

## OFFRE D'ACHAT D'IMMEUBLE

À : **6851878 CANADA INC.**, ayant son siège au 70, Place Bourget-Sud, bureau 300, Joliette, J6E 5E8 ;

(ci-après appelée le “**Vendeur**”)

DE : **CULTURE LANAUDIÈRE**, ayant son siège au 306, rue Beaudry Nord, Joliette J6E 6A6 ;

(ci-après appelée “**l’Acheteur**”)

### 1. OBJET DE L’OFFRE

Par la présente, l’Acheteur offre d’acheter aux prix et conditions ci-dessous énoncés l’immeuble ci-dessous décrit.

### 2. DESCRIPTION DE L’IMMEUBLE

Un immeuble situé en la Ville de Joliette, province de Québec, connu comme étant le lot **2 902 276**, du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Joliette, avec bâtisse portant les numéros 60-70, Place Bourget-Sud (ci-après appelé l’« **Immeuble** »).

### 3. PRIX

Le prix de vente sera de 2 000 000\$, plus TPS et TVQ applicables, payable comptant au moment de la signature de l’acte de vente.

### 4. CONDITIONS PRÉLIMINAIRES

4.1. La présente offre d’achat est faite conditionnellement à ce que l’Acheteur, à son entière discrétion, soit totalement satisfait des conditions suivantes:

4.1.1. Environnement, bâtisse et sol. L’Acheteur sera satisfait de la condition environnementale de l’Immeuble, de la condition de la bâtisse et de la condition du sol;

4.1.2. Vérification de titre. L’Acheteur sera satisfait de son examen du certificat de localisation à être fourni par le Vendeur et des résultats de l’examen des titres de propriété. Dans l’éventualité où l’Acheteur n’est pas satisfait par les résultats d’un de ces examens, l’Acheteur pourra en aviser le Vendeur à l’intérieur de la Période d’examen (telle que définie ci-après) et ce dernier aura le droit de corriger les défauts mentionnés à l’avis de l’Acheteur (ci-après l’Avis de défaut) dans un délai de quinze (15) jours suite à la réception de cet avis. Si le Vendeur ne peut pas ou choisit de ne pas corriger les défauts

mentionnés à l'Avis de défaut dans ce délai de quinze (15) jours, l'Acheteur pourra, à sa seule discrétion, résilier l'offre en envoyant un avis écrit à cet effet dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai de quinze (15) jours, ou pourra accepter l'Immeuble avec les défauts mentionnés à l'Avis de défaut. Si l'Acheteur choisit de résilier l'offre, celle-ci deviendra nulle et non avenue à compter de la réception par le Vendeur de l'avis de l'Acheteur. Si l'Acheteur choisit d'acheter l'Immeuble avec les défauts mentionnés à l'Avis de défaut, le Vendeur n'aura aucune obligation envers l'Acheteur relativement aux défauts spécifiquement mentionnés à l'Avis de défaut.

4.1.3. Projet de l'Acheteur. L'Acheteur sera satisfait des confirmations ou autorisations fournies par les autorités compétentes pour la réalisation de son projet, notamment son financement; et

4.1.4. Baux. L'Acheteur sera satisfait des baux et des confirmations des modalités de ceux-ci fournies par les locataires.

4.2. L'Acheteur aura jusqu'au 31 décembre 2024 pour aviser par écrit le Vendeur qu'il est satisfait ou non des conditions prévues à l'article 4.1 de la présente offre, (cette période étant désignée comme la « Période d'examen »). Tout tel avis de l'Acheteur confirmant au Vendeur qu'il est satisfait des conditions devra obligatoirement être accompagné d'une preuve d'approbation de financement et/ou d'une preuve de disponibilité de fonds. Si l'Acheteur n'est pas satisfait, à sa seule discrétion, des conditions, lesquelles sont au bénéfice exclusif de l'Acheteur, il devra en aviser par écrit le Vendeur dans le délai requis. Dans le cas où les conditions, en tout ou en partie, n'auront pas été satisfaites et que l'Acheteur n'aura pas renoncé par écrit à celles-ci, l'Acheteur pourra, à sa seule discrétion, résilier l'offre en donnant un avis écrit à cet effet au Vendeur en tout temps avant la fin de la Période d'examen, auquel cas l'offre sera nulle et non avenue à compter de la date de la remise d'un tel avis. Le défaut de l'Acheteur de remettre un tel Avis de résiliation avant la fin de la Période d'examen constituera la preuve que toutes les conditions ont été satisfaites ou que l'Acheteur a renoncé à celles-ci.

