

**PROMESSE D'ACHAT D'IMMEUBLE  
(Immeubles Industriels)**

L'AN DEUX MILLE SEPT  
Le 18 avril

PAR : FAMILIPRIX INC. (matricule 1144532190)  
6000, rue Armand-Viau, Québec (Québec) G2C 2C5

Représentant autorisé: M. Claude Gariépy

Titre ou fonction: Vice-président exécutif et chef de la direction

Numéro de T.P.S. : R140517244  
Numéro de T.V.Q. 1017700258

**\* Résolution de la compagnie jointe - annexe (1)**

**Ci-après désigné « l'acquéreur »**

**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) G1R 4S9.

**Ci-après désignée « la VILLE »**

Par la présente, l'acquéreur promet d'acheter, aux prix et conditions ci-dessous énoncés, l'immeuble suivant :

**1. DÉSIGNATION**

Un immeuble situé dans le parc industriel Armand-Viau connu comme étant formé du lot TROIS MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-SEPT MILLE NEUF CENT HUIT (3 567 908) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec, d'une superficie de sept mille trois cent quatorze mètres carrés et quatre dixièmes (7 314,4 m<sup>2</sup>).

Le tout montré sur le plan no. 05011a20.dgn, daté du 10 janvier 2007 dont copie est annexée aux présentes et contresignée par l'acquéreur pour identification. (Annexe 2)

Sans bâtiment dessus construit, circonstances et dépendances et sujet à toutes les servitudes actives ou passives pouvant grever ledit immeuble, lequel n'est desservi par aucune rue, aucun service d'aqueduc, d'égouts, d'électricité et de gaz.

**2. PRIX ET MODE DE PAIEMENT**

2.1 Le prix d'achat sera de 24,22 \$/m<sup>2</sup> (2,25 \$/pi<sup>2</sup>), soit un montant de cent soixante-dix-sept mille cent cinquante-quatre dollars et soixante-dix-sept cents **(177 154,77 \$)** que l'acquéreur convient de payer comme suit :

2.1.1 Avec la présente promesse d'achat, l'acquéreur remet une somme de dix-sept mille sept cent quinze dollars et quarante-huit cents **(17 715,48 \$)** par chèque, à l'ordre de VILLE DE QUÉBEC et qui sera encaissé au moment de l'acceptation de la présente promesse. Lors de la signature de l'acte de vente, cette somme sera imputée au prix d'achat.

En cas de désistement de l'acquéreur, cette somme sera conservée par la VILLE à titre de dommages et intérêts liquidés, sans préjudice au droit de la VILLE d'exercer une action en passation de titre ou tout autre recours en dommages-intérêts.

 D.C.

2.1.2 Lors de la signature de l'acte de vente devant notaire, l'acquéreur versera, par chèque visé, le solde du prix de vente déterminé aux présentes.

2.2 Le notaire retiendra les sommes que l'acquéreur devra verser à la VILLE, ou à son acquit, jusqu'à ce que l'acte de vente soit publié et porté au registre foncier sans inscription préjudiciable au titulaire du droit publié.

### 3. DÉCLARATIONS DES PARTIES RELATIVEMENT A LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (T.V.Q.) ET À LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (T.P.S.)

La présente vente est consentie par un organisme de services publics en faveur d'un acquéreur qui n'est pas un particulier et que l'immeuble faisant l'objet de la présente vente n'a pas fait l'objet d'un choix prévu à l'article 272 de la Loi sur la taxe de vente du Québec.

La présente vente est exonérée du paiement de la T.V.Q., conformément aux articles de la loi provinciale, mais est taxable selon les dispositions de la Loi sur la taxe d'accise.

Les numéros d'inscription de la Ville sont les suivants :

T.P.S. : 144247350RT  
T.V.Q. : 1090046710 TQ0001

### 4. GARANTIE

La vente sera consentie par la Ville sans autre garantie que celle des faits personnels de la VILLE, aux risques et périls de l'acquéreur.

### 5. DOSSIER DE TITRES

La Ville ne sera pas tenue de remettre de dossiers de titre ni d'états certifiés.

