



---

# VILLE DE QUÉBEC

Agglomération de Québec

---

RÈGLEMENT R.A.V.Q. 45

**RÈGLEMENT DE L'AGGLOMÉRATION SUR L'ALIÉNATION À  
LES SERVICES TECHNIQUES BIC INC. D'UN IMMEUBLE SITUÉ  
DANS LE PARC INDUSTRIEL FRANÇOIS-LECLERC À DES FINS  
INDUSTRIELLES, PARA-INDUSTRIELLES OU DE RECHERCHE**

---

**Avis de motion donné le n/a  
Adopté le 7 avril 2006  
En vigueur le 19 mai 2006**

---

## **NOTES EXPLICATIVES**

*Ce règlement autorise l'aliénation à Les Services techniques Bic inc., d'un immeuble vacant situé dans le parc industriel François-Leclerc, soit une partie du lot 3 055 465 du cadastre du Québec, d'une superficie de 5 560,4 mètres carrés à des fins industrielles, para-industrielles ou de recherche.*

*Le prix de vente de l'immeuble aliéné est fixé à 16,14 \$ le mètre carré, soit à un montant de 89 744,86 \$.*

*Ce règlement comprend le certificat du trésorier attestant du prix de revient de l'immeuble ainsi aliéné.*

## **RÈGLEMENT R.A.V.Q. 45**

### **RÈGLEMENT DE L'AGGLOMÉRATION SUR L'ALIÉNATION À LES SERVICES TECHNIQUES BIC INC. D'UN IMMEUBLE SITUÉ DANS LE PARC INDUSTRIEL FRANÇOIS-LECLERC À DES FINS INDUSTRIELLES, PARA-INDUSTRIELLES OU DE RECHERCHE**

LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL D'AGGLOMÉRATION,  
DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

- 1.** L'offre d'achat de Les Services techniques Bic inc., datée du 17 janvier 2006, visant l'acquisition d'un immeuble vacant situé dans le parc industriel François-Leclerc, d'une superficie de 5 560,4 mètres carrés, constitué d'une partie du lot 3 055 465 du cadastre du Québec et ultérieurement désigné comme le lot 3 694 760 du même cadastre est acceptée. Cette offre d'achat, incluant un plan de localisation, constitue l'annexe I du présent règlement.
- 2.** L'aliénation de l'immeuble décrit à l'article 1 est autorisée au prix de 16,14 \$ le mètre carré, pour un montant de 89 744,86 \$. Le prix de vente doit être réduit d'un acompte de 8 896 \$ versé par Les Services techniques Bic inc. Le paiement final du prix de vente est exigible à la signature de l'acte notarié.
- 3.** Le certificat du trésorier attestant le prix de revient de l'immeuble aliéné est joint au présent règlement à titre d'annexe II.
- 4.** Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE I

*(article 1)*

OFFRE D'ACHAT ET PLAN DE LOCALISATION

## OFFRE D'ACHAT

L'AN DEUX MILLE SIX (2006)

Le 17 janvier 2006

Par : Les Services Techniques Bic inc.  
790, Chemin Olivier  
Saint-Nicolas (Québec)  
G7A 2N1

Par : Michel Bordeleau, Président

Ci-après appelé: « L'ACHETEUR »

- À -

VILLE DE QUÉBEC, personne morale de droit public, municipalité constituée par la Charte de la Ville de Québec (L.R.Q., chapitre C-11.5), ayant son siège au 2, rue des Jardins, Québec (Québec) GIR 4S9,

Ci-après appelée: « LE VENDEUR »

Par la présente, l'ACHETEUR offre au VENDEUR d'acheter, au prix et conditions ci-dessous énoncés, l'immeuble suivant, savoir :

### 1. DÉSIGNATION

Un immeuble connu et désigné comme étant composé d'une partie du lot 3 055 465 d'une superficie approximative de 5 574 m<sup>2</sup> situé dans le parc industriel François-Leclerc à Saint-Augustin-de-Desmaures, le tout tel qu'il appert d'un plan annexé aux présentes et contresigné par l'ACHETEUR pour identification (annexe 1).