4.3. L'Acheteur et ses représentants pourront, à l'intérieur de la Période d'examen, sur préavis raisonnable au Vendeur, procéder aux frais de l'Acheteur à tout examen, inspection, analyse, forage, étude et/ou recherche quant à l'Immeuble et pour ses fins, l'Acheteur et ses représentants ou préposés auront accès à l'Immeuble avec des équipements, si nécessaire. L'Acheteur s'engage à tenir le Vendeur indemne et à couvert de toute réclamation résultant des opérations menées par l'Acheteur ou ses représentants ou préposés sur l'Immeuble. L'Acheteur sera tenu de remettre l'Immeuble dans l'état où il se trouvait avant l'inspection, et ce, à ses frais, à défaut de quoi le Vendeur est autorisé à y procéder et à en réclamer tous les frais à l'Acheteur.

acheteur	vendeur
initiales	

## 5. CONDITION ADDITIONNELLE

### 5.1. CERTIFICAT DE LOCALISATION

Le Vendeur fourni le certificat de localisation préparé par Éric Landry, le 19 janvier 2024, sous le numéro 9882 de ses minutes, lequel montre l'état actuel de l'Immeuble.

## 6. OBLIGATIONS DU VENDEUR

- 6.1. Le Vendeur devra aussi produire dans un délai de trente (30) jours de la date d'acceptation de la présente offre, une copie des études de caractérisation environnementale en sa possession, des baux en vigueur et des déclarations des locataires en confirmant les modalités, de même que tout autre document pertinent en sa possession concernant l'Immeuble.
- 6.2. L'Immeuble devra être livré, lors de la vente, dans le même état que celui dans lequel il se trouvait lors de l'offre.
- 6.3. Le Vendeur devra fournir un bon titre de propriété, libre de toutes hypothèques ou priorités et de tous droits réels et autres charges, de même que de toute option ou pacte de préférence, sauf les servitudes usuelles et apparentes d'utilité publique, ainsi que ceux révélés par le certificat de localisation de 2024 remis à l'Acheteur et les autres droits qui auront été acceptés par le vendeur, le cas échéant, à l'intérieur de la Période d'examen.

## 7. DÉCLARATIONS DU VENDEUR

7.1. Le Vendeur représente et garantit à l'Acheteur ce qui suit :

- 7.1.1. Le Vendeur a tous les pouvoirs corporatifs et la capacité nécessaire pour signer, remettre et exécuter cette offre et toutes les autres conventions à être exécutées en vertu de celle-ci.
- 7.1.2. La signature, la remise et l'exécution de cette offre par le Vendeur a été dûment autorisée par tous les gestes et procédures corporatifs nécessaires et cette offre constitue une obligation valide et exécutoire du Vendeur pouvant être mise à exécution à son encontre conformément à ses modalités.
- 7.1.3. Il n'a reçu aucun avis, provenant d'une autorité compétente, déclarant 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. Si un tel avis était reçu postérieurement à l'acceptation, le Vendeur s'engage à le signaler à l'Acheteur qui pourra se désister, à moins que le Vendeur ne remédie au défaut

acheteur	vendeur
initiales	

qui y est dénoncé avant la signature de l'acte de vente ou l'annulation de l'offre.