### 6. OBLIGATIONS DE L'ACQUÉREUR

6.1 L'immeuble fait partie du parc industriel Armand-Viau régi par la *Loi sur les immeubles industriels municipaux* (L.R.Q., chapitre I-0.1) où les terrains ne peuvent être aliénés qu'à des fins industrielles, para-industrielles ou de recherches. Il sera de la responsabilité de l'acquéreur de voir à ce que la destination finale qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux lois et règlements en vigueur.

6.2 L'acquéreur prendra l'immeuble dans l'état où il se trouve en date des présentes pour l'avoir vu, examiné et en être satisfait.

6.3 L'acquéreur payera toutes les taxes, surtaxes, cotisations, à compter de la signature de l'acte de vente.

6.4 L'acquéreur s'engage à signer l'acte de vente devant le notaire de son choix, dans les TRENTE (30) jours de la plus éloignée des dates suivantes :

- l'adoption de la résolution à l'effet que la VILLE a accepté la présente promesse ou, s'il y a lieu, de la mise en vigueur du règlement d'agglomération sur l'aliénation dudit immeuble.
- La dernière des autorisations requises, s'il y a lieu.

À défaut de se conformer à ce délai, le montant dû à la signature du contrat, portera intérêt au taux que la VILLE applique sur tout solde dû pour les taxes municipales en souffrance. Toutefois, si la signature de l'acte notarié est retardée pour des causes hors du contrôle de l'acquéreur, le calcul des intérêts pourra s'effectuer à partir d'une date ultérieure.

À défaut par l'acquéreur de signer l'acte de vente dudit immeuble dans le délai ci-dessus mentionné et d'en acquitter la totalité du prix de vente la Ville



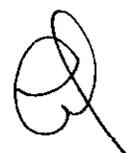
D.C.

pourra, à sa seule discrétion, sans avis préalable, ni mise en demeure, et sous réserve de tous autres recours, résilier la présente promesse d'achat et conserver l'acompte reçu de l'acquéreur à titre de dommages-intérêts liquidés.

- 6.5 L'acquéreur paiera, le cas échéant, le droit de mutation.
- 6.6 L'acquéreur acquittera les frais et honoraires de l'acte de vente, de sa publication et des copies pour les parties.
- 6.7 L'acquéreur assumera tous frais d'arpentage autres que l'immatriculation du lot vendu, les frais de piquetage et, s'il y a lieu, les frais de description technique nécessaires à l'établissement de servitudes en faveur de la Ville de Québec.
- 6.8 L'acquéreur ne pourra rien exiger de la Ville en matière de clôture, de mur de soutènement ou de tout autre ouvrage mitoyen, tant en ce qui a trait à leur construction qu'à la participation au coût de ces ouvrages que l'acquéreur aurait fait ériger sur l'une ou l'autre des lignes de l'immeuble faisant l'objet des présentes.
- 6.9 L'acquéreur s'engage à accorder, gratuitement toute servitude, sur l'immeuble faisant l'objet de la présente promesse d'achat, à toute société d'utilité publique y compris la VILLE pour permettre la viabilité du développement projeté par la Ville dans le parc industriel Armand-Viau.

À défaut de quoi, l'acquéreur s'oblige à rembourser à la Ville de Québec toute somme qu'elle pourrait déboursier pour ce faire, avec intérêts aux taux que la Ville de Québec applique pour tout solde dû pour les taxes municipales en souffrance.

