornée vers le nord par une partie du lot 1100, vers l'est par une partie du lot 1054, vers le sud par une partie du lot 1102 et vers l'ouest et le nord-ouest par une partie du lot 1101;

Partant du coin nord-est du lot 1100, de là, en direction ouest, en suivant le côté nord du lot 1100, une distance de mille quatre cent quatre-vingt-dix mètres (1490 m.), de là, en direction sud-est, selon un azimut de cent trente-cinq degrés et quarante-trois minutes (135°43'), une distance de deux cent quatre-vingt-dix mètres (290 m.), de là, en direction sud, selon un azimut de cent soixantequinze degrés et quarante-neuf minutes (175°49'), une distance approximative de trois cent cinquante mètres (350 m.) à un point situé sur la ligne séparative des lots 1100 et 1101, étant le point de départ du terrain à décrire, de là, en direction sud, selon un azimut de cent soixantequinze degrés et quarante-neuf minutes (175°49'), une distance approximative de quatre cent dix mètres (410 m.), de là, en direction sud-ouest, selon un azimut de deux cent trente-neuf degrés et vingt-neuf minutes (239°29'), une distance de trois cent vingt mètres (320 m.) à un point situé sur la ligne séparative des lots 1101 et 1102, de là, en direction est, en suivant le côté sud du lot 1101, une distance approximative de mille quatre cent soixante mètres (1460 m.), de là, en direction nord, en

suivant le côté est du lot 1101, une distance approximative de cinq cent soixante mètres (560 m.), de là, en direction ouest, en suivant le côté nord du lot 1101, une distance approximative de mille deux cent quarante mètres (1240 m.) jusqu'au point de départ.

6) Une Partie du lot MILLE CENT DEUX (Ptie 1102) (Parcelle no. 6) au Cadastre du Canton d'Orford, circonscription foncière de Sherbrooke et décrite comme suit : Bornée vers le nord par une partie du lot 1101, vers l'est par une partie du lot 1055, vers le sud par une partie du lot 1103 et vers le sud-ouest et l'ouest par une partie du lot 1102;

Partant du coin nord-est du lot 1100, de là, en direction ouest, en suivant le côté nord du lot 1100, une distance de mille quatre cent quatre-vingt-dix mètres (1490 m.), de là, en direction sud-est, selon un azimut de cent trente-cinq degrés et quarante-trois minutes (135°43'), une distance de deux cent quatre-vingt-dix mètres (290 m.), de là, en direction sud, selon un azimut de cent soixante-quinze degrés et quarante-neuf minutes (175°49'), une distance de sept cent soixante mètres (760 m.), de là, en direction sud-ouest, selon un azimut de deux cent trente-neuf degrés et vingt-neuf minutes (239°29'), une distance de trois cent vingt mètres (320 m.) à un point situé sur la ligne séparative des lots 1101 et 1102, étant le point de départ du terrain à décrire, de là, en direction sud-est, selon un azimut de cent cinquante-quatre degrés et quarante-trois minutes (154°43'), une distance de cinq cents mètres (500 m.), de là, en direction sud, selon un azimut de cent quatre-vingt-quatre degrés zéro minute (184°00'), une distance approximative de cent mètres (100 m.) à un point situé sur la ligne séparative des lots 1102 et 1103, de là, en direction est, en suivant le côté sud du lot 1102, une distance approximative de mille deux cent dix mètres (1210 m.), de là, en direction nord, en suivant le côté est du lot 1102, une distance approximative de cinq cent soixante mètres (560 m.), de là, en direction ouest, en suivant le côté nord du lot 1102, une distance approximative de mille quatre cent soixante mètres (1460 m.) jusqu'au point de départ.

7) Une Partie du lot MILLE CENT TROIS (Ptie 1103) (Parcelle no. 7) au Cadastre du Canton d'Orford, circonscription foncière de Sherbrooke et décrite comme suit : Bornée vers le nord par une partie du lot 1102, vers l'est par le lot 1056, vers le sud par le lot 1537 du cadastre du Canton de Bolton et par les lots 1A et 1B du rang 14, du cadastre du Canton de Magog, et vers l'ouest par une partie du lot 1103;

Partant du coin nord-est du lot 1100, de là, en direction ouest, en suivant le côté nord du lot 1100, une distance de mille quatre cent quatre-vingt-dix mètres (1490 m.), de là, en direction sud-est, selon un azimut de cent trente-cinq degrés et quarante-trois minutes (135°43'), une distance de deux cent quatre-vingt-dix mètres (290 m.), de là, en direction sud, selon un azimut de cent soixante-quinze degrés et quarante-neuf minutes (175°49'), une distance de sept cent soixante mètres (760 m.), de là, en direction sud-ouest, selon un azimut de deux cent trente-neuf degrés et vingt-neuf minutes (239°29'), une distance de trois cent vingt mètres (320 m.), de là, en direction sud-est, selon un azimut de cent cinquante-quatre degrés et quarante-trois minutes (154°43'), une distance de cinq cents mètres (500 m.), de là, en direction sud, selon un azimut de cent quatre-vingt-quatre degrés zéro minute (184°00'), une distance approximative de cent mètres (100 m.) à un point situé sur la ligne séparative des lots 1102 et 1103 étant le point de départ du terrain à décrire, de là, en direction sud, selon un azimut de cent quatre-vingt-quatre degrés zéro minute (184°00'), une distance approximative de quatre cent quatre-vingt-dix mètres (490 m.), de là, en direction est, en suivant le côté sud du lot 1103, une distance approximative de sept cent vingt mètres (720 m.), de là, toujours en direction est, en suivant le côté sud du lot 1103, une distance approximative de quatre cent quatre-vingt-dix mètres (490 m.), de là, en direction nord, en suivant le côté est du lot 1103, une distance approximative de cinq cent soixante mètres (560 m.), de là, en direction ouest, en suivant le côté nord du lot 1103, une distance approximative de mille deux cent dix mètres (1210 m.) jusqu'au point de départ.

8) Le lot numéro MILLE CINQUANTE-SIX (1056) (Parcelle no. 8) au Cadastre du Canton d'Orford, circonscription foncière de Sherbrooke.

