

TRADEMARK ASSIGNMENT

Electronic Version v1.1
 Stylesheet Version v1.1

| | |
|------------------|----------------|
| SUBMISSION TYPE: | NEW ASSIGNMENT |
|------------------|----------------|

| | |
|-----------------------|-------------------|
| NATURE OF CONVEYANCE: | SECURITY INTEREST |
|-----------------------|-------------------|

| | | | |
|-------------------------|----------|----------------|---------------------|
| CONVEYING PARTY DATA | | | |
| Name | Formerly | Execution Date | Entity Type |
| Les Produits Fraco Ltee | | 06/04/2004 | CORPORATION: CANADA |

| | |
|----------------------|-----------------------------------|
| RECEIVING PARTY DATA | |
| Name: | National Bank of Canada |
| Street Address: | 600 de La Gauchetiere Street West |
| City: | Montreal, Quebec |
| State/Country: | CANADA |
| Postal Code: | H3B 4L2 |
| Entity Type: | CORPORATION: CANADA |

| | | |
|---------------------------|---------|-----------|
| PROPERTY NUMBERS Total: 1 | | |
| Property Type | Number | Word Mark |
| Registration Number: | 2405869 | FRACO |

| | |
|--|---------------------------------|
| CORRESPONDENCE DATA | |
| Fax Number: | (214)999-9164 |
| <i>Correspondence will be sent via US Mail when the fax attempt is unsuccessful.</i> | |
| Phone: | 2149691677 |
| Email: | trina.brainard@tklaw.com |
| Correspondent Name: | Molly Buck Richard |
| Address Line 1: | 1700 Pacific Avenue, Suite 3300 |
| Address Line 4: | Dallas, TEXAS 75201 |

| | |
|-------------------------|---------------|
| ATTORNEY DOCKET NUMBER: | 502936.000032 |
|-------------------------|---------------|

| | |
|-------------------------|---------------------------------|
| DOMESTIC REPRESENTATIVE | |
| Name: | Molly Buck Richard |
| Address Line 1: | 1700 Pacific Avenue, Suite 3300 |
| Address Line 4: | Dallas, TEXAS 75201 |

| | |
|--------------------|--------------------|
| NAME OF SUBMITTER: | Molly Buck Richard |
|--------------------|--------------------|

CH \$40.00 2405869

Total Attachments: 35

source=fraco#page1.tif
source=fraco#page2.tif
source=fraco#page3.tif
source=fraco#page4.tif
source=fraco#page5.tif
source=fraco#page6.tif
source=fraco#page7.tif
source=fraco#page8.tif
source=fraco#page9.tif
source=fraco#page10.tif
source=fraco#page11.tif
source=fraco#page12.tif
source=fraco#page13.tif
source=fraco#page14.tif
source=fraco#page15.tif
source=fraco#page16.tif
source=fraco#page17.tif
source=fraco#page18.tif
source=fraco#page19.tif
source=fraco#page20.tif
source=fraco#page21.tif
source=fraco#page22.tif
source=fraco#page23.tif
source=fraco#page24.tif
source=fraco#page25.tif
source=fraco#page26.tif
source=fraco#page27.tif
source=fraco#page28.tif
source=fraco#page29.tif
source=fraco#page30.tif
source=fraco#page31.tif
source=fraco#page32.tif
source=fraco#page33.tif
source=fraco#page34.tif
source=fraco#page35.tif

HYPOTHEC ON UNIVERSALITIES

On this fourth day of June, two thousand and four.

BEFORE Me Martine Comeau, Notary at Montreal, Province of Quebec.

APPEARED:

NATIONAL BANK OF CANADA, bank constituted under the Bank Act, having its head office at 600 de La Gauchetière Street West, Montreal, Quebec, H3B 4L2, and having a place of business at 555, Roland-Therrien Boulevard, suite 400, Longueuil, Quebec, J4H 4E7, herein acting and represented by Marie GRASSO, its duly authorized representative, the notice of address of this branch of the Bank being registered at the Registry Office under number **6 003 689**, and at the Register of Personal and Movable Real Rights under number **000784**, affecting the hypothecs hereinafter described.

(hereinafter referred to as the Bank)

AND:

LES PRODUITS FRACO LTÉE and its English version **FRACO PRODUCTS LTD**, a legal person constituted under the Canada Business Corporations Act, having its head office at 91 Patriotes Road, Saint-Mathias-sur-Richelieu, Quebec, J3L 6A1, herein acting and represented by Armand RAINVILLE, its President, duly authorized by a resolution of the board of directors adopted on May fourteen two thousand and four (May 14, 2004). A copy of said resolution, without having been revoked nor amended, is annexed to the present after having been recognized as true and signed for identification purposes before the notary.

(hereinafter referred to as the Debtor)

WHO HAVE DECLARED AND AGREED AS FOLLOWS:

1. CREDIT

1.1 The Bank has granted Debtor credits for a total sum of **nineteen million three hundred fifty eight thousand one hundred eighty two dollars (\$19,358,182.00)**. The amounts in capital, interests, fees and accessories, present and future, of this credit and all amendments and renewals of this credit are hereinafter collectively referred to as the "**Debt**". These credits are granted namely in the letter of offer from the Bank to Debtor dated May fourteen two thousand and four (May 14, 2004) and accepted on May fourteen two thousand and four (May 14, 2004), a copy of which is annexed to the present deed after having been recognized as true and signed by the parties and the notary for identification purposes. In the event that the Bank accepts that the document granting the Debt is renewed or replaced or that the amount loaned be recognized in another document, the renewals, replacements or other documents will not effect novation and the present deed will keep all its effect.

2. HYPOTHEC

- 2.1 To secure the payment of the Indebtedness, the fulfillment of its obligations hereunder and the performance of all other obligations to the Bank, present and future, direct and indirect, the Debtor hypothecates the universality of all its property, movable and immovable, present and future, corporeal and incorporeal, of whatever nature and wherever it may be (the "mortgaged property").
- 2.2 This hypothec is granted for the sum of **TWENTY MILLION DOLLARS (\$20,000,000.00)**, with interest at the rate of twenty-five percent (25%) per annum from the date hereof.
- 2.3 Without limiting the generality of the foregoing, this hypothec namely affects the immovables described hereafter, all present and future rents generated by these immovables and by the Debtor's other immovables as well as the indemnities payable under insurance contracts covering these rents;

DESCRIPTION

2.3.1 Properties in Saint-Mathias-sur-Richelieu

a) An immovable situated at Saint-Mathias-sur-Richelieu, Province of Quebec, known and designated as lot number **ONE MILLION EIGHT HUNDRED THIRTEEN THOUSAND NINE HUNDRED EIGHTEEN (1 813 918)**, of the cadastre of Quebec, registration division of **Rouville**.

