

PROMESSE D'ACHAT

L'AN DEUX MILLE SIX (2006)

Le 27 mars

Par : INVESTISSEMENTS LS3M INC. (CONCEPTION TECHNIC).
420, des Rocheuses
Beauport (Québec)
G1C 4N2

Par : Michel Brouillette, président

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 des lots **1 224 036, 3 262 423, 3 557 621, 3 557 622, 3 557 623 et 3 560 371** d'une superficie approximative de **7 291,1 m²** situé dans le parc industriel de Beauport secteur Nord, prolongement de la rue Nordique, le tout tel qu'il appert d'un plan annexé aux présentes et contresigné par l'ACHETEUR pour identification (**annexe 1**).

Ci-après appelé: « **L'IMMEUBLE** »

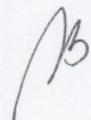
2. PRIX D'ACHAT

Le prix d'achat de l'immeuble sera de **12,91 \$/m²** (1,20 \$/pi²), soit un montant approximatif de **94 128,10 \$**.

Payable comme suit :

- 2.1 Avec la présente promesse d'achat, l'ACHETEUR remet une somme de **9 412,81 \$** par chèque qui sera encaissée par le VENDEUR immédiatement à la réception des présentes. Cette somme sera imputée au prix de l'achat;
- 2.2 Lors de la signature de l'acte de vente devant notaire, l'ACHETEUR versera, par chèque, une somme additionnelle de **84 715,29 \$**;

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. **DÉCLARATIONS RELATIVES À LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (T.V.Q.) ET À LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (T.P.S.)**

À la condition que l'ACHETEUR soit dûment inscrit aux termes des susdites lois, la vente de l'immeuble sera exonérée du paiement des taxes T.P.S. et T.V.Q., conformément aux articles 25 (c) de la partie VI de l'annexe V de la loi fédérale et aux termes des dispositions relatives à la législation provinciale.

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.

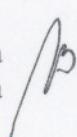
7. **OBLIGATIONS DU VENDEUR**

Le VENDEUR qui vend sans garantie:

- 7.1 Devra obtenir, au besoin, l'autorisation du Ministère des Affaires municipales du Sport et du Loisir 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 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 la promesse 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 d'aménagement du territoire et le Service de l'environnement, 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 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 Assumer tous frais d'arpentage relatifs au bornage pouvant être requis;
- 8.7 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;
- 8.8 Commencer à construire un édifice pour des fins industrielles, para-industrielles ou de recherches dans un délai de un (1) an 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 une superficie de bâtiment minimale de **1 093,7 m²**;
- 8.9 Construire un édifice conformément aux lois et règlements alors en vigueur et après l'obtention du permis de construction approprié;
- 8.10 Ne rien exiger du VENDEUR en matière de clôture, ni construction de clôture ou participation au coût de toute clôture que l'ACHETEUR aurait fait ériger sur l'une ou l'autre des lignes de l'immeuble faisant l'objet des présentes;
- 8.11 Accorder à la VILLE et à toute société d'utilité publique, toute servitude requise contre l'immeuble;
- 8.12 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;
- 8.13 Soumettre et faire approuver par le Service de la gestion du territoire de l'arrondissement concerné un plan de gestion des eaux pluviales (double drainage) signé par un ingénieur certifié lors du dépôt de la demande du permis de construction;
- 8.14 Concevoir un système de drainage et de rétention des eaux (double drainage) en conformité avec les plans et devis acceptés par le Service de la gestion du territoire de l'arrondissement concerné;
- 8.15 Réaliser le plan accepté du système de drainage et de rétention sur la partie des lots 1 224 036, 3 262 423, 3 557 621, 3 557 622, 3 557 623 et 3 560 371 conçu en fonction de la gestion des eaux pluviales avec contrôle à la source (double drainage) par l'ACHETEUR ou son mandataire à ses frais;
- 8.16 Mandater 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 (double drainage) ont été effectués conformément aux plans et devis acceptés par cette dernière;
- 8.17 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 des réseaux d'utilités publiques, si requis, et que tels coûts seront assumés entièrement à sa charge. LE VENDEUR (La Ville de Québec) décline toute responsabilité et déclare qu'elle 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 des lots 1 224 036, 3 262 423, 3 557 621, 3 557 622, 3 557 623 et 3 560 371 (prolongement de la rue Nordique à Beauport) 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 RÉVOCATOIRE**

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

NB

que le VENDEUR n'obtienne pas les approbations nécessaires pour procéder à la vente, il ne sera tenue que de remettre à l'ACHETEUR la somme qu'il a déposée avec son offre sans autre obligation de sa part;

La présente promesse d'achat est irrévocable et prendra fin le **27 août 2006**. L'acceptation devra être reçue par l'ACHETEUR dans les vingt-quatre (24) heures suivant l'expiration du délai. Si la promesse n'est pas acceptée dans ce délai, ou si l'ACHETEUR n'a pas reçu l'acceptation dans le délai prévu, la promesse sera nulle et non avenue.

Par contre, si la promesse est acceptée et que notification est reçue dans le délai imparti, cette promesse 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 trente (30) 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 promesse 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 la promesse d'achat, l'ACHETEUR et ses préposés auront le droit de faire sur l'immeuble tout sondage, arpentage, examen topographique ou autre qu'ils jugeront utiles, à charge cependant de remettre les lieux dans le même état.

