

## sommaire décisionnel

<b>IDENTIFICATION</b>	<b>Numéro :</b> DE2023-211 <b>Date :</b> 07 Juin 2023
<b>Unité administrative responsable</b>	Développement économique et grands projets
<b>Instance décisionnelle</b>	Conseil de la ville <b>Date cible :</b>
<b>Projet</b>	
<b>Objet</b>	<p>Affectation au domaine privé de la Ville d'un immeuble situé en bordure de la rue Saint-Olivier, connu et désigné comme étant le lot 1 477 602 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec, et vente de ce lot</p> <p>Établissement d'une servitude réelle et perpétuelle de lampadaire en faveur de la Ville, sur une partie du lot 1 477 602 du même cadastre</p> <p>Arrondissement de La Cité-Limoilou</p>
<b>Code de classification</b>	<b>No demande d'achat</b>
ID211549 DEV-2022-1171	
<b>EXPOSÉ DE LA SITUATION</b>	
<p>Le Centre de la petite enfance, coopérative St-Jean-Baptiste (CPE), représentée par madame Gabrielle Bouthillier, dont le siège social se situe au 450, rue Burton, Québec (Québec) G1R 1Z7, souhaite acquérir le lot 1 477 602 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec, d'une superficie de 553,8 mètres carrés, comme illustré sur le plan repère (annexe 1), dans le but de construire un service de garde éducatif pouvant accueillir 80 places pour enfants et poupons.</p> <p>Il s'agit d'un projet de service de garde subventionné par le ministère de la Famille, ce dernier ayant accepté le choix de cet emplacement à la suite d'une étude d'opportunités réalisée par le CPE. Ce dernier souhaite agrandir et diversifier son offre de services et répondre aux besoins criants de service de garde dans l'Arrondissement de La Cité-Limoilou.</p> <p>La Ville de Québec a signé une entente avec la Société d'habitation du Québec le 31 octobre 1979 pour la réalisation de plusieurs HLM (le programme HLM 78). La Ville a acquis l'immeuble faisant l'objet de la promesse de vente dans le cadre de ce programme et était identifié comme site 2 (Saint-Olivier-Sutherland) à l'annexe A du Programme HLM 78. Cependant, aucun HLM n'a été construit à cet endroit.</p> <p>Par la suite, en vertu de la résolution CM-83-440, la Ville de Québec a créé en 1983, une réserve foncière, en terrain et en argent, pour des projets d'habitation et une politique concernant la réserve foncière pour fins résidentielles. L'immeuble faisant l'objet du présent sommaire a été versé à cette réserve foncière.</p> <p>Cette réserve foncière et cette politique de la Ville n'ont pas été abrogées au cours des années. Une partie de cet immeuble serait donc toujours dans cette réserve foncière (le lot 3548-1 du cadastre de la Cité de Québec (quartier Saint-Jean) qui correspond environ à la moitié du lot 1 477 602 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec.</p>	
<b>DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)</b>	
<b>ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES</b>	
<p>La présente aliénation va à l'encontre de la politique concernant la réserve foncière pour fins résidentielles adoptée en 1983. Il y a donc lieu de sortir l'immeuble de la réserve foncière et de renoncer à l'application de cette politique.</p> <p>Les différents services de la Ville ont été consultés.</p> <p>Les parties se sont entendues pour une somme de 600 000 \$, plus les taxes applicables, représentant un taux unitaire de 1 083,42 \$ le mètre carré, le tout selon des conditions substantiellement conformes à celles mentionnées dans l'offre d'achat (annexe 2) jointe au présent sommaire décisionnel pour en faire partie intégrante, notamment :</p>	

**IDENTIFICATION****Numéro** : DE2023-211**Date** : 07 Juin 2023**Unité administrative responsable** Développement économique et grands projets**Instance décisionnelle** Conseil de la ville**Date cible** :**Projet****Objet**

Affectation au domaine privé de la Ville d'un immeuble situé en bordure de la rue Saint-Olivier, connu et désigné comme étant le lot 1 477 602 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec, et vente de ce lot

Établissement d'une servitude réelle et perpétuelle de lampadaire en faveur de la Ville, sur une partie du lot 1 477 602 du même cadastre

Arrondissement de La Cité-Limoilou

**ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES**

- Obligations de l'acquéreur : un délai de 36 mois est consenti pour débiter la construction d'un bâtiment (article 4.7);

- L'offre d'achat est conditionnelle à l'obtention par l'acquéreur de l'approbation du ministère de la Famille pour l'acquisition de l'immeuble (article 10);

- L'acquéreur devra consentir gratuitement une servitude de lampadaire en faveur du réseau électrique de la Ville, selon les conditions usuelles de la Ville pour une telle servitude (article 12.2.1);

Par ailleurs, le CPE et les deux propriétaires limitrophes sont en processus pour convenir d'une entente, afin de permettre des accès piétonniers qui seront localisés sur le lot vendu.

L'immeuble, comme illustré sur la fiche de propriété (annexe 3), est actuellement porté au rôle d'évaluation 2022-2023-2024 à 370 000 \$, représentant un taux unitaire de 668,11 \$ le mètre carré.

**RECOMMANDATION**

1) D'autoriser la confirmation selon laquelle l'immeuble faisant l'objet de la promesse de vente n'était plus requis dans le cadre du programme HLM 78, de le sortir de la réserve foncière créée en 1983 et de renoncer à l'application de la Politique de réserve foncière à des fins résidentielles comme adoptée par la résolution CM-83-440.

2) D'autoriser l'affectation au domaine privé de la Ville, d'un immeuble situé en bordure de la rue Saint-Olivier, connu et désigné comme étant le lot 1 477 602 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec, d'une superficie de 553,8 mètres carrés, comme illustré sur le plan préliminaire joint à l'offre d'achat.

