

## OFFRE D'ACHAT

Le 3 novembre 2020

### STRICTEMENT CONFIDENTIEL

**Monsieur Denis Chalifoux, maire**  
**VILLE DE SAINTE-AGATHE-DES-MONTS**  
50, rue Saint-Joseph  
Sainte-Agathe-des-Monts (Québec) J8C 1M9

**OBJET :** Offre d'achat relative aux immeubles sis au 1-3 et 5, rue Principale à Sainte-Agathe-des-Monts, connus et désignés comme étant les lots numéros 5 746 872 et 5 746 906 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Terrebonne (ci-après l'« **Immeuble** »)

---

Monsieur,

Par les présentes, la soussignée, Shildev inc. ou une société liée à être formée (l'« **Acquéreur** ») offre d'acquérir de la Ville de Sainte-Agathe-des-Monts (le « **Vendeur** ») l'Immeuble.

#### 1. **Objet**

Sous réserve des représentations et engagements du Vendeur prévus aux présentes, conformément aux dispositions contenues dans la présente offre (l'« **Offre** »), l'Acquéreur promet d'acheter du Vendeur qui promet de vendre, au prix et conditions ci-dessous énoncés, l'Immeuble.

L'Immeuble sera vendu sans la garantie légale et aux risques et périls de l'Acquéreur, sous réserve des représentations du Vendeur prévues à l'article 8 des présentes.

#### 2. **Date de clôture**

L'acte de vente devra être reçu devant M<sup>e</sup> Marie-Ève Bouchard Angers, notaire, ou l'un des notaires de son bureau (le « **Notaire** »), dans les soixante (60) jours (ou de tout autre délai convenu entre les parties) suivant la confirmation par l'Acquéreur et par le Vendeur de la satisfaction des conditions décrites aux articles 6 et 7 des présentes (la « **Date de Clôture** »).

L'Acquéreur deviendra propriétaire et prendra possession de l'Immeuble à compter de la Date de Clôture.

### 3. Prix d'achat

Le prix d'achat payable au Vendeur par l'Acquéreur pour l'Immeuble sera de **trois cent vingt mille dollars (320 000 \$)**, plus les taxes applicables (le « **Prix d'achat** »).

### 4. Modalité de paiement

Le Prix d'achat sera payable comme suit, à savoir :

- 4.1. Lors de la signature de l'acte de vente devant le Notaire, le Vendeur et l'Acquéreur devront procéder aux ajustements des taxes foncières et autres ajustements usuels dans les circonstances.
- 4.2. À la Date de Clôture, l'Acquéreur versera au Notaire *en fidéicommiss* pour et à l'acquit du Vendeur, par traite bancaire ou par virement électronique, le Prix d'achat, soit la somme de trois cent vingt mille dollars (320 000 \$) plus les taxes applicables, le cas échéant. Le Notaire pourra retenir ledit solde du Prix d'achat jusqu'à ce que l'acte de vente soit publié et porté à l'index des immeubles sans inscription préjudiciable au titulaire du droit publié.

### 5. Taxes

Déclarations des parties relativement à la taxe sur les produits et services (TPS) et la taxe de vente du Québec (TVQ):

- 5.1. Le cas échéant, le Vendeur déclare que l'Immeuble faisant l'objet de la présente vente est une immobilisation utilisée principalement dans le cadre de ses activités. En conséquence, la présente vente est taxable selon les dispositions de la *Loi sur la taxe d'accise* et de la *Loi sur la taxe de vente du Québec*.
- 5.2. Le Vendeur déclare être inscrit à l'Agence des douanes et du Revenu du Canada ainsi qu'au Ministère du Revenu du Québec.
- 5.3. Considérant que l'Acquéreur est dûment inscrit en vertu de *Loi sur la taxe d'accise* et de la *Loi sur la taxe de vente du Québec* avant la Date de Clôture, celui-ci devra s'auto-cotiser et produire ses déclarations de taxes de vente aux autorités fiscales concernées.

