

OFFRE D'ACHAT

L'AN DEUX MILLE SEPT (2007)

Le 9 janvier

Par : 9139-2258 Québec inc.
2875, boulevard Laurier, 10^{ème} étage
Québec, (Québec)
G1V 2M2

Par : François-Olivier Deblois, dûment autorisé par résolution en date du 9
janvier 2007 (annexe 1)

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
3 754 127 d'une superficie approximative de 31 215 m² 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 2).

Ci-après appelé : « L'IMMEUBLE »

2. PRIX D'ACHAT

Le prix d'achat de l'immeuble sera de 16,14 \$/m² pour les 9 290 premiers
mètres carrés, 9,68 \$/m² pour les 18 580 mètres carrés suivants et
5,38 \$/m² pour les 3 345 derniers mètres carrés, soit un montant
approximatif de 347 791 \$.

Payable comme suit :

- 2.1 Avec la présente offre d'achat, l'ACHETEUR remet une somme
de 34 800 \$ 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
d'achat acceptée par le VENDEUR, cette somme sera conservée par
le VENDEUR à titre de dommages-intérêts liquidés;

- 2.2 Lors de la signature de l'acte de vente devant notaire, l'ACHETEUR versera, par chèque visé, une somme additionnelle de 312 991 \$;

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. OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR

L'ACHETEUR s'engage à :

- 8.1 Prendre l'immeuble dans l'état où il se trouvera lors de l'acceptation de l'offre d'achat, pour l'avoir vu et visité et en être satisfait;
- 8.2 Déclarer qu'il a vérifié lui-même auprès des autorités compétentes, notamment le Service de l'urbanisme de la Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures et le Service de l'environnement de la Ville de Québec, 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 vingt-quatre (24) mois 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 approprié;
- 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 l'immeuble, que ce plan prévoit des rues ou non et obtenir du VENDEUR un permis de lotissement. Ce permis de lotissement est expressément requis avant toute opération cadastrale et/ou transfert de droit de propriété dans l'immeuble;

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 décline toute responsabilité et déclare qu'il 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 du lot **2 814 717 (rue d'Amsterdam)** 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 RÉSOLUTOIRE**

L'acte de vente de l'immeuble devra contenir une clause résolutoire 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.

En ce cas, le VENDEUR reprendra l'immeuble sans être tenu à aucune indemnité pour les réparations, améliorations et constructions faites à l'immeuble, lesquelles resteront acquises au VENDEUR à titre de dommages-intérêts mais devra remettre à l'ACHETEUR le prix présentement payé.

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 **30 avril 2007**. 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.

Le VENDEUR ne fournira pas d'étude géotechnique du terrain, ni d'étude environnementale.

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 **34 800 \$**. 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.

Tous les autres honoraires ou commissions pouvant être payables en vertu des présentes seront à la charge de l'ACHETEUR.

19. ÉLECTION DE DOMICILE

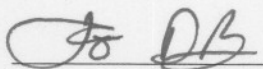
Pour l'exécution du présent acte, l'ACHETEUR et le VENDEUR font élection de domicile à leurs adresses respectives ci-dessus mentionnées. Chacune des parties pourra changer son domicile élu pour un autre situé dans le district de Québec, par un avis écrit signifié à l'autre partie. Advenant l'impossibilité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

9 janvier deux mille sept (2007).

ACHETEUR
9139-2258 Québec inc.
2875, boulevard Laurier, 10^{ème} étage
Québec, (Québec)
G1V 2M2

Par :



François-Olivier Deblois,
Dûment autorisé par résolution en date du 9 janvier 2007

EXTRAIT D'UNE RÉSOLUTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE
9139-2258 QUÉBEC INC. ADOPTÉE LE 9 JANVIER 2007.

« OFFRE D'ACHAT

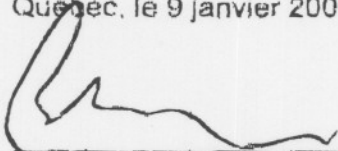
IL EST RÉSOLU:

D'OFFRIR d'acheter de la Ville de Québec une partie du lot 3
754 127 du cadastre du Québec d'une superficie approximative de 31 215
m² situé dans le parc industriel François-Leclerc à Saint-Augustin-de-
Desmaures, et ce, pour une somme approximative, après ajustements, de
347 791,00 \$, payable par chèque à l'ordre de la Ville de Québec de
34 800,00 \$ remis avec l'offre d'achat, le solde approximatif de 312 991,00 \$
étant payable comptant lors de la signature de l'acte de vente devant notaire;

D'AUTORISER François-Olivier DeBlois à signer, pour et au
nom de la compagnie, l'offre d'achat dont le projet a été soumis au conseil
d'administration pour approbation ainsi que tout autre document dont
notamment le plan annexé qu'il jugera utile et nécessaire afin de donner effet
à la présente résolution.»

COPIE CERTIFIÉE CONFORME D'UNE RÉSOLUTION DUMENT
ADOPTÉE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE 9139-2258
QUÉBEC INC. LE 9 JANVIER 2007.

Québec, le 9 janvier 2007



ROBERT BAKER, administrateur