9) Une Partie du lot MILLE CINQUANTE-CINQ (Ptie 1055) (Parcelle no. 9) au Cadastre du Canton d'Orford, circonscription foncière de Sherbrooke et décrite comme suit : Bornée vers le nord par une partie du lot 1054, vers le nord-est par un chemin public, vers l'est par le lot 1213-1 et une partie du lot 1192, vers le sud par le lot 1056 et vers l'ouest par une partie du lot 1102;

Partant du coin nord-ouest du lot 1055, de là, en direction est, en suivant le côté nord du lot 1055, une distance approximative de mille cent quatre-vingt mètres (1180 m.) jusqu'au chemin public, de là, en direction sud-est, en suivant le côté sud-ouest du chemin, une distance approximative de cinq cents mètres (500 m.) jusqu'à la ligne est du lot 1055, de là, en direction sud, en suivant le côté est du lot 1055, une distance approximative de deux cents mètres (200 m.), de là, en direction ouest, en suivant le côté sud du lot 1055, une distance approximative de mille six cent mètres (1600 m.), de là, en direction nord, en suivant le côté ouest du lot 1055, une distance approximative de cinq cent soixante mètres (560 m.) jusqu'au point de départ.

Sauf et à distraire une partie du lot MILLE CINQUANTE-CINQ (Ptie 1055) dudit cadastre ci-après décrite:

Borné vers le sud, l'est, le sud-ouest, le sud-est, le nord-ouest, l'ouest par le résidu du lot 1055 et vers le nord-est par une autre partie du lot 1055 étant le chemin du Parc (route 141).

Partant d'un point situé au coin nord-ouest du lot 1002-1 du cadastre du Canton d'Orford; la direction, pour les fins des présentes, de la limite entre les lots 1002 et 1055 vers le sud, est de cent soixante-dix neuf degrés et cinquante-sept minutes ( $179^{\circ}57'$ ), dudit point, vers le sud-ouest, une direction de deux cent trente-sept degrés et vingt-trois minutes ( $237^{\circ}23'$ ), une distance de deux cent soixante mètres et dix-huit centièmes (260,18 m.) jusqu'au point de départ de cette partie de lot à décrire; de là, vers l'ouest, deux cent quatre-vingt degrés et trois minutes ( $280^{\circ}03'$ ), une distance de cinquante-trois mètres et soixante-dix-sept centièmes (53,77 m.); de là, vers le sud, deux cent un degrés et trente-neuf minutes ( $201^{\circ}39'$ ), une distance de dix-sept mètres et trente-sept centièmes (17,37 m.); de là, vers le sud, cent soixante-huit degrés et cinquante-sept minutes ( $168^{\circ}57'$ ), une distance de treize mètres et deux centièmes (13,02 m.); de là, vers l'ouest, deux cent quarante-neuf degrés et vingt-six minutes ( $249^{\circ}26'$ ), une distance de huit mètres et seize centièmes (8,16 m.); de là, vers le nord-ouest, trois cent vingt-cinq degrés et quarante-neuf minutes ( $325^{\circ}49'$ ), une distance de treize mètres et quatre-vingt-dix centièmes (13,90 m.); de là, vers le nord, quatorze degrés et quatorze minutes ( $14^{\circ}14'$ ), une distance de vingt-cinq mètres et trente-deux centièmes (25,32 m.); de là, vers le nord-ouest, trois cents degrés et quarante-neuf minutes ( $300^{\circ}49'$ ), une distance de trente-six mètres et quinze centièmes (36,15 m.); de là, vers le sud-ouest, deux cent vingt-neuf degrés et une minute ( $229^{\circ}01'$ ), une distance de trente mètres (30,00 m.); de là, vers le nord-ouest, trois cent trois degrés et cinq minutes ( $303^{\circ}05'$ ), une distance de sept mètres et soixante-douze centièmes (7,72 m.); de là, vers le nord-est, quarante-trois degrés et vingt-huit minutes ( $43^{\circ}28'$ ), une distance de trente et un mètres et vingt-trois centièmes (31,23 m.); de là, vers le nord, trois cent quarante-neuf degrés et trente-trois minutes ( $349^{\circ}33'$ ), une distance de onze mètres et cinquante-huit centièmes (11,58 m.); de là, vers le nord-est, quarante-sept degrés et trente-deux minutes ( $47^{\circ}32'$ ), une distance de trente-six mètres et soixante-huit centièmes (36,68 m.); de là, vers le sud-est, une distance de quatre-vingt-dix-sept mètres et trente-cinq centièmes (97,35 m.), mesurée le long d'un arc de cercle ayant cent quatre-vingt-quinze mètres et quatre-vingt-trois centièmes (195,83 m.) de rayon, la corde mesure quatre-vingt-seize mètres et trente-cinq centièmes (96,35 m.) et sa direction est de cent trente-cinq degrés et onze minutes ( $135^{\circ}11'$ );

de là, vers le sud-est, cent vingt degrés et cinquante-sept minutes ( $120^{\circ}57'$ ), une distance de treize mètres et quatre-vingt-neuf centièmes (13,89 m.) jusqu'au point de départ.

Contenant une superficie de trois mille trois cent soixantequinze mètres carrés et deux dixièmes (3 375,2 m.<sup>2</sup>).

10) Une Partie du lot MILLE CINQUANTE-CINQ (Ptie 1055) (Parcelle no. 10) au Cadastre du Canton d'Orford, circonscription foncière de Sherbrooke et décrite comme suit : Bornée vers le nord par une partie du lot 1054, vers l'est par le lot 1002 et vers le sud-ouest par le chemin public;

Partant du coin nord-est du lot 1055, de là, en direction sud, en suivant le côté est du lot 1055, une distance approximative de trois cent cinquante mètres (350 m.), de là, en direction nord-ouest, en suivant le côté nord-est du chemin, une distance approximative de cinq cents mètres (500 m.) jusqu'à la ligne nord du lot 1055, de là, en direction est, en suivant le côté nord du lot 1055, une distance approximative de quatre cent dix mètres (410 m.) jusqu'au point de départ.

« TERRITOIRE "B" »

11) Une Partie du lot numéro NEUF CENT VINGT-HUIT (Ptie 928) (Parcelle no. 11) au Cadastre du Canton d'Orford, circonscription foncière de Sherbrooke et décrite comme suit : Bornée vers le nord par une partie du lot 926, vers le nord-est par un chemin public, vers le sud-est, le sud et le sud-ouest par une partie du lot 928 et vers l'ouest par une partie des lots 998 et 999;

Partant du coin sud-est du lot 999, le point "A" sur le plan, de là, en direction nord, en suivant le côté est du lot 999, une distance de trois cent cinq mètres (305 m.) jusqu'au point "B", le point de départ du terrain à décrire, de là, en direction nord-est, selon un azimut de soixante-neuf degrés et treize minutes ( $69^{\circ}13'$ ), une distance de soixante mètres (60 m.), le point "C" sur le plan, de là, en direction sud-est, selon un azimut de cent trente-cinq degrés et vingt-cinq minutes ( $135^{\circ}25'$ ), une distance de deux cents mètres (200 m.), le point "D" sur le plan, de là, en direction est, selon un azimut de quatre-vingt-treize degrés et trente et une minutes ( $93^{\circ}31'$ ), une distance approximative de quatre-vingt-dix mètres (90 m.) jusqu'au chemin public, le point "E" sur le plan, de là, en direction nord-ouest, en suivant le côté sud-ouest du chemin, une distance approximative de quatre cent cinquante mètres (450 m.) jusqu'à la ligne nord du lot 928, le point "Z" sur le plan, de là, en direction ouest, en suivant le côté nord du lot 928, une distance approximative de cent trente mètres (130 m.) jusqu'au coin nord-ouest du lot 928, le point "AA" sur le plan, de là, en direction sud, en suivant le côté ouest du lot 928, une distance approximative de trois cent vingt mètres (320 m.) jusqu'au point de départ, le point "B" sur le plan.

