

2003-10-24
14:32
10823135
(6082407)

L'AN DEUX MILLE TROIS

Le vingt-quatre octobre

DEVANT Me ROBERT CÔTÉ, notaire à Montréal, Province de Québec

COMPARAISSENT

LES SŒURS DES SAINTS NOMS DE JÉSUS ET DE MARIE DU QUÉBEC, corporation constituée en vertu de la *Loi constituant en corporation la Congrégation des Sœurs des Saints Noms de Jésus et Marie*, (S.Q. 1965, v.1, c.128), et dont le nom a été changé aux termes de la *Loi modifiant la Loi constituant en corporation la Congrégation des Sœurs des Saints Noms de Jésus et Marie*, (L.Q. 1993, c.99), laquelle corporation étant aux droits de la Communauté des Sœurs des Saints Noms de Jésus et Marie, ayant son siège au 1420, boulevard Mont-Royal, Montréal (arrondissement Outremont), province de Québec H2V 2J2, agissant aux présentes et représentée par Sœur Jacqueline BOUDREAU, animatrice provinciale et Sœur Suzanne LECLAIRE, trésorière provinciale, dûment autorisées aux termes d'une résolution du Conseil d'administration adoptée à une assemblée tenue le dix-neuf septembre deux mille trois (2003), dont copie certifiée conforme demeure annexée à l'original du présent acte après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par lesdites représentantes en présence du notaire soussigné.

ci-après nommée «le vendeur»;

ET

UNIVERSITÉ DE MONTRÉAL, corporation dûment constituée ayant son siège au 2900 boulevard Edouard-Montpetit, Montréal, province de Québec H3T 1J4, représentée par Robert LACROIX, recteur et Michel LESPÉRANCE, secrétaire général, dûment autorisés aux termes d'une résolution du Comité exécutif adoptée à une assemblée tenue le huit juillet deux mille trois (2003), dont copie certifiée conforme demeure annexée à l'original du présent acte après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par lesdits représentants en présence du notaire soussigné.

ci-après nommée «l'acquéreur»;

LESQUELS conviennent:

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acquéreur l'immeuble dont la désignation suit:

DÉSIGNATION

Un emplacement ayant front sur le boulevard Mont-Royal, en la ville de Montréal (arrondissement Outremont), province de Québec, connu et désigné comme étant le lot numéro **UN MILLION TROIS CENT QUARANTE-NEUF MILLE HUIT CENT SOIXANTE (1 349 860)** du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Avec bâtisses dessus érigées notamment celles portant les numéros **1346, 1348A), 1348B), 1348C), 1350, 1352, 1360, 1370, 1410, 1420, 1430 et 1440 boulevard Mont-Royal, en la ville de Montréal (arrondissement Outremont), province de Québec H2V 2J2.**

Ci-après nommé "l'immeuble"

Tel que le tout se trouve présentement, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, attachées audit immeuble, sans exception ni réserve de la part du vendeur, notamment sujet à une servitude en faveur de Bell Canada et Hydro-Québec publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal (« Montréal ») sous le numéro 3 358 678.

Les items exclus de la vente sont énumérés sur la liste annexée à l'original du présent acte après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par lesdits représentants en présence du notaire soussigné.

Pour chaque item retiré, le vendeur s'engage à le remplacer à ses frais par l'achat d'un item fonctionnel choisi d'un commun accord avec l'acquéreur et à remettre les lieux en état. L'installation de l'item de remplacement et la remise en état des lieux seront effectués au moment du retrait de l'item original. Il est toutefois entendu que les toiles et objets religieux situés dans la chapelle et les équipements de cuisine ne seront pas remplacés.

ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble aux termes des actes suivants :

- déclaration de transmission de biens faite en vertu de la *Loi constituant en corporation la Congrégation des Sœurs des Saints Noms de Jésus et Marie*, (14 Elizabeth II, 1965) publiée à Montréal sous le numéro 1 894 829;
- acte de cession et ratification intervenu sous seing privé le dix-sept juillet deux mille trois (2003) et publié à Montréal sous le numéro 10 591 877;

GARANTIE

Cette vente est faite avec la garantie légale.