- 6.10 L'acquéreur conservera l'immeuble dans un état de propreté convenable à compter de la signature de l'acte de vente, principalement en coupant les herbes avant qu'elles ne montent en graine.
- 6.11 Dans l'éventualité d'une construction d'un bâtiment ou l'aménagement du terrain, l'acquéreur devra soumettre et faire approuver, par la Division de la gestion du territoire de l'arrondissement concerné, un plan de gestion des eaux pluviales signé par un ingénieur certifié, lors du dépôt de la demande du permis de construction.
- 6.12 Dans l'éventualité d'une construction d'un bâtiment ou l'aménagement du terrain, l'acquéreur s'engage à concevoir un système de drainage et de rétention des eaux (gestion des eaux pluviales) en conformité avec les plan et devis acceptés par la Division de la gestion du territoire de l'arrondissement concerné.
- 6.13 Dans l'éventualité d'une construction d'un bâtiment ou l'aménagement du terrain, l'acquéreur réalisera, le plan accepté du système de drainage et de rétention sur le lot 3 567 908 conçu en fonction de la gestion des eaux pluviales avec contrôle à la source par l'acquéreur ou son mandataire à ses frais.
- 6.14 Dans l'éventualité d'une construction d'un bâtiment ou l'aménagement du terrain, l'acquéreur mandatera un ingénieur certifié à ses frais, lors de la fin des travaux, afin de fournir à la gestion du territoire de l'arrondissement concerné un document attestant que les travaux de gestion des eaux pluviales ont été effectués conformément aux plans et devis acceptés par cette dernière.
- 6.15 Préalablement à la signature des présentes, l'acquéreur devra 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 des réseaux d'utilités publiques, si requis, et que tels coûts seront assumés entièrement à sa charge. La Ville décline toute responsabilité et ne sera redevable d'aucune charge relative au prolongement des réseaux d'utilités publiques.



DC.

## 7. OBLIGATION DU VENDEUR

- 7.1 Le vendeur livrera l'immeuble cadastré, frais d'espaces verts acquittés.
- 7.2 Le prolongement de la rue « Roland-Bédard » et les services municipaux ne seront construits et installés qu'au moment où la Ville jugera opportun de procéder.

## 8. AUTRES CONDITIONS

- 8.1 L'acquéreur deviendra propriétaire et prendra possession de l'immeuble lors de la signature de l'acte de vente et l'occupera à compter de la même date.
- 8.2 L'acquéreur assumera les risques afférents à l'immeuble à compter de la date de signature de l'acte de vente.
- 8.3 L'acquéreur devra rembourser toutes les sommes encourues par la VILLE pour exécuter la présente offre incluant notamment tous les frais judiciaires et extrajudiciaires.

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

L'acquéreur s'engage à soumettre à la Ville, avant le début de toute construction, tous les plans de travaux de construction projetés et ne pourra commencer à construire tant que la Ville n'aura pas donné 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 bâtiments voisins.

Aux fins de garantir les obligations ci-dessus mentionnées, l'acquéreur s'engage à consentir, gratuitement, à la Ville une servitude réelle et perpétuelle d'aspect sur l'immeuble faisant l'objet des présentes et ce, en faveur du lot 3 567 906 (rue projetée) dudit cadastre du Québec, appartenant à la Ville.

## 10. DROIT DE PRÉEMPTION

Pour éviter toute spéculation dans la vente de ce terrain, l'acquéreur reconnaît qu'il ne pourra vendre ou autrement aliéner ses droits dans tout ou partie de l'immeuble ci-dessus décrit, mais **non construit**, ni aménagé, sans l'avoir au préalable offert à la Ville par avis écrit. Dans les soixante (60) jours de la réception de l'avis écrit, la Ville aura la faculté d'acheter cette partie de l'immeuble pour un prix équivalent au prix présentement payé par l'acquéreur. Si la Ville ne désire pas se prévaloir de ladite offre, l'acquéreur pourra, à l'expiration dudit délai de soixante (60) jours, disposer de ses droits en faveur d'un tiers. Toutefois, l'acquéreur pourra vendre le présent immeuble sans l'offrir au préalable à la Ville, s'il le vend (lot 3 567 908) en totalité avec le lot 2 269 257.

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 contiendra une clause résolutoire stipulant qu'au cas de défaut par l'acquéreur de se conformer à l'article 10 (droit de préemption), la Ville aura le droit, si elle 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, la Ville 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'acquéreur le prix présentement payé.



D.C.