12) Une Partie du lot numéro NEUF CENT VINGT-HUIT (Ptie 928) (Parcelle no. 12) au Cadastre du Canton d'Orford, circonscription foncière de Sherbrooke et décrite comme suit : Bornée vers le nord par une partie du lot 926 et par le lot 927, vers le nord-est par la rivière aux Cerises, vers le sud-est et le sud par une partie du lot 928 (ruisseau), vers le sud-ouest par un chemin public et vers l'ouest par le lot 927;

Partant du coin sud-est du lot 999, le point "A" sur le plan, de là, en direction nord, en suivant le côté est du lot 999, une distance de trois cent cinq mètres (305 m.) jusqu'au point "B", de là, en direction nord-est, selon un azimut de soixante-neuf degrés et treize minutes ( $69^{\circ}13'$ ), une distance de soixante mètres (60 m.), le point "C" sur le plan, de là, en direction sud-est, selon un azimut de cent trente-cinq degrés et vingt-cinq minutes ( $135^{\circ}25'$ ), une distance de deux cents mètres (200 m.), le point "D" sur le plan, de là, en direction est, selon un azimut de quatre-vingt-treize degrés et trente et une minutes ( $93^{\circ}31'$ ), une distance approximative de quatre-vingt-dix mètres (90 m.) jusqu'au chemin public, le point "E" sur le

plan, de là, en direction est, selon un azimut de quatre-vingt-treize degrés et trente et une minutes (93°31'), traversant le chemin public, une distance approximative de vingt mètres (20 m.) jusqu'au côté est du chemin, le point de départ "F" sur le plan, de là, en direction est, selon un azimut de quatre-vingt-treize degrés et trente et une minutes (93°31'), une distance approximative de quarante mètres (40 m.) jusqu'à la ligne des hautes eaux ordinaires (L.H.E.O.) sur la rive gauche d'un tributaire sans nom de la rivière aux Cerises, le point "G" sur le plan, de là, en direction nord-est, en suivant cette ligne des hautes eaux ordinaires, une distance approximative de deux cent dix mètres (210 m.) jusqu'à son embouchure dans la rivière aux Cerises, le point "H" sur le plan, de là, en direction nord-ouest, en suivant la ligne des hautes eaux ordinaires, sur la rive droite de la rivière aux Cerises, une distance approximative de deux cent quatre-vingt mètres (280 m.) jusqu'à la ligne nord du lot 928, le point "I" sur le plan, de là, en direction ouest, en suivant le côté nord du lot 928, une distance approximative de cinquante mètres (50 m.) jusqu'au coin nord-est du lot 927, le point "CC" sur le plan, de là, en direction sud, en suivant le côté est du lot 927, une distance approximative de soixante mètres (60 m.) jusqu'au coin sud-est du lot 927, le point "DD" sur le plan, de là, en direction ouest, en suivant le côté sud du lot 927, une distance approximative de soixante mètres (60 m.) jusqu'au chemin public, le point "EE" sur le plan, de là, en direction sud-est, en suivant le côté nord-est du chemin public, une distance approximative de trois cent quatre-vingt-dix mètres (390 m.) jusqu'au point de départ, le point "F" sur le plan.

13) Une Partie du lot numéro NEUF CENT VINGT-SIX (Ptie 926) (Parcelle no. 13) au Cadastre du Canton d'Orford, circonscription foncière de Sherbrooke et décrite comme suit : Bornée vers le nord par une partie du lot 923, vers le nord-est par des parties du lot 926, vers le sud-est par une partie du lot 926, vers le sud par le lot 927 et des parties du lot 928, vers le sud-ouest par un chemin public et vers le nord-ouest par une partie du lot 926;

Partant du point "I" précédemment décrit et situé sur la ligne séparative des lots 926 et 928, de là, en direction est, en suivant le côté sud du lot 926, une distance approximative de deux cent cinq mètres (205 m.), le point "J" sur le plan, de là, en direction nord, selon un azimut de douze degrés et cinquante et une minutes (12°51'), une distance de cent quatre-vingt-dix mètres (190 m.), le point "K" sur le plan, de là, en direction nord-ouest, selon un azimut de trois cent onze degrés et treize minutes (311°13'), une distance approximative de cent cinquante mètres (150 m.) jusqu'à la ligne nord du lot 926, le point "L" sur le plan, de là, en direction ouest, en suivant le côté nord du lot 926, une distance approximative de cent soixante-dix mètres (170 m.) le point "P" sur le plan, de là, en direction sud-ouest, selon un azimut de deux cent treize degrés et vingt-six minutes (213°26'), une distance approximative de cent quarante mètres (140 m.) jusqu'au point "Q" sur le plan, de là, en direction nord-ouest, selon un azimut de trois cent dix degrés et dix-sept minutes (310°17'), une distance de quatre-vingt mètres (80 m.), de là, en direction ouest, selon un azimut de deux cent soixante-deux degrés et six minutes (262°06'), une distance approximative de vingt-cinq mètres (25 m.) jusqu'au côté nord-est du chemin public, le point "S" sur le plan, de là, en direction sud-est, en suivant le côté nord-est du chemin public, une distance approximative de deux cent quarante mètres (240 m.) jusqu'à la ligne sud du lot 926, le point "BB" sur le plan, de là, en direction est, en suivant le côté sud du lot 926, une distance approximative de cent quarante mètres (140 m.) jusqu'au point de départ, le point "I" sur le plan.

