

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

L'AN DEUX MILLE SEPT
Le 16 novembre

PAR : 9139-2258 Québec inc., personne morale constituée en vertu de la *Loi sur les compagnies, Partie 1A*
2875, boulevard Laurier, 10^{ème} étage, Québec (Québec) G1V 2M2

Représentant autorisé: Robert Baker

Titre ou fonction: président

Numéro de T.P.S. : 854962107RT0001

Numéro de T.V.Q. 1205577862TQ0001

*** Résolution de la compagnie jointe - 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 « LE VENDEUR »

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

1. DÉSIGNATION

Deux (2) parcelles de terrain connues comme étant des parties du lot TROIS MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE HUIT CENT TRENTE-QUATRE (3 976 834) du cadastre du Québec, à savoir :

- 1.1 Un immeuble situé dans le parc industriel François-Leclerc, contigu aux lots trois millions huit cent cinquante-sept mille quatre cent huit (3 857 408) et trois millions neuf cent seize mille neuf cent quarante-deux (3 916 942), ville de Saint-Augustin-de-Desmaures, connu comme étant formé d'une partie du lot trois millions neuf cent soixante-seize mille huit cent trente-quatre (3 976 834 ptie) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Portneuf, d'une superficie approximative de mille sept cent soixante-quinze mètres carrés (1 775 m²).
- 1.2 Un immeuble situé dans le parc industriel François-Leclerc, contigu aux lots trois millions cinquante-cinq mille cent soixante-huit (3 055 168) et trois millions neuf cent seize mille neuf cent quarante-deux (3 916 942), ville de Saint-Augustin-de-Desmaures, connu comme étant formé d'une partie du lot trois millions neuf cent soixante-seize mille huit cent trente-quatre (3 976 834 ptie) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Portneuf, d'une superficie approximative de cinq cent cinquante-sept mètres carrés (557 m²).

Le tout montré sur un plan 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 lesdits immeubles.

La superficie peut varier en plus ou en moins et sera établie lors de l'immatriculation desdits immeubles.

- 1.3 LE VENDEUR assume les frais d'immatriculation de l'immeuble vendu, frais d'espaces verts acquittés. Tout remplacement cadastral ou subdivision sera à la charge de l'ACQUÉREUR.

2. PRIX ET MODE DE PAIEMENT

- 2.1 Le prix d'achat sera de neuf dollars et quarante-deux cents le mètre carré (9,42 \$ le m²), soit un montant approximatif de vingt-et-un mille neuf cent soixante-sept dollars (21 967 \$) que l'ACQUÉREUR convient de payer comme suit :

- 2.1.1 Avec la présente promesse d'achat, l'ACQUÉREUR remet une somme de deux mille cent quatre-vingt-dix-sept dollars (2 197 \$) par chèque, à l'ordre de VILLE DE QUÉBEC et qui sera encaissé au moment de la signature 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 LE VENDEUR à titre de dommages et intérêts liquidés, sans préjudice au droit du VENDEUR 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.

Le prix sera ajusté à la hausse ou à baisse, selon la superficie exacte des immeubles, laquelle sera établie lors de l'immatriculation desdits immeubles.

- 2.2 Le notaire retiendra les sommes que l'ACQUÉREUR devra verser au VENDEUR, 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 les immeubles faisant l'objet de la présente vente n'ont 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 du VENDEUR sont les suivants :

T.P.S. : 144247350RT

T.V.Q. : 1090046710 TQ0001

4. GARANTIE

La vente sera consentie par LE VENDEUR sans autre garantie que celle des faits personnels du VENDEUR, aux risques et périls de l'ACQUÉREUR.

5. DOSSIER DE TITRES

LE VENDEUR ne sera pas tenu de remettre de dossiers de titre ni d'états certifiés.

6. OBLIGATIONS DE L'ACQUÉREUR

- 6.1 Les immeubles font partie du parc industriel François-Leclerc 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 vérifier lui-même auprès des autorités compétentes, notamment le Service d'urbanisme de la municipalité de Saint-Augustin-de-Desmaures et le Service de l'environnement de la Ville de Québec, si requis, que la destination finale qu'il entend donner aux immeubles est conforme aux lois et règlements en vigueur.
- 6.2 L'ACQUÉREUR prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent en date des présentes pour les avoir vus, examinés et en être satisfait.
- 6.3 L'ACQUÉREUR paiera 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 LE VENDEUR a accepté la présente promesse ou, s'il y a lieu, de la mise en vigueur du règlement d'agglomération sur l'aliénation desdits immeubles;
 - le dépôt des lots sur lequel porte la présente offre, s'il y a lieu;
 - la dernière des autorisations requises, s'il y a lieu;
 - l'expiration de tous les délais prévus aux présentes, 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 LE VENDEUR 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 desdits immeubles 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, 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 ou le droit supplétif, s'il y a lieu.
- 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 ne pourra rien exiger du VENDEUR 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 des immeubles faisant l'objet des présentes.