Address of the immovable: **89 and 91, Patriotes Road, Saint-Mathias-sur Richelieu, Province of Quebec, J3L 6A1.**

b) An immovable located in Saint-Mathias-sur-Richelieu, Province of Quebec known and designated as lot number **ONE MILLION EIGHT HUNDRED THIRTEEN THOUSAND NINE HUNDRED SEVENTEEN (1 813 917)**, of the **cadastre of Quebec**, registration division of **Rouville**.

Address of the immovable: **97, Patriotes Road, Saint-Mathias-sur-Richelieu, Province of Quebec, J3L 6A1.**

2.3.2 Properties in Chambly

Vacant lands situated on Samuel Hatt Street in Longueuil, district of Chambly, known and designated as:

a) lot number **TWO MILLION EIGHT HUNDRED SEVENTY ONE THOUSAND NINE HUNDRED SIXTY (2 871 960)**, of the **cadastre of Quebec**, registration division of **Chambly**.

b) lot number **TWO MILLION EIGHT HUNDRED SEVENTY ONE THOUSAND NINE HUNDRED SIXTY ONE (2 871 961)**, of the **cadastre of Quebec**, registration division of **Chambly**.

c) lot number **TWO MILLION EIGHT HUNDRED SEVENTY ONE THOUSAND NINE HUNDRED SIXTY TWO (2 871 962)**, of the **cadastre of Quebec**, registration division of **Chambly**.

2.3.3 Without limiting the generality of the foregoing, this hypothec charges namely all the goodwill, all trade marks, all invention patents, rights on patents, copyrights, inventions, other intangible property, monies, agreements and rights of Debtor, present and future, and all the business of Debtor, present and future, including namely the trade marks and patents described in Annexe "A" attached to the present, which has been signed for identification purposes and recognized as true by the parties before the undersigned notary.

3. **DECLARATIONS OF DEBTOR**

The Debtor declares and warrants the following:

3.1 The Debtor is the absolute owner of the immovables described at Article 2; the mortgaged property is free and clear of all real rights, hypothecs or security other than the following:

3.1.1 The immovable designated as lot number 1 813 918, of the cadastre of Quebec is charged by the following securities:

- a) a hypothec in the amount of \$2,511,000.00 in favour of the Business Development Bank of Canada, resulting from a deed executed before Me Benoit Rivet, notary, a copy of which has been published in the Registry Office of the registration division of Rouville under number 257314;
- b) a hypothec in the amount of \$350,000.00 in favour of the Business Development Bank of Canada, resulting from a deed executed before Me Luc April, notary, a copy of which has been published at said Registry Office under number 10 544 712;
- c) a hypothec in the amount of \$2,000,000.00 in favour of the Business Development Bank of Canada, resulting from a deed executed before Me J. André Boileau, notary, a copy of which has been published at said Registry Office under number 10 751 818;

Which hypothecs will subsist.

- d) a hypothec in favour of HSBC resulting from a hypothecary loan agreement in the amount of \$800,000.00 by the National Bank of Canada published under number 252743 and an assignment and subrogation between the National Bank of Canada and HSBC published under number 10 120 805.

Which hypothec will be incessantly cancelled with the proceeds of the present.

3.1.2. The immovable designated as lot number 1 813 917, of the cadastre of Quebec, is charged by the following securities:

- a) a hypothec in the amount of \$350,000.00 in favour of the Business Development Bank of Canada resulting from a deed executed before Me Luc April, notary, a copy of which has been published at said Registry Office under number 10 544 742;

- b) a hypothec in the amount of \$2,000,000.00 in favour of the Business Development Bank of Canada resulting from a deed executed before Me J. André Boileau, notary, and a copy of which has been published at said Registry Office under number 10 751 818.

Which hypothecs will subsist.

3.1.3 The immovable situated in Chambly is charged by the following securities:

- a) a hypothec in the amount of \$500,000.00 in favour of the Business Development Bank of Canada, resulting from a deed executed before Me Benoit Rivet, notary, a copy of which has been published at said Registry Office under number 1 146 795;
- b) a hypothec in the amount of \$ 2,000,000.00 in favour of the Business Development Bank of Canada, resulting from a deed executed before Me J. André Boileau, notary, a copy of which has been published at said Registry Office under number 10 750 893. This deed constitutes the same deed as the one mentioned in the foregoing and published under number 10 751 818.

Which hypothecs will subsist.

3.2 The following rights and securities are registered at the Register of Personal and Movable Real Rights:

- 3.2.1 a conventional hypothec without delivery in the amount of \$750,000.00 in favour of the HSBC Bank Canada charging the universality of movable property, published under number 03-0018523-0001, that the Debtor undertakes to cancel at its expense;
- 3.2.2 a conventional hypothec without delivery in the amount of \$420,000.00 in favour of the Business Development Bank of Canada charging specific property, published under number 03-001066-0001, which will subsist;
- 3.2.3 a conventional hypothec without delivery in the amount of \$24,000,000.00 in favour of the HSBC Bank Canada charging the universality of property, published under number 02-0428011-0001, which the Debtor undertakes to cancel at its expense;
- 3.2.4 a conventional hypothec without delivery in the amount of \$4,700,000.00 in favour of Renaissance Trust / Fiducie Renaissance (+15 persons) charging portions of trust, published under number 01-0218384-0001, which will subsist;

- 3.2.5 a conventional hypothec without delivery in the amount of \$3,013,200.00 in favour of the Business Development Bank of Canada charging the universality of the production equipment, the machinery and the tools, published under number 01-0070286-0001, which will subsist;
 - 3.2.6 a conventional hypothec without delivery in the amount of \$1,080,000.00 in favour of the Business Development Bank of Canada charging the equipment and the machinery, published under number 01-0065680-0002, which will subsist;
 - 3.2.7 a conventional hypothec without delivery in the amount of \$480,000.00 in favour of the Business Development Bank of Canada, published under number 97-0045483-0002, which the Debtor undertakes to cancel at its expense;
 - 3.2.8 a conventional hypothec without delivery in the amount of \$2,400,000.00 in favour of the Business Development Bank of Canada charging the universality of the shares or securities in the following companies: Uni-K Structures Inc., Fraco Equipment Inc., Fraco Products Inc., and other assets, published under number 03-0512937-0003, for which the Debtor undertakes to obtain from the Business Development Bank of Canada an assignment of ranks with regard to the shares and securities in Fraco Products Inc.;
 - 3.2.9 a conventional hypothec without delivery in the amount of \$2,400,000.00 in favour of the Business Development Bank of Canada charging the universality of property, published under number 03-0512937-0001, for which the Debtor undertakes to obtain from the Business Development Bank of Canada an assignment of ranks in favour of the Bank with regard to all the claims and inventory;
 - 3.2.10 a conventional hypothec without delivery in the amount of \$960,000.00 in favour of the National Bank of Canada charging the universality of property, published under number 99-0232643-0001, which the Debtor undertakes to cancel at its expense;
- 3.3 The following rights and securities are registered at the trade marks registry and the patents registry:
- 3.3.1 at the trade marks registry, with regard to the Debtor's trade mark registered on July thirty one, two thousand and one (July 31, 2001), under number TMA548,947, a security agreement has been filed by the Business Development Bank of Canada on January nine, two thousand and four (January 9, 2004) under number 1026605;