14) Une Partie du lot numéro NEUF CENT VINGT-TROIS (Ptie 923) (Parcelle no. 14) au Cadastre du Canton d'Orford, circonscription foncière de Sherbrooke et décrite comme suit : Bornée vers le nord-ouest, le nord-est et le sud-est par une partie du lot 923 et vers le sud par une partie du lot 926;

Partant du point "L" précédemment décrit, situé sur la ligne séparative des lots 923 et 926 et à deux cent quatre-vingt-dix mètres (290 m.) approximativement du coin nord-est du lot 926, de là, en direction nord-ouest, selon un azimut de trois cent onze degrés et treize

minutes (311°13'), une distance approximative de cinquante-cinq mètres (55 m.), jusqu'au point "M" sur le plan, de là, en direction nord-est, selon un azimut de vingt-neuf degrés zéro minute (29°00'), une distance de cent mètres (100 m.), au point "N" sur le plan, de là, en direction nord-ouest, selon un azimut de trois cent un degrés et une minute (301°01'), une distance de soixante-dix mètres (70 m.) jusqu'au point "O" sur le plan, de là, en direction sud-ouest, selon un azimut de deux cent treize degrés et vingt-six minutes (213°26'), une distance approximative de cent soixante mètres (160 m.) jusqu'à la ligne sud du lot 923, le point "P" sur le plan, de là, en direction est, en suivant ladite ligne sud du lot 923, une distance approximative de cent soixante-dix mètres (170 m.) jusqu'au point de départ, le point "L" sur le plan.

15) Une Partie du lot numéro NEUF CENT VINGT-SIX (Ptie 926) (Parcelle no. 15) au Cadastre du Canton d'Orford, circonscription foncière de Sherbrooke et décrite comme suit : Bornée vers le nord et le nord-est par un chemin public, vers le sud par une partie du lot 928 et vers l'ouest par une partie du lot 997;

Partant du point "S" précédemment décrit, situé sur le côté nord-est du chemin public, de là, en direction ouest, selon un azimut de deux cent soixante-deux degrés et six minutes (262°06'), une distance approximative de vingt mètres (20 m.) jusqu'au côté ouest du chemin public, le point "T" sur le plan et étant le point de départ du terrain à décrire, de là, en direction sud-est, en suivant le côté sud-ouest du chemin, une distance approximative de deux cent quarante mètres (240 m.), au point "Z" sur le plan, de là, en direction ouest, en suivant le côté sud du lot 926, une distance approximative de cent trente mètres (130 m.), au point "AA" sur le plan, de là, en direction nord, en suivant le côté ouest du lot 926, une distance approximative de deux cent dix mètres (210 m.) jusqu'au chemin public, le point "U" sur le plan, de là, en direction est, en suivant le côté sud du chemin, une distance approximative de trente-cinq mètres (35 m.), jusqu'au point "T" sur le plan, le point de départ.

16) Une Partie du lot numéro NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT (Ptie 997) (Parcelle no. 16) au Cadastre du Canton d'Orford, circonscription foncière de Sherbrooke et décrite comme suit : Bornée vers le nord-ouest et le nord par un chemin public, vers l'est par une partie du lot 926, vers le sud par une partie du lot 998 et vers l'ouest par une partie du lot 997;

Partant du point "U" précédemment décrit, étant situé sur le côté sud du chemin public et sur le côté est du lot 997, de là, en direction ouest, en suivant le côté sud du chemin public, une distance de huit cent quatre-vingt-cinq mètres (885 m.), jusqu'au point "V" sur le plan de là, en direction sud, selon un azimut de cent quatre-vingt-sept degrés et vingt-sept minutes (187°27'), une distance approximative de quatre-vingt mètres (80 m.) jusqu'au point "W" sur le plan, de là, en direction est, en suivant le côté sud du lot 997, une distance de neuf cents mètres (900 m.) jusqu'au coin sud-est du lot 997, le point "AA" sur le plan, de là, en direction nord, en suivant le côté est du lot 997, une distance approximative de deux cent dix mètres (210 m.) jusqu'au point de départ, le point "U" sur le plan.

17) Une Partie du lot numéro NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT (Ptie 998) (Parcelle no. 17) au Cadastre du Canton d'Orford, circonscription foncière de Sherbrooke et décrite comme suit : Bornée vers le nord par une partie du lot 997, vers l'est par une partie du lot 928, vers le sud par une partie du lot 999 et vers l'ouest par une partie du lot 998;

Partant du point "W" précédemment décrit, situé sur la ligne séparative des lots 997 et 998, de là, en direction sud, selon un azimut de cent quatre-vingt-sept degrés et vingt-sept minutes (187°27'), une distance approximative de deux cent quatre-vingt-cinq mètres (285 m.) jusqu'à la ligne sud du lot 998, le point "X" sur le plan, de là, en direction est, en suivant la ligne sud du lot 998, une distance approximative de neuf cent trente mètres (930 m.) jusqu'au coin sud-est du lot 998, le point "FF" sur le plan, de là, en direction nord, en suivant la ligne est du lot 998, une distance approximative de deux cent quatre-vingt mètres (280 m.) jusqu'au coin nord-est du lot 998, le point "AA" sur le plan, de là, en direction ouest, en suivant la ligne nord du lot 998, une distance approximative de neuf cents mètres (900 m.) jusqu'au point de départ "W" sur le plan.

18) Une Partie du lot numéro NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (Ptie 999) (Parcelle no. 18) au Cadastre du Canton d'Orford, circonscription foncière de Sherbrooke et décrite comme suit : Bornée vers le nord par une partie du lot 998, vers l'est par une partie du lot 928, vers le sud par les lots 1000 et 1002 et vers l'ouest par une partie du lot 999;

Partant du point "X" sur le plan précédemment décrit, et situé sur la ligne nord du lot 999, de là, en direction sud, selon un azimut de cent quatre-vingt-sept degrés et vingt-sept minutes (187°27'), une distance approximative de deux cent quatre-vingt-cinq mètres (285 m.) jusqu'à la ligne sud du lot 999, le point "Y" sur le plan, de là, en direction est, suivant la ligne sud du lot 999, une distance approximative de neuf cent soixante mètres (960 m.) jusqu'au coin sud-est du lot 999, le point "A" sur le plan, de là, en direction nord, en suivant le côté est du lot 999, une distance approximative de deux cent quatre-vingt mètres (280 m.), jusqu'au coin nord-est du lot 999, le point "FF" sur le plan, de là, en direction ouest, en suivant la ligne nord du lot 999, une distance approximative de neuf cent trente mètres (930 m.) jusqu'au point "X" sur le plan, étant le point de départ.

19) Le lot numéro NEUF CENT VINGT-SEPT (927) (Parcelle no. 19) au Cadastre du Canton d'Orford, circonscription foncière de Sherbrooke.

Les mesures ci-haut indiquées sont en mètres (Système International) et sont approximatives.

Tel que décrit dans une description foncière préparée par Jacques Blanchard, arpenteur-géomètre, en date du 5 juin 2001, sous le numéro 11,153 de ses minutes.

