

**VENTE**

**L'AN DEUX MILLE NEUF , le ONZE MARS**

**( 2009 - 03 - 11 )**

**DEVANT Me Jacques ZNATY , notaire exerçant à Montréal, province de Québec.**

**COMPARAISSENT :**

**Le Mont-Belliard Inc. , 1010, rue de la Gauchetière Ouest, Suite 1065, Montréal Québec, H3B 2N2, Canada, dûment représentée par Marc BARCHICHAT , administrateur, dûment autorisé aux termes d'une résolution de son conseil d'administration en date des présentes, dont copie demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée par le représentant en présence du notaire.**

**Ci-après nommée: LE VENDEUR ;**

**Et**

**9206-0276 Québec Inc. , résidant au 9250 Boulevard de l'Acadie, Suite 205, Montréal, province de Québec, H4N 3C5, Canada., dûment représentée par Marc BARCHICHAT , administrateur, dûment autorisé aux termes d'une résolution de son conseil d'administration en date des présentes, dont copie demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée par le représentant en présence du notaire.**

**Ci-après nommée: L' ACQUÉREUR ;**

**Le vendeur vend à l'acquéreur le droit de propriété dans l'immeuble dont la désignation suit:**

**DÉSIGNATION DU BIEN**

**Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro UN MILLION SOIXANTE-QUATRE MILLE NEUF CENT CINQUANTE-SEPT ( 1064957 ) du CADASTRE DU QUÉBEC, dans la circonscription foncière de Montréal.**

**Avec bâtisse dessus érigée portant le numéro 1520, Avenue du Docteur Penfield, en la ville de Montréal, province de Québec, H3G 1B9.**

**Tel que le tout se trouve présentement avec toutes les servitudes actives et**

passives, apparentes ou occultes attachées audit immeuble.

### **ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ**

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble ci-dessus, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu devant Me Daniel MEYER OUAKNINE, notaire, le 28 septembre 2005 et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 12 722 024.

### **GARANTIE**

Cette vente est faite avec la garantie légale.

### **POSSESSION**

L'acquéreur devient propriétaire de l'immeuble avec possession juridique immédiate et occupation physique à compter de ce jour.

### **DÉCLARATIONS DU VENDEUR**

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

1) L'immeuble est libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque, SAUF :

a) Une hypothèque en faveur de **HYPOTHÈQUES CDPQ INC.** reçue devant Me Raymond GRENIER, notaire, et publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, sous le numéro 12 690 559, laquelle est assumée par l'acquéreur.

b) Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire pour vente sous contrôle de justice, par **HYPOTHÈQUES CDPQ INC.**, à Le Mont-Belliard Inc., publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, sous le numéro 15 678 451, lequel sera radié incessamment.

2) Tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation jusqu'au 30 juin 2009, quant aux taxes municipales et scolaires.

3) Tous les droits de mutation ont été acquittés.

4) L'immeuble et ses équipements, dans sa construction, son état physique, son occupation et son usage, est en bon état d'entretien et d'exploitation, conforme aux règles de l'art et à toutes les dispositions législatives et réglementaires qui s'y appliquent (des juridictions tant fédérale, que provinciale et municipale) et aucun avis de non conformité n'est pendan; l'immeuble est exempt de quelque vice de construction ou autre vice, exempt de quelque sépulture, de mousse d'uréformol, d'amiante, de bi phényles poly chlorés (B.P.C) et de toutes formes de polluants, de source

de contamination, de contaminants ou de déchets et de telles matières n'ont jamais été traitées sur la propriété;

5) La toiture, les fenêtres, les ascenseurs et le système de protection d'incendie sont en bon état de fonctionnement, et que les ascenseurs et l'installation de gicleurs respectent toutes les lois gouvernementales, fédérales et provinciales par le biais des droits acquis.

6) Il n'a reçu aucun avis d'une autorité compétente à l'effet que l'immeuble n'est pas conforme aux règlements et lois en vigueur.

