

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

L'AN DEUX MILLE SEPT
Le 5 septembre

PAR : **SOCIÉTÉ DE TRANSPORT DE QUÉBEC**, (Réseau de transport de la Capitale), personne morale de droit public constituée en vertu de la Loi sur les sociétés de transport en commun, ayant son siège au 720, rue des Rocailles, Québec, Québec, G2J 1A5, agissant et représentée aux présentes par M. Normand Carrier, directeur général, et Me Julie Giguère, conseillère juridique et secrétaire corporative, représentants dûment autorisés.

Numéro de T.V.Q. : 1006087775
Numéro de T.P.S. : R100975036

* Résolutions de la compagnie jointes (07-31 et 07-105) – annexe (1)

Ci-après désignée « 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 acheter de la Ville, aux prix et conditions ci-dessous énoncés, l'immeuble suivant :

1. DÉSIGNATION

Un immeuble situé dans le parc industriel Armand-Viau, en bordure de la rue Armand-Viau et de l'autoroute Henri IV en la Ville de Québec connu comme étant formé des parties de lot suivantes :

- Une partie du lot UN MILLION DEUX CENT CINQUANTE-NEUF MILLE NEUF CENT SOIXANTE-ET-ONZE (1 259 971 ptie) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec.
- Une partie du lot UN MILLION TROIS CENT DOUZE MILLE CENT ONZE (1 312 111 ptie) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec

Ces parties de lots formant une superficie approximative de vingt-six mille deux cent quatre-vingt-onze mètres et dix décimètres carrés (26 291,10 m²).

Le tout montré sur un plan dont copie est annexée aux présentes et contresignée par l'acquéreur pour identification. (Annexe 1)

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.

2. PRIX ET MODE DE PAIEMENT

- 2.1 Le prix d'achat sera de vingt-neuf dollars et soixante cents le mètre carré, (29,60\$ le m²), pour les premiers 9 290 mètres carrés et de vingt-six dollars et quatre-vingt-dix cents (26,90\$ le m²) pour les 9 291 mètres carrés à 27 870 mètres carrés, soit un montant approximatif de SEPT CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT TREIZE DOLLARS ET CINQUANTE-NEUF CENTS (732 313,59\$) que l'acquéreur convient de payer lors de la signature de l'acte de vente devant notaire, par chèque visé.
- 2.2 Le prix sera ajusté à la hausse ou à la baisse, selon la superficie exacte de l'immeuble, laquelle sera établie lors de l'immatriculation dudit immeuble.
- 2.3 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 de ses faits personnels, aux risques et périls de l'acquéreur.

5. DOSSIER DE TITRES

La Ville ne remettra pas de dossiers de titre ni d'états certifiés.

6. VÉRIFICATION DE L'IMMEUBLE

La Ville ne fournira pas d'étude géo technique du terrain ni d'étude environnementale.

6.1 Inspection de l'immeuble

Dès la présentation de ladite promesse d'achat, 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, pour procéder à une vérification de la qualité environnementale de l'immeuble et y effectuer tout prélèvement et analyse du sol, de l'eau, faisant l'objet de la présente promesse.

6.2 Experts

Les experts qui effectueront les vérifications seront choisis par l'acquéreur qui en assumera les coûts.

6.3 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 :

- s'entendre avec la Ville, dans les quarante-cinq (45) jours de cet avis, sur les mesures de restauration à être réalisées et le partage de coûts y afférents;

ou

- à défaut de s'entendre avec la Ville, à sa discrétion, annuler purement et simplement la promesse d'achat sans recours pour l'une ou l'autre des parties.

À défaut qu'un tel avis n'ait pas été donné à la Ville dans les soixante (60) jours de la date du rapport préparé par les experts mentionnés à l'article 6.2 ou dans les cent quatre-vingts (180) jours de la date inscrite sur la présente promesse d'achat, ou que l'acquéreur n'ait pas mandaté une firme pour effectuer de telles vérifications, l'acquéreur sera présumé avoir accepté l'immeuble dans l'état actuel, et dégage, en conséquence, la Ville de toute responsabilité découlant de la présence de tout contaminant, polluant, matière, déchet ou substance et s'engage alors à acquérir l'immeuble à ses risques et périls.