3) D'autoriser la vente d'un immeuble situé en bordure de la rue Saint-Olivier, connu et désigné comme étant le lot 1 477 602 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec, d'une superficie de 553,8 mètres carrés, au Centre de la petite enfance, coopérative St-Jean-Baptiste, pour une somme de 600 000 \$, plus les taxes applicables, le tout selon des conditions substantiellement conformes à celles mentionnées dans l'offre d'achat, et plus spécifiquement, aux conditions prévues aux articles 4.7 et 10.

4) D'autoriser l'établissement d'une servitude réelle et perpétuelle de lampadaire en faveur du réseau électrique de la Ville de Québec, sur une partie du lot 1 477 602 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec, comme illustrée sur le plan préliminaire, le tout selon des conditions substantiellement conformes à celles mentionnées à l'article 12.2.1 de l'offre d'achat.

**IMPACT(S) FINANCIER(S)**

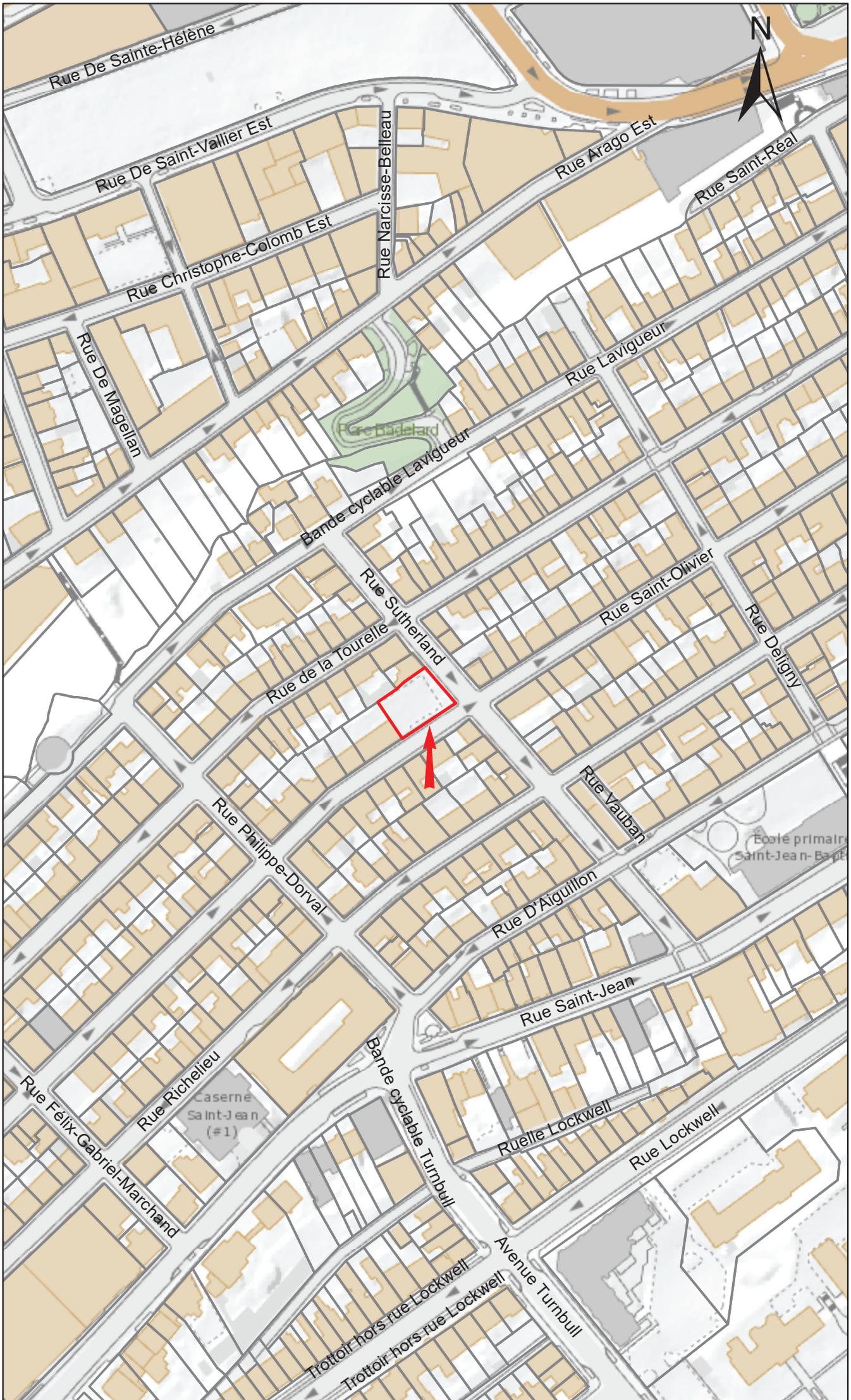
Le produit de cette vente, soit la somme de 600 000 \$, plus les taxes applicables, sera versé au fonds général de la Ville.

Les frais de gestion prévus à la réglementation municipale ont été acquittés.