### 6. Conditions préalables en faveur de l'Acquéreur

L'obligation de l'Acquéreur de conclure la transaction envisagée par la présente Offre est sujette à la satisfaction des conditions suivantes, lesquelles conditions sont au bénéfice exclusif de l'Acquéreur et auxquelles celui-ci peut renoncer, en totalité ou en partie, à sa seule, absolue et entière discrétion, à savoir :

- 6.1. à ce que l'Acquéreur procède, à ses frais, à une vérification diligente en effectuant notamment des enquêtes, examen des titres, examen des contrats pouvant affecter les opérations de l'Immeuble, des évaluations, des études,

des examens, des révisions, des inspections, des tests et audits relativement à l'immeuble, incluant, sans limiter la généralité de ce qui précède, la capacité portante du sol et toute étude environnementale (Phase I et II, si nécessaire) ainsi que la faisabilité de son projet lequel consiste à ériger et construire un bâtiment à vocation mixte (commercial et résidentielle) (le « **Projet** »), et ce, dans les quinze **(15) jours** de l'acceptation de la présente Offre, laquelle vérification diligente devra donner des résultats à la satisfaction de l'Acquéreur à sa seule discrétion. À défaut par l'Acquéreur de donner un avis de satisfaction de sa vérification diligente dans les **cinq (5) jours** suivants la terminaison de la période de vérification diligente mentionnée ci-devant, l'Acquéreur sera réputé **ne pas** être satisfait de sa vérification diligente et l'Offre deviendra nulle et non avenue;

- 6.2. à ce qu'une offre de location intervienne entre le Vendeur et l'Acquéreur portant sur la location d'un local commercial (bureaux) dans le cadre du Projet, et ce, simultanément avec la signature des présentes;
- 6.3. à ce que le Vendeur maintienne en vigueur, jusqu'à la Date de Clôture, à ses frais, toutes les polices d'assurances responsabilité civile.

L'Acquéreur a le droit de renoncer, en totalité ou en partie, au respect de l'une ou l'autre des conditions susmentionnées s'il le juge à propos de le faire, et ce, sans préjudice à tous ses droits de résiliation en cas d'inexécution, en totalité ou en partie, de tout autre condition ou obligation.

Dans l'éventualité où l'une des conditions susmentionnées n'est pas remplie ou exécutée conformément à ses modalités dans le délai imparti ou à la Date de Clôture, l'Acquéreur pourra à sa seule discrétion résilier la présente Offre en transmettant au Vendeur un avis écrit à cet effet et la présente Offre deviendra automatiquement nulle et non avenue.

## **7. Conditions préalables en faveur du Vendeur**

L'obligation du Vendeur de conclure la transaction envisagée par la présente Offre est sujette à la satisfaction des conditions suivantes, lesquelles conditions sont au bénéfice exclusif du Vendeur et auxquelles celui-ci peut renoncer, en totalité ou en partie, à sa seule, absolue et entière discrétion, à savoir :

- 7.1. à ce qu'une offre de location intervienne entre le Vendeur et l'Acquéreur portant sur la location d'un local commercial (bureaux) dans le cadre du Projet, et ce, simultanément avec la signature des présentes.

Le Vendeur a le droit de renoncer, en totalité ou en partie, au respect de l'une ou l'autre des conditions susmentionnées s'il le juge à propos de le faire, et ce, sans préjudice à tous ses droits de résiliation en cas d'inexécution, en totalité ou en partie, de tout autre condition ou obligation.

Dans l'éventualité où l'une des conditions susmentionnées n'est pas remplie ou exécutée conformément à ses modalités dans le délai imparti ou à la Date de Clôture, le Vendeur

pourra à sa seule discrétion résilier la présente Offre en transmettant à l'Acquéreur un avis écrit à cet effet et la présente Offre deviendra automatiquement nulle et non avenue.

## 8. Obligations et déclarations du Vendeur

Le Vendeur s'oblige et devra s'obliger dans l'acte de vente notarié à :

- 8.1. Au moment de la vente, l'Immeuble devra être livré dans le même état que celui dans lequel il se trouvait au moment de l'acceptation de la présente Offre;
- 8.2. Le Vendeur déclare et devra déclarer lors de la signature de l'acte de vente notarié que :
  - 8.2.1. il est une personne morale de droit public et il a valablement acquis et a le pouvoir de posséder et de vendre l'Immeuble sans autres formalités que celles qui ont déjà été observées;
  - 8.2.2. l'Immeuble est sujet notamment à une servitude réciproque de vue et de passage avec le lot 5 746 917, dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Terrebonne sous le numéro 577 074;
  - 8.2.3. l'Immeuble sera laissé libre de tous biens qui pourraient appartenir au Vendeur ou dont l'Acquéreur devrait se débarrasser à ses frais avant d'entamer la démolition des bâtisses dessus construites également aux frais de l'Acquéreur;
  - 8.2.4. l'Immeuble est libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque, à l'exception des hypothèques affectant l'Immeuble dont le Vendeur est constituant et pour lesquelles une radiation sera obtenue par le Vendeur, à ses frais, le ou avant la Date de Clôture et à l'exception des servitudes existantes pouvant affecter l'Immeuble;
  - 8.2.5. il est propriétaire de l'Immeuble par bons et valables titres;
  - 8.2.6. l'Immeuble est présentement exempt de toute taxe foncière, étant compris dans une unité d'évaluation inscrite au nom d'une municipalité locale. Toutefois, suite au transfert de l'Immeuble celui-ci deviendra imposable, sous réserve de toute exception prévue à la *Loi sur la fiscalité municipale*;
  - 8.2.7. tous les droits de mutation relatifs à l'Immeuble ont été acquittés;
  - 8.2.8. 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. Si un tel avis était reçu postérieurement à la signature de la présente Offre, le Vendeur s'engage à le signaler immédiatement à

