

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

L'AN DEUX MILLE SEPT  
Le 17 août

PAR : 9003-5023 QUÉBEC INC. (Gémitech)  
500, rue de l'Argon, Québec (Québec) G2N 2E1

Représentant autorisé: *Jean-Yves Côté*

Titre ou fonction: président

Numéro de T.P.S. : 138902952 RT0001

Numéro de T.V.Q. 1017017329 TQ0001

**\* 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 de Charlesbourg étant composé d'une partie du lot 1 121 651 d'une superficie approximative de 920 m<sup>2</sup> qui sera éventuellement désigné comme étant le numéro de lot QUATRE MILLIONS TRENTE-NEUF MILLE CINQ CENT CINQUANTE-SEPT (4 039 557) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec, d'une superficie approximative de neuf cent vingt mètres carrés (920 m<sup>2</sup>).

Le tout montré sur le plan no. 06005a16.dgn, daté du 12 juillet 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, de pluvial, d'électricité et de gaz.**

**2. PRIX ET MODE DE PAIEMENT**

2.1 Le prix d'achat est de 18,84 \$/m<sup>2</sup> (1,75 \$/pi<sup>2</sup>), soit un montant approximatif de dix-sept mille trois cent trente-deux dollars et quatre-vingt cents (17 332,80\$) que l'acquéreur convient de payer comme suit :

2.1.1 Avec la présente promesse d'achat, l'acquéreur remet une somme de mille sept cent trente-trois dollars et vingt-huit cents (1 733,28 \$) par chèque, à l'ordre de VILLE DE QUÉBEC et qui sera

 d.c.

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.

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 de Charlesbourg 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 recherche. 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 règlement 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.

P

P.C.

- 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 SOIXANTE (60) 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.
  - le dépôt du lot sur lequel porte la présente offre, s'il y a lieu.
  - 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 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 et, s'il y a lieu, les frais de description technique nécessaires à l'établissement de servitude 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 les limites bornant l'immeuble faisant l'objet de la présente offre, à toute société d'utilité publique y compris la VILLE.

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 s'engage à soumettre à la Ville, pour approbation, tout plan de division, de remplacement, d'annulation ou de modification cadastrale de l'immeuble, que ce plan prévoit des rues ou non et obtenir de la Ville un permis de lotissement. Ce permis de lotissement est expressément requis avant toute opération cadastrale ou transfert de droit de propriété de l'immeuble.
- 6.12 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.



D.C.

- 6.13 L'acquéreur s'engage à commencer à construire un édifice pour des fins industrielles, para-industrielles ou de recherches dans un délai de un (1) an à compter de l'acquisition du terrain et à poursuivre, de façon continue, sans délai injustifié, jusqu'à sa complétion finale, la **construction d'un édifice (fusion du lot actuel 1 120 878 avec le futur lot 4 039 557 puis agrandissement du bâtiment principal actuel), ayant une superficie de bâtiment minimale (agrandissement du bâtiment principal) au sol de cent trente-huit mètres carrés (138 m<sup>2</sup>).**
- 6.14 L'acquéreur s'engage à construire un bâtiment conformément aux lois et règlements alors en vigueur et après l'obtention du permis de construction approprié et aucune construction qu'il ne pourra débiter sur tout ou partie de l'immeuble faisant l'objet de la présente offre, même après l'obtention d'un permis émis par la Ville de Québec, avant la signature de l'acte de vente.
- 6.15 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.
- 6.16 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.
- 6.17 L'acquéreur réalisera, le plan accepté du système de drainage et de rétention sur le futur lot 4 039 557 conçu en fonction de la gestion des eaux pluviales avec contrôle à la source par l'acquéreur ou son mandataire à ses frais.
- 6.18 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.
- 6.19 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 pas redevable d'aucune charge relative au prolongement ou modification des réseaux d'utilités publiques (aqueduc, sanitaire, pluvial, électricité et gaz).**

## 7. OBLIGATION DU VENDEUR

- 7.1 Le vendeur livrera l'immeuble cadastré, frais d'espaces verts acquittés.
- 7.2 Le prolongement de la rue « du Nickel » 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 1 121 650 (rue du Nickel projetée) dudit cadastre du Québec, appartenant à la Ville.

## 10. DROIT DE PRÉEMPTION

Pour éviter toute spéculation, 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**, sans les avoir au préalable offerts à la Ville par avis écrit. Dans les cent-vingt (120) jours de la réception de l'avis écrit, la Ville aura la faculté d'acheter cette partie de l'immeuble à un prix présentement payé par l'acquéreur de **18,84 \$/m<sup>2</sup>** et les frais judiciaires incluant les frais de notaire seront à la charge de la compagnie 9003-5023 Québec inc.. Si la Ville ne désire pas se prévaloir de ladite offre, l'acquéreur pourra, à l'expiration dudit délai de cent-vingt (120) 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. Tous les frais d'acte de rétrocession à la Ville, y compris les frais d'arpentage et d'immatriculation, seront à la charge de la compagnie 9003-5023 Québec inc.