- 3.3.2 at the patents registry, a security agreement has been filed with the Patents Office by the HSBC Bank on January twenty one, two thousand and four (January 21, 2004) with regard to five (5) patents described in the foregoing, which agreement the Debtor undertakes to cancel at its expense;
- 3.4 The Debtor conforms to all legal and regulatory requirements relating to the carrying on of its enterprise and the holding of its property, including environmental laws and regulations;
- 3.5 The debts included in the mortgaged property have not been assigned to any third party.
- 3.6 The mortgaged property is and will be situated in the Province of Quebec, except for the following property:
- The equipment and machinery situated in Ontario and which will be charged by the securities to be published in Ontario at the P.P.S.A. registry.
- 3.7 The Debtor's head office (or domicile, if the Debtor is an individual) is located at the address mentioned at the beginning of the present deed.
- 3.8 More than six months have elapsed since the completion of the last construction or renovation works in respect of the immovables described at Article 2 except, where applicable, for works which the Bank has been informed of in writing.

4. **COVENANTS**

- 4.1 The Debtor shall inform the Bank without delay of any change to its name or to the contents of the representations made in article 3.
- 4.2 On demand, the Debtor shall provide the Bank with a copy of all leases relating to its immovables as well as with any and all information relating to the rents of those immovables.
- 4.3 The Debtor shall pay, when due, all duties, taxes and charges relating to the mortgaged property, as well as any debt which could rank prior to the hypothec constituted hereby and shall provide to the Bank, on demand, evidence that the payments described herein. have been made.
- 4.4 The Debtor shall insure the mortgaged property and keep it constantly insured for its full insurable value against damage caused by theft, fire and all other risks against which a prudent administrator would insure the mortgaged property. The Debtor shall also obtain insurance covering loss of revenue resulting from loss of or damage to the mortgaged property. The Bank is hereby designated as the beneficiary of the indemnities payable under

these policies. The Debtor shall cause such designation to be inscribed in the policies which must also contain the customary clauses protecting hypothecary creditors in the form approved by the Insurance Board of Canada. The Debtor shall provide the Bank with a copy of each policy and, at least thirty (30) days prior to the expiration or cancellation of a policy, the Debtor shall provide to the Bank evidence of the renewal or replacement thereof.

- 4.5 The Debtor shall do all things and sign all documents necessary for the hypothec constituted hereunder to have full effect and be constantly perfected and enforceable against third parties.
- 4.6 The Debtor shall protect and adequately maintain the mortgaged property and exercise its activities in such a manner as to preserve its value. The Debtor shall comply with all laws and regulations applicable to the operation of its business and to the mortgaged property, including without limitation environmental laws and regulations.
- 4.7 The Debtor shall keep all books, records and accounts which a prudent administrator would keep with respect to the mortgaged property; the Debtor shall permit the Bank to examine said books, records and accounts and to obtain copies of same.
- 4.8 The Debtor shall keep the mortgaged property free of all real rights, hypothecs or security, save those which the Bank has consented to in writing. The Debtor shall not assign its debts, in whole or in part and, with respect to rents, the Debtor shall not accept payment in advance of more than one month's rent.
- 4.9 The Debtor shall not dispose of the mortgaged property unless the Bank consents thereto in writing. However, if not in default hereunder, the Debtor may sell its inventory or lease the mortgaged property in the ordinary course of its business and at market conditions.
- 4.10 The Debtor shall not change the use, destination or nature of the mortgaged property nor allow any construction or renovation work to be performed with respect to its immovables without the written consent of the Bank. If the Debtor is a corporation, the Debtor shall not amalgamate with another person nor commence dissolution or liquidation proceedings, without the written consent of the Bank.
- 4.11 Where the mortgaged property includes inventory or accounts receivable, the Debtor shall provide the Bank monthly with a statement of the value of its inventory (calculated at the lesser of cost or market value) and a list of its accounts receivable (indicating their amount and age).

- 4.12 The Debtor shall provide the Bank with all information reasonably required by it to verify if the Debtor is in compliance with the covenants contained herein. The Debtor shall inform the Bank of any fact or event which could adversely affect the financial condition of the Debtor or the value of the mortgaged property.
- 4.13 On demand, the Debtor shall pay the amount of any loss suffered by the Bank due to the repayment before maturity of the whole or part of the principal of the Indebtedness, whatever may be the cause of such repayment (including where a repayment is made further to an event of default). The amount of this loss shall form part of the Indebtedness.
- 4.14 The Debtor shall pay all costs relating to the present deed and to any legal opinion the Bank may require with regard to the validity and rank of the hypothec constituted hereby. The Debtor shall provide to the Bank, on demand, a certificate of location of recent date relating to its immovables.
- 4.15 The Debtor shall reimburse the Bank for all costs and expenses incurred by it to exercise its rights or to fulfil the obligations of the Debtor, with interest at the prime rate of the Bank in effect from time to time, plus three percent (3%). The prime rate of the Bank is the annual interest rate announced as being its reference rate to determine interest rates on loans made in Canadian dollars by the Bank in Canada.

5. **RIGHTS OF THE BANK**

- 5.7 The Bank may inspect or have the mortgaged property appraised from time to time at the Debtor's expense. For that purpose, the Debtor shall permit the Bank to have access to the mortgaged property and to examine all the Debtor's files and documents. The Debtor shall allow the Bank to obtain information with respect to the mortgaged property from the Debtor's employees, accountants, auditors and consultants as well as from any government, municipality or public entity.
- 5.2 The Bank may, without being bound to do so, perform any or all of the obligations of the Debtor hereunder.
- 5.3 The Debtor may collect all debts forming part of the mortgaged property until the Bank withdraws its authorization to the Debtor to do so. Upon such withdrawal, the Bank may collect such debts and shall be entitled to a reasonable commission which it may deduct from any amount collected.
- 5.4 Where the mortgaged property includes shares or securities, the Bank may, without being bound to do so, cause itself to be registered as the holder of these shares or securities and exercise

any right attached thereto, including any right to vote and any right of conversion or redemption.