l'Acquéreur qui pourra se désister, auquel cas la présente Offre deviendra nulle et non avenue;

- 8.2.9. l'Immeuble n'est pas situé en zone où s'applique *la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*;
- 8.2.10. l'Immeuble est conforme aux lois, aux règlements et aux règlements administratifs applicables de quelque nature que ce soit, y compris de façon limitative, les règlements de zonage ainsi qu'en matière environnementale;
- 8.2.11. sans restreindre le caractère général de ce qui précède, toutes les licences et tous les autres permis de quelque nature requis aux termes de la loi aux fins de l'exploitation de l'Immeuble ont été obtenus et sont respectés à tous égards;
- 8.2.12. toutes les taxes de parc payables relativement à l'Immeuble ont été payées par le Vendeur;
- 8.2.13. il n'a connaissance d'aucun facteur se rapportant à l'Immeuble susceptible, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou les revenus ou d'en augmenter les dépenses;
- 8.2.14. l'Immeuble ne fait pas partie du domaine public;
- 8.2.15. l'Immeuble ne fait pas partie d'un ensemble immobilier au sens de la *Loi sur la Régie du logement*, et
- 8.2.16. 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 conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel*.

## **9. Déclarations et Obligations de l'Acquéreur**

L'Acquéreur s'oblige et devra s'obliger dans l'acte de vente notarié à :

- 9.1. 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, y compris, mais sans limitation, le règlement de zonage de la Ville de Sainte-Agathe-des-Monts;
- 9.2. payer tous les impôts fonciers échus et à échoir relatifs à l'Immeuble, y compris la proportion de ceux-ci pour l'année courante à compter de la signature de l'acte de vente notarié;
- 9.3. payer, le cas échéant, les droits sur les mutations immobilières applicables relatifs à l'Immeuble;

- 9.4. il possède les pouvoirs et l'autorité nécessaires pour conclure la présente Offre et les transactions envisagées dans les présentes;
- 9.5. payer les frais et honoraires de l'acte de vente, de la publicité au *Registre foncier* et des copies pour toutes les parties, ainsi que pour le créancier hypothécaire, s'il y a lieu; et
- 9.6. il dispense expressément le Vendeur de lui fournir des copies des titres de propriétés et d'une description technique ou du certificat de localisation qu'il possède et renonce à exiger de ce dernier une mise à jour du certificat de localisation ou tout nouveau certificat de localisation.

## 10. Dispositions particulières

L'acceptation de la présente Offre par le Vendeur et la transaction visant la vente de l'Immeuble en découlant sont faites en raison des représentations et engagements irrévocables de l'Acquéreur de réaliser sur l'Immeuble le projet décrit à l'article 10.1 de la présente Offre et d'exécuter les obligations décrites au présent article 10, lesquelles sont la cause déterminante du consentement du Vendeur et constituent des éléments essentiels sans quoi le Vendeur n'accepterait pas de contracter ni de procéder à la vente de l'Immeuble.

### 10.1. **Projet (obligation de construire)**

Conformément à l'entente de principe intervenue entre les parties au mois de décembre 2019, l'Acquéreur s'oblige à procéder à la démolition des bâtisses construites sur l'Immeuble et il s'oblige à construire sur l'Immeuble une bâtisse de trois (3) étages d'une superficie minimale de 20 000 pieds carrés (sujet à amendement entre les parties) pour une vocation mixte, soit résidentielle et commerciale, le tout conformément aux lois et règlements applicables, notamment les règlements de zonage, de lotissement et de construction et au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) approuvé par la Ville de Sainte-Agathe-des-Monts (le « **Projet** »).