- 7.1.4. Il a été en possession paisible, continue, publique et non équivoque de l'Immeuble et personne n'a contesté les limites de son droit de propriété.
- 7.1.5. L'Immeuble n'a pas fait l'objet d'un classement ou d'une autre mesure de protection en vertu de la *Loi sur le Patrimoine culturel* (Québec) ou de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (Québec).
- 7.1.6. L'Immeuble ne fait pas partie d'un ensemble immobilier et n'a pas fait partie d'un ensemble immobilier dont il se trouverait détaché par suite d'une aliénation depuis la mise en vigueur des dispositions de la loi prohibant telle aliénation.
- 7.1.7. L'Immeuble est conforme aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement et ne contient aucun contaminant au-delà des valeurs limites réglementaires.
- 7.1.8. Il n'existe présentement aucune procédure d'expropriation pouvant affecter l'Immeuble et il n'a reçu aucun avis ou information de la part d'une quelconque autorité relativement à l'Immeuble, ni aucune mise en demeure ou demande écrite de quelques autorités municipale, provinciale, d'Hydro-Québec ou de Bell Canada, d'un assureur ou d'un courtier d'assurance, lui demandant ou exigeant qu'un espace soit réservé, que des travaux de construction, de réparation, d'amélioration ou de modification soient effectués sur l'Immeuble. Si un tel avis était reçu postérieurement à l'acceptation, le Vendeur s'engage à le signaler à l'Acheteur qui pourra se désister.
- 7.1.9. L'Immeuble ne fait l'objet d'aucune option d'achat ou droit de premier refus.
- 7.1.10. Le Vendeur est un résident du Canada au sens de la Loi de l'impôt sur le revenu (Canada) et la Loi sur les impôts (Québec) et il n'a pas l'intention de modifier telle résidence.
- 7.1.11. Toutes les déclarations du Vendeur sont complètes, exactes et véridiques à la date d'acceptation de l'offre par le Vendeur et seront également complètes, exactes et véridiques à la date de clôture.

## 8. DÉCLARATIONS DE L'ACHETEUR

8.1. L'Acheteur représente et garantit au Vendeur ce qui suit:

- 8.1.1. L'Acheteur a tous les pouvoirs corporatifs et la capacité nécessaire pour signer, remettre et exécuter cette offre et toutes les autres conventions à être exécutées en vertu de celle-ci.

acheteur	vendeur
initiales	

- 8.1.2. La signature, la remise et l'exécution de cette offre par l'Acheteur a été dûment autorisée par tous les gestes et procédures corporatifs nécessaires et cette offre constitue une obligation valide et exécutoire de l'Acheteur pouvant être mise à exécution à son encontre conformément aux modalités de l'obligation.

## **9. GARANTIE**

La vente sera faite avec garantie légale.

## **10. CLÔTURE**

- 10.1. L'acte de vente sera préparé par le notaire de l'Acheteur, aux frais de ce dernier, et devra refléter les conditions de la présente offre. Cet acte devra être soumis au Vendeur sous forme de projet au moins dix (10) jours avant la date prévue pour sa signature.
- 10.2. Cet acte devra être signé au plus tard le 31 janvier 2025, qui constitue un délai de rigueur. Si l'acte de vente n'est pas signé à l'intérieur de ce délai, l'Acheteur ou le Vendeur pourra considérer l'offre nulle et non avenue, le tout à son entière discrétion. L'Acheteur pourra anticiper la signature de l'acte de vente à son entière discrétion et les parties devront signer la vente à cette date anticipée.

## **11. RISQUES**

L'Immeuble demeurera sous le contrôle du Vendeur à ses propres risques et périls jusqu'à ce qu'il y en ait eu délivrance.

## **12. COMMISSIONS**

Le cas échéant, le Vendeur acquittera la commission de l'agent ou courtier dont il a retenu les services à l'égard de la transaction prévue aux présentes.

## **13. RÉPARTITIONS, FRAIS ET TAXES**

- 13.1. Tous les ajustements et répartitions seront faits en date de la signature de l'acte de vente et payés le jour même.
- 13.2. Le Vendeur acquittera les taxes municipales, scolaires et autres impositions affectant l'Immeuble jusqu'à la date de signature de l'acte de vente. L'Acheteur devra assumer toutes taxes foncières à compter de ladite date et acquittera les droits de mutation pouvant être exigibles en raison de cette vente.
- 13.3. Les honoraires et frais de quittance et mainlevée des charges affectant l'Immeuble seront à la charge du Vendeur.

acheteur	vendeur
initiales	

## 14. AVIS

Tout avis à être donné à l'Acheteur ou au Vendeur en vertu des présentes sera fait par écrit et sera réputé reçu au moment de sa délivrance par messenger ou par huissier, au moment de sa transmission si envoyé par télécopieur ou courriel, ou au troisième (3<sup>e</sup>) jour suivant son envoi par courrier recommandé au Canada, le cas échéant, et tout avis sera envoyé aux adresses respectives qui suivent :

Quant à l'Acheteur :

**Culture Lanaudière**

306, Beaudry-Nord,

Joliette, J6E 6A6

Courriel :- [andree.saint-georges@culturelanaudiere.qc.ca](mailto:andree.saint-georges@culturelanaudiere.qc.ca)

Quant au Vendeur :

**6851878 Canada Inc.**

70, Place Bourget-Sud

Bureau 300, Joliette

J6E 5E8

Courriel :- [Anne.hebert27@hotmail.fr](mailto:Anne.hebert27@hotmail.fr)

Ou à toute autre adresse, conformément à un avis donné à cet effet par une partie à l'autre partie de la manière prévue ci-haut.

