

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX**, le vingt-cinq février.

**DEVANT Me Jean-François BILODEAU, notaire** à Sherbrooke, province de Québec.

**COMPARAISSENT:**

**CITÉ DES RETRAITÉS DE L'ESTRIE INC.**, corporation légalement constituée selon la *Loi sur les compagnies du Québec*, Partie 3 (RLRQ, c. C-38) ayant son siège au 870, rue Saint-François Nord, Sherbrooke, province de Québec, J1E 3P9, représentée par Michel FORTIN, son président, et Serge DUBOIS, son secrétaire, dûment autorisés aux termes d'une résolution du conseil d'administration en date du onze (11) février deux mille vingt-deux (2022), et dont une copie de ladite résolution est annexée à l'original des présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par le représentant en présence du notaire soussigné.

Ci-après nommée : le « **VENDEUR** »

**ET**

**9254-1556 QUÉBEC INC.**, société par actions constituée sous le régime de la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec) (RLRQ, c. S-31.1), tel qu'il appert du certificat de constitution daté du seize (16) novembre deux mille onze (2011), immatriculée au registre des entreprises (Québec) sous le numéro 1167801365, ayant son siège au 203-31, rue King Ouest à Sherbrooke, province de Québec, J1H 1N5, représentée par David BUSQUE, son président et Denis BOURQUE, son secrétaire, dûment autorisés aux termes d'une résolution du conseil d'administration en date du vingt-cinq (25) février deux mille vingt-deux (2022), et dont un extrait de ladite résolution est annexé à l'original des présentes après avoir été reconnu véritable et signé pour identification par le représentant en présence du notaire soussigné.

Ci-après nommée : l' « **ACHETEUR** »

**LESQUELS** font les conventions et déclarations suivantes :

**ARTICLE 1                    OBJET DE LA CONVENTION**  
**(VENTE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ)**

Le Vendeur, par les présentes, vend à l'Acheteur qui accepte, l'immeuble ci-après décrit, savoir:

**DÉSIGNATION DU BIEN**

Un immeuble connu et désigné comme étant les lots numéro **UN MILLION TROIS CENT VINGT-NEUF MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-SEIZE (1 329 296)** et **UN MILLION TROIS CENT VINGT-NEUF MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE (1 329 294)** au cadastre du Québec, circonscription foncière de Sherbrooke.

Avec bâtisses dessus construites, circonstances et dépendances, ledit immeuble étant situé au 786-906, rue Saint-François Nord, Sherbrooke (Québec) J1E 3P9 et au 875-943, rue Goretti, Sherbrooke (Québec) J1E 3H3.

La présente vente comprend tous les biens mobiliers du Vendeur situé sur les immeubles ci avant décrits, à savoir le mobilier et l'équipement de bureau, améliorations locatives et autres biens de même nature utilisés par l'entreprise exploitée dans l'immeuble ci-avant décrit ainsi que le transfert, aux frais de l'Acheteur, des numéros de téléphone, le nom « Faubourg Mena'sen », ainsi que le site <http://menasen.com/>, mais après que toutes références à Cité des retraités de L'Estrie inc. aient été retirées aux frais de l'Acheteur.

Sujet aux servitudes suivantes :

- des servitudes réelles et perpétuelles de passage, d'utilité publique, d'interdiction d'obstruer les égouts, d'interdiction d'obstruer l'exercice des droits de passage, de vues et de mitoyenneté créées aux termes de l'acte publié sous le numéro 261141.
- des servitudes réelles et perpétuelles de passage, d'utilité publique, d'interdiction d'obstruer les égouts, d'interdiction d'obstruer l'exercice des droits de passage, de vues et de mitoyenneté créées aux termes de l'acte publié sous le numéro 273334.
- une servitude d'aqueduc en faveur de la Ville de Sherbrooke créée aux termes de l'acte publié sous le numéro 115291.
- une servitude de transmission et de passage en faveur de Southern Canada Power Company Ltd créée aux termes de l'acte publié sous le numéro 96349.