- 5.5 If the Bank has possession of the mortgaged property, it shall have no obligation to maintain the use for which the mortgaged property is normally intended, to make it productive or to continue its use or operation.
- 5.6 The Bank may, without being bound to do so, sell the mortgaged property in its possession where it believes in good faith that the mortgaged property is likely to perish, depreciate or decrease in value.
- 5.7 The Debtor constitutes and appoints the Bank as its irrevocable attorney, with full power of substitution, to do any act and to sign any document necessary or useful to the exercise of the rights conferred on the Bank hereunder.
- 5.8 The rights conferred on the Bank under this Article 5 may be exercised by the Bank irrespective of whether the Debtor is or is not in default hereunder.

6. **DEFAULTS AND RECOURSES**

- 6.1 The Debtor shall be in default in each and every one of the following events:
 - 6.1.1. If any or all of the obligations secured under this deed are not paid or performed when due;
 - 6.1.2 If any one of the representations made in Article 3 is untrue;
 - 6.1.3 If the Debtor does not fulfil any one of its covenants hereunder;
 - 6.1.4 If the Debtor is in default under any contract or agreement between it and the Bank or under any other hypothec or security affecting the mortgaged property;
 - 6.1.5 If the Debtor ceases to carry on its business, becomes insolvent or bankrupt; or
 - 6.1.6 If any or all of the mortgaged property is seized or is subject to a taking of possession by a creditor, a receiver or any other person performing similar functions.
- 6.2 Upon the Debtor's default, the Bank may terminate any obligation it may have had to grant credit or loan facilities to the Debtor and declare exigible all obligations of the Debtor which are not yet due.

Upon such default, the Bank may also exercise all recourses available to it under applicable law and realize on its hypothec, namely by enforcing the hypothecary rights provided in the Civil Code of Quebec.

- 6.3 Upon the Debtor's default, the Bank may use and manage the mortgaged property at the Debtor's expense with full authority to grant new leases or renew existing leases upon such terms and conditions as the Bank may deem appropriate. The Bank may also compromise or transact with the debtors of the hypothecated debts and may grant releases and discharges thereto. The Bank may also complete the manufacture of mortgaged inventories and do all things necessary or useful to their sale.

7. **ADDITIONAL HYPOTHEC**

To secure the payment of interest not already secured by the hypothec created in Article 2 and to further secure the performance of its obligations hereunder, the Debtor hypothecates the immovables and all other property mentioned in Article 2 for an additional amount equal to twenty percent (20%) of the principal amount of the hypothec created in Article 2.

8. **GENERAL PROVISIONS**

- 8.1 The hypothec created hereby is in addition to and not in substitution for anyother hypothec or security held by the Bank.
- 8.2 This hypothec is a continuing security and shall subsist notwithstanding the payment from time to time, in whole or in part, of any of the obligations secured hereunder. The Debtor shall not, without the Bank's written consent, subrogate a third party in the hypothec and the Bank's rights hereunder.
- 8.3 In each case provided in paragraph 6.1 of Article 6, the Debtor shall be in default by the mere lapse of time, without the necessity of any notice or demand.
- 8.4 Any sum collected by the Bank in the exercise of its rights may be held by the Bank as mortgaged property or may be applied to the payment of the obligations secured hereunder, whether or not yet due. The Bank shall have discretion as to how any such collected sum shall be applied.
- 8.5 The Bank shall not be bound to exercise its rights resulting from the present deed and shall not be responsible for the non-exercise

of such rights. The Debtor shall use its best efforts to ensure that the hypothecated debts are regularly paid and the Bank shall have no obligation to inform the Debtor of any payment irregularity which it may know of.

- 8.6 The exercise by the Bank of any of its rights shall not preclude the Bank from exercising any other right; all the rights of the Bank are cumulative and not alternative. The failure of or forbearance by the Bank to exercise any of its rights arising from these presents shall not constitute a renunciation to the later exercise of such right. The Bank may exercise the rights arising from these presents without being required to exercise any right against the Debtor or against any other person liable for the payment of the obligations secured hereunder and without being required to realize on any other security held for the payment of such obligations.
- 8.7 The Bank shall only be required to exercise reasonable care in the exercise of its rights or the performance of its obligations hereunder. Moreover, the Bank shall only be liable for its intentional fault or gross negligence.
- 8.8 The Bank may delegate to another person the exercise of its rights or the performance of its obligations resulting from this deed. In such a case, the Bank may provide that person with any information it may have concerning the Debtor or the mortgaged property.
- 8.9 The present deed shall bind the Debtor towards the Bank and towards any successor thereof, by means of amalgamation or otherwise.

9. **INTERPRETATION**

- 9.1 If the word "Debtor" designates more than one person, each such person shall be severally liable for the performance of all obligations provided in this deed.
- 9.2 The rights and recourses of the Bank may be exercised against all the mortgaged property or separately against any portion thereof.
- 9.3 This deed shall be governed and interpreted by the law in force in the Province of Quebec. It must also be interpreted so that mortgaged property located in another jurisdiction be affected by a valid security under the applicable law of this other jurisdiction.
- 9.4 The parties hereto have expressly agreed that this deed be executed in the English language. Les parties ont expressément convenu que le present acte soit rédigé dans la langue anglaise.

10. **ELECTION OF DOMICILE**

In conformity with article 83 of the Civil Code of Quebec, the Debtor elects domicile at the Office of the clerk of the Superior Court for the district in which the immovable is located.

WHEREOF ACT in Longueuil, district of Vieux Longueuil, under number five thousand six hundred twenty five (5625) of the minutes of the undersigned notary.

The parties declared having read the present deed and thereby exempt the undersigned notary from the reading of the present deed, and they have signed before the undersigned notary.

NATIONAL BANK OF CANADA

Signed: Per: Signed
Marie GRASSO

LES PRODUITS FRACO LTÉE
and its English version **FRACO**
PRODUCTS LTD.

Signed: Per: Signed
Armand RAINVILLE

Per: _____
Martine COMEAU, notary

CERTIFIED COPY OF THE ORIGINAL REMAINS IN MY OFFICE

Schedule A

LIST OF TRADE MARKS AND PATENTS - LES PRODUITS FRACO LTÉE (FRACO PRODUCTS LTD.)