DOSSIER DE TITRES

Le vendeur a remis à l'acquéreur tous les titres en sa possession ainsi qu'un certificat de localisation reflétant la situation actuelle.

POSSESSION

L'acquéreur devient propriétaire de l'immeuble à compter de ce jour avec possession et occupation immédiates sous réserve des dispositions du bail consenti ce jour par l'acquéreur au vendeur.

DÉCLARATIONS DU VENDEUR

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

- 1) L'immeuble est libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque.
- 2) Il n'y a aucune autre servitude que celle déjà mentionnée.

- 3) Tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation jusqu'au **trente et un décembre deux mille trois (2003)** quant aux taxes municipales et jusqu'au **trente juin deux mille quatre (2004)** quant aux taxes scolaires. Les soldes dus à la ville de Montréal à titre de compensation, respectivement aux montants de mille six cent quarante-cinq dollars (1 645,00\$) pour l'année deux mille deux (2002) et de mille six cent quarante-sept dollars (1 647,00\$) pour l'année deux mille trois (2003), représentent la part payable par le Ministère des Affaires Municipales relativement aux locaux utilisés à des fins scolaires. Toutefois si lors du paiement du deuxième versement de cinq millions de dollars (5 000 000,00 \$), soit le premier juillet deux mille quatre (2004), lesdites sommes demeurent impayées, tout solde alors dû à cet égard pourra être retenu par l'acquéreur à même ladite somme de cinq millions de dollars (5 000 000,00 \$) jusqu'à ce que lesdites sommes aient été entièrement payées. Cette retenue, le cas échéant, ne devra pas empêcher la signature de la quittance finale par le vendeur relativement aux sommes dues par l'acquéreur aux termes du présent acte.
- 4) Tous les droits de mutation ont été acquittés.
- 5) Il existe une convention signée le **trois novembre mil neuf cent quatre-vingt-dix-huit (1998)** aux termes de laquelle le vendeur a loué à la Ville d'Outremont un espace situé sur et à l'intérieur d'un appentis de l'édifice situé au 1420 boulevard Mont-Royal, Montréal, et a autorisé la Ville à y installer des antennes radio avec leur support et tous les équipements accessoires, le vendeur subrogeant l'acquéreur dans tous ses droits relatifs à ladite convention.
- 6) Les items inclus dans la présente vente lui appartiennent et sont libres de toute dette.
- 7) Les appareils de chauffage se trouvant dans l'immeuble lui appartiennent et sont libres de tout droit.
- 8) Le certificat de localisation préparé par **Claude Simard**, arpenteur-géomètre, le **quatorze février deux mille un (2001)** décrit l'état actuel de l'immeuble et aucune modification n'a été apportée à l'immeuble depuis cette date.
- 9) Il n'a reçu aucun avis provenant d'une autorité compétente dénonçant que l'immeuble n'est pas conforme aux règlements et lois en vigueur, et à la suite duquel il n'aurait pas remédié au défaut qui y est dénoncé.
- 10) Il n'a reçu aucun avis d'expropriation affectant l'immeuble ni aucun avis à l'effet que l'immeuble n'est pas conforme aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement.
- 11) L'immeuble n'est pas situé dans une zone agricole.
- 12) L'immeuble ne fait pas partie d'un ensemble immobilier.
- 13) L'immeuble 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.
- 14) L'immeuble est situé à l'intérieur du périmètre recommandé pour l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal.
- 15) Il est une personne morale résidente canadienne au sens de la Loi de l'impôt sur le revenu et au sens de la Loi sur les impôts et il n'a pas l'intention de modifier cette résidence.