7) L'immeuble ne déroge pas aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement.

8) Il n'existe aucun défaut ou réclamation, litige ou menace de litige relativement à l'immeuble.

9) En date des présentes les revenus produits par l'immeuble sont d'environ 660,000.00\$ par an et que les paiements de l'hypothèque incluant capital, intérêts, taxes et frais sont de l'ordre de vingt-neuf mille sept cent six (29,706.00\$) dollars par mois. Il déclare également que le taux d'intérêt de ladite hypothèque est de quatre et quatre-vingt-quatorze centième pour cent (4.94%), qu'elle peut être repayée sans pénalité et qu'il reste deux (2) ans à courir.

10) Le Vendeur s'engage à effectuer les réparations et les rénovations dans les stationnements de l'immeuble selon les règles de l'art.

11) Le Vendeur est une société par actions dûment constituée et organisée en vertu des lois du Canada; il est en règle à l'égard des lois du Canada et du Québec qui le régissent; il est résident canadien au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et il a les qualités requises pour posséder l'immeuble.

12) Le Vendeur est le propriétaire absolu de l'immeuble, à l'exclusion de toute autre personne et il n'existe à sa connaissance aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de l'immeuble, par titres bons et de valeur marchande, franc et quitte de toutes charges, hypothèques, servitudes, réserves ou autres droits ou restrictions quelconques, sauf les servitudes d'utilité publique qui n'affectent pas défavorablement l'utilisation ou la valeur de la propriété à la satisfaction de l'Acheteur.

13) Le Vendeur s'engage à fournir à l'acquéreur, les documents suivants:

a) Tous les titres, certificats de recherche, plans et autres documents concernant l'immeuble en sa possession ainsi qu'un certificat de localisation décrivant son état actuel;

b) Tous les plans d'architecte, de structure, de mécanique et autres se rapportant à l'immeuble et à ses améliorations. Tous les baux se rapportant à l'immeuble;

c) Tous les documents comptables relatifs aux dépenses afférentes à l'immeuble objet de la présente offre d'achat (contrats d'entretien, de services, factures d'Hydro-Québec, etc.);

### **OBLIGATIONS**

D'autre part, l'acquéreur s'oblige à ce qui suit:

1) Prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction et avoir vérifié lui-même auprès des autorités compétentes que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux lois et règlements en vigueur.

2) Payer tous les impôts fonciers échus et à échoir, y compris la proportion de ceux-ci pour l'année courante à compter du 1er juillet 2009 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 dont le paiement est réparti sur plusieurs années.

3) Payer les frais et honoraires des présentes, de leur publicité ainsi que des copies pour toutes les parties.

### **RÉPARTITIONS**

Les parties feront entre elles, dans les 15 jours, tous les ajustements requis concernant notamment les taxes municipales et scolaires, foncières et de services publics et de loyers produits par l'immeuble, s'il y a lieu, et elles s'en donnent réciproquement quittance générale et finale.

Le vendeur accepte que tous les loyers provenant de l'immeuble seront imputés en premier lieu au loyer courant et ensuite aux arrérages dus à celui-ci.

### **PRIX**

Cette vente est faite pour le prix de **SEPT MILLIONS DEUX CENT CINQUANTE MILLE DOLLARS ( 7,250,000.00 \$)** en acompte duquel le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur la somme de **TROIS MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE MILLE DOLLARS (3,450,000.00\$)** dont quittance pour autant.

Quant au solde, soit la somme de **TROIS MILLIONS HUIT CENT MILLE DOLLARS (3,800,000.00\$)**, l'acquéreur s'engage à le payer à

HYPOTHÈQUE CPDQ INC., à qui pareille somme est due aux termes d'un acte d'hypothèque publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, sous le numéro 12 690 559.

### **DÉCLARATION RELATIVE A L'AVANT CONTRAT**

Cette vente est faite en exécution d'une offre d'achat dûment acceptée par le vendeur le 19 février 2009. Sauf incompatibilité, les parties confirment la survie des ententes de l'avant-contrat non reproduites aux présentes.