TRADE MARKS

| Countries | Trade marks | Application no./Registration no. | Application date/Registration date |
|---------------|--|----------------------------------|------------------------------------|
| Brazil | LES PRODUITS FRACO PRODUCTS & DESIGN | 822096242 | 2000-03-24 |
| Canada | FRACO | TMA548,947 | 2001-07-31 |
| China | FRACO & DESSIN | 3,552,158 | 2003-05-12 |
| United States | FRACO | 2,405,869 | 2000-11-21 |
| Poland | LES PRODUITS FRACO PRODUCTS AND DESIGN | Z 222085 | 2000-08-01 |

PATENTS

| Countries | Patents | Application no. | Date of filing | Patent no. | Date of grant |
|-----------|---|-----------------|----------------|------------|---------------|
| Belgium | SELF ERECTING SCAFFOLDING | PCT/CA97/00307 | 1997-05-05 | Pending | Pending |
| Brazil | SELF ERECTING SCAFFOLDING | PI9714660-9 | 1997-05-05 | Pending | Pending |
| Canada | TAPERED ROLLER SCREW APPARATUS | 2,365,309 | 2001-12-17 | Pending | Pending |
| Canada | RAISING SYSTEM FOR SCAFFOLDING AND THE LIKE | 2,354,674 | 2001-08-03 | Pending | Pending |

TRADEMARK

REEL: 002931 FRAME: 0785

| | | | | | |
|---------------|--|--------------|------------|--------------|------------|
| Canada | SELF ERECTING SCAFFOLDING | 2,288,162 | 1997-05-05 | 2,288,162 | 2002-07-23 |
| Canada | PLATFORM RAISING SYSTEM IN SCAFFOLDING | 2,099,958 | 1993-07-06 | 2,099,958 | 2002-06-25 |
| Canada | SELF-RAISING CANTILER-TYPE WORK PLATFORM ASSEMBLY | 2,100,054 | 1993-07-07 | Pending | Pending |
| China | TAPERED ROLLER SCREW APPARATUS AND ITS DRIVEN DEVICE | 99808559,6 | 1999-07-13 | 99808559,6 | 2003-07-02 |
| China | SELF ERECTING SCAFFOLDING | 97 1 82154.2 | 1997-05-05 | 97 1 82154.2 | 2002-10-02 |
| China | SELF ERECTING SCAFFOLDING | 00107010.1 | 1997-05-05 | Pending | Pending |
| China | SCAFFOLDING | 00 1 0961.8 | 2000-06-14 | Pending | Pending |
| China | SCAFFOLDING | | 2001-07-09 | Pending | Pending |
| Spain | SELF ERECTING SCAFFOLDING | 97917960.3 | 2002-09-11 | Pending | Pending |
| United States | TAPERED ROLLER SCREW APPARATUS AND ITS DRIVEN DEVICE | 09/760,717 | 2001-01-17 | 6,598,708 | 2003-07-29 |
| United States | RAISING SYSTEM FOR SCAFFOLDING AND THE LIKE | 09/662,602 | 2000-09-14 | 6,311,800 | 2001-11-06 |
| Unites States | SCAFFOLDING | 09/379,369 | 1999-08-23 | 6,095,285 | 2000-08-01 |
| United States | SELF-RAISING CANTILER-TYPE WORK PLATFORM ASSEMBLY | 775,909 | 1991-10-15 | 5,259,479 | 1993-11-09 |
| United States | TOWER CRANE WITH RAISING PLATFORM | 10/440,227 | 2003-05-19 | Pending | Pending |

| | | | | | |
|---------------|---|----------------|------------|---------|---------|
| United States | REMOVABLE TOWER SLEEVE | 10/440228 | 2003-05-19 | Pending | Pending |
| United States | TOWER FOR SELECTIVELY SUPPORTING ONE OR TWO INDEPENDENT ELEVATORS | 10/440,226 | 2003-05-19 | Pending | Pending |
| France | TAPERED ROLLER SCREW APPARATUS AND ITS DRIVEN DEVICE | 1 097 316 | 1999-07-13 | Pending | Pending |
| France | SELF ERECTING SCAFFOLDING | PCT/CA97/00307 | 1997-05-05 | Pending | Pending |
| Hong Kong | TAPERED ROLLER SCREW APPARATUS AND ITS DRIVEN DEVICE | HK 021000318,3 | 2002-01-16 | Pending | Pending |
| Luxembourg | SELF ERECTING SCAFFOLDING | PCT/CA97/00307 | 1997-05-05 | Pending | Pending |
| Netherlands | SELF ERECTING SCAFFOLDING | PCT/CA97/00307 | 1997-05-05 | Pending | Pending |
| PCT | RAISING SYSTEM FOR SCAFFOLDING AND THE LIKE | PCT/CA01/01125 | 2001-08-03 | Pending | Pending |
| PCT | TOWER CRANE WITH RAISING PLATFORM | PCT/CA03/00744 | 2003-05-20 | Pending | Pending |
| PCT | REMOVABLE TOWER SLEEVE | PCT/CA03/00743 | 2003-05-20 | Pending | Pending |
| PCT | TOWER FOR SUPPORTING AN ELEVATOR THEREON | PCT/CA03/00745 | 2003-05-20 | Pending | Pending |
| Poland | SELF ERECTING SCAFFOLDING | P348658 | 2001-07-13 | Pending | Pending |
| Portugal | SELF ERECTING SCAFFOLDING | 97917960.3 | 1997-05-05 | Pending | Pending |
| Switzerland | SELF ERECTING SCAFFOLDING | PCT/CA97/00307 | 1997-05-05 | Pending | Pending |

| | | | | | |
|--------|---------------------------|------------|------------|--------|------------|
| Taiwan | SELF ERECTING SCAFFOLDING | 86,119,872 | 1997-12-27 | 107868 | 2000-02-15 |
|--------|---------------------------|------------|------------|--------|------------|

Acknowledge as true, signed for identification and annexed to minute number 5625 of the minutes of the undersigned notary.

TRUE COPY

(823808 v3)

LAPORTE ROSENSTEIN

Avocats

1250 René-Lévesque Blvd. West, Suite 1400
Montreal, Québec, H3B 5E9
Telephone : (514) 925-6300
Telecopier : (514) 925-9001

HYPOTHEC ON UNIVERSALITIES

PER :

FRACO PRODUCTS LTD

IN FAVOUR OF:

BANQUE NATIONALE DU CANADA

Notary : **Me MARTINE COMEAU**

No. 5625

on June 4, 2004

Copy : 3rd

Published at the Register of Personal and Movable Real Rights (RPMRR) :

On June 7, 2004

No 04-0333152-001

Published at the Land Registration Division of CHAMBLY :

On June 7, 2004

No 11 394 178

Published at the Land Registration Division of ROUVILLE :

On June 7, 2004

No 11 394 070

TRADEMARK

REEL: 002931 FRAME: 0789

HYPOTHÈQUE UNIVERSELLE

Ce quatrième jour de juin deux mille quatre.

DEVANT Me Martine Comeau, notaire à Montréal, 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 555, boulevard Roland-Therrien, bureau 400, Longueuil, province de Québec, J4H 4E7, ici représentée par Marie GRASSO, son représentant dûment autorisée, l'avis d'adresse de cette succursale étant inscrit au Bureau de la publicité des droits sous le numéro 6 003 689, et au Registre des droits personnels et réels mobiliers sous le numéro 000784, affectant toutes les hypothèques ci-après qualifiées.

