

PROMESSE DE CESSION D'IMMEUBLE POUR FINS DE PARC

PAR:

NOM : _____

PROFESSION : _____

ADRESSE : _____

TÉLÉPHONE : Bur : _____ Rés : _____

TÉLÉCOPIEUR : _____

COURRIEL : _____

Ci-après appelé « LE CÉDANT »

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 appelée «LA VILLE»

1. Par la présente, le cédant promet de céder à la VILLE, à titre gratuit et aux conditions ci-dessous énoncées, l'immeuble suivant :

DÉSIGNATION

1.1 Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro _____
au cadastre de _____ circonscription foncière
de _____.

Le tout conformément au plan annexé aux présentes.

OU

DÉSIGNATION

1.1 Un immeuble connu et désigné comme étant une partie du lot numéro _____
au cadastre de _____ circonscription foncière
de _____ qui sera ultérieurement connue sous le numéro
_____ du cadastre de _____,
circonscription foncière de Québec.

Le tout conformément au plan annexé aux présentes.

1.2 Sans bâtiment dessus construit, mais avec circonstances et dépendances et sujet à toutes les servitudes actives ou passives pouvant grever ledit immeuble, notamment _____.

2. GARANTIE

2.1 La cession sera faite avec la garantie légale et quitte de toutes priorités et hypothèques et libre de toutes charges quelconques.

3. OBLIGATIONS DE LA VILLE

3.1 Tous les honoraires de l'acte de cession et les déboursés en exécution des présentes seront à la charge de la VILLE, qui aura le choix du notaire.

4. OBLIGATIONS DU CÉDANT

4.1 L'immeuble devra être livré, lors de la cession, dans le même état où il se trouvait lors de la signature de la promesse de cession.

4.2 Le cédant devra fournir un bon titre de propriété, libre de tous droits réels et autres charges.

4.3 Le cédant promet de fournir le certificat de localisation établi par un arpenteur-géomètre et tout rapport d'étude environnementale qu'il peut avoir en sa possession.

4.4 Au cas de dénonciation aux parties de vices ou irrégularités entachant les titres ou au cas de non-conformité à quelque garantie du cédant contenue aux présentes, le cédant aura un délai de trente (30) jours à compter de l'avis écrit qu'il aura reçu à cet effet, pour avertir par écrit la VILLE

4.4.1 qu'il a remédié à ses frais aux vices, aux irrégularités ou à la non-conformité soulevés; ou

4.4.2 qu'il ne pourra y remédier.

4.5 La VILLE, sur réception de l'avis prévu au paragraphe 4.4.2, devra, dans un délai de cent vingt (120) jours de la réception de tel avis, aviser par écrit le cédant : soit qu'elle choisit d'acquiescer avec les vices ou irrégularités allégués, auquel cas la garantie du cédant sera diminuée d'autant, soit qu'elle décide de ne pas donner suite à la promesse de cession, sans autre recours de part et d'autre, sous réserve des dispositions des Règlements de zonage et de lotissement sur les parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

4.6 Le cédant s'engage à ne pas réclamer quelque participation aux coûts et construction que ce soit en matière de clôture, de mur de soutènement ou de tout autre ouvrage mitoyen.

5. EXAMEN DE L'IMMEUBLE

5.1 Vérification environnementale

5.1.1 Inspection de l'immeuble

Dans les CENT VINGT (120) jours de la date d'acceptation des présentes (soit la période d'inspection), le cédant permet à LA VILLE et à toute personne mandatée par cette dernière d'accéder à l'immeuble sur avis verbal donné au cédant dans un délai raisonnable, 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, pourvu que telles vérifications soient effectuées de manière à ne pas affecter la qualité de l'immeuble.

5.1.2 Accès aux documents

En vue d'effectuer de telles vérifications, le cédant consent à donner accès à tout document, toute étude et tout livre en sa possession ou détenus par un mandataire ou par toute autorité publique concernant la qualité et la situation de l'immeuble, au regard de sa conformité à toute norme et exigence d'ordre environnemental et à l'exercice de toute activité, sur l'immeuble ou dans celui-ci, pouvant altérer la qualité de l'environnement. Le cédant s'engage à signer, le cas échéant, tout

document permettant à LA VILLE d'exercer ce droit d'accès aux informations nécessaires.

5.1.3 Coût

Les coûts de cette vérification seront assumés par LA VILLE.

5.1.4 Choix des experts

Les experts qui effectueront les vérifications seront choisis par LA VILLE.

Il est néanmoins impératif que l'analyse de tout échantillon de sol soit réalisée par un laboratoire accrédité par le ministre de l'Environnement, du Développement durable et des Parcs en vertu de l'article 118.6 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2, ci-après la L.Q.E.) et respecte les Guides et lignes directrices du ministère de l'Environnement, du Développement durable et des Parcs, notamment en ce qui a trait à l'évaluation de la qualité des sols qui le composent et des impacts sur les eaux souterraines et les eaux de surface que peuvent avoir des contaminants présents dans le terrain. Toute étude de caractérisation devra être accompagnée d'une attestation d'un expert visé à l'article 31.65 de la L.Q.E., établissant qu'elle a été réalisée conformément au guide élaboré par le Ministre et, s'il en est, aux autres exigences que serait appelé à fixer le Ministre, le cas échéant.