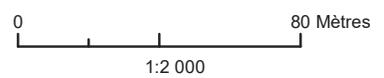


## sommaire décisionnel

<b>IDENTIFICATION</b>	<b>Numéro :</b> DE2023-211 <b>Date :</b> 07 Juin 2023
<b>Unité administrative responsable</b>	Développement économique et grands projets
<b>Instance décisionnelle</b>	Conseil de la ville <b>Date cible :</b>
<b>Projet</b>	
<b>Objet</b>	Affectation au domaine privé de la Ville d'un immeuble situé en bordure de la rue Saint-Olivier, connu et désigné comme étant le lot 1 477 602 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec, et vente de ce lot  Établissement d'une servitude réelle et perpétuelle de lampadaire en faveur de la Ville, sur une partie du lot 1 477 602 du même cadastre  Arrondissement de La Cité-Limoilou
<b>IMPACT(S) FINANCIER(S)</b>	
<b>ÉTAPES SUBSÉQUENTES</b>	
<b>ANNEXES</b>	Annexe 1 - Plan repère (électronique) Annexe 2 - Offre d'achat (électronique) Annexe 3 - Fiche de propriété (électronique)
<b>VALIDATION</b>	
<b>Intervenant(s)</b>	<b>Intervention Signé le</b>
Neila Abida	Finances Favorable 2023-06-09
<b>Responsable du dossier (requérant)</b>	
Élaine Fortin	Favorable 2023-06-08
<b>Approbateur(s) - Service / Arrondissement</b>	
Kay Fequet	Favorable 2023-06-08
Charles Marceau	Favorable 2023-06-08
<b>Cosignataire(s)</b>	
<b>Direction générale</b>	
Luc Monty	Favorable 2023-06-09
<b>Résolution(s)</b>	
<a href="#">CV-2023-0600</a>	<b>Date:</b> 2023-06-20
<a href="#">CE-2023-1289</a>	<b>Date:</b> 2023-06-14



Date: 2023-04-03  
PUM/ARCGIS/VENTES\_IMMOBILIERES/  
Saint\_Olivier\_lot1477602.mxd



## OFFRE D'ACHAT D'IMMEUBLE

## PAR :

**CENTRE DE LA PETITE ENFANCE, COOPÉRATIVE ST-JEAN-BAPTISTE**, coopérative régie par la *Loi sur les coopératives*, immatriculée au registraire des entreprises du Québec sous le numéro 1143218635 et ayant son siège au 450 rue Burton Québec (Québec) G1R1Z7, ici représentée et agissant par madame Gabrielle Bouthillier présidente, dûment autorisée, tel qu'elle le déclare.

Téléphone (bureau) : 418-803-8427

Courriel : [coopstjb@gmail.com](mailto:coopstjb@gmail.com)

Numéro de TPS : 107413908RT

Numéro de TVQ : 1006107326TQ

Ci-après nommé(e)(s) : l'« **ACQUÉREUR** »

## À :

**VILLE DE QUÉBEC**, personne morale de droit public, municipalité constituée par la *Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec* (RLRQ, chapitre C-11.5), ayant son siège au 2, rue des Jardins, Québec (Québec) G1R 4S9.

Service du développement économique et des grands projets  
295, boul. Charest Est,  
Québec (Québec) G1K 3G8

Élaine Fortin, première technicienne en évaluation  
Téléphone : 418 641-6411, poste 2702  
Télécopieur : 418 641-6425

Ci-après nommée : la « **VILLE** »

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

## 1. DÉSIGNATION

1.1 Un immeuble connu et désigné comme étant le lot 1 477 602, du cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec, tel que montré, à titre indicatif, sur le plan annexé aux présentes et contresigné par les parties pour fins d'identification.

Ci-après désigné : l'« immeuble ».

1.2 Sans bâtiment dessus construit, circonstances et dépendances et sujet à toutes les servitudes pouvant grever ledit immeuble.

## 2. PRIX ET MODE DE PAIEMENT

2.1 Le prix de vente sera de **SIX CENT MILLE DOLLARS (600 000 \$)**, que l'**ACQUÉREUR** convient de payer comme suit :

2.1.1 L'**ACQUÉREUR** s'engage à remettre une somme de **TRENTE MILLE DOLLARS (30 000 \$)**, par chèque visé, à l'ordre de **VILLE** de Québec, au plus tard lors de la signature par l'**ACQUÉREUR** de la présente offre d'achat. Lors de la signature de l'acte de vente, cette somme sera imputée au prix d'achat.

2.1.2 En cas de désistement de l'**ACQUÉREUR**, une fois la présente offre d'achat acceptée par la **VILLE**, mais sous réserve des articles 7 et 9, la somme

GB 04/06/23  
Initiales de l'Acquéreur Date

Service des affaires juridiques – 01-559-01 (4841)

prévue à l'article 2.1.1, ainsi que les frais de gestion décrits à l'article 2.4, le cas échéant, seront conservés par la **VILLE** à titre de dommages et intérêts liquidés.

**2.1.3** Lors de la signature de l'acte de vente devant notaire, l'**ACQUÉREUR** versera à l'ordre du notaire en fidéicommiss, le solde au montant de **CINQ CENT SOIXANTE-DIX MILLE DOLLARS** (570 000 \$). Le prix de vente se détaille comme suit :

PRIX :	600 000 \$
DÉPÔT :	30 000 \$
SOLDE :	570 000 \$

**2.2** La *taxe sur les produits et services* (TPS) et la *taxe de vente du Québec* (TVQ) seront applicables selon les dispositions des lois.

**2.3** 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 aux droits de l'**ACQUÉREUR**.

**2.4** L'**ACQUÉREUR** remet, avec la présente offre d'achat, les frais de gestion prévus à la réglementation municipale, le cas échéant. En aucun cas, les frais de gestion payés par l'**ACQUÉREUR** ne lui seront remboursés.

### 3. GARANTIE

**3.1** La vente sera faite sans la garantie du droit de propriété, et sans aucune garantie de qualité, aux seuls risques et périls de l'**ACQUÉREUR**, sous ce dernier aspect, notamment sans garantie en ce qui a trait à la composition et à la capacité portante du sol, ou à la présence potentielle de tout contaminant, polluant, substance toxique, matière ou déchet dangereux dans le sol, le sous-sol ou les eaux souterraines de l'immeuble, ou à la présence potentielle de milieux humides ou hydriques.