Ci-après appelé : « L'IMMEUBLE »

### 2. PRIX D'ACHAT

Le prix d'achat de l'immeuble sera de 16,14 \$/m<sup>2</sup> (1,50 \$/pi<sup>2</sup>), soit un montant approximatif de 89 964,36 \$.

Payable comme suit :

- 2.1 Avec la présente offre d'achat, l'ACHETEUR remet une somme de 8 996 \$ par chèque qui sera encaissée par le VENDEUR immédiatement à la réception des présentes. Cette somme sera imputée au prix de l'achat;

En cas de désistement par l'acheteur, une fois la présente offre

Le prix d'achat sera ajusté à la hausse ou à la baisse, selon la superficie exacte de l'immeuble, laquelle sera établie aux termes de l'arpentage qui sera effectué pour les fins de l'acquisition de l'immeuble.

3. **LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (T.V.Q.) ET À LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (T.P.S.)**

La taxe de vente du Québec (T.V.Q.) et la taxe sur les produits et services (T.P.S.) seront applicables selon les dispositions desdites lois.

4. **GARANTIE**

La vente sera consentie sans autre garantie que celle des faits personnels du VENDEUR.

5. **DOSSIER DE TITRES**

Le VENDEUR ne sera pas tenu de remettre de dossier de titres à l'ACHETEUR.

6. **POSSESSION**

L'ACHETEUR deviendra propriétaire de l'immeuble et en aura la possession à compter de la date de la signature de l'acte de vente.

7. **OBLIGATIONS DU VENDEUR**

Le VENDEUR qui vend sans garantie :

7.1 Devra obtenir, au besoin, l'autorisation du ministre des Affaires municipales et des Régions pour procéder à la vente et s'assurer que les dispositions de la Loi sur les immeubles industriels municipaux ont été respectées;

7.2 Devra livrer l'immeuble cadastré, frais d'espaces verts ou de parcs acquittés et avec tous les services municipaux disponibles;

7.3 Devra déclarer dans l'acte de vente, qu'il atteste être une corporation résidente canadienne au sens de la Loi de l'impôt sur le revenu et au sens de la Loi sur les impôts et qu'il n'a pas l'intention de modifier telle résidence et qu'il est une corporation principalement administrée et contrôlée au Canada; que son existence est valide et régulière et qu'elle a le pouvoir de posséder et de vendre l'immeuble sans autres formalités que celles déjà remplies.

- 8.2 Déclarer qu'il a vérifié lui-même auprès des autorités compétentes notamment, la division de la gestion du territoire de l'arrondissement de la Ville et le Service de l'environnement de la Ville, si requis, que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux lois et règlements en vigueur;
- 8.3 Déclarer qu'il s'est informé auprès d'une autorité compétente du Service de l'ingénierie de la Ville de la présence et des caractéristiques des infrastructures municipales (sanitaire, pluvial et aqueduc) qui desservent le terrain;
- 8.4 Payer toutes les taxes, cotisations et répartitions foncières échues et à échoir, y compris la proportion de celles-ci pour l'année courante, à compter de la date de la signature de l'acte de vente et aussi payer, à compter de la même date, tous les versements en capital et intérêts à échoir sur toutes les taxes spéciales imposées avant ce jour et dont le paiement est réparti sur plusieurs années;
- 8.5 Payer les frais et honoraires de l'acte de vente, de son inscription et des copies pour toutes les parties;
- 8.6 Payer, le cas échéant, le droit de mutation ou le droit supplétif;
- 8.7 Assumer tous frais d'arpentage, de piquetage ou de bornage, pouvant être requis;
- 8.8 Conserver l'immeuble dans un état de propreté convenable, à compter de l'exécution de la vente, principalement en coupant les herbes avant qu'elles ne montent en graine;
- 8.9 Commencer à construire un édifice pour des fins industrielles, para-industrielles ou de recherches dans un délai de trois (3) ans à compter de la date de la signature de l'acte de vente et à poursuivre, de façon continue, sans délai injustifié, jusqu'à sa complétion finale, la construction d'un édifice ayant un indice d'occupation au sol minimum de 15 % (superficie au sol du bâtiment/superficie du terrain);
- 8.10 Construire un édifice conformément aux lois et règlements alors en vigueur et après l'obtention du permis de construction approuvé;
- 8.11 Ne rien exiger du VENDEUR en matière de clôture, mur de soutènement ou de tout autre ouvrage mitoyen tant à ce qui a trait à leur construction qu'à la participation aux coûts de ces ouvrages que l'ACHETEUR aura fait ériger sur l'une ou l'autre des lignes de l'immeuble faisant l'objet des présentes;
- 8.12 Accorder gratuitement au VENDEUR et à toute société d'utilité publique toute servitude requise contre l'immeuble;
- 8.13 Soumettre au VENDEUR, pour approbation, tout plan de division, de remplacement, d'annulation ou de modification cadastral de