Sujet aux droits, aux obligations et aux limitations stipulés au Bail ci-haut mentionné.

Lesdits droits, titres et intérêts du Débiteur lui résultant dudit Bail et de ladite Vente d'actifs ainsi que la propriété superficiare en vertu de ces actes, relatifs aux immeubles ci-haut décrits, sont ci-après appelés au présent acte les « immeubles ».

2.4 Sans limiter la généralité de ce qui précède, cette hypothèque affecte notamment tous les actifs et droits immobiliers du Débiteur reliés directement ou indirectement à l'exploitation de la station de ski ou le terrain de golf faisant partie de l'entreprise du Débiteur consistant en l'exploitation de la Station de ski du Mont-Orford et du Club de golf du Mont-Orford (ci-après : « l'entreprise »), incluant notamment les chalets de ski et de golf, les bâtiments et dépendances, les remontées mécaniques et leurs accessoires et les autres actifs utilisés dans le cadre de l'exploitation de l'entreprise, et notamment ceux érigés sur l'immeuble ci-haut décrit.

2.5 Les biens suivants, dans la mesure où ils ne sont pas déjà inclus dans les descriptions apparaissant ci-dessus, sont également affectés par l'hypothèque mobilière constituée en vertu des présentes:

- 3 m ) -

- a) le produit de toute vente, location ou autre disposition des biens ci-dessus décrits, toute créance résultant d'une telle vente, location ou autre disposition, ainsi que tout bien acquis en remplacement;
- b) toute indemnité d'assurance ou d'expropriation payable à l'égard des biens hypothéqués;
- c) le capital, les fruits et les revenus des biens hypothéqués ainsi que tout droit rattaché aux biens hypothéqués;
- d) lorsque les biens ci-dessus décrits comprennent des valeurs mobilières, toutes les autres valeurs émises dans l'avenir en remplacement de ces valeurs mobilières; et
- e) tous les titres, documents, registres, factures et comptes constatant les biens hypothéqués ou s'y rapportant.

- 3 n) -

### **3. DÉCLARATIONS DU DÉBITEUR**

Le Débiteur déclare et garantit ce qui suit:

- 3.1 Les immeubles décrits à l'article 2 sont la propriété du Débiteur; les biens hypothéqués sont libres de tout droit réel, hypothèque ou sûreté autres que les suivants:

Un acte d'hypothèque immobilière au montant originaire de \$1,250,000.00 en faveur de Banque de Développement du Canada, signé devant Me Carmin Pomerleau, notaire le 23 janvier 2002, et publié à Sherbrooke, le 24 janvier 2002, sous le numéro 511715.

Les biens meubles sont sujets aux hypothèques énumérées à l'article 11, ci-après.

- 3.2 Le Débiteur se conforme à toutes les exigences de la législation et de la réglementation applicables à l'exploitation de son entreprise et à la détention de ses biens, y compris la législation et la réglementation sur l'environnement.

- 3.3 Les créances faisant partie des biens hypothéqués n'ont pas été cédés à un tiers

- 3.4 Les biens hypothéqués sont et seront situés dans la province de Québec, sauf les biens suivants: NIL

- 3.5 Le siège social du Débiteur (ou son domicile si le Débiteur est une personne physique) est situé à l'adresse indiquée au début du présent acte.

- 3.6 Plus de six mois se sont écoulés depuis la fin des derniers travaux de construction ou de rénovation aux immeubles décrits à l'article 2, sauf, le cas échéant, quant aux travaux dont la Banque a été informée par écrit.

#### **4. ENGAGEMENTS DU DÉBITEUR**

- 4.1 Le Débiteur informera la Banque sans délai de tout changement à son nom ou au contenu des déclarations énoncées à l'article 3.
- 4.2 Sur demande, le Débiteur fournira à la Banque une copie de tous les baux relatifs à ses immeubles ainsi que tout renseignement relatif aux loyers de ces immeubles.
- 4.3 Le Débiteur paiera à échéance tous les droits, impôts, taxes et charges relatifs aux biens hypothéqués, de même que toute créance pouvant prendre rang avant l'hypothèque constituée par les présentes; sur demande, le Débiteur fournira à la Banque la preuve qu'il a effectué les paiements prévus au présent paragraphe.
- 4.4 Le Débiteur assurera les biens hypothéqués et les maintiendra constamment assurés contre les dommages causés par le vol et l'incendie et contre tout autre risque qu'un administrateur prudent protégerait par assurance, le tout pour leur pleine valeur assurable. Le Débiteur devra également obtenir une assurance couvrant les pertes de revenus résultant d'un sinistre affectant les biens hypothéqués. La Banque est par les présentes désignée bénéficiaire des indemnités payables en vertu des polices. Le Débiteur fera inscrire cette désignation sur les polices et celles-ci devront aussi comporter les clauses usuelles de protection en faveur des créanciers hypothécaires, selon la formulation établie par le Bureau d'assurance du Canada. Le Débiteur remettra à la Banque une copie de chaque police et, au moins trente jours avant la date d'expiration ou d'annulation d'une police, le Débiteur remettra à la Banque une preuve de son renouvellement ou de son remplacement.
- 4.5 Le Débiteur accomplira tous les actes et signera tous les documents nécessaires pour que l'hypothèque constituée par les présentes ait plein effet et soit constamment opposable aux tiers.
- 4.6 Le Débiteur protégera et entretiendra adéquatement les biens hypothéqués et il exercera ses activités de façon à en préserver la valeur. Le Débiteur se conformera aux exigences des lois et règlements applicables à l'exploitation de son entreprise et à la détention des biens hypothéqués, y compris les lois et règlements sur l'environnement.
- 4.7 Le Débiteur tiendra les livres et pièces comptables qu'un administrateur diligent tiendrait en rapport avec les biens hypothéqués; le Débiteur permettra à la Banque d'examiner ces livres et pièces comptables et d'en obtenir des copies.
- 4.8 Le Débiteur conservera les biens hypothéqués libres de tout droit réel, hypothèque ou sûreté, sauf ceux auxquels la Banque aura consenti par écrit. Le Débiteur ne cédera pas ses créances, en tout ou en partie et, dans le cas des loyers, il ne donnera pas quittance par anticipation de plus d'un mois de loyer.
- 4.9 Le Débiteur n'aliénera pas les biens hypothéqués, sauf si la Banque y consent par écrit. Malgré ce qui précède, le Débiteur pourra, tant qu'il ne sera pas en défaut, vendre ses stocks et louer les biens hypothéqués dans le cours ordinaire de l'exploitation de son entreprise et aux conditions du marché.