- 6.8 L'ACQUÉREUR s'engage à accorder, gratuitement toute servitude, sur les limites bornant les immeubles faisant l'objet de la présente offre, à toute société d'utilité publique y compris LE VENDEUR, à défaut de quoi, l'ACQUÉREUR s'oblige à rembourser au VENDEUR toute somme qu'il pourrait déboursier pour ce faire, avec intérêts aux taux que LE VENDEUR applique pour tout solde dû pour les taxes municipales en souffrance.
- 6.9 L'ACQUÉREUR s'engage à soumettre au VENDEUR, pour approbation, tout plan de division, de remplacement, d'annulation ou de modification cadastrale des immeubles, que ce plan prévoie des rues ou non et obtenir du VENDEUR un permis de lotissement. Ce permis de lotissement est expressément requis avant toute opération cadastrale ou transfert de droit de propriété des immeubles.
- 6.10 L'ACQUÉREUR conservera les immeubles 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 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. LE VENDEUR décline toute responsabilité et ne sera redevable d'aucune charge relative au prolongement des réseaux d'utilités publiques.

7. AUTRES CONDITIONS

- 7.1 L'ACQUÉREUR deviendra propriétaire et prendra possession des immeubles lors de la signature de l'acte de vente et les occupera à compter de la même date.
- 7.2 L'ACQUÉREUR assumera les risques afférents aux immeubles à compter de la date de signature de l'acte de vente.
- 7.3 L'ACQUÉREUR devra rembourser toutes les sommes encourues par LE VENDEUR pour exécuter la présente promesse d'achat incluant notamment tous les frais judiciaires et extrajudiciaires.

8. DROIT DE PRÉEMPTION

Pour éviter toute spéculation, l'ACQUÉREUR reconnaît qu'il ne pourra vendre ou autrement aliéner ses droits dans tout ou partie des immeubles ci-dessus décrits, mais non aménagés, 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 des immeubles pour un prix équivalent au prix présentement payé par l'ACQUÉREUR.

Si LE VENDEUR 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.

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 desdits immeubles.

Les frais et honoraires de l'acte de cession au VENDEUR, de sa publication seront à la charge de l'ACQUÉREUR ou de ses ayants cause.

9. CLAUSE RÉGULATOIRE

L'acte de vente des immeubles contiendra une clause résolutoire stipulant qu'au cas de défaut par l'ACQUÉREUR de se conformer à l'article 8 (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 les immeubles sans être tenu à aucune indemnité pour les réparations, améliorations et constructions faites aux immeubles, lesquelles resteront acquises au Vendeur à titre de dommages-intérêts mais devra remettre à l'ACQUÉREUR le prix présentement payé.

10. EXAMEN DE L'IMMEUBLE

10.1 LE VENDEUR ne fournira pas d'étude géotechnique des terrains ni d'étude environnementale.

10.2 Dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la date d'acceptation des présentes, LE VENDEUR permet à l'ACQUÉREUR et à toute personne mandatée par ce dernier d'accéder aux immeubles sur avis verbal donné au VENDEUR dans un délai raisonnable, pour procéder à tout sondage, arpentage, examen topographique, vérification de la qualité environnementale des immeubles 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 des immeubles et à ne pas nuire à l'exploitation des affaires du VENDEUR.

11. CESSION DE DROIT

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

12. 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 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, les immeubles font l'objet d'une expropriation ou d'une homologation, l'ACQUÉREUR 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'ACQUÉREUR dans tous ses droits y compris ceux de discuter et de recevoir l'indemnité et d'en donner quittance.

14. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour la signification de tout avis et de tout acte de procédure, LE VENDEUR 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 2875, boulevard Laurier, 10^e Étage, Québec (Québec) G1V 2M2.

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.

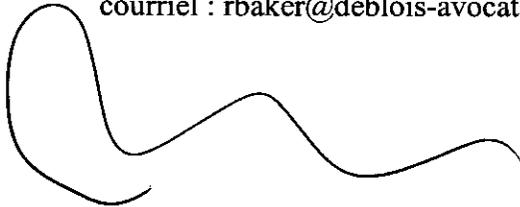
15. DÉLAI D'ACCEPTATION ET DE NOTIFICATION

15.1 La présente promesse d'achat est irrévocable jusqu'au trente-et-un (31) décembre 2007 à 16 heures. Si la promesse est acceptée par LE VENDEUR dans ce délai, l'acceptation sera communiquée à l'ACQUÉREUR 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'ACQUÉREUR. 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.