S'il y a eu un rapport de vérification environnementale de réalisé, l'acte de vente à intervenir avec la Ville fera mention dudit rapport et de l'acceptation de ses conclusions par l'acquéreur.

7. OBLIGATIONS DE L'ACQUÉREUR

- 7.1 L'acquéreur devra vérifier lui-même auprès du Service de l'urbanisme de la Ville de Québec et du Service de l'environnement de la Ville de Québec les exigences desdits services et les respecter.
- 7.2 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.
- 7.3 L'acquéreur devra déclarer qu'il s'est informé auprès du Service de l'ingénierie de la Ville de la présence et des caractéristiques des infrastructures municipales (sanitaire, pluvial, aqueduc) qui desservent l'immeuble.
- 7.4 L'acquéreur payera, s'il y a lieu, toutes les taxes, surtaxes, cotisations, à compter de la signature de l'acte de vente, garantie quitte d'arrérages.
- 7.5 Dans l'éventualité où la présente promesse d'achat ne deviendrait pas nulle et non avenue conformément aux dispositions qu'elle comporte, 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 :
 - De la mise en vigueur du règlement d'agglomération sur l'aliénation dudit immeuble.
 - De la date du dépôt du lot sur lequel porte la présente offre, s'il y a lieu.
 - De la modification au règlement de zonage permettant la construction d'un garage sur les terrains faisant l'objet de la présente promesse d'achat.

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, ce montant ne portera pas intérêt si la

1111 983

signature de l'acte notarié est retardée pour des causes hors du contrôle de l'acquéreur.

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.

- 7.6 L'acquéreur paiera, le cas échéant, le droit de mutation ou le droit supplétif.
- 7.7 L'acquéreur acquittera les frais et honoraires de l'acte de vente, de sa publication et des copies pour les parties.
- 7.8 L'acquéreur assumera tous frais d'arpentage autres que l'immatriculation du lot vendu.
- 7.9 L'acquéreur s'engage à accorder, gratuitement, et à signer toute servitude en faveur de toute société d'utilité publique y compris la VILLE, pour des conduites, fils se trouvant lors de la signature des présentes dans ou sur l'immeuble, étant entendu que l'assiette de toute telle servitude ne devra pas compromettre, de quelque manière que ce soit, la construction du garage à être érigé sur l'immeuble.

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.

- 7.10 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 voudrait faire ériger sur l'une ou l'autre des lignes de l'immeuble faisant l'objet des présentes.
- 7.11 Supprimé intentionnellement.
- 7.12 Aucune construction 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.
- 7.13 L'acquéreur devra soumettre et faire approuver, par le Service de l'ingénierie un plan de gestion des eaux pluviales signé par un ingénieur certifié, lors du dépôt de la demande du permis de construction.
- 7.14 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 le Service de l'ingénierie.
- 7.15 L'acquéreur s'engage à réaliser, le plan accepté du système de drainage et de rétention des eaux pluviales sur l'immeuble faisant l'objet des présentes, conçu en fonction de la gestion des eaux pluviales avec contrôle à la source.
- 7.16 L'acquéreur mandatera, à ses frais, un ingénieur à la fin des travaux, pour produire à la Ville un document attestant que les travaux de gestion des eaux pluviales ont été effectués conformément aux plans et devis acceptés par cette dernière.
- 7.17 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 entièrement à sa charge. La Ville décline toute responsabilité et ne sera pas

Handwritten initials/signature

redevable d'aucune charge relative au prolongement des réseaux d'utilités publiques.

8. AUTRES CONDITIONS

Malgré l'acceptation de la présente promesse d'achat par la Ville, les obligations de l'acquéreur en vertu de celle-ci demeureront conditionnelles à la réalisation des conditions mentionnées ci-après :

- 8.1 L'acquéreur devra avoir acquis de Riocan Holdings (Québec) inc. les lots ou partie des lots 1 259 698, 1 259 700 et 1 312 110 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec (ci-après l'« **Immeuble Riocan**»), lots nécessaires afin de donner suite à son projet d'ériger un garage pour autobus.
- 8.2 Toutes les modifications aux règlements de zonage et autres règlements applicables, utiles ou nécessaires pour les fins de la réalisation du projet de garage, soient entrées en vigueur.
- 8.3 L'immeuble devra être à la date de signature de l'acte de vente dans une condition substantiellement semblable à sa condition à la date des présentes.