## **ARTICLE 2 ORIGINE DU TITRE DE PROPRIÉTÉ**

Le Vendeur déclare qu'il est propriétaire de ce qui fait l'objet de la présente vente pour l'avoir acquis de :

- Gary Longchamps Inc., aux termes d'un acte de vente et de ratification publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Sherbrooke, le 4 janvier 1980 sous le numéro 262688; et
- Gary Longchamps Inc. aux termes d'un acte de vente publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Sherbrooke, le 26 mai 1980 sous le numéro 266517.

## **ARTICLE 3 DATE DU TRANSFERT ET DE DÉLIVRANCE DE LA PROPRIÉTÉ**

L'Acheteur devient propriétaire de l'immeuble à compter de ce jour avec possession et occupation immédiates.

## **ARTICLE 4 GARANTIE**

Cette vente est faite sans aucune garantie, aux risques et périls de l'Acheteur.

## **ARTICLE 5 DÉCLARATIONS DU VENDEUR**

Le Vendeur fait les déclarations suivantes relativement à ce qui fait l'objet de la présente vente :

5.1 L'immeuble est libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque, sauf :

Une hypothèque en faveur de la Caisse populaire Desjardins de Sherbrooke-Est, publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Sherbrooke sous le numéro **10 116 892, laquelle inscription sera radiée incessamment;**

5.2 Toutes les taxes, cotisations et répartitions foncières générales et spéciales, échues ont été payées sans subrogation et il s'engage à en assumer le coût jusqu'à la date des répartitions.

5.3 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 le patrimoine culturel*.

Additionnellement, le Vendeur fait les déclarations suivantes relativement à ce qui fait l'objet de la présente vente, et s'en porte garant :

5.4 Le Vendeur s'engage, en conformité avec les dispositions de la loi, à fournir à l'Acheteur les titres qu'il a en sa possession, de même que le certificat de localisation préparé par France Mercier, arpenteur-géomètre, en date du 31 mai 2021, sous le numéro 578 de ses minutes, le Vendeur déclarant qu'il n'y a eu aucune modification extérieure à la propriété effectuée depuis ledit certificat de localisation. De plus, le Vendeur s'engage à fournir, dans les meilleurs délais suivant la présente vente, un certificat de localisation amendé, lequel sera préparé par France Mercier, arpenteur-géomètre.

5.5 Aucun droit de mutation n'est dû ou exigible, sauf ceux découlant de la présente vente.

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

5.7 Le Vendeur déclare être une corporation résidente canadienne au sens de la « *Loi sur les impôts* ». Ladite corporation est principalement administrée et contrôlée au Canada; son existence est valide et régulière et elle a le pouvoir de posséder et de vendre l'immeuble sans autres formalités que celles déjà remplies.

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

5.9 Tous les meubles inclus dans la présente vente lui appartiennent et sont libres de toute dette.

5.10 Sous réserve de ce qui est prévu à l'offre d'achat relativement aux mises aux normes (NJ), tous les travaux de construction ou de rénovation qui ont été effectués à l'immeuble depuis les six derniers mois ont été entièrement payés.

5.11 L'immeuble n'est pas assujéti à une clause d'option ou de préférence d'achat dans tout bail ou autre document.

5.12 Aucun loyer n'a été perçu par anticipation autres que ceux du mois de février. Aucun avis susceptible de modifier ces baux n'a été envoyé par le vendeur ou ses locataires, autres que les avis transmis dans le cours normal de la gestion d'un tel Immeuble, et aucune instance n'est en cours devant la Régie du logement.

5.13 Il n'a reçu aucun avis d'un locataire ou du conjoint d'un locataire déclarant qu'un logement sert de résidence familiale.

5.14 L'immeuble fait partie d'un ensemble immobilier. Toutefois, aucune autorisation n'est requise puisque les dispositions de l'article 47 1° de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*, RLRQ, c. T-15.01 trouvent application.

5.15 Le Vendeur réitère par les présentes la déclaration effectuée dans l'offre d'achat concernant le montant des loyers perçus annuellement.

## **ARTICLE 6 OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR**

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

6.1 Suivant la véracité des déclarations du Vendeur, prendre l'immeuble dans l'état où il se trouvait à la date de la dernière visite des lieux.