(ci-après appelée la Banque)

ET :

LES PRODUITS FRACO LTÉE et sa version anglaise **FRACO PRODUCTS LTD**, personne morale légalement constituée suivant la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, ayant son siège social au 91, chemin des Patriotes, Saint-Mathias-sur-Richelieu, province de Québec, J3L 6A1, ici représentée par Armand RAINVILLE, son président, dûment autorisé en vertu d'une résolution du conseil d'administration adoptée quatorze mai deux mille quatre (14 mai 2004). Une copie de cette résolution, non révoquée ni amendée, est annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification en présence du notaire.

(ci-après appelé le Débitteur)

QUI DÉCLARENT ET CONVIENNENT CE QUI SUIT :

TRADEMARK

REEL: 002931 FRAME: 0790

1. **LE CRÉDIT**

1.1 La Banque a consenti au Débiteur des crédits totalisant la somme de **dix-neuf millions trois cent cinquante-huit mille cent quatre-vingt-deux dollars (19 358 182,00\$)**. Les montants en capital, intérêts, frais et accessoires dus et à devenir dus par le Débiteur en raison de ce crédit et de tout amendement ou renouvellement de ce crédit sont ci-après collectivement appelés la "dette". Ces crédits sont notamment constatés à la lettre d'offre adressée par la Banque au Débiteur datée du quatorze mai deux mille quatre (14 mai 2004) et acceptée le quatorze mai deux mille quatre (14 mai 2004) 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. 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'acquiescement 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 **VINGT MILLIONS DE DOLLARS (20 000 000,00\$)**, 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

2.3.1 **Propriétés à Saint-Mathias-sur-Richelieu**

a) Un immeuble situé à Saint-Mathias-sur-Richelieu, province de Québec, connu et désigné comme étant le lot numéro **UN MILLION HUIT CENT TREIZE MILLE NEUF CENT DIX-HUIT**

(1 813 918), du cadastre du Québec, circonscription foncière de Rouville.

Adresse de l'immeuble : 89 et 91, chemin des Patriotes, Saint-Mathias-sur-Richelieu, province de Québec, J3L 6A1.

b) Un immeuble situé à Saint-Mathias-sur-Richelieu, province de Québec, connu et désigné comme étant le lot numéro **UN MILLION HUIT CENT TREIZE MILLE NEUF CENT DIX-SEPT (1 813 917)**, du cadastre du Québec, circonscription foncière de Rouville.

Adresse de l'immeuble : 97, chemin des Patriotes, Saint-Mathias-sur-Richelieu, province de Québec, J3L 6A1.

2.3.2 Propriétés à Chambly

Des terrains vagues situés sur la rue Samuel Hatt à Longueuil, arrondissement Chambly, connu et désigné comme étant :

a) le lot numéro **DEUX MILLIONS HUIT CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE NEUF CENT SOIXANTE (2 871 960)**, du cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly.

b) le lot numéro **DEUX MILLIONS HUIT CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE NEUF CENT SOIXANTE ET UN (2 871 961)**, du cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly.

c) le lot numéro **DEUX MILLIONS HUIT CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE NEUF CENT SOIXANTE-DEUX (2 871 962)**, du cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly.

2.3.3 Sans limiter la généralité de ce qui précède, cette hypothèque affecte notamment tout l'achalandage, toutes les marques de commerce et tous les brevets d'invention, droits sur brevets, droits d'auteur, inventions, autres biens incorporels, espèces, conventions et droits du Débiteur, actuels et à venir, et toute l'entreprise du Débiteur, actuelle et à venir, y compris notamment les marques et brevets décrits à l'Annexe « A » jointe aux présentes, laquelle a été signée pour identification et reconnue véritable par les parties en présence du notaire soussigné.

3. DÉCLARATION 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 :

3.1.1 L'immeuble désigné comme étant le lot 1 813 918, du cadastre du Québec est affecté des sûretés suivantes :

- a) une hypothèque au montant de 2 511 000,00\$ en faveur de la Banque de développement du Canada, résultant d'un acte exécuté devant Me Benoit Rivet, notaire, dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Rouville sous le numéro 257314;
- b) une hypothèque au montant de 350 000,00\$ en faveur de Banque de développement du Canada, résultant d'un acte exécuté devant Me Luc April, notaire, dont copie a été publiée audit bureau de la publicité des droits sous le numéro 10 544 712;
- c) une hypothèque au montant de 2 000 000,00\$ en faveur de Banque de développement du Canada, résultant d'un acte exécuté devant Me J. André Boileau, notaire, dont copie a été publiée audit bureau de la publicité des droits sous le numéro 10 751 818;

Lesquelles hypothèques subsisteront.

- d) Une hypothèque en faveur de HSBC résultant d'un acte de prêt hypothécaire au montant de 800 000,00\$ par Banque Nationale du Canada publié sous le numéro 252743 et d'une cession et subrogation entre Banque Nationale du Canada et HSBC publiée sous le numéro 10 120 805.

Laquelle hypothèque sera radiée incessamment à même le produit des présentes.

3.1.2 L'immeuble désigné comme étant le lot 1 813 917, du cadastre du Québec est affecté des sûretés suivantes :

- a) une hypothèque au montant de 350 000,00\$ en faveur de Banque de développement du Canada, résultant d'un acte exécuté devant Me Luc April, notaire, dont copie a été publiée audit bureau de la publicité des droits sous le numéro 10 544 742;
- b) une hypothèque au montant de 2 000 000,00\$ en faveur de Banque de développement du

Canada résultant d'un acte exécuté devant Me J. André Boileau, notaire, et dont copie a été publiée audit bureau de la publicité des droits sous le numéro 10 751 818.

Lesquelles hypothèques subsisteront.

3.1.3 L'immeuble situé à Chambly est affecté des sûretés suivantes :

- a) une hypothèque au montant de 500 000,00\$ en faveur de Banque de développement du Canada, résultant d'un acte exécuté devant Me Benoît Rivet, notaire, dont copie a été publiée audit bureau de la publicité des droits sous le numéro 1 146 795;
- b) une hypothèque au montant de 2 000 000,00\$ en faveur de Banque de développement du Canada, résultant d'un acte exécuté devant Me J. André Boileau, notaire, dont copie a été publiée audit bureau de la publicité des droits sous le numéro 10 750 893. Cet acte constitue le même acte que celui ci-haut mentionné et publié sous le numéro 10 751 818.

Lesquelles hypothèques subsisteront.