8.14 Préalablement à la signature des présentes, l'ACHETEUR déclare s'être informé auprès de toute compagnie d'utilités publiques (Hydro-Québec, Bell, Vidéotron, Gaz métropolitain, etc.) de tous les frais éventuels relatifs au prolongement et au déplacement des réseaux d'utilités publiques, si requis, et que tels coûts seront assumés entièrement à sa charge. LE VENDEUR (La Ville de Québec) décline toute responsabilité et déclare qu'elle ne sera pas redevable d'aucune charge relative au prolongement des réseaux d'utilités publiques.

9. **APPROBATION DES PLANS DE CONSTRUCTION ET SERVITUDE D'ASPECT**

L'ACHETEUR s'engage à soumettre au VENDEUR, avant le début de toute construction, tous les plans de travaux de construction projetés et ne pourra commencer à construire tant que le VENDEUR n'aura pas émis son approbation écrite aux dits plans de construction. Cette approbation sera aussi exigée pour tous travaux d'améliorations et modifications qui pourraient être effectués plus tard aux bâtiments érigés; le tout afin d'assurer que les bâtiments érigés sur l'immeuble s'allient aisément avec l'aspect des immeubles voisins.

Aux fins de garantir les obligations ci-dessus mentionnées, l'ACHETEUR s'engage à consentir, gratuitement, au VENDEUR une servitude d'aspect sur l'immeuble faisant l'objet des présentes, et ce, en faveur des lots **2 814 720 (rue d'Amsterdam)** et **2 814 797 (rue de Bordeaux)** dudit cadastre du Québec, appartenant au VENDEUR.

10. **DROIT DE PRÉEMPTION**

L'ACHETEUR ne pourra vendre ou autrement aliéner ses droits dans tout ou partie de l'immeuble ci-dessus décrit, mais non construit, sans les avoir au préalable offerts au VENDEUR par avis écrit. Dans les soixante (60) jours de la réception de l'avis écrit, le VENDEUR aura la faculté d'acheter cette partie de l'immeuble pour un prix équivalent au prix présentement payé par l'ACHETEUR. Si le VENDEUR ne désire pas se prévaloir de ladite offre, l'ACHETEUR pourra, à l'expiration dudit délai de soixante (60) jours, disposer de ses droits en faveur d'un tiers.

La présente clause est valide pour une période de vingt (20) ans à compter de la date de la signature de l'acte de vente dudit immeuble.

11. **CLAUSE RÉVOCATOIRE**

L'acte de vente de l'immeuble devra contenir une clause révocatoire stipulant qu'au cas de défaut par l'ACHETEUR de se conformer à l'article 10 (droit de préemption) le VENDEUR aura le droit, s'il le juge à propos, et sans préjudice à ses autres recours, de demander la résolution de la présente vente, après avoir servi à qui de droit le préavis requis par la loi.