À défaut de l'une ou l'autre des conditions mentionnées ci-dessus de se réaliser, l'acquéreur pourra, au moyen d'un avis écrit transmis à la Ville à cet effet au plus tard un (1) an à compter de la date de signature de la présente promesse d'achat, annuler la présente promesse d'achat, auquel cas celle-ci deviendra automatiquement nulle et de nul effet, sans recours de part ni d'autre.

9. 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 sans les avoir offerts au préalable à la Ville par avis écrit.

Advenant qu'aucun ouvrage ou construction ne se trouverait sur l'immeuble ou sur la partie de celui-ci faisant l'objet des présentes, la Ville aura, dans les cent vingt (120) jours de la réception de l'avis écrit, la faculté d'acheter tout ou partie de l'immeuble disponible pour un prix équivalent au prix présentement payé par l'acquéreur, soit le prix au mètre carré tel qu'établi à l'article 2 des présentes.

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.

Nonobstant ce qui précède, les parties conviennent que l'acquéreur pourra vendre en faveur de tout tiers, sans que le droit de préemption prévu au présent paragraphe ne trouve application, tout l'immeuble ci-dessus décrit malgré qu'aucun ouvrage ou construction ne se trouverait sur ledit immeuble, si la vente est faite concurremment à la vente de tout ou partie de l'immeuble acquis de Riocan Holdings (Québec) inc., soit les lots 1 259 698, 1 259 700 et 1 312 110, sur lequel se trouverait le garage à être construit par l'acquéreur.

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 et honoraires de l'acte de rétrocession à la Ville, y compris les frais d'arpentage pour l'immatriculation, de sa publication seront à la charge de l'acquéreur ou de ses ayants cause.

10. 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 9 (droit de préemption), la Ville aura le droit, si elle le juge à propos, et sans préjudice à ses autres recours, de

1110 06

demander la résolution de la vente, après avoir transmis 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 qu'il aura déjà versé pour l'acquisition.

11. CESSION DE DROIT

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

12. 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 promesse d'achat.

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

13. EXPROPRIATION HOMOLOGATION

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

14. ÉLECTION DE DOMICILE

14.1 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 à son siège social, au bureau du secrétaire, 720, rue des Rocailles, à Québec (Québec) G2J 1A5.

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.

15. DÉLAI D'ACCEPTATION ET DE NOTIFICATION

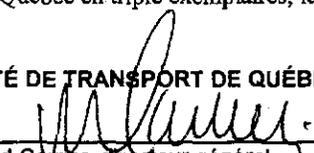
15.1 L a présente promesse d'achat est irrévocable pour cent quatre-vingt (180) jours soit jusqu'au 3 mars 2008 à 16 heures. Si la promesse est acceptée par la Ville dans ce délai, l'acceptation sera communiquée à l'acquéreur par lettre. Si la promesse n'est pas acceptée dans ce délai, ou si l'acquéreur n'a pas reçu l'acceptation dans le délai prévu, la promesse sera nulle et non avenue. Par contre, si la promesse est acceptée, cette promesse d'achat constituera un contrat liant juridiquement les parties.

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

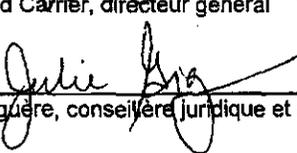
Signé à Québec en triple exemplaires, le 5 septembre deux mille sept (2007).

SOCIÉTÉ DE TRANSPORT DE QUÉBEC

Par :


Normand Carrier, directeur général

Par :


Julie Giguère, conseillère juridique et secrétaire corporative

11646

Coordonnées de :

Me Julie Giguère
Secrétaire et conseillère juridique
Réseau de transport de la Capitale
720, rue des Rocailles
Québec (Québec) G2J 1A5

Téléphone : (418) 627-2351 (poste 5130)
Télécopieur : (418) 641-6705
Courriel : julie.giguere@rtcquebec.ca

all 8/5