**3.2** L'**ACQUÉREUR** assumera, à compter de la Clôture de l'acte, toute responsabilité environnementale à l'égard de l'immeuble, y compris, mais sans limitation, tous les frais et charges d'assainissement, de nettoyage et de réhabilitation de l'immeuble exigés par toute disposition légale ou par une décision de la cour ou d'une autorité publique ou effectués à la suite de tout autre ordre, directive, injonction ou arrêté émanant d'une autorité compétente. L'**ACQUÉREUR** assumera également, à compter de la même date, toute responsabilité en regard des conditions géotechniques, géophysiques et hydriques de l'immeuble, incluant les mesures de compensation pour milieux humides et hydriques et toute restriction ou condition pouvant s'y rattacher, le tout à l'entière exonération de la **VILLE**. De plus, l'**ACQUÉREUR** s'engage à indemniser et à tenir la **VILLE** à couvert de toute réclamation, demande, dette, perte, dommage et dépense que la **VILLE** peut encourir et découlant de toute responsabilité environnementale, géophysique ou géotechnique relativement à l'immeuble à compter de la Clôture de l'acte.

### 4. OBLIGATIONS DE L'ACQUÉREUR

L'**ACQUÉREUR** s'engage à :

**4.1** Prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve en date des présentes pour l'avoir vu, examiné avec prudence et en être satisfait et déclarer qu'il a 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, et qu'il a fait toutes les enquêtes et vérifications jugées nécessaires ou utiles relativement à l'utilisation actuelle et antérieure de l'immeuble et en regard du projet qu'il entend y réaliser, le tout sans responsabilité pour la **VILLE**.

**4.2** 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 Clôture de l'acte.

**4.3** Payer les droits sur les mutations immobilières, le cas échéant.

<b>GB</b>	<b>04/06/23</b>
_____	_____
Initiales de l'Acquéreur	Date

Service des affaires juridiques – 01-559-01 (4841)

**4.4** Ne pas vendre, céder ou autrement aliéner les droits lui résultant de la présente offre d'achat sans le consentement préalable et écrit de la **VILLE**. Est aussi réputée constituer une vente, une cession ou une aliénation des droits résultant des présentes, toute modification dans le contrôle de l'**ACQUÉREUR**. Malgré ce qui précède, l'**ACQUÉREUR** pourra, sans le consentement préalable et écrit de la **VILLE**, vendre, céder ou autrement aliéner les droits lui résultant de la présente offre d'achat à toute filiale dont il a le contrôle ou à une société en commandite dont il est le seul commandité.

**4.5** Ne 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, à leur entretien, à leur réparation et à la participation au coût de ces ouvrages que l'**ACQUÉREUR** aurait fait ériger sur l'une ou l'autre des limites bornant l'immeuble faisant l'objet de la présente offre d'achat.

**4.6** Ne débiter aucune construction sur tout ou partie de l'immeuble faisant l'objet de la présente offre d'achat, même après l'obtention d'un permis émis par la **VILLE**, avant la Clôture de l'acte.

**4.7** Commencer la construction d'un bâtiment conforme à la réglementation municipale applicable, dans un délai de trente-six (36) mois à compter de la Clôture de l'acte. L'**ACQUÉREUR** s'engage également à poursuivre les travaux de construction de façon continue, sans délai injustifié, jusqu'au parachèvement du bâtiment. Le commencement de la construction fait référence à l'érection de la fondation du bâtiment. Le présent article est une condition essentielle à la vente de l'immeuble par la **VILLE**.

**4.8** Si l'**ACQUÉREUR** fait défaut de débiter les travaux de construction dans le délai prescrit ci-avant, il s'engage alors à verser à la **VILLE**, sur simple demande de sa part, une somme de DEUX MILLE DOLLARS (2000 \$) par mois, à titre de dommages et intérêts liquides, le tout sans préjudice au droit de la **VILLE** d'exercer tout autre recours.

**4.9** Il est entendu entre les parties que ladite clause pénale s'éteindra automatiquement dès que l'**ACQUÉREUR** aura débuté les travaux de construction d'un bâtiment sur l'immeuble visé par la présente offre d'achat.

## **5. ASSUMATION – PROPRIÉTAIRE SUBSÉQUENT**

**5.1** Tout acte de transfert subséquent du droit de propriété dans l'immeuble ou partie de celui-ci devra inclure une clause à l'effet que le nouvel **ACQUÉREUR** reconnaît avoir pris connaissance de toutes les obligations et qu'il s'engage expressément à les respecter et à les faire respecter à ses propres ayants droit éventuels.

**5.2** Nonobstant ce qui précède, et malgré l'aliénation totale ou partielle de son droit de propriété dans l'immeuble, l'**ACQUÉREUR** demeurera solidairement responsable de toute pénalité pouvant être exigée en vertu des présentes, tant que l'obligation de débiter les travaux de construction n'aura pas été dûment exécutée.

## **6. AUTRES CONDITIONS**

**6.1** La signature de l'acte de vente notarié (la « Clôture de l'acte ») faisant l'objet de la présente offre d'achat devra avoir lieu à l'intérieur des délais prescrits ci-dessous, à la plus éloignée des dates suivantes (« date de Clôture ») :

- Le trentième (30<sup>e</sup>) jour suivant l'expiration du délai prévu à l'article 10.
- Le trentième (30<sup>e</sup>) jour suivant l'expiration de la période d'inspection ci-après prévue aux articles 7 et 9.

**6.2** À défaut de signer l'acte de vente notarié à la date de Clôture, la **VILLE** pourra, à sa seule discrétion, dans les trente (30) jours suivant l'expiration desdits délais, transmettre un avis écrit à l'**ACQUÉREUR**, à l'effet que la **VILLE** accepte de prolonger la date de Clôture, une seule fois et pour une période raisonnable n'excédant pas trente (30) jours (« avis de prolongation »). Aux fins de l'administration et de l'application du présent article, la **VILLE** confie la responsabilité à la direction du Service du développement économique et des grands projets.

**GB** \_\_\_\_\_ **04/06/23** \_\_\_\_\_  
Initiales de l'Acquéreur      Date

**6.3** Dans l'éventualité où la **VILLE** a choisi de prolonger la date de Clôture et que la vente n'a pas été réalisée dans le nouveau délai prescrit, la présente offre d'achat sera considérée nulle et sans effet, auquel cas la somme prévue à l'article 2.1.1 sera conservée par la **VILLE** à titre de dommages et intérêts liquidés.