### 10.2. **Autorisations nécessaires**

L'Acquéreur s'oblige à présenter avec diligence toute demande auprès des autorités compétentes accompagnés des documents requis et de toute déclaration de conformité pouvant être exigée relativement à la réalisation du Projet, à obtenir à ses frais toutes les autorisations et tous les permis de lotissement, permis de démolition, permis de construction et certificat d'autorisation ainsi qu'à exécuter les engagements qui en découlent.

### 10.3. **PIIA**

L'Acquéreur reconnaît que la réalisation du Projet est soumise aux procédures d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) qu'il devra présenter à l'autorité compétente préalablement à l'obtention des permis et

certificats requis par les règlements d'urbanisme en vigueur et accepte de s'y soumettre, notamment en apportant toute modification à son Projet pour en assurer la conformité et en réalisant les conditions pouvant être imposées par le conseil de la Ville de Sainte-Agathe-des-Monts.

#### 10.4. Échéancier du Projet

L'Acquéreur s'oblige à :

- i) démolir à ses frais les bâtiments existants sur l'Immeuble au plus tard le 31 décembre 2020, et ce, sous réserves de la survenance de la découverte d'un élément nouveau concernant l'état des bâtiments à être démolis après la date de la signature de la présente;
- ii) compléter la construction du Projet conformément aux exigences contenues à l'article 10.1 de la présente Offre et aux documents en découlant (permis, autorisations, etc.), et ce, au plus tard le 1<sup>er</sup> février 2022 et à rendre disponible à cette même date les Lieux Loués aux termes de l'offre de location prévue à l'article 7.1 de la présente Offre;
- iii) L'Acquéreur pourra reporter le report de la date de complétion du Projet d'une période d'au plus trois (3) mois suivant un préavis écrit transmis au Vendeur au plus tard le 1<sup>er</sup> août 2021.

#### 10.5. Obligations de ne pas aliéner l'Immeuble

Tant et aussi longtemps que l'Acquéreur n'aura pas exécuté intégralement ses obligations contenues au présent article 10, l'Acquéreur ne pourra pas procéder à l'aliénation, que ce soit la vente, l'échange, la cession ou toute autre type de transfert de propriété de la totalité ou d'une partie de l'Immeuble, démembres ou non, de quelque façon que ce soit, sans avoir obtenu l'approbation préalable et écrite du Vendeur. Cette restriction n'a pas pour effet d'empêcher la location d'une partie ou de l'ensemble de la bâtisse à construire sur l'Immeuble conformément au Projet.

Cette obligation de ne pas aliéner l'Immeuble sans le consentement préalable et écrit du Vendeur vise principalement à donner les moyens au Vendeur de s'assurer que l'Immeuble sera construit et aménagé entièrement et conformément aux exigences de l'article 10.1 de la présente Offre et, conséquemment cette obligation ne s'éteindra qu'au moment où toutes les obligations liées à la réalisation du Projet auront été remplies, sous réserve de toute mainlevée partielle de cette obligation de ne pas aliéner qui pourra avoir été consentie avant.

#### 10.6. Défaut

Considérant les dispositions contenues au présent article 10 et du fait que le Vendeur désire inciter la revitalisation de son centre-ville en assurant la réalisation du Projet par l'Acquéreur et qu'il s'agit d'une condition essentielle à la transaction visée par la présente Offre, l'Acquéreur accepte irrévocablement la disposition prévue à l'article 10.7 ci-après, étant entendu qu'il s'agit d'une exigence du Vendeur pour assurer la construction d'une bâtisse sur l'Immeuble.

### 10.7. Droit de résolution de la vente

Dans l'éventualité où l'Acquéreur fait défaut de se conformer à l'une ou l'autre des conditions et obligations qui lui incombent en vertu de la présente Offre et du contrat de vente à intervenir et tout particulièrement celles prévues au présent article 10 qui sont des conditions essentielles sans quoi la présente Offre n'aurait pas été acceptée, le Vendeur aura le droit, à son entière discrétion, et sans préjudice aux autres recours que lui permet la loi, les présentes et le contrat à intervenir, de demander la résolution de la vente, après avoir signifié à qui de droit le préavis (la mise en demeure) requis conformément aux articles 1742 et 1743 du *Code civil du Québec*.