3.2 Les droits et sûretés suivants sont inscrits au Registre des droits personnels et réels mobiliers :

- 3.2.1 une hypothèque conventionnelle sans dépossession au montant de 750 000,00\$ en faveur de HSBC Bank Canada affectant l'universalité des biens meubles, publiée sous le numéro 03-0018523-0001, que le Débiteur s'engage à faire radier à ses frais;
- 3.2.2 une hypothèque conventionnelle sans dépossession au montant de 420 000,00\$ en faveur de Banque de développement du Canada affectant des biens spécifiques, publiée sous le numéro 03-001066-0001, laquelle subsistera;
- 3.2.3 une hypothèque conventionnelle sans dépossession au montant de 24 000 000,00\$ en faveur de HSBC Bank Canada affectant l'universalité des biens, publiée sous le numéro 02-0428011-0001, que le Débiteur s'engage à faire radier à ses frais;
- 3.2.4 une hypothèque conventionnelle sans dépossession au montant de 4 700 000,00\$ en faveur de

- Renaissance Trust / Fiducie Renaissance (+15 personnes) affectant des parts de fiducie, publiée sous le numéro 01-0218384-0001, laquelle subsistera;
- 3.2.5 une hypothèque conventionnelle sans dépossession au montant de 3 013 200,00\$ en faveur de Banque de développement du Canada affectant l'universalité des équipements de production, la machinerie et l'outillage, publiée sous le numéro 01-0070286-0001, pour laquelle subsistera;
- 3.2.6 une hypothèque conventionnelle sans dépossession au montant de 1 080 000,00\$ en faveur de Banque de développement du Canada affectant l'équipement et la machinerie, publiée sous le numéro 01-0065680-0002, laquelle subsistera;
- 3.2.7 une hypothèque conventionnelle sans dépossession au montant de 480 000,00\$ en faveur de Banque de développement du Canada, publiée sous le numéro 97-0045483-0002, que le Débiteur s'engage à faire radier à ses frais;
- 3.2.8 une hypothèque conventionnelle sans dépossession au montant de 2 400 000,00\$ en faveur de Banque de développement du Canada affectant l'universalité des valeurs mobilières dans les sociétés suivantes : Uni-K Structures inc., Fraco Équipement inc., Fraco Products, Inc., et d'autres actifs, publiée sous le numéro 03-0512937-0003, pour laquelle le Débiteur s'engage à obtenir de Banque de développement du Canada une cession de rang relativement aux valeurs mobilières dans la société Fraco Products, Inc.;
- 3.2.9 une hypothèque conventionnelle sans dépossession au montant de 2 400 000,00\$ en faveur de Banque de développement du Canada affectant l'universalité des biens, publiée sous le numéro 03-0512937-0001, pour laquelle le Débiteur s'engage à obtenir de Banque de développement du Canada une cession de rang en faveur de la Banque relativement à toutes les créances et les inventaires;
- 3.2.10 une hypothèque conventionnelle sans dépossession au montant de 960 000,00\$ en faveur de Banque Nationale du Canada affectant l'universalité des biens, publiée sous le numéro 99-0232643-0001, que le Débiteur s'engage à faire radier à ses frais.
- 3.3 Les droits et sûretés suivants sont inscrits au registre des marques de commerce et au registre des brevets :

- 3.3.1 au registre des marques de commerce, relativement à la marque du Débiteur enregistrée le trente et un juillet deux mille un (31 juillet 2001) sous le numéro TMA548,947 un accord de sûreté a été déposé par la Banque de développement du Canada en date du neuf janvier deux mille quatre (9 janvier 2004) sous le numéro 1026605;
- 3.3.2 au registre des brevets, un accord de sûreté a été déposé au bureau des brevets par la Banque HSBC en date du vingt et un janvier deux mille quatre (21 janvier 2004) visant cinq (5) brevets ci-haut décrits, lequel accord le Débiteur s'engage à faire radier à ses frais.
- 3.4 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.
- 3.5 Les créances faisant partie des biens hypothéqués n'ont pas été cédées à un tiers.
- 3.6 Les biens hypothéqués sont et seront situés dans la province de Québec, sauf les biens suivants :
- Des équipements et machineries situés en Ontario et qui feront l'objet de sûretés à être publiées en Ontario en vertu du registre P.P.S.A.
- 3.7 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.
- 3.8 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. A 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 dépérir.
- 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 2.3.1 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.
- 6.2 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.
- 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 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 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 lui 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.

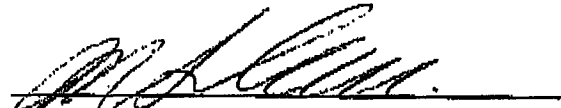
10. ÉLECTION DE DOMICILE

10.1 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.

DONT ACTE à Longueuil, arrondissement Vieux Longueuil, sous le numéro cinq mille six cent vingt-cinq (5625)-----
des minutes du notaire soussigné.

Les parties déclarent avoir pris connaissance du présent acte et en conséquence, exemptent le notaire soussigné de procéder à la lecture du présent acte, et ont signé les présentes en présence du notaire soussigné.

BANQUE NATIONALE DU CANADA

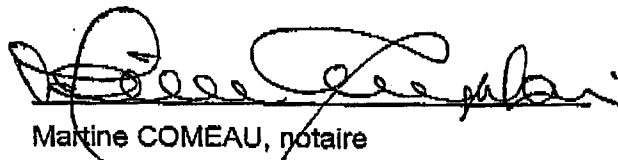


par : Marie GRASSO

**LES PRODUITS FRACO LTÉE et sa version anglaise
FRACO PRODUCTS LTD**



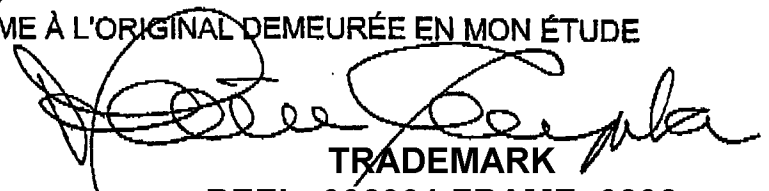
par : Armand RAINVILLE



Martine COMEAU, notaire

COPIE CONFORME À L'ORIGINAL DEMEURÉE EN MON ÉTUDE

(808508 v4)



TRADEMARK

REEL: 002931 FRAME: 0802

ANNEXE A

LISTE DES MARQUES ET BREVETS - LES PRODUITS FRACO LTÉE

MARQUES DE COMMERCE

| Pays | Marques | No. d'application/d'enregistrement | Date d'application/d'enregistrement |
|------------|--------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Brésil | LES PRODUITS FRACO PRODUCTS & DESIGN | 822096242 | 2000-03-24 |
| Canada | FRACO | TMA548,947 | 2001-07-31 |
| Chine | FRACO & DESSIN | 3,552,158 | 2003-05-12 |
| Etats-Unis | FRACO | 2,405,869 | 2000-11-21 |
| Pologne | LES PRODUITS FRACO PRODUCTS & DESIGN | Z 222085 | 2000-08-01 |