## 11. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

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) et d'ériger son bâtiment d'ici un an de l'acquisition du terrain, 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 soixante (60) jours de la date d'acceptation de la promesse d'achat, la Ville de Québec 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.

#### **Vice environnemental**

Si les vérifications environnementales effectuées par l'acquéreur révèlent la présence, dans l'immeuble ou sur celui-ci, de contaminant, polluant, déchet, matière, substance toxique ou dangereuse, l'acquéreur pourra, à la suite d'un avis écrit envoyé à la Ville de Québec dans les trente (30) jours de la fin de ladite vérification :

- S'entendre avec la Ville, dans les quarante-cinq (45) jours de cet avis, sur mesures de restauration à être réalisées et le partage des coûts y afférents ou
- À défaut de s'entendre avec la Ville dans le délai imparti ou à sa discrétion, annuler purement et simplement la promesse d'achat sans recours pour l'une ou l'autre des parties.

À défaut de tel avis, ou si l'acquéreur refuse d'effectuer des vérifications environnementales, il sera présumé avoir accepté l'immeuble dans son état actuel et dégage en conséquence la Ville de toute responsabilité découlant de la présence de tel contaminant, polluant, matière, déchet ou substance, s'engageant alors à acquérir l'immeuble à ses risques et périls.

## **13. CESSION DE DROIT**

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

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.

D.C.

## 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 500, rue de l'Argon, Québec (Arr. de Charlesbourg), Québec, G2N 2E1.

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.

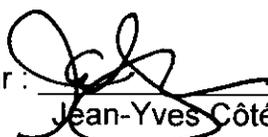
## 17. DÉLAI D'ACCEPTATION ET DE NOTIFICATION

17.1 La présente promesse d'achat est irrévocable jusqu'au seize novembre 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-sept août deux mille sept.

9003-5023 Québec inc. (Gémitech)  
500, rue de l'Argon  
Québec (Arr. Charlesbourg), Québec  
G2N 2E1  
Téléphone : (418) 841-1010  
Télécopieur : (418) 841-0915

Par :   
Jean-Yves Côté, président

  
(témoin)



Annexe 1

Q

J.C.

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée du conseil d'administration de « **9003-5023 Québec Inc.** » tenue à Québec à son siège social le 18 juillet 2007 à 13 heures.

**IL EST PROPOSÉ, SECONDÉ ET UNANIMENT RÉSOLU :**

1. **QUE** la corporation **9003-5023 Québec Inc.** soumette à la Ville de Québec, municipalité ayant son siège au 2 rue Des Jardins à Québec, une promesse d'achat pour un terrain situé dans le parc industriel de Charlesbourg ayant front sur la rue du Platine, lequel immeuble se décrit plus précisément comme suit :

**DÉSIGNATION**

Un terrain composé d'une partie du lot 1 121 651 d'une superficie approximative de 920,0 m<sup>2</sup> du cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec qui sera éventuellement désigné comme étant le numéro de lot QUATRE MILLIONS TRENTE-NEUF MILLE CINQ CENT CINQUANTE-SEPT (4 039 557) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec, d'une superficie approximative de neuf cent vingt mètres carrés (920 m<sup>2</sup>). Le tout montré sur le plan no. 06005a16.dgn, daté du 12 juillet 2007 dont copie est annexée aux présentes. Sans bâtiment dessus construit, circonstances et dépendances et sujet à toutes les servitudes actives ou passives pouvant grever ledit immeuble.

La superficie peut varier en plus ou en moins et sera établie lors de l'immatriculation dudit immeuble. Dont le prix d'achat sera de 18.84\$/m<sup>2</sup> (1.75\$/pi<sup>2</sup>) pour un montant approximatif de 17 332,80 \$ payable comme suit 1 733,28 \$ par chèque à l'ordre de la Ville et le solde lors de la signature de l'acte notarié. La taxe sur les produits et services (TPS) et la taxe de vente du Québec (TVQ) seront applicables selon la disposition des lois.

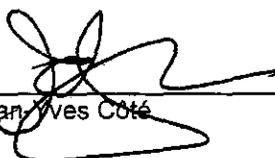
L'acte de vente sera fait sans garantie de qualité et aux risques et périls de la compagnie. La compagnie acquittera tous les honoraires de l'acte de vente incluant les frais de publication.

La promesse est conditionnelle à l'adoption par le conseil d'agglomération de la Ville de Québec d'un règlement autorisant la vente dudit terrain. Le tout suivant les conditions substantiellement conformes à celles mentionnées à la promesse d'achat dont tous les administrateurs ont pris communication.

**QUE** monsieur Jean-Yves Côté président de la compagnie soit et est par les présentes autorisé à signer pour et au nom de la corporation la promesse d'achat ainsi que tous les documents qu'il jugera dans le meilleur intérêts de la corporation.

EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

Le 18 juillet 2007

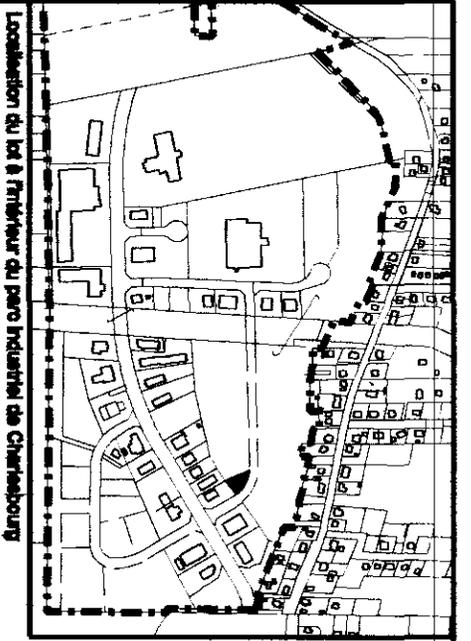
  
\_\_\_\_\_  
Jean-Yves Côté



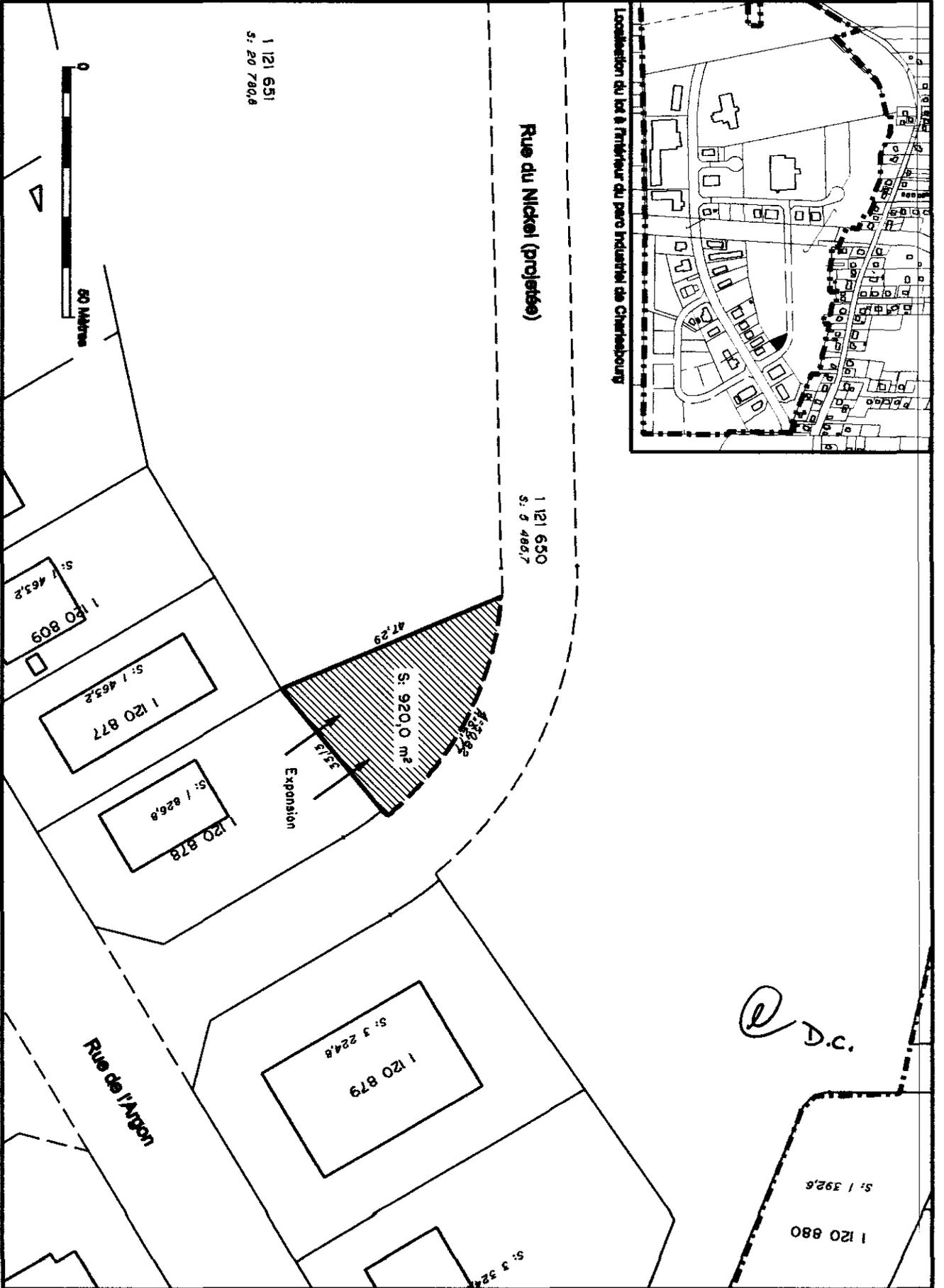
J.C.

Annexe 2

②  
D.R.



Localisation du lot à l'intérieur du parc Industriel de Charlesbourg



*D.C.*

