



Québec, H3N 1X7, agissant et représentée par Sal FRATINO, son représentant dûment autorisé en vertu d'une résolution de tous les administrateurs de la compagnie en date du 17 octobre 2007, copie certifiée de cette résolution demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par le représentant en présence du notaire soussigné.

Ci-après nommée «l'Acquéreur»

LESQUELS conviennent:

#### **OBJET DU CONTRAT**

Le Vendeur vend, cède et transporte à l'Acquéreur, qui accepte, l'immeuble suivant, savoir :

#### **DÉSIGNATION**

Un emplacement situé au nord-est de la rue Amherst entre la rue Ontario et le Square Amherst, à Montréal, province de Québec, connu comme étant le lot numéro **TROIS MILLIONS SIX CENT ONZE MILLE TRENTE-DEUX (3 611 032)** au cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Avec le bâtiment dessus érigé portant le numéro 1125 rue Ontario Est, à Montréal, province de Québec, H2L 1H2 (le «**Bâtiment**»).

Ci-après collectivement nommés «l'Immeuble»

#### **GARANTIE**

La présente vente est faite sans aucune garantie et aux risques et périls de l'Acquéreur.

Sans limiter la portée de ce qui précède, l'Acquéreur reconnaît que le Vendeur n'a aucune responsabilité relative aux titres ainsi qu'à l'égard de l'état et de la qualité du Bâtiment et des sols de l'Immeuble, celui-ci les achetant à ses seuls risques et périls qu'il ait effectué ou non une vérification des titres, une étude de caractérisation des sols et une inspection du Bâtiment.

Notamment, l'Acquéreur reconnaît qu'il ne peut en aucune manière invoquer la responsabilité du Vendeur pour quelque motif que ce soit, tels les opinions ou rapports pouvant avoir été émis par les employés ou les mandataires du Vendeur.

#### **DOSSIER DE TITRES**

Le Vendeur ne fournira pas de dossier de titres, ni certificat de recherche, ni certificat de localisation, ni plan à l'Acquéreur relativement à l'Immeuble.

#### **ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ**

Le Vendeur est propriétaire de l'Immeuble pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de cession publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 13 291 184.

#### **POSSESSION**

L'Acquéreur devient propriétaire de l'Immeuble à compter de ce jour, avec possession et occupation immédiates.

#### **DÉCLARATIONS DU VENDEUR**

Le Vendeur déclare : qu'il est une personne morale de droit public légalement constituée ; qu'il a les pouvoirs de détenir et

posséder l'Immeuble à titre de propriétaire ainsi que ceux de vendre l'Immeuble selon les modalités prévues aux présentes ; que le présent acte a été valablement approuvé aux termes des résolutions susmentionnées ; et que les présentes ne requièrent aucune autre autorisation ou approbation de quelque nature que ce soit.

### **OBLIGATIONS DE L'ACQUÉREUR**

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

1. Prendre l'Immeuble dans l'état où il se trouve actuellement, sujet aux servitudes continues et discontinues, apparentes ou non apparentes s'y rattachant, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction.
2. Vérifier lui-même auprès de toutes les autorités compétentes, y compris le Vendeur, que tout aménagement, construction ou destination qu'il entend réaliser sur l'Immeuble ou lui donner est conforme aux lois et règlements en vigueur.
3. Prendre à sa charge toutes les taxes et impositions foncières, générales et spéciales, qui sont ou qui pourront être imposées sur l'Immeuble, pour toute période commençant à la date des présentes.
4. Ne faire aucune demande pour diminution de l'évaluation de l'Immeuble du fait qu'il aurait été acquis pour un prix moindre que l'évaluation municipale établie au rôle foncier de l'année courante; l'Acquéreur se réservant toutefois le droit de contester l'évaluation municipale de l'Immeuble pour tout autre motif.
5. Payer les frais et honoraires relatifs à la préparation du présent acte de vente, des copies conformes nécessaires dont trois pour le

Vendeur, les frais d'inscription et les frais et honoraires de ses conseillers juridiques. Le Vendeur paiera les frais et honoraires de ses conseillers juridiques.