OBLIGATIONS

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

- 1) Prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction et avoir vérifié lui-même auprès des autorités compétentes que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux lois et règlements en vigueur.
- 2) Payer les frais et honoraires du présent acte de vente, de sa publication et des copies pour toutes les parties.
- 3) Accepter les droits et assumer les obligations découlant de la convention signée par le vendeur et la Ville d'Outremont, et à laquelle il est référé ci-dessus au paragraphe 5) du chapitre DÉCLARATIONS DU VENDEUR.
- 4) L'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur une copie du rapport d'expertise relatif aux conditions environnementales de l'immeuble et s'en déclare satisfait.
- 5) L'acquéreur déclare avoir pris connaissance du certificat de localisation préparé par **Claude SIMARD**, arpenteur-géomètre, le **quatorze février deux mille un (2001)**, sous le numéro **9099**, plus particulièrement du paragraphe mentionnant l'empiètement sur le lot 1 349 859 dudit cadastre, d'une partie du terrain présentement vendu située au nord-est et occupée à titre de cour d'école, et accepte le tout tel quel.
- 6) En tout temps pendant le Terme et le Second Terme, tel que définis au bail signé par les parties en même temps que les présentes, l'acquéreur ou ses successeurs ne pourront occuper ou permettre que soit occupé tout ou partie de l'immeuble (tel que défini au bail) à des fins autres qu'académiques ou administratives.

RÉPARTITIONS

Les parties font entre elles les répartitions d'usage en date du **vingt-quatre octobre deux mille trois (2003)** suivant les états de compte fournis et conformément aux dispositions du bail à être signé ce jour par l'acquéreur et le vendeur à titre de locataire. Si d'autres répartitions s'avèrent nécessaires, elles seront effectuées avec effet à la même date.

Il est entendu toutefois que ces ajustements ne seront pas définitifs et qu'ils pourront être révisés à la demande d'une partie dans le cas où les données sur la base desquelles ils ont été effectués s'avèreraient incomplètes ou inexactes.

L'acquéreur s'engage à réclamer dans les meilleurs délais tout crédit de telles taxes auquel il a droit pour l'exercice financier en cours et à faire remise au vendeur de toutes sommes reçues à cet égard des autorités fiscales concernées.

DÉCLARATION RELATIVE À L'AVANT-CONTRAT

Cette vente est faite en exécution de la promesse d'achat en date du **vingt-six juin deux mille trois (2003)** et des contre-propositions en date des **vingt-sept juin deux mille trois (2003)** et **sept juillet deux mille trois (2003)** acceptées par le vendeur le **huit juillet deux mille trois (2003)**, ainsi que de la contre-proposition du **cinq septembre deux mille trois (2003)** acceptée le **huit septembre deux mille trois (2003)**. Sauf incompatibilité entre ces documents et les présentes et entre ces documents et le bail signé par elles ce jour, les parties confirment les ententes qui y sont contenues mais non reproduites aux présentes.

5

PRIX

Cette vente est faite pour le prix de **QUINZE MILLIONS DE DOLLARS (15 000 000,00\$)** payables de la façon suivante :

CINQ MILLIONS DE DOLLARS (5 000 000,00\$) sont payés par l'acquéreur ce jour, dont quittance pour autant de la part du vendeur;

CINQ MILLIONS DE DOLLARS (5 000 000,00\$) payables par l'acquéreur au vendeur le premier juillet deux mille quatre (2004);

CINQ MILLIONS DE DOLLARS (5 000 000,00\$) payables par l'acquéreur au vendeur le trente et un janvier deux mille six (2006) ou à l'expiration du Terme, tel que défini au bail à être signé ce jour entre les parties, selon la première éventualité.

Au cas d'aliénation dudit immeuble par l'acquéreur, en totalité ou en partie, le solde dû au vendeur en vertu du présent acte de vente deviendra immédiatement exigible.

Toute somme stipulée payable par l'acquéreur au vendeur aux termes des présentes portera intérêt au taux légal, calculé semestriellement et non à l'avance à compter de son échéance, mais demeurera exigible en tout temps, sans nécessité d'avis ou de mise en demeure.