5.1.5 Rapport de caractérisation et caractère public des conclusions

Copie du rapport de vérification, incluant la caractérisation environnementale du terrain, devra être remise à toutes les parties.

Les parties reconnaissent que, dans certaines circonstances, les conclusions desdits rapports pourront être rendues publiques, notamment :

- si le rapport, révélant la présence d'une contamination qui excède les valeurs limites réglementaires, devait éventuellement être déposé auprès du ministre de l'Environnement, du Développement durable et des Parcs, en réponse à une ordonnance de caractérisation requise au terme des articles 31.43 et suivants de la L.Q.E., un avis de contamination devrait alors être inscrit au registre foncier;
- si la contamination découlait de l'exercice d'activités visées par règlement et qu'il y a cessation de telles activités ou changement d'usage du terrain visé, un avis de contamination devrait alors être inscrit au registre foncier (L.Q.E., article 31.51 et suivants);
- si le rapport devait révéler la présence d'une contamination aux limites du terrain ou l'existence d'un risque sérieux de migration hors du terrain de contaminants susceptibles de compromettre un usage de l'eau, il y aura obligation d'en aviser sans délai et par écrit le propriétaire du fonds voisin concerné (L.Q.E., article 31.52);
- si à la suite de ce constat de contamination un plan de réhabilitation devait être mis en œuvre conformément au paragraphe 5.2.1 des présentes, en prévoyant spécifiquement le maintien de contaminants dans des concentrations excédant les valeurs limites réglementaires, l'étude de caractérisation devra alors obligatoirement être jointe au plan de réhabilitation pour approbation par le ministre de l'Environnement, du Développement durable et des Parcs (article 31.57 de la L.Q.E.).

5.1.6 Vice environnemental

Si les vérifications environnementales effectuées par LA VILLE révèlent la présence dans l'immeuble, incluant les eaux souterraines et de surface qui s'y trouvent, de contaminant, polluant, déchet, matière, substance toxique ou dangereuse, et notamment, mais sans limitation,

de biphényl polychloré (BPC), d'amiante ou de mousse urée formaldéhyde ou de l'une ou l'autre des substances figurant à l'Annexe V du [Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains](#), (c.Q-2, r.18.1.01), LA VILLE pourra, à la suite d'un avis écrit envoyé au cédant dans les TRENTE (30) jours de la fin de la période d'inspection ci-dessus mentionnée :

- s'entendre avec le cédant, dans les QUATRE-VINGT-DIX (90) jours de cet avis, sur les mesures de restauration à être réalisées et le partage de coûts y afférents, tel que précisé ci-après, ou;
- à défaut de s'entendre avec le cédant dans le délai imparti, ou à sa discrétion, annuler la promesse de cession, sans autre obligation pour LA VILLE ou le cédant, de rembourser la portion qui lui incombe, des coûts engendrés par la vérification environnementale et sous réserve des dispositions des Règlements de zonage et de lotissement sur les parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

À défaut de tel avis, LA VILLE sera présumée avoir accepté l'immeuble dans l'état actuel, selon ce que révèle le rapport de vérification environnementale réalisé conformément aux présentes et dans la mesure de ce rapport, et dégage, en conséquence, le cédant 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, en ce qui a trait à l'état de contamination de l'immeuble, tel que rapporté.

5.2 Les travaux de restauration

Afin de réaliser les travaux de restauration, LA VILLE et le cédant devront s'être entendus, dans le délai ci-dessus mentionné, notamment sur les points suivants :

5.2.1. La nature des travaux de réhabilitation

Le plan de réhabilitation devra viser le degré de décontamination nécessaire à ce que l'immeuble puisse servir aux fins auxquelles il est destiné ou aux fins auxquelles LA VILLE entend l'utiliser, à savoir :

à des fins de parc.

À défaut de l'approbation expresse du plan de réhabilitation par le ministre de l'Environnement, du Développement durable et des Parcs, conformément aux dispositions des articles 31.43, 31.46, 31.51 et 31.57 de la L.Q.E., l'expert retenu devra garantir que lesdits travaux de réhabilitation respectent l'ensemble des normes et pratiques prévues par la loi.