BREVETS

| Pays | Brevets | No. d'application | Date de dépôt | No. Brevet | Date d'obtention |
|----------|---|-------------------|---------------|------------|------------------|
| Belgique | SELF ERECTING SCAFFOLDING | PCT/CA97/00307 | 1997-05-05 | Instance | Instance |
| Brésil | SELF ERECTING SCAFFOLDING | PI9714660-9 | 1997-05-05 | Instance | Instance |
| Canada | TAPERED ROLLER SCREW APPARATUS | 2,365,309 | 2001-12-17 | Instance | Instance |
| Canada | RAISING SYSTEM FOR SCAFFOLDING AND THE LIKE | 2,354,674 | 2001-08-03 | Instance | Instance |
| Canada | SELF ERECTING SCAFFOLDING | 2,288,162 | 1997-05-05 | 2,288,162 | 2002-07-23 |

TRADEMARK

| | | | | | |
|------------|--|--------------|------------|--------------|------------|
| Canada | PLATFORM RAISING SYSTEM IN SCAFFOLDING | 2,099,958 | 1993-07-06 | 2,099,958 | 2002-06-25 |
| Canada | SELF-RAISING CANTILER-TYPE WORK PLATFORM ASSEMBLY | 2,100,054 | 1993-07-07 | Instance | Instance |
| Chine | TAPERED ROLLER SCREW APPARATUS AND ITS DRIVEN DEVICE | 99808559,6 | 1999-07-13 | 99808559,6 | 2003-07-02 |
| Chine | SELF ERECTING SCAFFOLDING | 97 1 82154.2 | 1997-05-05 | 97 1 82154.2 | 2002-10-02 |
| Chine | SELF ERECTING SCAFFOLDING | 00107010.1 | 1997-05-05 | Instance | Instance |
| Chine | SCAFFOLDING | 00 1 0961.8 | 2000-06-14 | Instance | Instance |
| Chine | SCAFFOLDING | | 2001-07-09 | Instance | Instance |
| Espagne | SELF ERECTING SCAFFOLDING | 97917960.3 | 2002-09-11 | Instance | Instance |
| États-Unis | TAPERED ROLLER SCREW APPARATUS AND ITS DRIVEN DEVICE | 09760,717 | 2001-01-17 | 6,598,708 | 2003-07-29 |
| États-Unis | RAISING SYSTEM FOR SCAFFOLDING AND THE LIKE | 09/662,602 | 2000-09-14 | 6,311,800 | 2001-11-06 |
| États-Unis | SCAFFOLDING | 09/379,369 | 1999-08-23 | 6,095,285 | 2000-08-01 |
| États-Unis | SELF-RAISING CANTILER-TYPE WORK PLATFORM ASSEMBLY | 775,909 | 1991-10-15 | 5,259,479 | 1993-11-09 |
| États-Unis | TOWER CRANE WITH RAISING PLATFORM | 10/440,227 | 2003-05-19 | Instance | Instance |
| États-Unis | REMOVABLE TOWER SLEEVE | 10/440,228 | 2003-05-19 | Instance | Instance |
| États-Unis | TOWER FOR SELECTIVELY SUPPORTING | 10/440,226 | 2003-05-19 | Instance | Instance |

TRADEMARK

| | | | | | | |
|------------|--|----------------|------------|----------|----------|------------|
| | ONE OR TWO INDEPENDENT ELEVATORS | | | | | |
| France | TAPERED ROLLER SCREW APPARATUS AND ITS DRIVEN DEVICE | 1 097 316 | 1999-07-13 | Instance | Instance | Instance |
| France | SELF ERECTING SCAFFOLDING | PCT/CA97/00307 | 1997-05-05 | Instance | Instance | Instance |
| Hong Kong | TAPERED ROLLER SCREW APPARATUS AND ITS DRIVEN DEVICE | HK 021000318,3 | 2002-01-16 | Instance | Instance | Instance |
| Luxembourg | SELF ERECTING SCAFFOLDING | PCT/CA97/00307 | 1997-05-05 | Instance | Instance | Instance |
| Pays-Bas | SELF ERECTING SCAFFOLDING | PCT/CA97/00307 | 1997-05-05 | Instance | Instance | Instance |
| PCT | RAISING SYSTEM FOR SCAFFOLDING AND THE LIKE | PCT/CA01/01125 | 2001-08-03 | Instance | Instance | Instance |
| PCT | TOWER CRANE WITH RAISING PLATFORM | PCT/CA03/00744 | 2003-05-20 | Instance | Instance | Instance |
| PCT | REMOVABLE TOWER SLEEVE | PCT/CA03/00743 | 2003-05-20 | Instance | Instance | Instance |
| PCT | TOWER FOR SUPPORTING AN ELEVATOR THEREON | PCT/CA03/00745 | 2003-05-20 | Instance | Instance | Instance |
| Pologne | SELF ERECTING SCAFFOLDING | P348658 | 2001-07-13 | Instance | Instance | Instance |
| Portugal | SELF ERECTING SCAFFOLDING | 97917960.3 | 1997-05-05 | Instance | Instance | Instance |
| Suisse | SELF ERECTING SCAFFOLDING | PCT/CA97/00307 | 1997-05-05 | Instance | Instance | Instance |
| Taiwan | SELF ERECTING SCAFFOLDING | 86,119,872 | 1997-12-27 | 107868 | | 2000-02-15 |

(811079 v1)

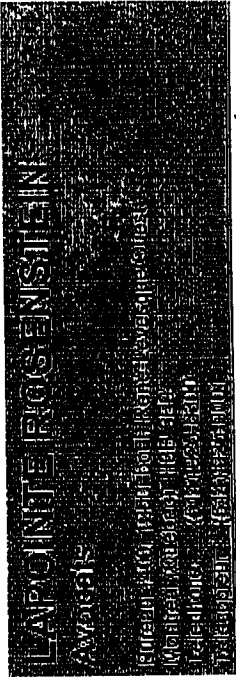
Reconnu véritable et signé par le(s) représentant(s) en présence du notaire pour être annexé à la main.

5625 du notaire soussigné.

[Handwritten signature]
COPIE CONFORME
[Handwritten signature]

TRADEMARK

REEL: 002931 FRAME: 0805



HYPOTHÈQUE UNIVERSELLE

PAR :

**LES PRODUITS FRACO LTÉE /
FRACO PRODUCTS LTD**

EN FAVEUR DE :

BANQUE NATIONALE DU CANADA

Me Martine COMEAU, notaire

No. 5625

Le 4 juin 2004

Copie : 3^{ème}

Publié au bureau de la publicité des droits
de la circonscription foncière de :

CHAMBLY

Le 7 juin 2004 sous le numéro 11 394 178

ROUVILLE

Le 7 juin 2004 sous le numéro 11 394 070

Publié au Registre des droits personnels et réels
mobiliers

Le 7 juin 2004 sous le numéro 04-0333152-0001

Publié au Bureau des Marques (Canada)

Le _____

No _____

Publié au Bureau des Brevets (Canada)

Le _____

No _____

DOSSIER : 04H01350056/IR BAN# 47140