- 4.10 Le Débiteur ne changera pas l'usage, la destination ou la nature des biens hypothéqués et il n'effectuera aucune construction ou rénovation à ses immeubles, sauf si la Banque y consent par écrit. Si le Débiteur est une personne morale, le Débiteur ne fusionnera pas avec une autre personne et il n'entreprendra pas de procédures en vue de sa liquidation ou de sa dissolution, sans le consentement écrit de la Banque.
- 4.11 Lorsque les biens hypothéqués comprennent des stocks et des comptes-clients, le Débiteur fournira mensuellement à la Banque une déclaration de la valeur de ses stocks (calculée au moindre du coût ou de la valeur marchande) et une liste de ses comptes-clients (en indiquant leurs montant et ancienneté).
- 4.12 Le Débiteur fournira à la Banque tout renseignement que la Banque pourra raisonnablement demander pour vérifier si le Débiteur se conforme à ses engagements prévus aux présentes. Le Débiteur informera la Banque de tout fait ou événement de nature à affecter défavorablement sa situation financière ou la valeur des biens hypothéqués.
- 4.13 Le Débiteur paiera, sur demande, le montant de toute perte subie par la Banque en raison d'un remboursement avant échéance de la totalité ou d'une partie du capital de la dette, quelle que soit la cause de ce remboursement (y compris si le remboursement est effectué suite à un cas de défaut). Le montant de cette perte fera partie de la dette.
- 4.14 Le Débiteur paiera tous les frais relatifs au présent acte et à tout avis juridique que la Banque pourra demander relativement à la validité et au rang de l'hypothèque constituée par les présentes. Sur demande, le Débiteur fournira à la Banque un certificat de localisation portant sur ses immeubles et d'une date récente.
- 4.15 Le Débiteur remboursera à la Banque tous les coûts et frais encourus par celle-ci pour exercer ses droits ou pour remplir les engagements du Débiteur, avec intérêt au taux annuel de base de la Banque en vigueur de temps à autre, majoré de trois pour cent (3%). Le taux annuel de base de la Banque est le taux qu'elle annonce comme étant son taux de référence pour déterminer le taux d'intérêt des prêts en dollars canadiens qu'elle consent au Canada.

## **5. DROITS DE LA BANQUE**

- 5.1 La Banque pourra de temps à autre, aux frais du Débiteur, faire l'inspection des biens hypothéqués ou les faire évaluer. À cette fin, le Débiteur permettra à la Banque d'avoir accès aux biens hypothéqués et d'examiner tous les dossiers et documents du Débiteur. Le Débiteur permettra à la Banque d'obtenir des renseignements relatifs aux biens hypothéqués auprès des employés, comptables, vérificateurs et consultants du Débiteur, de même qu'auprès de tout gouvernement, municipalité ou organisme public.
- 5.2 La Banque pourra, mais sans y être tenue, remplir l'un ou l'autre des engagements contractés par le Débiteur en vertu du présent acte.
- 5.3 Le Débiteur pourra percevoir les créances faisant partie des biens hypothéqués, tant que la Banque ne lui en aura pas retiré l'autorisation. À compter du moment où la Banque aura retiré cette autorisation, elle pourra percevoir ces créances; la Banque aura alors droit à une commission raisonnable de perception, qu'elle pourra déduire de tout montant reçu.

- 5.4 Lorsque les biens hypothéqués comprennent des valeurs mobilières, la Banque pourra, mais sans y être tenue, se faire inscrire comme détentrice de ces valeurs et exercer tout droit afférent à ces valeurs, y compris tout droit de vote, de conversion ou de rachat.
- 5.5 Si la Banque a la possession des biens hypothéqués, elle n'aura pas l'obligation de maintenir l'usage auquel les biens hypothéqués sont normalement destinés ou de les faire fructifier ou d'en continuer l'utilisation ou l'exploitation.
- 5.6 La Banque pourra, sans y être tenue, vendre les biens hypothéqués en sa possession, si elle estime de bonne foi que ceux-ci sont susceptibles de diminuer en valeur, de se déprécier ou de déteriorer.
- 5.7 Le Débiteur constitue la Banque son mandataire irrévocable, avec pouvoir de substitution, aux fins d'accomplir tout acte et signer tout document nécessaire ou utile à l'exercice des droits conférés à la Banque en raison du présent acte.
- 5.8 Les droits conférés à la Banque en vertu du présent article 5 pourront être exercés par la Banque avant ou après un défaut du Débiteur aux termes du présent acte.

## **6. DÉFAUTS ET RECOURS**

- 6.1 Le Débiteur sera en défaut dans chacun des cas suivants:
- 6.1.1 si l'une ou l'autre des obligations garanties par le présent acte n'est pas acquittée lors de son exigibilité;
- 6.1.2 si l'une des déclarations faites à l'article 3 est erronée;
- 6.1.3 si le Débiteur ne remplit pas un de ses engagements contenus au présent acte;
- 6.1.4 si le Débiteur est en défaut en vertu de toute convention ou entente le liant à la Banque ou en vertu de toute autre hypothèque ou sûreté grevant les biens hypothéqués;
- 6.1.5 si le Débiteur cesse d'exploiter son entreprise, devient insolvable ou en faillite; ou
- 6.1.6 si l'un ou l'autre des biens hypothéqués est saisi, ou fait l'objet d'une prise de possession par un créancier, par un séquestre ou par toute personne remplissant des fonctions similaires; ou
- 6.1.7 \* Si le Débiteur est en défaut, la Banque pourra mettre fin à toute obligation qu'elle pouvait avoir d'accorder du crédit ou des avances au Débiteur et elle pourra aussi déclarer exigibles toutes les obligations du Débiteur qui ne seraient pas alors échues. Si le Débiteur est en défaut, la Banque pourra aussi exercer tous les recours que la loi lui accorde et elle pourra réaliser son hypothèque, notamment en exerçant les droits hypothécaires prévus au Code civil du Québec.

\*si le Débiteur ne respecte pas ses obligations prévues aux termes du bail et droit de superficie signé entre le Débiteur et la Société de la Faune et des Parcs du Québec, par acte signé devant Me Louis Jeannotte, notaire, le 1er août 2000, sous le numéro 1,486 de ses minutes;

6.2

- 6.3 Si le Débiteur est en défaut, la Banque pourra, aux frais du Débiteur, utiliser et administrer les biens hypothéqués, y compris consentir de nouveaux baux ou renouveler les baux existants, aux conditions qu'elle jugera appropriées. La Banque pourra aussi faire des compromis et transiger avec les débiteurs des créances hypothéquées et elle pourra accorder des quittances et des mainlevées. La Banque pourra également compléter la fabrication des stocks hypothéqués et accomplir toute chose nécessaire ou utile à leur vente.