### **DÉCLARATION DU VENDEUR RELATIVE AUX LOIS CONCERNANT LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES ET LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC**

Le vendeur déclare que l'immeuble faisant l'objet de la présente vente est un immeuble occupé principalement à titre résidentiel, qu'il n'a effectué aucune rénovation majeure et ne réclamera pas de crédit de taxe sur les intrants relativement à l'acquisition ou à des améliorations apportées à l'immeuble, et que, en conséquence, la présente vente constitue une fourniture exonérée suivant les dispositions de ces lois.

Le vendeur fait cette déclaration de bonne foi et avec la même force et le même effet que si elle était faite sous serment au sens de la *Loi sur la Preuve* au Canada et il se porte garant du paiement de toute taxe qui pourrait être exigible du fait que la présente déclaration serait fausse ou erronée.

### **CLAUSE INTERPRÉTATIVE**

Chaque fois que le contexte l'exige, tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel, et vice versa, et tout mot écrit au genre masculin comprend aussi le genre féminin.

### **MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE LA LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES**

Les parties aux présentes, ci-après nommées le cédant et le cessionnaire, dans le but de se conformer aux prescriptions de la Loi ci-dessus relatée, établissent et reconnaissent les faits et mentions suivants:

1. Le nom et adresse du cédant sont: **Le Mont-Belliard Inc.**, ayant son siège social situé au 1010, rue de la Gauchetière Ouest, Suite 1065, Montréal, Québec, H3B 2N2;
2. Le nom et adresse du cessionnaire sont : **9206-0276 Québec Inc.**, ayant son siège social situé au 9250, Boulevard de l'Acadie, Suite 205, Montréal, Québec, H4N 3C5;

3. L'immeuble faisant l'objet du présent transfert est situé dans la ville de Montréal;

4. Le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble est de **SEPT MILLIONS DEUX CENT CINQUANTE MILLE DOLLARS ( 7,250,000.00 \$)**;

5. Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de **SEPT MILLIONS DEUX CENT CINQUANTE MILLE DOLLARS ( 7,250,000.00 \$)**;

6. Le montant du droit de mutation est de **CENT SEPT MILLE DEUX CENT CINQUANTE DOLLARS ( 107,250.00 \$)** ;

7. Il y a une exonération en vertu de la loi 19 d), le transfert étant entre une compagnie mère et sa filiale;

8. Il n'y a pas de transfert à la fois d'un immeuble corporel et de meubles visés à l'article 1.0.1 de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières.

**DONT ACTE** à Montréal, sous le numéro treize mille neuf cent vingt-cinq ( 13,925 ) des minutes du notaire soussigné.

**LECTURE FAITE** , les parties signent en présence du notaire soussigné.

**Le Mont-Belliard Inc.**

**par : Marc BARCHICHAT**

**9206-0276 Québec Inc.**

**par : Marc BARCHICHAT**

---

**Me Jacques ZNATY , notaire**

**COPIE CONFORME À L'ORIGINAL DEMEURÉ EN MON ÉTUDE**

Ressources naturelles  
et Faune

Québec 

**ÉTAT CERTIFIÉ D'INSCRIPTION  
DE DROIT  
AU REGISTRE FONCIER DU QUÉBEC**

*Je certifie que la réquisition présentée le 2009-03-16 à 11:27 a été inscrite au Livre  
foncier de la circonscription foncière de Montréal  
sous le numéro 16 014 674.*

**Identification de la réquisition**

Mode de présentation :	Acte
Forme :	Notariée en minute
Notaire instrumentant :	M <sup>e</sup> JACQUES ZNATY
Numéro de minute :	13 931

**Numéro inscription :** 16 007 130      **Circ. foncière :** Montréal  
**DHM de présentation :** 2009-03-12 09:00

**Registre des mentions**

Reproduction du nom du signataire du document numéro 16 007 130

---

**Nom du signataire du document 16 007 130**

Jacques Znaty