DÉFAUTS

Jusqu'à ce que le solde de prix de vente soit entièrement payé, l'acquéreur sera en défaut s'il :

- a) ne se conforme pas aux obligations résultant de la clause ASSURANCES stipulées aux présentes;
- b) ne paie pas, à leur échéance respective, chacun des montants mentionnés à la clause PRIX des présentes;
- c) fait cession de ses biens, est mis en faillite ou en liquidation, devient insolvable, fait une proposition concordataire ou se prévaut de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*;
- d) n'obtient pas la mainlevée de toute hypothèque légale de la construction inscrite contre l'immeuble vendu dans les soixante (60) jours de son inscription, sauf s'il en conteste de bonne foi la validité, auquel cas cette obligation sera suspendue jusqu'au jugement final à intervenir;
- e) n'obtient pas la mainlevée de toute saisie opérée contre l'immeuble vendu après avoir épuisé tous les recours pour la contester; et
- f) consent quelque hypothèque sur l'immeuble.

Advenant tout cas de défaut, le vendeur aura le droit, sous réserve de ses autres droits et recours :

- i) d'exiger le paiement immédiat de la totalité de sa créance, en capital, intérêts, frais et accessoires;
- ii) d'exécuter toute obligation non respectée par l'acquéreur en ses lieu et place et aux frais de ce dernier;
- iii) d'exercer la **CLAUSE RÉVOCATOIRE** ci-après dans les cas prévus ci-après.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Advenant l'un des cas prévus aux paragraphes a), b) et c) de la clause DÉFAUTS, le vendeur aura le droit, s'il le juge à propos, de demander la résolution de la présente vente, après avoir donné le préavis requis par la loi.

En ce cas, le vendeur reprendra l'immeuble et les autres biens vendus sans être tenu à aucune restitution pour les acomptes reçus jusqu'alors en capital ou intérêt, ni à aucune indemnité pour les réparations, améliorations et constructions faites à l'immeuble par qui que ce soit, ces acomptes, réparations, améliorations et constructions restant acquis au vendeur à titre de dommages-intérêts liquidés.

Cependant, nonobstant ce qui précède mais sans remettre en question le droit du vendeur à la résolution pure et simple de la vente advenant l'un des trois (3) cas donnant ouverture à l'exercice de la CLAUSE RÉSOLUTOIRE, le vendeur consent et s'engage dans le cas où la vente serait résolue à remettre à l'acquéreur toute portion du prix de vente qu'il aurait alors reçue de l'acquéreur et qui excéderait la somme de cinq millions de dollars (5 000 000,00 \$).

ASSURANCES

L'acquéreur s'oblige à faire assurer contre l'incendie et tous autres risques et pertes habituellement couverts tous les bâtiments qui font l'objet de la présente vente jusqu'à concurrence du solde impayé du prix de vente.

L'acquéreur s'oblige par le présent acte à dénoncer à l'assureur les droits du vendeur à titre de créancier des sommes dues en vertu du présent acte de vente et à faire inscrire sur la police d'assurance couvrant l'immeuble présentement vendu, le nom du vendeur à titre de créancier ayant un intérêt assurable, à remettre au vendeur copie de ces polices, lesquelles contiendront les clauses usuellement stipulées dans les polices couvrant le même genre de risques, à maintenir celles-ci en vigueur jusqu'à parfait paiement et à fournir au vendeur au moins quinze (15) jours avant leur échéance les reçus de leur renouvellement.

À défaut par l'acquéreur de se conformer à ces diverses obligations, le vendeur, sous réserve de ses autres recours, pourra souscrire pour le compte de l'acquéreur toutes nouvelles assurances et réclamer le remboursement immédiat des primes. Il pourra aussi, aux frais de l'acquéreur, notifier la présente créance à toute compagnie d'assurance intéressée qui n'en aurait pas été avisée, copie ou extrait des présentes pouvant servir à cette notification au besoin.

L'acquéreur avertira sans délai le vendeur de tout sinistre. Toute indemnité d'assurance devra être versée directement au vendeur, jusqu'à concurrence du montant de sa créance. Nonobstant toute loi, usage ou coutume à ce contraire, le vendeur pourra imputer l'indemnité au paiement de sa créance ou la remettre, en tout ou en partie, à l'acquéreur pour lui permettre de reconstruire ou réparer l'immeuble, sans que, dans l'un ou l'autre cas, ses droits ne soient diminués ou affectés de quelque manière que ce soit, si ce n'est par la signature d'une quittance notariée constatant la réduction de la présente créance.