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

12.1 La Ville ne fournira pas d'étude géotechnique du terrain ni d'étude environnementale.

12.2 Examen de l'immeuble

Dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la date d'acceptation des présentes (tel que déterminé à l'article 6.5), la VILLE permet à l'acquéreur et à toute personne mandatée par ce dernier d'accéder à l'immeuble sur avis verbal donné à la VILLE dans un délai raisonnable, pour procéder à tout sondage, arpentage, examen topographique, vérification de la qualité environnementale de l'immeuble et y effectuer tout prélèvement et analyse du sol, de l'eau, des structures et équipements, faisant l'objet de la présente promesse, pourvu que telles vérifications soient effectuées de manière à ne pas affecter la qualité de l'immeuble et à ne pas nuire à l'exploitation des affaires de la VILLE.

## **13. CESSION DE DROIT**

L'acquéreur ne peut céder ses droits dans la présente promesse d'achat.

L'acquéreur devra respecter la présente promesse d'achat et sera responsable conjointement et solidairement envers la Ville.

Une copie de l'acte de vente devra être fournie à la Ville, aux frais de l'acquéreur, dans les trente (30) jours de la date de la signature dudit acte.

Tout acte de transfert subséquent du 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 à l'acte de vente par la Ville au présent acquéreur et s'engage expressément à les respecter.

## **14. FRAIS DE COURTAGE**

La Ville déclare qu'elle n'a retenu les services d'aucun courtier, agent ou mandataire aux fins de réaliser la présente offre.

Tous honoraires ou commissions réclamés en rapport avec les présentes seront à la charge de l'Acquéreur.

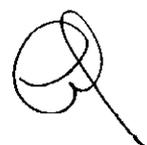
## **15. EXPROPRIATION HOMOLOGATION**

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.

## **16. ÉLECTION DE DOMICILE**

16.1 Pour la signification de tout avis et de tout acte de procédure, la Ville fait élection de domicile à l'hôtel de ville de Québec, au bureau du greffier, 2, rue des Jardins à Québec et l'acquéreur au 6000, rue Armand-Viau, Québec (Arrondissement Les Rivières) Québec, G2C 2C5.

16.2 Advenant l'impossibilité de signification à l'une des parties à son domicile élu, tout avis et acte de procédure lui seront signifiés au greffe de la Cour supérieure du district de Québec.



D.C.

## 17. DÉLAI D'ACCEPTATION ET DE NOTIFICATION

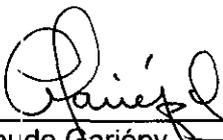
17.1 La présente promesse d'achat est irrévocable jusqu'au vingt juillet 2007 à 16 heures. Si la promesse est acceptée par la Ville dans ce délai, l'acceptation sera communiqué à l'acheteur dans les vingt-quatre heures suivant l'expiration du délai. Si la promesse n'est pas acceptée dans ce délai, ou si l'acquéreur n'a pas reçu l'acceptation dans le délai prévu, la promesse sera nulle et non avenue et l'acompte sera retourné immédiatement à l'acheteur. Par contre, si la promesse est acceptée et que l'acceptation est reçue dans le délai imparti, cette promesse d'achat constituera un contrat liant juridiquement les parties.

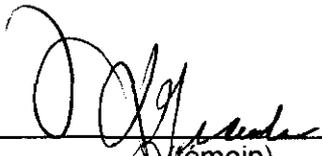
17.2 L'acquéreur reconnaît avoir lu et compris cette promesse d'achat et en avoir reçu copie.

Signé à Québec en triple exemplaires, le dix-huit avril deux mille sept.