**6.4** À défaut de la réception par l'**ACQUÉREUR** d'un avis de prolongation dans le délai prescrit ci-avant, la présente offre d'achat sera considérée nulle et sans effet, auquel cas la somme prévue à l'article 2.1.1 sera conservée par la **VILLE** à titre de dommages et intérêts liquidés.

**6.5** L'acte de vente sous forme notariée sera préparé et exécuté par le notaire désigné par l'**ACQUÉREUR** et les honoraires et déboursés relatifs à cet acte sont à la charge de l'**ACQUÉREUR**, y compris les droits requis pour sa publicité et le coût des copies pour toutes les parties.

**6.6** L'**ACQUÉREUR** deviendra propriétaire et prendra possession de l'immeuble à la Clôture de l'acte et l'occupera à compter de la même date.

**6.7** L'**ACQUÉREUR** devra rembourser toutes les sommes engagées par la **VILLE** pour exécuter ses recours en cas de défaut de l'**ACQUÉREUR** de respecter la présente offre d'achat.

**6.8** La **VILLE** ne fournit aucune copie de titres de propriété, états certifiés, certificat de localisation ou de piquetage, à l'égard de l'immeuble visé par la présente offre d'achat.

**6.9** Il est expressément convenu que chaque partie assumera tous les frais et honoraires professionnels de ses conseillers juridiques ou experts, ainsi que de toute autre personne qu'elle aurait mandatée ou qu'elle pourrait mandater relativement à la présente offre d'achat.

**6.10** En cas d'incompatibilité entre les termes de la présente offre d'achat et de l'acte de vente notarié, ceux de la présente offre d'achat auront préséance.

## **7. LA VÉRIFICATION ENVIRONNEMENTALE, GÉOPHYSIQUE ET GÉOTECHNIQUE**

### **7.1 Inspection de l'immeuble**

**7.1.1** Dans les cent quatre-vingts (180) jours de la date d'acceptation des présentes (soit la « période d'inspection »), la **VILLE** permet à l'**ACQUÉREUR** et à toute personne mandatée par ce dernier d'accéder à l'immeuble sur avis écrit donné à la **VILLE** dans un délai raisonnable, pour procéder à une vérification de la qualité environnementale, géophysique et géotechnique de l'immeuble et y effectuer tout prélèvement et analyse du sol ou de sa stabilité, de l'eau, des structures et équipements, faisant l'objet de la présente offre d'achat, 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**.

### **7.2 Experts**

Les experts qui effectueront les vérifications environnementales, géotechniques et géophysiques seront choisis et mandatés par l'**ACQUÉREUR** qui en assumera tous les coûts, le tout à l'entière exonération de la **VILLE**.

### **7.3 Vice environnemental, géophysique et géotechnique**

**7.3.1** Si les vérifications mentionnées à l'article 7.1.1 effectuées par l'**ACQUÉREUR** 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 figurant dans toute loi ou tout règlement adopté en cette matière, ou si les vérifications géotechniques révèlent la présence de déficiences, incluant la présence de milieux humides et hydriques, ayant pour effet d'augmenter, de manière significative, les coûts du projet de

**GB** \_\_\_\_\_ **04/06/23** \_\_\_\_\_  
Initiales de l'Acquéreur Date

Service des affaires juridiques – 01-559-01 (4841)

construction envisagés par l'**ACQUÉREUR**, ce dernier pourra, à sa seule discrétion, avant l'expiration de la période d'inspection ci-dessus mentionnée, transmettre un avis écrit à la **VILLE** à l'effet qu'il choisit de résoudre la présente offre d'achat et de ne pas acquérir l'immeuble.

Dans ce cas, la présente offre d'achat sera considérée nulle et sans effet à partir de la date de réception dudit avis, sans qu'aucune des parties n'ait un recours contre l'autre à cet égard. La somme prévue à l'article 2.1.1 sera alors remise, sans intérêt, à l'**ACQUÉREUR**.

**7.3.2** L'avis écrit devra alors être accompagné d'une copie de toutes les études, certificats, rapports et/ou opinions d'experts obtenus lors des vérifications réalisées conformément à l'article 7.1, le tout sans frais pour la **VILLE**.

**7.3.3** À défaut de la réception par la **VILLE** d'un tel avis dans le délai imparti, l'**ACQUÉREUR** sera réputé satisfait de la qualité environnementale, géotechnique et géophysique de l'immeuble.

## 8. ÉTUDES ENVIRONNEMENTALES, GÉOPHYSIQUES ET GÉOTECHNIQUES

**8.1** L'**ACQUÉREUR** reconnaît avoir pris connaissance des études suivantes, et s'en déclare satisfait : S/O

**8.2** L'**ACQUÉREUR** reconnaît savoir que la **VILLE** ne fournira aucune autre étude géotechniques ou géophysique de l'immeuble, ni aucune autre étude environnementale que celles-ci-avant énumérées, et qu'elle ne garantit d'aucune façon l'exactitude ou la fiabilité des études ou des rapports remis à l'**ACQUÉREUR**.

**8.3** Il appartient à l'**ACQUÉREUR** de mandater un professionnel et d'acquitter les sommes nécessaires si de telles études sont requises, le tout à l'entière exonération de la **VILLE**. De plus, l'**ACQUÉREUR** s'engage à fournir à la **VILLE**, le cas échéant, une copie de toutes les études, certificats et/ou opinions d'experts obtenus lors desdites vérifications.

**8.4** L'**ACQUÉREUR** doit remettre à la **VILLE** dans un délai de dix (10) jours suivant leur obtention une copie de toutes les études, certificats, rapports et/ou opinions d'experts obtenus lors des vérifications réalisées conformément à l'article 7.1 et s'engage à obtenir sur simple demande de la **VILLE** à cet effet les autorisations nécessaires afin que cette dernière puisse les utiliser à ses fins, le tout sans frais pour la **VILLE**.