CLAUSE INTERPRÉTATIVE

Chaque fois que le contexte l'exige, tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel, et vice versa, et tout mot écrit au genre masculin comprend aussi le genre féminin. Spécialement le mot «immeuble», employé sans autre indication dans le présent acte, comprend le fonds de terre, les bâtisses y érigées, de même que les biens qui y sont incorporés, attachés, réunis ou unis par accession.

DÉCLARATION DES PARTIES RELATIVE À LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (T.P.S.) ET À LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (T.V.Q.)

Le vendeur est un organisme de bienfaisance enregistré aux fins de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et son numéro d'enregistrement est le 128024072RR0001. L'immeuble n'était pas et n'est pas immédiatement avant la signature des présentes utilisé principalement dans le cadre d'activités commerciales du vendeur et la présente vente de l'immeuble n'est pas effectuée dans le cadre d'activités commerciales. Le vendeur n'a pas présenté et s'engage à ne pas présenter d'ici la signature des présentes, les choix prévus aux articles 211 de la *Loi sur la taxe d'accise* (Canada) (la « L.T.A. ») et 272 de la *Loi sur la taxe de vente du Québec* (la « L.T.V.Q. ») à l'égard de l'immeuble.

En conséquence, la présente vente de l'immeuble est une fourniture exonérée de T.P.S. et de T.V.Q. selon les dispositions du paragraphe 136 (2) de l'Annexe V, partie I, et de l'Annexe V, partie V.I, de la L.T.A. et de l'article 31 et des articles 94 et suivants, ainsi que 138.1 et suivants de la L.T.V.Q.

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

1. Le vendeur est: **LES SŒURS DES SAINTS NOMS DE JÉSUS ET DE MARIE DU QUÉBEC**
2. L'acquéreur est: **UNIVERSITÉ DE MONTRÉAL**
3. Le vendeur a son siège au **1420, boulevard Mont-Royal, Montréal (arrondissement Outremont), province de Québec H2V 2J2**
4. L'acquéreur a son siège au **2900 boulevard Edouard-Montpetit, Montréal, province de Québec H3T 1J4**
5. L'immeuble est situé sur le territoire de la **Ville de Montréal (arrondissement Outremont)**
6. Le montant de la contrepartie pour le transfert dudit immeuble selon le vendeur et l'acquéreur est de **QUINZE MILLIONS DE DOLLARS (15 000 000,00\$)**
7. Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation selon le vendeur et l'acquéreur est de **QUINZE MILLIONS DE DOLLARS (15 000 000,00\$)**
8. Le montant du droit de mutation est de **DEUX CENT VINGT-TROIS MILLE CINQ CENTS DOLLARS (223 500,00\$)**
9. L'immeuble visé par le transfert est un immeuble corporel seulement et ne comprend pas de meubles visés à l'article 1.0.1 de la loi autorisant les municipalités à percevoir des droits sur les mutations immobilières.

DONT ACTE à Montréal sous le numéro huit mille trente-trois (8 033) des minutes du notaire soussigné.

Les représentants des parties déclarent au notaire avoir pris connaissance de ce présent acte et l'exempter d'en donner ou d'en faire donner lecture, suite à quoi, ils signent en présence du notaire soussigné.

**LES SŒURS DES SAINTS NOMS DE
JÉSUS ET DE MARIE DU QUÉBEC**

Par :

Jacqueline Boudreau, sœur
Sœur Jacqueline BOUDREAU

Suzanne Leclaire, sœur
Sœur Suzanne LECLAIRE

UNIVERSITÉ DE MONTRÉAL

Par :

Robert Lacroix
Robert LACROIX

Michel L'Espérance
Michel L'ESPÉRANCE

Robert Côté, notaire
Robert CÔTÉ, notaire

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

Robert Côté, notaire