Le cas échéant, l'Acquéreur assumera tous les frais et honoraires raisonnables liés à la restitution de l'Immeuble, notamment ceux de l'acte de rétrocession, incluant ceux requis pour la radiation des inscriptions pertinentes au registre foncier.

Le Vendeur reprendra l'Immeuble libre de toute charge, priorité, hypothèque et tout autre droit réel dont l'Acquéreur a pu le grever après l'inscription du contrat de vente incluant la clause résolutoire.

Le Prix d'achat majoré des frais de démolition des deux (2) bâtiments situés sur l'Immeuble, payés par l'Acquéreur, seront remboursés à l'Acquéreur. Aucune autre indemnité ne sera payable à l'Acquéreur en cas de résolution de la vente.

### 10.8. Mainlevée du droit de résolution de la vente

Le Vendeur s'engage à consentir à une mainlevée, aux frais de l'Acquéreur, du droit de résolution de la vente prévu à l'article 10.7 ci-devant, et ce, à compter du jour où l'Acquéreur a débuté les travaux de construction relatifs au Projet et que les travaux des fondations de la bâtisse du Projet sont complétés.

## 11. Dispositions générales

11.1. Les parties reconnaissent et déclarent qu'aucun mandataire, courtier ou autre intermédiaire n'a participé de quelque manière à la présente Offre, et, en conséquence, aucune commission ou une rémunération à l'égard de la présente Offre ne sera payable.

11.2. L'Acquéreur ne peut vendre, céder ou autrement aliéner la présente Offre, ni les droits et les obligations lui résultant des présentes, sans le consentement préalable écrit du Vendeur, sauf à une personne morale liée directement à Monsieur Stephen J. Shiller.

11.3. Sauf si autrement prévu aux présentes, chacune des parties assumera ses propres coûts et frais, ainsi que ceux de ses consultants et conseillers juridiques aux fins de présentation de cette Offre, de la vérification diligente,



de la rédaction et négociation des documents de clôture, de tout autres démarches des parties qui sont reliées à la transaction qui y est envisagée.

11.4. La présente Offre est régie par les lois du Québec et celles du Canada s'y appliquant.

## **12. Disposition particulière liée à la COVID-19**

Malgré la crise sanitaire liée à la COVID-19 qui sévit présentement, laquelle est à la connaissance des parties, ces dernières conviennent que ladite crise n'est pas considérée comme un cas de force majeure permettant aux parties de mettre fin à la présente Offre acceptée au sens de l'article 1470 du *Code civil du Québec*.

Nonobstant ce qui précède, les parties conviennent que dans l'éventualité où l'une ou l'autre des parties est empêchée de réaliser l'une des conditions énoncées à l'article 6 de la présente Offre en raison d'un nouveau confinement ou en raison d'un décret gouvernemental ou en raison qu'une autorité est retardée dans le traitement du Projet, le tout lié à la crise de la COVID-19, les parties conviennent que les délais contenus dans l'une ou l'autre des conditions énoncées à la présente Offre seront suspendus pour la période visée par ledit confinement ou ledit décret gouvernemental ou par ledit retard dans le traitement du Projet. Dans cette dernière éventualité, chacune des parties assumera ses frais respectifs découlant de la situation liée à la COVID-19.

## **13. Délais de rigueur**

Les délais prévus dans la présente Offre sont de rigueur. Nonobstant ce qui précède, les parties pourront prolonger les délais prévus aux présentes.

## **14. Acceptation**

Si la présente Offre vous convient, veuillez nous signifier votre acceptation en signant cette lettre à l'endroit prévu à cet effet et en nous la retournant au plus tard le **3 novembre 2020, à 17 h 00**. À défaut de recevoir cette acceptation dans le délai imparti, la présente Offre sera nulle et sans effet.

Nous vous remercions de bien vouloir considérer notre proposition et vous prions de recevoir, Monsieur Chalifoux, nos salutations distinguées.

**SHILLDEV INC.**

Par : \_\_\_\_\_  
Monsieur Stephen J. Shiller, président

**ACCEPTATION**

Nous acceptons la présente Offre ce 3<sup>e</sup> jour du mois de novembre 2020 et nous nous engageons à vendre l'Immeuble pour le prix et selon les termes et conditions prévus aux présentes.

**VILLE DE SAINTE-AGATHE-DES-MONTS**

Par : \_\_\_\_\_  
Monsieur Denis Chalifoux, maire

Par : \_\_\_\_\_  
M<sup>e</sup> Stéphanie Allard, Directrice du Service juridique et greffière

POUR CONSULTATION