6.2 Ne pas exiger du Vendeur quelques réparations que ce soit relativement à tous défauts ou dommages apparents ou non.

6.3 Payer tous les impôts fonciers échus et à échoir, y compris la proportion de ceux-ci pour l'année courante, à compter de la date des répartitions ci-après mentionnées et aussi de payer, à compter de la même date, tous les versements en capital et intérêts à échoir sur les taxes spéciales imposées avant ce jour et dont le paiement est réparti sur plusieurs années.

6.4 Payer les frais et honoraires des présentes, de leur publicité et d'une copie pour toutes les parties.

6.5 Prendre en charge, à compter des présentes, chacun des Employés (tel que défini ci-dessous) du Vendeur qui sont affectés à l'exploitation de l'immeuble décrit aux présentes. Une liste complète et exacte de tous les employés du Vendeur à la date de la présente est annexée à l'original des présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par les parties en présence du notaire soussigné, laquelle annexe contient tous les renseignements pertinents au statut de l'emploi (titre, ancienneté, rémunération) de chaque tel employé et un état complet et exact des modalités et conditions d'emploi de ceux-ci.

Tous les montants dus ou à devoir aux Employés énumérés dans la liste jusqu'à la date de prise de possession, à titre de salaire, y incluant sans limitation, les bonis, commissions ou autres formes de rémunération dus et exigibles, ont été pleinement payés par le Vendeur ou le seront jusqu'au jour précédant la date de prise de possession, le Vendeur a procédé au paiement à temps et ponctuellement de tout salaire et autre forme de rémunération, à toutes les retenues à la source requises par les lois et a remis ou remettra celles-ci aux autorités gouvernementales compétentes dans les délais prescrits par les lois.

Aux fins des présentes, « **Employé** » s'entend d'une personne physique qui est employée par le Vendeur et qui est affecté exclusivement à l'exploitation de l'immeuble décrit aux présentes, que ce soit à plein temps, à temps partiel ou sur une base temporaire, y compris un employé en congé d'invalidité (de courte durée ou de longue durée), en congé parental, qui reçoit des prestations de la CNESST ou toute autre indemnité pour un accident du travail ou qui bénéficie d'un autre congé légal ou autorisé, ainsi que d'un travailleur autonome, d'un entrepreneur, d'un consultant, d'un sous-traitant, d'un agent de vente, d'un agent ou représentant commercial ainsi que de tout autre pigiste qui fournit exclusivement au vendeur des services en lien avec l'exploitation de l'immeuble décrit aux présentes.

6.6 Respecter les baux en vigueur, avec droit d'en percevoir les loyers à compter des présentes, le Vendeur subrogeant l'Acheteur dans tous ses droits lui résultant desdits baux.

## **ARTICLE 7 DÉCLARATION RELATIVE À L'AVANT-CONTRAT**

Cette vente est faite en exécution d'une offre d'achat du 27 octobre 2021 par l'Acheteur, et acceptée par le Vendeur le 28 octobre 2021.

Sauf incompatibilité, les parties confirment la survie des ententes aux avant-contrats non reproduites aux présentes et/ou au mémoire d'ajustements.

## **ARTICLE 8 RÉPARTITIONS**

Les répartitions d'usage concernant la présente vente comprenant, mais non limitativement, les taxes municipales et scolaires et autres impositions foncières grevant l'immeuble présentement vendu ainsi que, s'il y a lieu, les loyers, les contrats de location et de services divers, se feront à l'amiable entre les parties comme en date des présentes et le Vendeur ou l'Acheteur, selon le cas, devra remettre à l'autre partie l'argent nécessaire pour acquitter toute différence résultant de ces répartitions.

Les parties reconnaissent cependant que lesdits ajustements ont été préparés sur la foi des renseignements et documents qui étaient disponibles à la date des présentes et en cas d'erreurs ou d'omissions des préposés de la Municipalité ou du Centre de services scolaire concernés ou des parties elles-mêmes, elles s'engagent à faire entre elles tout rajustement nécessaire en date des présentes.

#### **ARTICLE 9                      PRIX**

La présente vente est faite pour le prix de **DIX-HUIT MILLIONS DEUX CENT CINQUANTE MILLE DOLLARS (18 250 000 \$)**. Les parties confirment qu'il n'y a aucun solde de prix de vente.