## **7. HYPOTHÈQUE ADDITIONNELLE**

Pour garantir le paiement des intérêts qui ne seraient pas déjà garantis par l'hypothèque créée à l'article 2, de même que pour garantir davantage l'acquittement de ses obligations en vertu du présent acte, le Débiteur hypothèque les immeubles et les autres biens mentionnés à l'article 2 pour une somme additionnelle égale à vingt pour cent (20%) du montant en capital de l'hypothèque créée à l'article 2.

## **8. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- 8.1 L'hypothèque constituée en vertu du présent acte s'ajoute et ne se substitue pas à toute autre hypothèque ou sûreté détenue par la Banque.
- 8.2 Cette hypothèque est une garantie continue qui subsistera nonobstant l'acquittement occasionnel, total ou partiel, des obligations garanties par les présentes. Le Débiteur ne pourra, sans le consentement écrit de la Banque, subroger un tiers dans l'hypothèque et les droits de la Banque en vertu des présentes.
- 8.3 Dans chacun des cas prévus au paragraphe 6.1 de l'article 6, le Débiteur sera en demeure par le seul écoulement du temps, sans qu'une mise en demeure ne soit requise.
- 8.4 Toute somme perçue par la Banque dans l'exercice de ses droits pourra être retenue par la Banque à titre de bien hypothéqué, ou être imputée au paiement des obligations garanties par les présentes, que celles-ci soient échues ou non. La Banque aura le choix de l'imputation de toute somme perçue.
- 8.5 La Banque ne sera pas tenue d'exercer les droits lui résultant du présent acte et elle n'aura aucune responsabilité en raison du non-exercice de ses droits. Le Débiteur s'oblige à faire tout en son pouvoir pour que les créances hypothéquées soient acquittées régulièrement et la Banque n'aura pas l'obligation d'informer le Débiteur d'une irrégularité de paiement dont elle aurait connaissance.
- 8.6 L'exercice par la Banque d'un de ses droits ne l'empêchera pas d'exercer tout autre droit; les droits de la Banque sont cumulatifs et non alternatifs. Le non-exercice par la Banque de l'un de ses droits ne constitue pas une renonciation à l'exercice ultérieur de ce droit. La Banque peut exercer les droits lui résultant des présentes sans avoir à exercer ses autres recours contre le Débiteur ou contre toute autre personne responsable du paiement des obligations garanties par les présentes, et sans avoir à réaliser toute autre autre sûreté garantissant ces obligations.

- 8.7 La Banque n'est tenue d'exercer qu'une diligence raisonnable dans l'exercice de ses droits ou l'accomplissement de ses obligations. De plus, elle n'est responsable que de sa faute lourde ou intentionnelle.
- 8.8 La Banque peut déléguer à une autre personne l'exercice des droits ou l'accomplissement des obligations résultant du présent acte; en pareil cas, la Banque peut fournir à cette autre personne tout renseignement qu'elle possède sur le Débiteur ou sur les biens hypothéqués.
- 8.9 Le présent acte liera le Débiteur envers la Banque et tout successeur de celle-ci, par voie de fusion ou autrement.

## **9. INTERPRÉTATION**

- 9.1 Si plusieurs personnes sont désignées comme "Débiteur", chacune d'elles est solidairement responsable des obligations stipulées au présent acte.
- 9.2 Les droits et recours de la Banque peuvent être exercés à l'égard de tous les biens hypothéqués globalement ou à l'égard de chacun d'eux séparément.
- 9.3 Le présent acte est régi et interprété par le droit en vigueur dans la province de Québec. Il doit aussi être interprété de façon à ce que les biens hypothéqués situés dans une autre juridiction soient affectés d'une sûreté valable en vertu du droit en vigueur dans cette autre juridiction.

## **10. ÉLECTION DE DOMICILE**

Le Débiteur, conformément à l'article 83 du Code civil du Québec, fait élection de domicile au bureau du greffier de la Cour supérieure du district dans lequel est situé l'immeuble.

## **11. HYPOTHÈQUES EXISTANTES**

Le Débiteur déclare que les biens meubles hypothéqués sont sujets aux hypothèques et sûretés suivantes:

- Droits de propriété du crédit-bailleur en faveur de Bombardier Capital Leasing Ltd. publiés le 17 novembre 2000, sous le numéro 00-0338715-0001, affectant des canons à neige;
- Modification d'un droit publié, en faveur de Services de crédit-bail GE Capital Canada Inc., inscrite le 10 janvier 2001, sous le numéro 01-0006527-0001;
- Droits résultant d'un bail en faveur de La Capitale Locations Lutex Inc. publiés le 30 avril 2001, sous le numéro 01-0139369-0002, affectant des voiturettes de golf Club Car à essence;

- Hypothèque conventionnelle sans dépossession en faveur de la Banque, inscrite pour une somme de \$150,000.00, affectant les sommes au crédit d'un compte bancaire du débiteur, publiée le 4 juillet 2001, sous le numéro 01-0235684-0001;
- Droits de propriété du crédit-bailleur en faveur de Corporation Financière Teletech, publiés le 23 juillet 2001, sous le numéro 01-0260521-0004, affectant tous les équipements, appareils, accessoires et autres biens meubles reliés au système téléphonique fourni par Bell Canada;
- Droits résultant d'un bail et cession des droits en faveur de Primus Automotive Financial Services Canada Inc., dont le locateur est Estrie Auto Centre, publiés le 10 septembre 2001, sous le numéro 01-0327294-0097, affectant un véhicule de promenade Subaru Impreza, année 2002;
- Hypothèque conventionnelle sans dépossession en faveur de la Banque, inscrite pour une somme de \$188,400.00, publiée le 26 septembre 2001, sous le numéro 01-0351822-0001, affectant tous les biens meubles du Débiteur, corporels et incorporels, présents et futurs, où qu'ils se trouvent, pour laquelle une cession de rang a été accordée par la Banque en faveur de Banque de développement du Canada, publiée le 3 mars 2003, sous le numéro 03-0092835-0001;
- Droits résultant d'un bail en faveur de Société Financière Grenco Inc., publiés le 18 octobre 2001, sous le numéro 01-0382560-0004, affectant un copieur Mita et un fax Brother;
- Hypothèque conventionnelle sans dépossession en faveur de Domaine du Ski Mont-Bruno Inc., inscrite pour une somme de \$92,020.00, publiée le 7 novembre 2001, sous le numéro 01-0425061-0001, affectant la surfaceuse de marque: Bombardier, modèle: BR-400, année 1996;
- Droits résultant d'un bail en faveur de La Capitale Location Lutex Inc., publiés le 5 décembre 2001, sous le numéro 01-0451696-0003, affectant un véhicule de commerce, Chevrolet Silverado 3500 Crew CAB, année 2002;
- Réserve de propriété et cession de la réserve en faveur de Financement d'Équipement GE Capital Canada Inc. et dont le vendeur est Enneigement M.P. Inc., publiée le 7 décembre 2001, sous le numéro 01-0455445-0001, affectant 10 Tourelles HKD court 21" avec traîneau Scout 2001, modèle Spectrum 100 Millénium;
- Droits résultant d'un bail en faveur de Island Oasis Canada Inc., publiés le 12 mars 2002, sous le numéro 02-0094505-0010, affectant l'équipement: Island Oasis "Shaver Blender";
- Droits de propriété du crédit-bailleur en faveur de Van Houtte Inc., publiés le 17 avril 2002, sous le numéro 02-0151264-0001, affectant de l'ameublement, décrit spécifiquement;