## **12. ACCEPTATION**

12.1 L'ACHETEUR reconnaît que le VENDEUR aura le droit d'accepter ou de refuser à son gré la présente offre et renonce à tout recours contre le VENDEUR en cas de refus;

12.2 Cette offre d'achat est sujette à l'obtention, par le VENDEUR, de toutes les approbations requises pour autoriser ladite vente. Advenant que le VENDEUR n'obtienne pas les approbations nécessaires pour procéder à la vente, il ne sera tenu que de remettre à l'ACHETEUR la somme qu'il a déposée avec son offre sans autre obligation de sa part;

La présente offre d'achat est irrévocable et prendra fin le **28 février 2006**. L'acceptation devra être reçue par l'ACHETEUR dans les vingt-quatre (24) heures suivant l'expiration du délai. Si l'offre n'est pas acceptée dans ce délai, ou si l'ACHETEUR n'a pas reçu l'acceptation dans le délai prévu, l'offre sera nulle et non avenue.

Par contre, si l'offre est acceptée et que notification est reçue dans le délai imparti, cette offre d'achat constituera un contrat liant juridiquement les parties.

L'acheteur déclare qu'il reconnaît que des délais d'approbation sont implicites à la vente de terrains municipaux et qu'il a planifié la réalisation de son projet en conséquence de ces délais.

De plus, si la transaction implique la réalisation d'une opération cadastrale, l'acheteur comprend qu'il ne pourra pas devenir propriétaire du terrain, ni commencer sa construction avant que le lot ne soit déposé officiellement.

## **13. EXÉCUTION DE LA VENTE**

La vente devra être signée dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant la date où le vendeur a obtenu toutes les autorisations requises, devant le notaire choisi par l'ACHETEUR.

À défaut par l'ACHETEUR de signer l'acte de vente dudit immeuble dans le délai ci-dessus mentionné et d'en acquitter la totalité du prix de vente; le VENDEUR pourra, à sa seule discrétion, sans avis préalable, ni mise en demeure, et sous réserve de tous autres recours, rescinder la présente offre d'achat et conserver l'acompte reçu de l'ACHETEUR à titre de dommages-intérêts liquidés.

## **14. EXAMEN DE L'IMMEUBLE**

Avant l'acceptation de l'offre d'achat, l'ACHETEUR et ses préposés auront le droit de faire sur l'immeuble tout sondage, arpentage, examen topographique ou autres qu'ils jugeront utiles, à charge cependant de remettre les lieux dans le même état.

**15. CESSION DE DROITS**

Jusqu'à la signature de l'acte de vente, l'ACHETEUR pourra céder ou autrement aliéner ses droits dans la présente offre d'achat, à la condition qu'il obtienne, au préalable, l'autorisation écrite du VENDEUR et à la condition que le cessionnaire s'engage dans l'acte de cession ou d'aliénation à respecter toutes les clauses et conditions stipulées aux présentes.

L'ACHETEUR ne sera cependant pas libéré des obligations résultant de la présente offre d'achat et sera responsable conjointement et solidairement envers le VENDEUR.

Une copie de l'acte de cession ou d'aliénation devra être fournie au VENDEUR, aux frais de l'ACHETEUR, dans les trente (30) jours de la date de la signature dudit acte.

Après la signature de l'acte de vente, tout acte de transfert de droit de propriété dans l'immeuble faisant l'objet des présentes devra inclure une clause à l'effet que le nouvel acquéreur reconnaît avoir pris connaissance des clauses et conditions apparaissant au titre d'acquisition du VENDEUR et s'engage expressément à les respecter.

**16. CONSIDÉRATION DE L' OFFRE D'ACHAT**

Avec la présente offre d'achat, l'ACHETEUR verse au VENDEUR une somme de **8 996 \$**. Si la présente offre n'est pas acceptée par le VENDEUR, ladite somme sera remboursée à l'ACHETEUR. Si la présente offre est acceptée par le VENDEUR, elle sera imputée au prix de vente lors de son exécution.