Ledit prix de vente du lot 1 329 296 étant réparti comme suit :

Bâtisse :            10 960 000 \$  
Terrain :            6 320 000 \$

Ledit prix de vente du lot 1 329 294 étant réparti comme suit :

Terrain :            970 000 \$

#### **ARTICLE 10                      DÉCLARATIONS RELATIVES À LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES T.P.S. ET À LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC T.V.Q.**

Le Vendeur déclare que l'immeuble faisant l'objet de la présente vente est un immeuble occupé presque exclusivement à titre résidentiel, qu'il n'a effectué aucune rénovation majeure et n'a pas réclamé et ne réclamera pas de crédit de taxe sur les intrants et de remboursement de taxe sur les intrants relativement à l'acquisition ou à des améliorations apportées à l'immeuble, le Vendeur faisant cette déclaration solennelle, la croyant consciencieusement vraie et sachant qu'elle a la même force et effet que si elle était faite sous serment en vertu de la Loi sur la preuve du Canada.

En conséquence, la présente vente est exonérée selon les dispositions de la *Loi sur la taxe d'accise* et de la *Loi sur la taxe de vente du Québec*.

#### **ARTICLE 11                      MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE L'ARTICLE 9 DE LA LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES.**

Conformément à la « *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* » :

Pour le lot 1 329 296 :

1. le Vendeur est le cédant et l'Acheteur, le cessionnaire et leurs adresses sont tels qu'indiqués dans la comparution.
2. les Vendeur et Acheteur déclarent que le bien est situé sur le territoire de la Ville de Sherbrooke.
3. le Vendeur et l'Acheteur établissent que la valeur de la contrepartie est de **DIX-SEPT MILLIONS DEUX CENT QUATRE-VINGT-MILLE DOLLARS (17 280 000 \$)**.
4. les Vendeur et Acheteur établissent que la valeur de la base d'imposition de la présente vente est de **DIX-SEPT MILLIONS DEUX CENT QUATRE-VINGT-MILLE DOLLARS (17 280 000 \$)**.
5. les Vendeur et Acheteur établissent que le montant du droit de mutation exigible est de **CINQ CENT NEUF MILLE TROIS CENT TROIS DOLLARS (509 303 \$)**.

6. le transfert ne concerne qu'un immeuble corporel et aucun meuble visé à l'article 1.0.1 de la Loi n'en fait partie.

Pour le lot 1 329 294 :

1. le Vendeur est le cédant et l'Acheteur, le cessionnaire et leurs adresses sont tels qu'indiqués dans la comparution.

2. les Vendeurs et Acheteur déclarent que le bien est situé sur le territoire de la Ville de Sherbrooke.

3. le Vendeur et l'Acheteur établissent que la valeur de la contrepartie est de **NEUF CENT SOIXANTE-DIX MILLE DOLLARS (970 000 \$)**.

4. les Vendeurs et Acheteur établissent que la valeur de la base d'imposition de la présente vente est de **NEUF CENT SOIXANTE-DIX MILLE DOLLARS (970 000 \$)**.

5. les Vendeurs et Acheteur établissent que le montant du droit de mutation exigible est de **VINGT MILLE TROIS DOLLARS (20 003 \$)**.

6. le transfert ne concerne qu'un immeuble corporel et aucun meuble visé à l'article 1.0.1 de la Loi n'en fait partie.

**DONT ACTE** à Sherbrooke, province de Québec, sous le numéro six cent cinquante-neuf (659) des minutes du notaire soussigné.

Les parties déclarent avoir reçu toutes les explications pertinentes en regard du présent acte, en comprendre la teneur et portée et avoir exempté le notaire d'en donner lecture intégrale, puis les parties signent en présence du notaire.

**CITÉ DES RETRAITÉS DE L'ESTRIE INC.**

\_\_\_\_\_  
Par : Michel FORTIN, président

\_\_\_\_\_  
Par : Serge DUBOIS, secrétaire

**9254-1556 QUÉBEC INC.**

\_\_\_\_\_  
Par : David BUSQUE, président

\_\_\_\_\_  
Par : Denis BOURQUE, secrétaire

\_\_\_\_\_  
**Me Jean-François BILODEAU**, notaire

**COPIE CONFORME À LA MINUTE DEMEURÉE EN MON ÉTUDE**