Si le plan de réhabilitation prévoit le maintien dans le terrain de contaminants dont la concentration excède les valeurs limites réglementaires, conformément à l'article 31.57 de la L.Q.E., LA VILLE devra en avoir approuvé spécifiquement les termes, de même que toutes les restrictions, charges et obligations qui pourraient être applicables à l'utilisation du terrain au sens desdites dispositions. Si LA VILLE y consent, le cédant s'engage à signer toute approbation nécessaire à cette fin et à collaborer, le cas échéant, à toute procédure nécessaire et notamment, la présentation au ministre de l'Environnement, du Développement durable et des Parcs, pour approbation, du plan de réhabilitation énonçant les mesures qui seront mises en oeuvre pour protéger les êtres humains, les autres espèces vivantes et l'environnement en général ainsi que les biens, accompagné d'un calendrier d'exécution et d'une évaluation des risques toxicologiques et écotoxicologiques ainsi que des impacts sur les eaux souterraines.

Les parties reconnaissent qu'un plan de réhabilitation prévoyant des restrictions à l'utilisation du terrain pourra requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de restriction d'utilisation, dont copie sera

transmise au ministre de l'Environnement, du Développement durable et des Parcs et à la municipalité où est situé le terrain.

5.2.2 Échéancier

L'échéancier de réalisation des travaux, devra respecter, le cas échéant, les exigences imposées par les autorités publiques.

5.2.3 Coûts des travaux

Si les parties ont convenu entre elles de la répartition du coût des travaux de restauration, LA VILLE facture le cédant, au fur et à mesure de la réalisation des travaux, sur présentation de factures.

5.2.4 Le parachèvement des travaux

Les travaux de restauration seront censés être complétés seulement sur réception, par LA VILLE et le cédant, d'une copie d'une attestation de l'expert établissant que les travaux ou ouvrages que nécessitait la mise en œuvre du plan de réhabilitation ont été réalisés conformément aux exigences du plan et qu'une caractérisation réalisée subséquemment aux travaux conclut en l'absence de contaminants ou, le cas échéant, à la présence de contaminants dont la concentration n'excède pas les valeurs limites réglementaires ou qui, excédant les valeurs limites réglementaires, est conforme au plan de réhabilitation dûment approuvé par le Ministre.

5.2.5 Avis de décontamination

Il sera loisible à LA VILLE de requérir l'inscription au registre foncier d'un avis de décontamination.

6. AUTRES CONDITIONS

6.1 La VILLE deviendra propriétaire et prendra possession de l'immeuble lors de la signature de l'acte de cession avec occupation à compter de la même date.

6.2 Toutes les répartitions d'usage seront faites en date de la signature de l'acte de cession.

7. DÉCLARATIONS DU CÉDANT

Le cédant fait les déclarations suivantes et s'en porte garant :

7.1 L'immeuble présentement cédé n'est pas assujéti à la *Loi sur le mode de paiement des services d'électricité et de gaz dans certains immeubles* (L.R.Q., c. M-37).

7.2 Il n'a reçu aucun avis, provenant d'une autorité compétente, dénonçant que l'immeuble n'est pas conforme aux lois et règlements en vigueur et à la suite duquel il n'aurait pas remédié au défaut qui y est dénoncé, sauf :

Si un tel avis était reçu postérieurement à l'acceptation, le cédant s'engage à le signaler à la VILLE qui pourra se désister, auquel cas la promesse de cession deviendra nulle et non avenue sans autre recours de part et d'autre, à moins que le cédant ne remédie au défaut qui y est dénoncé avant la signature de l'acte de cession et sous réserve des dispositions des Règlements de zonage et de lotissement sur les parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

7.3 L'immeuble n'est pas situé dans un ensemble immobilier au sens de la *Loi sur la Régie du logement* (L.R.Q. chapitre R-8.1).

ou

7.3 L'immeuble est situé dans un ensemble immobilier au sens de la *Loi sur la Régie du logement* (L.R.Q. chapitre R-8.1), mais le cédant a reçu l'autorisation de la Régie pour aliéner l'immeuble faisant l'objet des présentes conformément à _____.

7.4 L'immeuble n'est pas assujéti à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

ou

7.4 L'immeuble est assujéti à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, mais le cédant a reçu l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole pour aliéner l'immeuble faisant l'objet des présentes conformément à _____.

7.5 L'immeuble n'est pas un bien culturel classé ou reconnu et n'est pas situé dans un arrondissement historique ou naturel, dans un site historique classé, ni dans une aire de protection selon la *Loi sur les biens culturels*.

ou

7.5 L'immeuble est _____ mais le cédant a reçu l'autorisation du ministre de la Culture et des communications pour aliéner l'immeuble faisant l'objet des présentes conformément à _____.

7.6 Il n'a reçu aucun avis à l'effet que l'immeuble n'est pas conforme aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement.

8. AVIS

Tout avis requis en vertu des présentes est suffisant s'il est consigné dans un écrit et expédié par un mode de communication qui permet à la partie expéditrice de prouver que ledit avis fut effectivement livré à la partie destinataire, à l'adresse indiquée aux présentes ou à tout autre adresse que les parties peuvent faire connaître à l'autre, de temps à autre.

Signé à _____ le _____

(cédant)

(conjoint)

(témoin)

N.B. : Dans le cas d'une personne morale, joindre une copie du règlement ou de la résolution autorisant son (ses) représentant(s) à signer.