La présente offre annule toute entente antérieure, verbale ou écrite, à compter de sa signature, les parties se donnant quittance mutuelle à cet effet.

**17. EXPROPRIATION OU HOMOLOGATION**

Si, avant l'exécution de la vente, l'immeuble fait l'objet d'une expropriation ou d'une homologation, l'ACHETEUR aura droit, à sa seule discrétion et au moyen d'un avis écrit au VENDEUR, soit d'annuler son engagement d'acheter avec droit au remboursement de la somme payée ce jour, soit de compléter l'achat, auquel cas le VENDEUR devra subroger l'ACHETEUR dans tous ses droits y compris ceux de discuter et de recevoir l'indemnité et d'en donner quittance.

**18. FRAIS DE COURTAGE**

Le VENDEUR déclare qu'il n'a retenu les services d'aucun courtier, agent ou mandataire aux fins de réaliser la présente offre.

**19. ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présent acte, l'ACHETEUR et le VENDEUR font élection de domicile à leurs adresses respectives ci-dessus mentionnées. Chacune des parties pourra changer son domicile élu pour un autre situé dans le district de Québec, par un avis écrit signifié à l'autre partie. Advenant l'impossibilité de signification aux domiciles ci-dessus prévus, les parties font élection de domicile au bureau du greffier de la Cour supérieure pour le district de Québec.

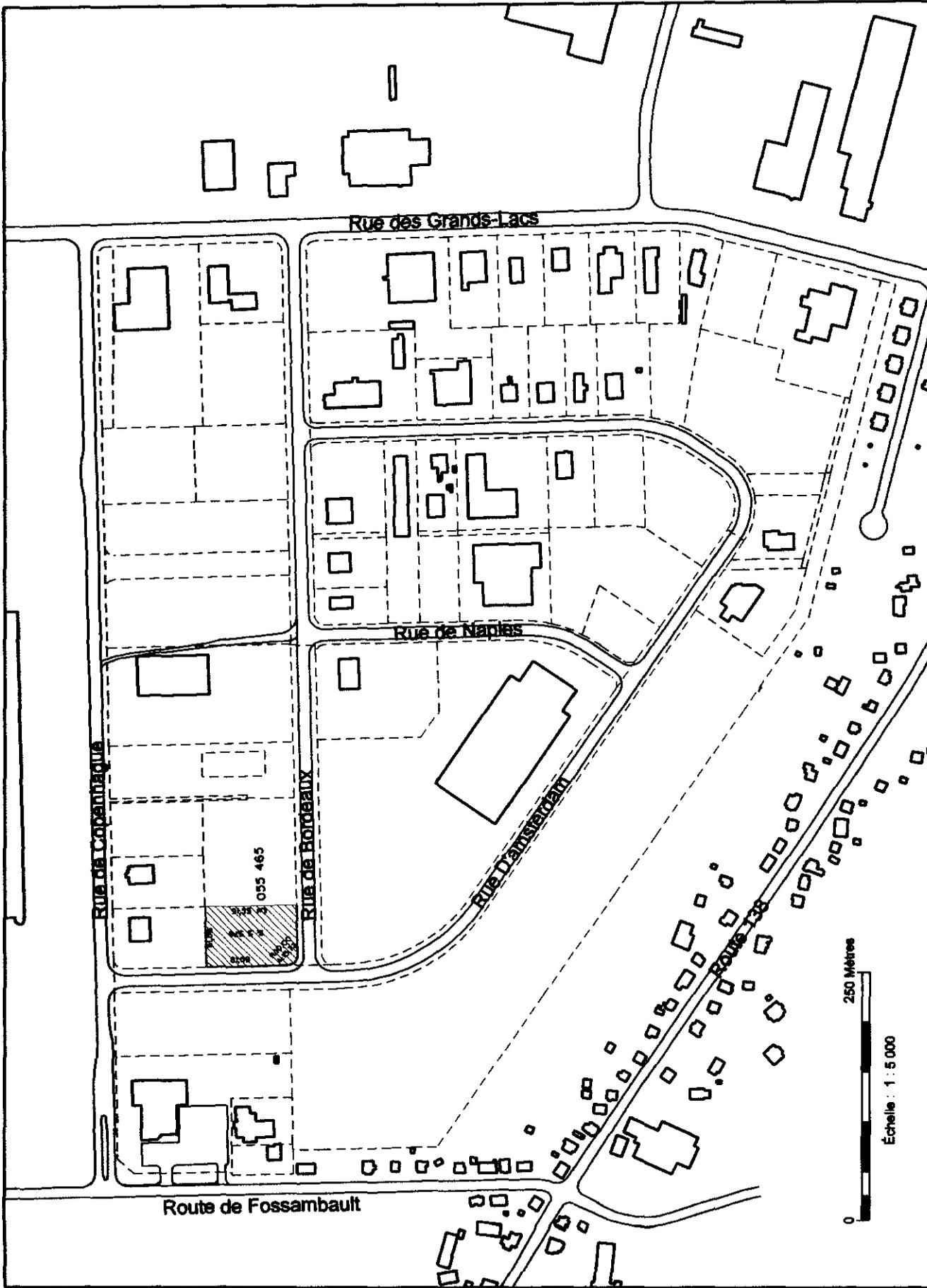
EN FOI DE QUOI, l'ACHETEUR a signé les présentes, en double exemplaire, ce  
\_\_\_\_\_ **deux mille six (2006).**