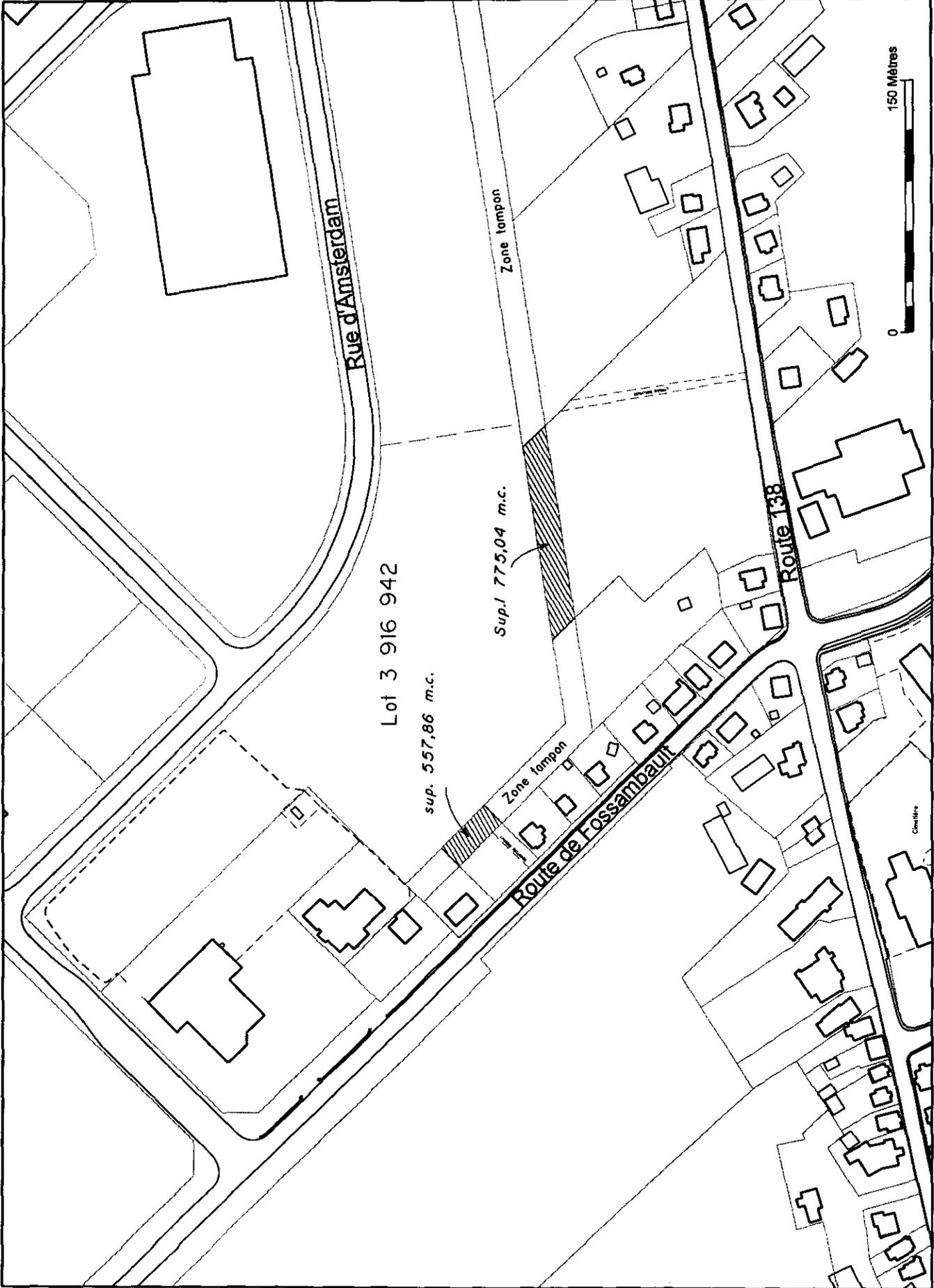
15.2 L'ACQUÉREUR reconnaît avoir lu et compris cette promesse d'achat et en avoir reçu copie.

Signé à Québec en triple exemplaires, le 16 novembre deux mille sept.

9139-2258 Québec inc.
2875, boulevard Laurier, 10^{ème} étage
Québec (Québec) G1V 2M2
Téléphone : (418) 529-1784
Télécopieur : (418) 529-6077
courriel : rbaker@deblois-avocats.com



Par : Robert Baker, président



Parc industriel F. Leclerc
 Lot 3 916 942

Echelle : 1 : 3 000

Plan no : 05002a97.dgn

Date : 2007-08-30
 Préparé par : A.J.
 Dessiné par : L.G.

46