## 9. EXAMEN DES TITRES

**9.1** Durant la période d'inspection, l'**ACQUÉREUR** pourra procéder à un examen des titres de propriété de l'immeuble (l'« examen »).

**9.2** Advenant que les résultats de l'examen démontrent la présence d'un vice de titres ou une irrégularité ayant pour effet d'augmenter, de manière significative, les coûts du projet de construction envisagé par l'**ACQUÉREUR**, ce dernier pourra, à sa seule discrétion, avant l'expiration de la période d'inspection, transmettre un avis écrit à la **VILLE** à l'effet qu'il choisit de résoudre la présente offre d'achat et de ne pas acquérir l'immeuble.

**9.3** Dans ce cas, la présente offre d'achat sera considérée nulle et sans effet à partir de la date de réception dudit avis, sans qu'aucune des parties n'ait un recours contre l'autre à cet égard. La somme prévue à l'article 2.1.1 sera alors remise, sans intérêt, à l'**ACQUÉREUR**.

**9.4** L'avis écrit devra alors être accompagné d'une copie de tous les certificats, études, rapports et/ou opinions d'experts obtenus lors de l'examen et ayant permis de conclure au vice de titres ou à l'irrégularité, le tout sans frais pour la **VILLE**.

**9.5** À défaut de la réception par la **VILLE** d'un tel avis dans le délai imparti, l'**ACQUÉREUR** sera réputé satisfait des titres de propriété de l'immeuble.

**GB** 04/06/23  
Initiales de l'Acquéreur Date

Service des affaires juridiques – 01-559-01 (4841)

**9.6** Les conseillers juridiques qui effectueront l'examen seront choisis et mandatés par l'**ACQUÉREUR** qui en assumera tous les coûts, le tout à l'entière exonération de la **VILLE**.

## **10. CONDITION**

La présente offre d'achat est conditionnelle à l'obtention par l'**ACQUÉREUR** de l'approbation du Ministère de la Famille pour l'acquisition de l'immeuble («Autorisation») selon les conditions qui suivent. L'**ACQUÉREUR** dispose d'un délai d'un (1) an à compter de l'acceptation par la **VILLE** de la présente offre d'achat pour obtenir l'Autorisation. À défaut de l'obtention de l'Autorisation, l'**ACQUÉREUR** pourra, à sa seule discrétion, avant l'expiration dudit délai d'un (1) an, transmettre un avis écrit à la **VILLE** à l'effet qu'il choisit de résoudre la présente offre d'achat et de ne pas acquérir l'immeuble. Dans ce cas, la présente offre d'achat sera considérée nulle et sans effet à partir de la date de réception dudit avis, sans qu'aucune des parties n'ait un recours contre l'autre à cet égard. La somme prévue à l'article 2.1.1 sera alors remise, sans intérêt, à l'**ACQUÉREUR**. À défaut de la réception par la **VILLE** d'un tel avis dans le délai imparti, l'**ACQUÉREUR** sera réputé avoir renoncé au bénéfice du présent article.

## **11. DÉCLARATIONS DE LA VILLE**

La **VILLE** déclare ce qui suit :

**11.1** L'Immeuble faisant l'objet de la présente offre d'achat a un potentiel archéologique d'intérêt puisque plusieurs bâtiments y étaient construits avant qu'il devienne un stationnement, notamment des habitations, des bâtiments secondaires (étable), boutique de menuiserie. En cas de découvertes archéologiques, il sera de la responsabilité de l'**ACQUÉREUR** de se conformer à la *Loi sur le patrimoine culturel*. Pour recevoir des conseils au sujet du potentiel archéologique, l'**ACQUÉREUR** peut contacter un archéologue de la **VILLE**, à l'adresse courriel suivante: [archeologie@ville.quebec.qc.ca](mailto:archeologie@ville.quebec.qc.ca).

**11.2** Il existe un muret mitoyen avec la propriété située sur le lot 1 477 600 du cadastre du Québec. Bien que le muret soit situé entièrement sur le lot 1 477 600 à la suite de la rénovation cadastrale, il n'a pas perdu son caractère de mitoyenneté. Des démarches étaient en cours concernant ce muret avec le propriétaire du lot voisin mais aucune ne s'est concrétisée pour l'instant. Le muret aurait besoin de réparations.

**11.3** Il existe une stèle sur l'immeuble faisant l'objet de la présente offre d'achat, au coin des rues Sutherland et Saint-Olivier, laquelle sera déplacée par la **VILLE**, à ses frais, avant la date de clôture.

**11.4** L'**ACQUÉREUR** déclare être au courant des particularités ci-dessus, en faire son affaire personnelle, à l'entière exonération de la **VILLE**.

## **12. INFRASTRUCTURES**

### **12.1** Branchement pluvial et puisard

Un branchement pluvial et un puisard sont situés dans la partie Nord-Est de l'immeuble, leurs positions approximatives sont illustrées au plan annexé aux présentes. L'**ACQUÉREUR** accepte cette situation et s'engage à respecter ce qui pourra être décrété par les services concernés de la Ville de Québec quant à leur démantèlement, en assumer tous les frais et faire les démarches relatives au déplacement, à la désaffectation ou un bouchonnement, à l'entière exonération de la **VILLE**.

### **12.2** Lampadaires

Deux lampadaires sont situés actuellement sur l'immeuble, leurs positions approximatives sont illustrées au plan annexé aux présentes. Les conditions liées à ces lampadaires sont les suivantes :

12.2.1 Pour le lampadaire 1, situé sur le bord de la rue Sutherland, l'**ACQUÉREUR** devra consentir gratuitement une servitude en faveur du réseau électrique de la **VILLE**, selon les conditions usuelles de la **VILLE** pour telle servitude;

<u>GB</u>	<u>04/06/23</u>
Initiales de l'Acquéreur	Date

Service des affaires juridiques – 01-559-01 (4841)

12.2.2 Pour le lampadaire 2 situé sur le terrain, la **VILLE** le débranchera de son réseau électrique dans les trente jours suivants la date de clôture. Le lampadaire sera vendu avec l'immeuble, l'**ACQUÉREUR** pourra soit le conserver pour éclairer la cour ou le retirer et s'en départir, le tout à ses frais.