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

15. CESSION DE DROITS

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

L'ACHETEUR devra respecter la présente promesse 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 LA PROMESSE D'ACHAT

Avec la présente promesse d'achat, l'ACHETEUR verse au VENDEUR une somme de **9 412,81 \$**. Si la présente promesse n'est pas acceptée par le VENDEUR, ladite somme sera remboursée à l'ACHETEUR. Si la présente promesse est acceptée par le VENDEUR, elle sera imputée au prix de vente lors de son exécution.

La présente promesse 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

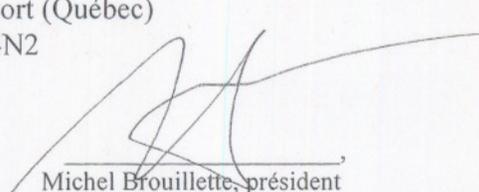
Pour l'exécution du présent acte, l'ACHETEUR et le VENDEUR font élection de domicile à leurs adresses respectives ci-dessus mentionnées. Chacune des parties pourra changer son domicile élu pour un autre situé dans le district de Québec, par un avis écrit signifié à l'autre partie. Advenant l'impossibilité 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 27 MARS **deux mille six (2006)**.

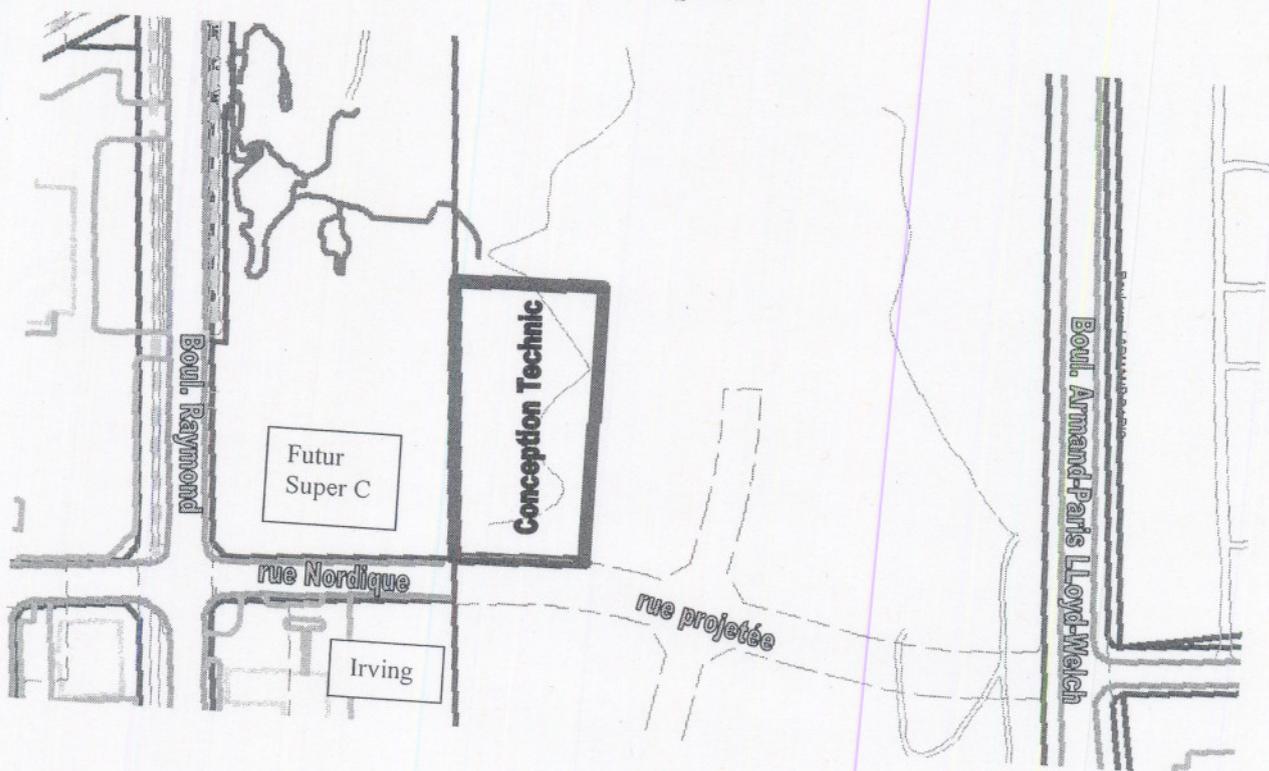
ACHETEUR

INVESTISSEMENTS LS3M INC. (CONCEPTION TECHNIC).
420, des Rocheuses
Beauport (Québec)
G1C 4N2

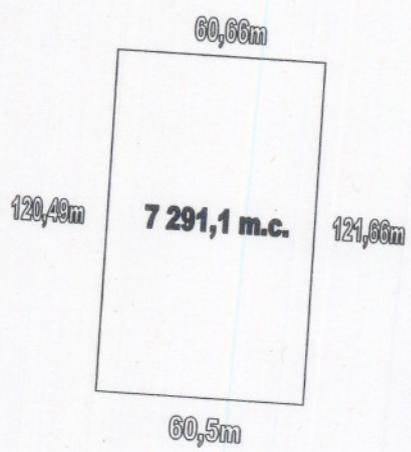
Par :


Michel Brouillette, président

Proposition d'un terrain prolongement de la rue Nordique
Partie du lot 1 224 036 et autres
Ville de Québec
Croquis



Dimension et localisation approximative du terrain :



NS