**ACHETEUR**

Les Services Techniques Bic inc.  
790, Chemin Olivier  
Saint-Nicolas (Québec)  
G7A 2N1

Par :

  
\_\_\_\_\_  
Michel Bordeleau, Président



Parc industriel F. Leclerc  
Annexe 1

Échelle : 1 : 5 000

Plan no : 06002a06.dgn

Date : 2005-11-14

Préparé par : A. Javourez

Dessiné par : J. Bouchard

VILLE DE QUÉBEC  
Service du développement économique



*[Handwritten signature]*

ANNEXE II

*(article 3)*

CERTIFICAT DU TRÉSORIER

**CERTIFICAT DU TRÉSORIER**  
**VILLE DE QUÉBEC**  
**PARC INDUSTRIEL FRANÇOIS-LECLERC**

<b>A. Prix de vente minimum</b>	<b>Superficie m<sup>2</sup></b>	<b>Montant payé</b>	<b>Prix au m<sup>2</sup></b>
Achat des terrains (selon contrats)	4 226 544,3	1 706 064	0,40
Achat des terrains (via le RVQ-624)	37 724,0	86 240	2,29
	<u>4 264 268,3</u>	<u>1 792 304</u>	
Moins: Perte pour rues	624 563,9		
Superficie disponible pour la vente	<u>3 639 704,4</u>	<u>1 792 304</u>	<u>0,49</u>
Plus: Dépenses			
Honoraires: Arpenteurs		12 576	
Frais juridiques préparation règlement		18 224	
Émission, escompte, impression obligations et commissions à l'achat		50 302	
Intérêts sur emprunts temporaires		58 493	
Total des dépenses:		<u>139 595</u>	
<b>Total cumulatif avant intérêts sur obligations</b>	<b>3 639 704,4</b>	<b>1 931 899</b>	<b>0,53</b>
Plus: Intérêts sur obligations		1 800 469	
Intérêts sur acquisitions via le RVQ-624		2 267	
Reprises de terrains (Les Industries Spectre inc./Premium inc., Créations Régie Grolau inc.)	17 390,7	47 397	2,73
Taxes payées sur les reprises de terrains		3 804	
<b>Coût total cumulatif</b>	<b>3 657 095,1</b>	<b>3 785 826</b>	<b>1,04</b>
Moins: Superficies brutes vendues (voir page suivante)	2 364 135,5	3 649 770	1,54
<b>Salde</b>	<b>1 292 959,6</b>	<b>136 056</b>	<b>0,11</b>