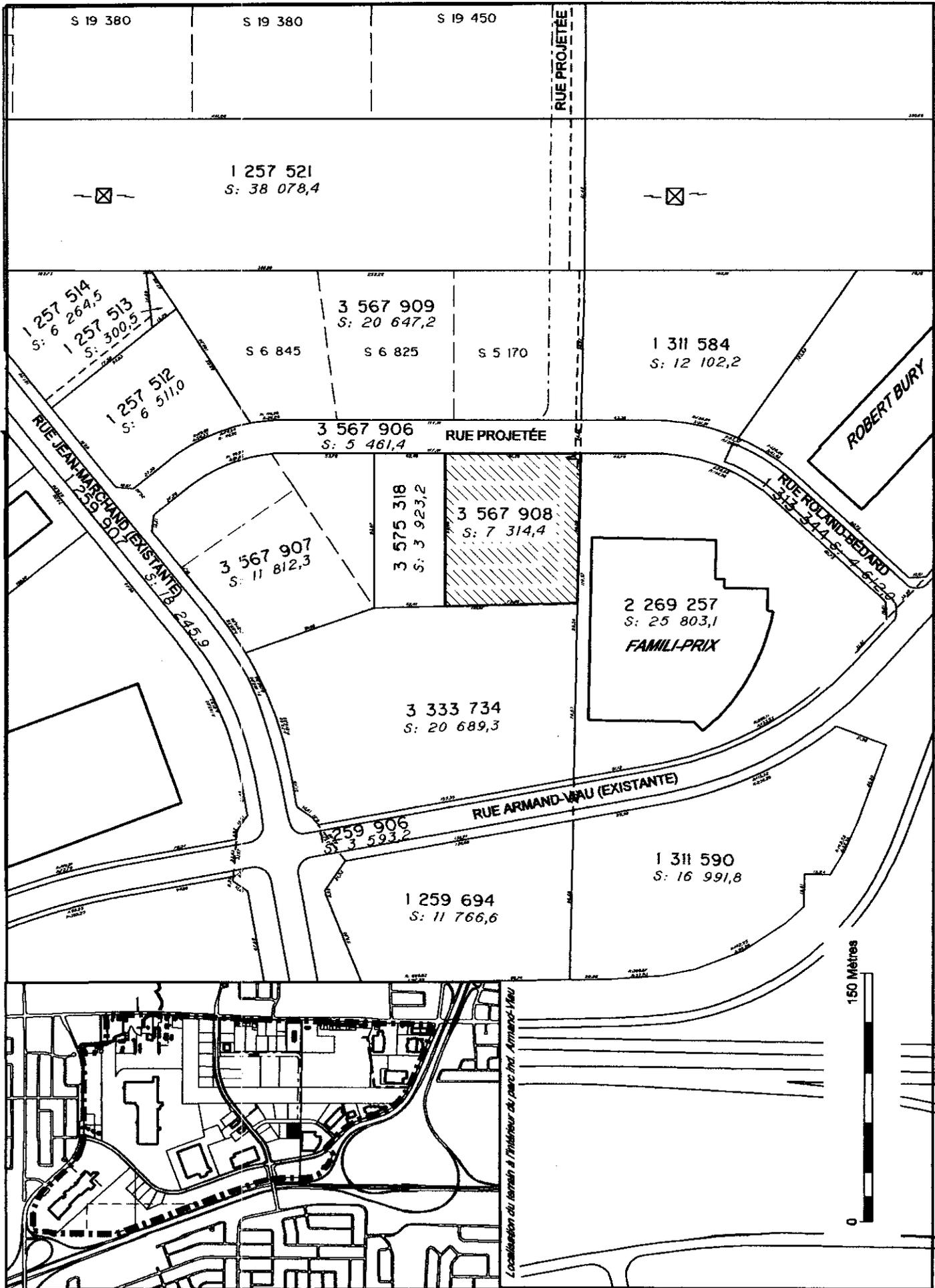
FAMILIPRIX INC.  
6000, rue Armand-Viau  
Québec (Québec) G2C 2C5  
Téléphone : (418) 847-5300 # 222  
Télécopieur : (418) 847-9072  
Courriel : cgariepy@familiprix.com

Par :

  
\_\_\_\_\_  
Claude Gariépy  
Vice-président exécutif et chef  
de la direction

  
\_\_\_\_\_  
(témoin)





**Parc industriel Armand-Viau**  
**Lot 3 567 908**

Échelle : 1 : 3 000

Plan no : 05011a20.dgn

Date : 2007-01-10  
 Préparé par : D.C.  
 Dessiné par : J.B.



*(Handwritten signature)*

D.C.