## 15. SUCESSEURS ET AYANTS CAUSE

L'entente découlant de l'acceptation de l'offre par le Vendeur liera et bénéficiera aux parties et leurs héritiers, liquidateurs, successeurs, ayants cause et cessionnaires autorisés.

## 16. TAXES DE VENTE

16.1. L'Acheteur déclare par les présentes qu'il sera dûment inscrit à la date de signature de l'acte de vente, aux fins de la taxe sur les produits et services (la « TPS ») et de la taxe de vente du Québec (TVQ). En conséquence, la responsabilité relative à la perception de la TPS et de la TVQ sera supportée par l'Acheteur.

16.2. L'Acheteur tiendra le Vendeur indemne et à couvert de toute réclamation relative à la TPS ou la TVQ en rapport avec la vente envisagée aux présentes.

acheteur	vendeur
initiales	

## 17. LOI APPLICABLE ET DÉLAIS

La présente offre et son acceptation seront régies par les lois de la province de Québec et les lois fédérales du Canada applicables.

Tous les délais prévus aux présentes prévus sont de rigueur.

## 18. LITIGES

Advenant tout litige concernant l'existence, l'interprétation et l'exécution des présentes et son acceptation ou de l'acte de vente, les parties s'en remettent aux tribunaux du district judiciaire de Joliette, qui seront les seuls tribunaux à entendre tout différend.

## 19. ENTENTE INTÉGRALE

La présente offre représente l'entente intégrale et entière entre le Vendeur et l'Acheteur relativement à tous les aspects de la transaction envisagée aux présentes et remplace toute entente antérieure et toute représentation et garantie, écrites ou orales, ayant trait à ladite transaction. Les modifications aux présentes sont sans effet à moins d'être explicites et prévues à un écrit signé par toutes les parties aux présentes.

## 20. CONFIDENTIALITÉ

Les parties conviennent que la présente offre d'achat et la transaction qu'elles envisagent sont strictement confidentielles entre les parties et qu'aucune d'entre-elles ne pourra divulguer quelque information que ce soit relativement au contenu ou à l'existence de la présente offre d'achat à un tiers; le contenu ou l'existence de la présente offre d'achat pourra cependant être divulgué aux conseillers juridiques, comptables ou fiscaux du Vendeur et de l'Acheteur.

## 21. TRANSMISSION DE L'OFFRE

Les parties conviennent que l'offre peut être transmise par télécopieur, courriel ou autre moyen de communication semblable. Les parties conviennent également que la reproduction de signatures sur télécopie, la signature électronique ou autre mode d'authentification similaire doit être traité comme un original, étant entendu que chaque partie procédant de la sorte doit fournir immédiatement sur demande à chacune des autres parties une copie de l'offre portant une signature originale.

## 22. ACCEPTATION DE L'OFFRE

La présente offre d'achat devra être acceptée au plus tard le 22 février 2024 à 16 hres et l'acceptation notifiée à l'Acheteur dans ce délai à défaut de quoi, elle deviendra nulle et non

acheteur	vendeur
initiales	

avenue. Il est entendu que l'Acheteur se réserve le droit de retirer cette offre en tout temps avant son acceptation.

SIGNÉ ÉLECTRONIQUEMENT.

CULTURE LANAUDIÈRE

Par :

---

Claude De Grandpré, président

Par :

---

Andrée St-Georges, Secrétaire

### ACCEPTATION PAR LE VENDEUR

La soussignée, accepte l'offre ci-dessus et promet vendre l'Immeuble à l'Acheteur aux prix et conditions y mentionnés.

SIGNÉ ÉLECTRONIQUEMENT.

6851878 CANADA INC.

Par :

---

Anne Hébert, Présidente

### NOTIFICATION DE L'ACCEPTATION

La soussignée reconnaît avoir reçu l'acceptation du Vendeur dans le délai requis.

SIGNÉ ÉLECTRONIQUEMENT

CULTURE LANAUDIÈRE

Par :

---

Claude De Grandpré, président

Par :

---

Andrée St-Georges, Secrétaire

acheteur	vendeur
----------	---------

initiales