**B. Règlements d'acquisitions**

Numéro Règlement	Montant Autorisé
704	
RVQ-624	

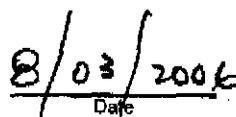
**CERTIFICAT DU TRÉSORIER**  
**VILLE DE QUÉBEC**  
**PARC INDUSTRIEL FRANÇOIS-LECLERC**

**C. Ventes effectuées**

Noms des acheteurs	Superficie vendue m <sup>2</sup>	Date de signature	Prix de vente \$	Prix au m <sup>2</sup> \$
Ventes au 31-12-97	1 863 426,82		1 305 184,06	0,70
Ventes 1998	86 750,90		185 265,68	1,91
Ventes au 1er nov. 1999	64 608,10		249 430,95	3,86
Béton Miroc inc.	16 926,50		54 672,60	3,23
Armoires Maxi-Design inc.	4 738,00		15 303,74	3,23
Expo Plein-air de Québec inc.	8 524,90		36 656,64	4,30
Cuisine Malimousse inc.	3 858,70		12 000,00	3,11
Les Gestions Poléco Inc.	22 338,40		87 851,43	3,03
Marotech inc.	5 574,20		18 150,00	3,26
Gestion MGL inc.	4 117,02		12 187,00	2,96
Les Gibiers Canabec inc.	8 799,40		28 800,00	3,27
Les Gibiers Canabec inc. - rachat	(8 799,40)	2003-12-12	(28 800,00)	3,27
Trans World Medical inc. (90163801 Québec inc.)	10 282,60		33 212,80	3,23
Caro Placement AC inc.	5 806,40		18 754,67	3,23
Mario Moraldo (Pépinière Moraldo Inc.)	19 861,80		25 820,47	1,30
Gestion Monique Arsenault inc.	4 193,40		13 544,68	3,23
Michel Labbé	46 866,00		304 629,00	6,50
Préverco inc.	3 657,50		11 813,72	3,23
Pépinière Moraldo inc.	1 764,60		5 699,66	3,23
Groupe Tardif GLF inc.	56 385,20	2003-03-25	152 240,04	2,70
Les Plastiques Tilton inc.	27 870,00	2004-02-02	289 634,80	10,39
Bâtiments d'acier Finar inc.	5 137,00	2004-02-26	82 911,18	16,14
Groupe Tardif GLF inc.	11 270,00	2004-04-23	30 382,20	2,70
Clôture Provinciale inc.	4 600,00	2004-08-06	74 271,00	16,16
Granitor inc.	31 968,00	2004-09-15	85 995,00	2,69
Les Spécialités du Connaisseur Inc	9 290,00	2004-09-09	149 940,60	16,14
Les Spécialités du Connaisseur inc	2 328,80	2004-09-09	22 542,78	9,68
Les Spécialités du Connaisseur inc	3 828,90	2004-09-09	37 063,75	9,68
Explo Plein Air de Québec inc.	2 523,80	2004-05-18	8 126,64	3,22
Préverco inc.	23 785,00	2005-08-30	191 944,95	8,07
6082467 Canada inc.	11 853,00	2005-12-22	174 740,00	14,74
<b>Superficies brutes vendues</b>	<b>2 364 135,54 m<sup>2</sup></b>		<b>3 649 770,04</b>	<b>1,54</b>
<b>Moins les reprises de terrains :</b>				
Les Industries Spectra inc./Premium inc.	14 147,80	2004-09-13	38 057,58	2,69
Créations Régis Groleau inc.	3 242,90	2004-09-13	9 339,55	2,88
<b>Reprises de terrains</b>	<b>17 390,70 m<sup>2</sup></b>		<b>47 397,13</b>	<b>2,73</b>
<b>Superficies nettes vendues :</b>	<b>2 346 744,84</b>		<b>3 602 372,91</b>	



Clément Guay, c.m.a.  
 Directeur Division budget et assistant-trésorier

  
 Date