6. Mettre en valeur le caractère patrimonial et architectural du Bâtiment dans tout projet d'aménagement ou de réaménagement de celui-ci. Par ailleurs, le Bâtiment est classé «Immeuble significatif» selon le *Répertoire des immeubles montréalais possédant des statuts patrimoniaux*. En conséquence, l'Acquéreur reconnaît que des autorisations particulières seront requises pour réaliser, sur le Bâtiment, des travaux visibles de la voie publique.

7. Tolérer, sur la partie de l'Immeuble ayant front sur la rue Ontario, l'abribus installé par la Société de transport de Montréal (la «**STM**»). Cet abribus, propriété de la STM, demeurera à l'endroit où il est présentement situé sur l'Immeuble, le tout gratuitement et aussi longtemps que la STM le voudra.

8. Tolérer, sur la partie de l'Immeuble située à l'intersection des rues Ontario et Amherst, la cabine téléphonique installée par Bell Canada. Cette cabine téléphonique, propriété de Bell Canada, demeurera à l'endroit où elle est présentement située sur l'Immeuble et ce, tant et aussi longtemps que Bell Canada le voudra. De plus, le Vendeur continuera à percevoir les redevances qui lui sont présentement versées par Bell Canada relativement à l'exploitation de cette cabine téléphonique sur l'Immeuble.

9. Tolérer, sur la partie de l'Immeuble ayant front sur la rue Ontario, le mobilier urbain (soit des bancs de par et un support à vélo)

installé par le Vendeur. Ce mobilier urbain, propriété du Vendeur, demeurera à l'endroit où il est présentement situé sur l'Immeuble, le tout gratuitement et aussi longtemps que le Vendeur le voudra.

### **CRÉATION D'UNE SERVITUDE**

L'Acquéreur constitue, par les présentes, sur l'Immeuble, comme fonds servant, en faveur de l'emplacement appartenant au Vendeur ci-après décrit, comme fonds dominant, une servitude réelle et perpétuelle de restriction d'usage afin que la totalité du rez-de-chaussée du Bâtiment soit consacrée exclusivement à des commerces d'appoint en alimentation, excluant notamment tout commerce de grande surface. Le concept devra être similaire à celui du Marché Atwater où on retrouve, entre autres, une poissonnerie, une fromagerie, une boucherie, une succursale de la Société des alcools du Québec, une épicerie, des marchands de fruits et légumes, des restaurants, des fleuristes et une boulangerie.

Le fonds dominant en faveur duquel est consentie la présente servitude est connu et désigné comme étant le lot numéro UN MILLION CINQ CENT SOIXANTE-SEPT MILLE NEUF CENT ONZE (1 567 911) au cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, faisant partie de la rue Ontario.

### **CLAUSE SPÉCIALE**

Le Vendeur et l'Acquéreur se représentent et se garantissent mutuellement que la présente vente a été conclue sans l'assistance d'un agent, courtier ou autre intermédiaire et qu'en conséquence, aucune commission ou autre forme de rémunération est payable par l'une ou l'autre des parties.

**PRIX**

La présente vente est consentie pour le prix de DEUX MILLIONS TROIS CENT MILLE DOLLARS (2 300 000,00 \$) que le Vendeur reconnaît avoir reçu de l'Acquéreur, dont quittance totale et finale.

L'Acquéreur reconnaît que le prix de vente tient compte d'une réduction forfaitaire de TROIS CENT CINQUANTE MILLE DOLLARS (350 000,00 \$) accordée par le Vendeur en raison de la présence d'amiante dans le Bâtiment. De plus, l'Acquéreur reconnaît que l'acceptation par le Vendeur de défalquer cette somme du prix de vente n'atténue d'aucune façon le fait que la présente vente soit consentie sans aucune garantie et à ses seuls risques et périls et qu'aucun ajustement ne sera apportée à cette somme quelque soit le coût des travaux relatifs à la présence d'amiante.