### 13. FRAIS DE COURTAGE

Tout honoraire, commission, rétribution ou autres frais réclamés ou pouvant être réclamés par tout intermédiaire, notamment par toute agence immobilière, courtier ou mandataire en lien avec la présente offre d'achat seront à la charge exclusive de l'**ACQUÉREUR**, le tout à l'entière exonération de la **VILLE**.

### 14. AVIS

Tout avis requis en vertu de la présente offre d'achat 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 ci-dessous ou à toute autre adresse que les parties peuvent faire connaître à l'autre, de temps à autre.

#### **VILLE DE QUÉBEC**

Service du développement économique et des grands projets

295, boul. Charest Est

Québec (Québec) G1K 3G8

Courriel : charles.marceau@ville.quebec.qc.ca

À l'attention de Charles Marceau

### 15. CLAUSES INTERPRÉTATIVES

**15.1** Les délais sont de rigueur dans cette offre d'achat. Le seul écoulement du temps pour l'exécution par une partie d'une obligation prévue à la présente offre aura l'effet de constituer cette partie en demeure de l'exécuter conformément aux dispositions du *Code civil du Québec*.

**15.2** Les obligations prévues à la présente offre d'achat sont indivisibles et pourront être réclamées en totalité de chacun des ayants droit, héritiers, légataires ou représentants légaux de chacune des parties.

**15.3** Les parties conviennent que le texte des présentes et son interprétation sont régis par les lois en vigueur dans la province de Québec.

**15.4** Si quelque disposition de la présente offre d'achat devient nulle ou non-exécutoire à la suite d'une décision d'un tribunal ayant juridiction en la matière, cette disposition sera alors réputée non écrite, sans toutefois affecter la validité des autres dispositions prévues à la présente offre d'achat.

**15.5** Le fait qu'une des parties aux présentes n'exige pas la pleine exécution d'un engagement quelconque contenu aux présentes ou n'exerce pas un droit quelconque y étant conféré, ne doit pas être considéré ou interprété comme une renonciation à cet engagement ou à l'exercice de ce droit.

### 16. DÉLAI D'ACCEPTATION ET DE NOTIFICATION

**16.1** L'**ACQUÉREUR** reconnaît que la **VILLE** aura le droit d'accepter ou de refuser à son gré la présente offre d'achat et renonce à tout recours contre la **VILLE** en cas de refus.

**16.2** La présente offre d'achat est irrévocable pour une période de cent-vingt (120) jours, à compter des présentes. Si l'offre d'achat est acceptée par la **VILLE** dans ce délai, elle constituera un contrat liant juridiquement les parties, sujet aux approbations et formalités requises par les lois et règlements qui régissent la **VILLE**. L'adoption d'une résolution par l'instance appropriée constituera l'acceptation de la **VILLE**.

GB

04/06/23

Initiales de l'Acquéreur

Date

Service des affaires juridiques – 01-559-01 (4841)

**16.3** Advenant que la **VILLE** n'accepte pas l'offre d'achat ou n'obtienne pas les approbations nécessaires pour procéder à la vente, elle ne sera tenue de remettre à l'**ACQUÉREUR** que la somme prévue à l'article 2.1.1, sans intérêt, et sans autre obligation de sa part et sans recours pour l'**ACQUÉREUR**.

Signée à Québec.

**CENTRE DE LA PETITE ENFANCE, COOPÉRATIVE ST-JEAN-BAPTISTE,**

  
Signé par Gabrielle Bouthilier (Centre de la petite enfance, coopérative St-Jean-Baptiste) (04/06/2023)  
Vérifier avec verifio.com ou Adobe Reader



