

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

L'AN DEUX MILLE SEPT
Le 27 novembre 2007

PAR : SNF Immeubles (Québec) inc., personne morale constituée
en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions (régime
fédéral)*

2185, montée Masson - Laval (Québec) H7E 4P2

Représentant autorisé: Jean-Guy Hamelin

Titre ou fonction: Président

Numéro de T.P.S. : 86321 4672 RT0001

Numéro de T.V.Q. 1207309954 TQ0001

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

Ci-après désigné « l'acquéreur »

A:

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

1.1 Un immeuble situé dans le parc industriel François-Leclerc, ayant front sur la rue de Rotterdam, ville de Saint-Augustin-de-Desmaures, connu comme étant formé d'une partie des lots trois-millions-cinquante-six-mille-deux-cent-quarante-huit (3 056 248 ptie) et trois-millions-cinquante-cinq-mille-cinq-cent-dix-sept (3 055 517 ptie), du cadastre du Québec, circonscription foncière de Portneuf, d'une superficie approximative de dix-mille-trois-cent-vingt-quatre mètres carrés (10 324 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 ledit immeuble.

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

1.2 L'acquéreur se déclare avisé que le lot 3 056 248 est, en date de la signature de la promesse, propriété du Ministère des transports du Québec. La signature de l'acte de vente est conditionnelle à l'obtention, par la VILLE, d'un titre de propriété valable sur le lot 3 056 248 au plus tard le 17 décembre 2007.

Advenant que la VILLE n'en devienne pas propriétaire avant le 17 décembre 2007, cette promesse d'achat deviendra nulle et non avenue et la VILLE remboursera à l'acquéreur le montant qu'il aura déposé tel que prévu à l'article 2.1.1.

2. PRIX ET MODE DE PAIEMENT

2.1 Le prix d'achat sera de dix-huit dollars et quatre-vingt-quatre cents le mètre carré (18,84 \$ le m²) pour les six-mille-cinq-cent-treize premiers mètres carrés (6 513 m²) et neuf dollars et quarante-deux cents le mètre carré (9,42 \$ le m²) pour les trois-mille-huit-cent-onze mètres carrés (3 811 m²) restants avec contraintes, soit un montant approximatif de cent-cinquante-huit-mille-six-cent-cinq dollars (158 605 \$) que l'acquéreur convient de payer comme suit :

2.1.1 Avec la présente promesse d'achat, l'acquéreur remet une somme de quinze-mille-huit-cent-soixante dollars (15 860 \$) 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 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.

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

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 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 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 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 devra déclarer qu'il s'est informé auprès d'une autorité compétente du Service de l'ingénierie de la VILLE de la présence et des caractéristiques des infrastructures municipales (sanitaire, pluvial, aqueduc) qui desservent le terrain.
- 6.4 L'acquéreur paiera toutes les taxes, surtaxes, cotisations, à compter de la signature de l'acte de vente.
- 6.5 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;
 - 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;
 - l'expiration de tous les délais prévus à l'article 8, 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.

- 6.6 L'acquéreur paiera, le cas échéant, le droit de mutation ou le droit supplétif.
- 6.7 L'acquéreur acquittera les frais et honoraires de l'acte de vente, de sa publication et des copies pour les parties.
- 6.8 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.
- 6.9 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.
- 6.10 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 toute somme qu'elle pourrait déboursier pour ce faire, avec intérêts aux taux que la VILLE applique pour tout solde dû pour les taxes municipales en souffrance.

- 6.11 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 prévoie 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.
- 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 ayant un indice d'occupation au sol minimum de quinze pour cent (15%) (superficie au sol du bâtiment /superficie du terrain sans contraintes) soit neuf-cent-soixante-dix-sept mètres carrés (977 m²).
- 6.14 L'acquéreur s'engage à construire un bâtiment conformément aux lois et règlements alors en vigueur et il ne pourra débiter sur tout ou partie de l'immeuble faisant l'objet de la présente offre, aucune construction même après l'obtention d'un permis de construction émis par la municipalité, avant la signature de l'acte de vente.
- 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.

7. OBLIGATION DU VENDEUR

La VILLE livrera l'immeuble cadastré, frais d'espaces verts acquittés et avec tous les services municipaux disponibles.

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 promesse d'achat 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 3 055 493 (rue de Rotterdam) 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 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.

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.

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

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 tenue 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.

12. EXAMEN DE L'IMMEUBLE

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

12.2 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'acquéreur aura droit, à sa seule discrétion et au moyen d'un avis écrit à la VILLE, soit d'annuler son engagement d'acheter avec droit au remboursement de la somme payée ce jour, 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.

16. ÉLECTION DE DOMICILE

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

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

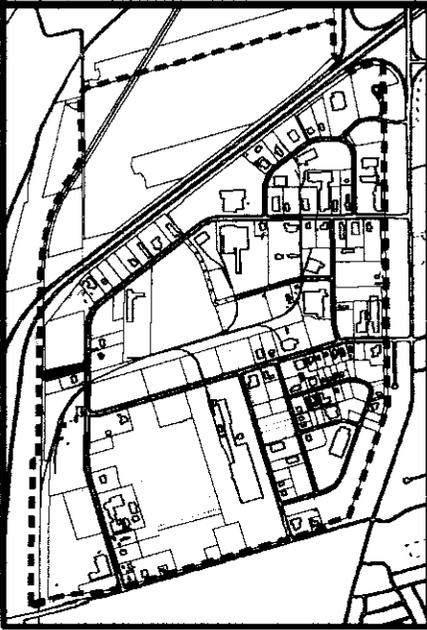
17.1 La présente promesse d'achat est irrévocable jusqu'au trente et un décembre 2007 à 16 heures. Si la promesse est acceptée par la VILLE dans ce délai, l'acceptation sera communiquée à l'acheteur dans les vingt-quatre heures suivant l'expiration du délai. Si la promesse n'est pas acceptée dans ce 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'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.

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

Signé à ^{Laval} Québec en triple exemplaires, le 27 / 11 / 2007 deux mille sept.

SNF Immeubles (Québec.) inc.
2185, montée Masson
Laval (Québec) H7E 4P2
Téléphone : (450) 661-8016
Télécopieur : (450) 661-5424
Courriel :

Par : 
Jean-Guy Hamelin, Président



Localisation du terrain à l'intérieur du parc industriel François-Leclerc