- Hypothèque conventionnelle avec dépossession en faveur de Banque de Développement du Canada, inscrite pour une somme de \$1,500,000.00, publiée le 26 avril 2002, sous le numéro 02-0169434-0001, affectant une somme d'argent au montant de \$50,000.00 déposée à un compte de réserve du Débiteur, à la Banque de Développement du Canada;
- Hypothèque conventionnelle sans dépossession en faveur de la Banque de Développement du Canada, inscrite pour une somme de \$1,500,000.00, publiée le 24 juillet 2002, sous le numéro 02-0321378-0001, affectant spécifiquement des équipements, mobilier, voitures de golf, tracteurs, etc, et pour laquelle une cession de rang a été accordée par la Banque en faveur de Banque de Développement du Canada, publiée le 3 mars 2003, sous le numéro 03-0092835-0001;
- Hypothèque conventionnelle avec dépossession en faveur de Banque de Développement du Canada, inscrite pour une somme de \$720,000.00, publiée le 24 septembre 2002, sous le numéro 02-0425492-0001, affectant une somme d'argent au montant de \$50,000.00 déposée à un compte de réserve du Débiteur, à la Banque de Développement du Canada;
- Droits de propriété du crédit-bailleur en faveur de Bombardier Capital Leasing Ltd., publiée le 26 novembre 2002, sous le numéro 02-0534040-0001, affectant l'universalité de l'équipement de "Snowgrooming, snow-making and snow-removal";
- Droits de propriété du crédit-bailleur en faveur de Bombardier Capital Leasing Ltd, publiés le 2 décembre 2002, sous le numéro 02-0545035-0001, affectant un équipement 2002 Bombardier "Snowgroomer";
- Réserve de propriété et cession de la réserve en faveur de Financement d'Équipement GE Capital Canada Inc., et dont le vendeur est Magic Carpet Ski Lifts Inc., publié le 20 décembre 2002, sous le numéro 02-0576358-0001, affectant un "Boardwalk design conveyor lift, 2002";
- Réserve de propriété et cession de la réserve en faveur de Crédit Ford du Canada Ltée, et dont le vendeur est Magog Ford (2000) Inc., publié le 21 octobre 2003, sous le numéro 03-0558498-0041, affectant un véhicule de promenade Ford F 150, année 2003;

Et sujet aux hypothèques mobilières et réserves de droits de propriété suivantes consenties par la Cie de Gestion Orford Inc. , publiées au Registre des droits personnels et réels mobiliers sous les numéros: 94-0136693-0014, 96-0014482-0001, 97-0130575-0001, 98-0055519-0002, 98-0049403-0001, 98-0046314-0001, 94-0136693-0013, 98-0055519-0001, 98-0051944-0001, 98-0077174-0001, 98-0077174-0002,

## **12. DÉCLARATION DU DÉBITEUR RELATIVEMENT AU BAIL**

Le Débiteur déclare qu'il a respecté, et s'engage à respecter, toutes les conditions et stipulations du Bail ci-haut mentionné, qu'il a payé, et qu'il s'engage à payer à échéance, à La Société de la Faune et des Parcs du Québec le loyer exigible aux termes du Bail et auquel le Débiteur est tenu.

13. **CLAUSE DE NON-ASSUMPTION**

Le Débiteur convient avec la Banque que, dans le cas où le Débiteur vendre les immeubles, en transmette ou en transfère le titre, ou s'engage par contrat à vendre ou à transférer le titre des immeubles hypothéqués en vertu des présentes, à un acheteur ou bénéficiaire que la Banque n'aura pas approuvé par écrit, laquelle approbation ne sera pas indûment refusée, toutes les sommes garanties par les présentes, y compris l'intérêt couru sur celles-ci, deviendront aussitôt échues et exigibles.

14. **NOMS UTILISÉS PAR LE DÉBITEUR**

Le Débiteur déclare agir et utiliser les noms et raisons sociales suivants:

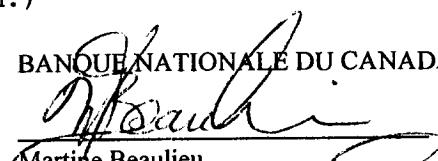
- ORFORD LE GOLF
- ORFORD LA MONTAGNE
- STATION TOURISTIQUE DU MONT-ORFORD
- CLUB DE GOLF DU MONT-ORFORD
- STATION DE SKI DU MONT-ORFORD
- MONT-ORFORD

DONT ACTE à Magog, -----  
sous le numéro QUATRE MILLE NEUF CENT VINGT-TROIS (4,923) -----

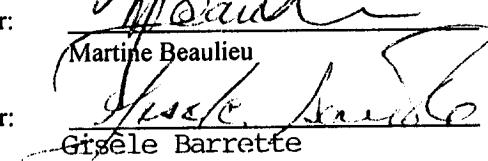
des minutes du notaire soussigné.

ET LECTURE FAITE, les parties signent en présence du notaire soussigné. (Un (1) renvoi en marge est bon.)

BANQUE NATIONALE DU CANADA

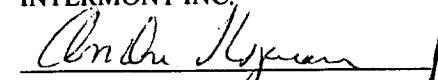
par: 

Martine Beaulieu

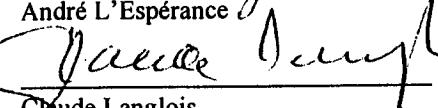
par: 

Grégoire Barrette

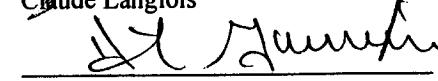
INTERMONT INC.

par: 

André L'Espérance

par: 

Claude Langlois

  
DANIEL GAUVIN, NOTAIRE

Vraie copie de la minute des présentes  
demeurée en mon étude.