**04/06/23**

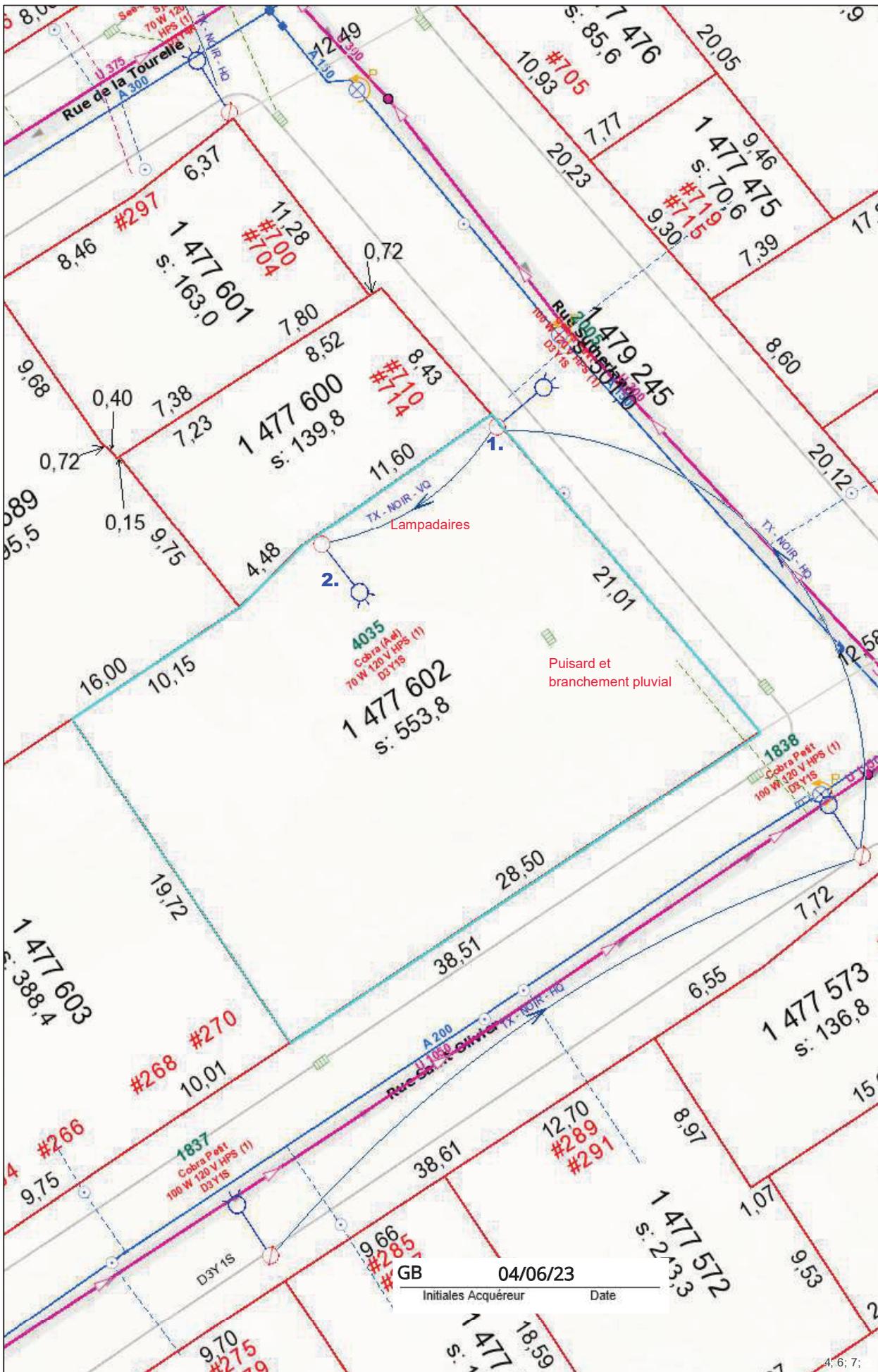
PAR : Gabrielle Bouthilier

DATE



Date: 2022-09-28

# Ville de Québec



0 0,00150,003 0,006 Kilomètres

Source : Base de données corporatives de la Ville de Québec

1:220

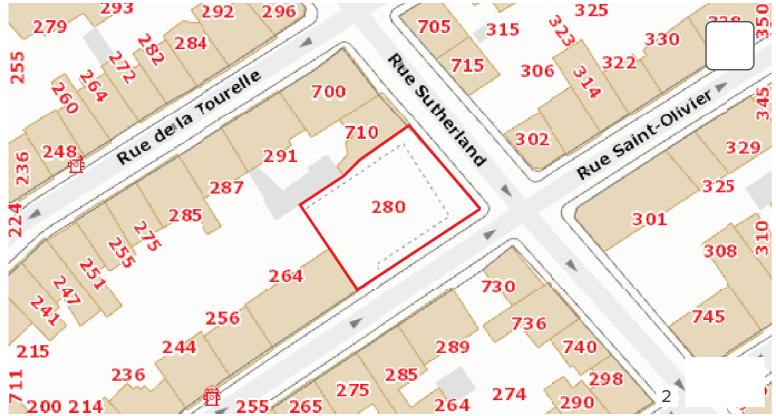
Ces informations vous sont fournies à titre informatif seulement.  
Une validation terrain peut s'avérer nécessaire.

27/01/2023 11:21

Propriété

Fiche - Propriété

Info-Collecte Info-Eau GT-Permis TFP Imprimer



Renseignements sur la propriété

Identifiant	211549	Nombre d'étages	0
N° de rôle	13-021595-001-1	Nombre de commerces	0
N° de matricule (NAD83)	4985 48 5106 1 0000 000	Superficie du terrain	553,80 m <sup>2</sup>
Type de bâtiment	-	Front du terrain	27,66 m
Année de construction org.	-	Profondeur du terrain	0,00 m
Année de construction app.	-	Utilisation (CUBF)	Terrain de stationnement pour automobiles (4621)
Catégorie non résidentielle	-	Évaluateur	46
Nombre de logements	0	Zonage	<b>13001Hb</b>
N° du lot	1477602		

Adresse(s)

Nom de la rue	Rue Saint-Olivier	Ville	Québec
N° de l'immeuble	De 280 à 286	Arrondissement	La Cité-Limoilou (11)
Renseignements complémentaires	-	District électoral	Cap-aux-Diamants (1)
Code postal	-	Quartier	Saint-Jean-Baptiste (1)
		Conseiller	Mélissa Coulombe-Leduc (Québec forte et fière)

Propriétaire(s)

Propriétaire(s)	N° de l'immeuble	Nom de la rue et renseignements complémentaires	Ville	Code postal	Casier postal
1 VILLE DE QUÉBEC	295	boulevard Charest Est	Québec (Québec)	G1K 3G8	-

Date d'inscription au rôle	1980-05-22
Condition particulière d'inscription	Propriétaire du terrain

Évaluation au rôle 2022 - 2023 - 2024

	Valeur du terrain	Valeur du bâtiment	Valeur totale
Imposable	0 \$	0 \$	0 \$
Non imposable	370 000 \$	0 \$	370 000 \$
<b>Total</b>	<b>370 000 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>370 000 \$</b>

Évaluation au rôle 2019 - 2020 - 2021

	Valeur du terrain	Valeur du bâtiment	Valeur totale
Imposable	0 \$	0 \$	0 \$
Non imposable	334 000 \$	0 \$	334 000 \$
<b>Total</b>	<b>334 000 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>334 000 \$</b>

Permis de déneigement

Il n'y a aucun permis de déneigement pour cette propriété.

© Ville de Québec, 2023. Tous droits réservés.