**DÉCLARATION RELATIVE À L'AVANT-CONTRAT**

Les parties conviennent que les seules relations juridiques les liant sont constatées par le présent contrat qui annule toutes ententes ou conventions antérieures, écrites ou verbales, concernant l'Immeuble.

**ÉLECTION DE DOMICILE**

Le Vendeur fait élection de domicile au bureau du greffier de la Ville de Montréal au 275 rue Notre-Dame Est, à Montréal, province de Québec, H2Y 1C6.

L'Acquéreur fait élection de domicile au 7077 avenue du Parc, bureau 600, à Montréal, province de Québec, H3N 1X7.

Pour le cas où il changerait d'adresse sans dénoncer par écrit au Vendeur sa nouvelle adresse, l'Acquéreur fait élection de domicile au bureau du greffier de la Cour supérieure pour le district de Montréal.

### **CLAUSES INTERPRÉTATIVES**

Lorsque le contexte l'exige, tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel et vice versa, tout mot écrit au masculin comprend aussi le féminin et vice versa, et tout mot désignant des personnes désigne les sociétés, compagnies ou corporations.

L'insertion de titres aux présentes est aux fins de référence seulement et n'affecte aucunement leur interprétation.

Chaque disposition des présentes est indépendante et distincte, de sorte que si l'une quelconque de ces dispositions est déclarée nulle ou non exécutoire, ceci n'affectera aucunement la validité des autres dispositions des présentes ou leur force exécutoire.

### **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 prix de vente exclut la taxe sur les produits et services (T.P.S.) et la taxe de vente du Québec (T.V.Q.).

En conséquence, si la présente vente est taxable selon les dispositions de la *Loi concernant la taxe d'accise* et celles de la *Loi sur la taxe de vente du Québec*, l'Acquéreur effectuera lui-même le paiement de ces taxes auprès des autorités fiscales concernées, à



l'entière exonération du Vendeur.

Le Vendeur déclare que ses numéros d'inscrit aux fins de l'application de ces taxes sont les suivants :

T.P.S. : 121364749 ;

T.V.Q. : 1006001374 ;

et que ces inscriptions n'ont pas été annulées, ni ne sont en voie de l'être.

L'Acquéreur déclare que ses numéros d'inscrit aux fins de l'application de ces taxes sont les suivants :

T.P.S. : ●;

T.V.Q. : ●;

et que ces inscriptions n'ont pas été annulées, ni ne sont en voie de l'être.

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

- a) Nom du Vendeur: VILLE DE MONTRÉAL;  
Nom de l'Acquéreur: INVESTISSEMENTS RUE WOLFE INC.;
- b) Siège du Vendeur: 275 rue Notre-Dame Est, à Montréal,  
province de Québec, H2Y 1C6;
- c) Siège de l'Acquéreur: 7077 avenue du Parc, bureau 600, à  
Montréal, province de Québec, H3N 1X7;
- d) Municipalité: Montréal;
- e) Valeur de la contrepartie : DEUX MILLIONS TROIS CENT  
MILLE DOLLARS (2 300 000,00 \$);

- f) Base d'imposition : DEUX MILLIONS TROIS CENT DOUZE MILLE CINQ CENTS DOLLARS (2 312 500,00 \$);
- g) Droit de mutation : TRENTE-TROIS MILLE CENT QUATRE-VINGT-SEPT DOLLARS ET CINQUANTE CENTS (33 187,50 \$);
- h) La présente vente ne concerne pas un transfert à la fois d'immeuble corporel et de meubles visés à l'article 1.0.1 de la loi précitée.

**DONT ACTE** à Montréal, province de Québec, ce

jour de deux mille sept sous le  
numéro

des minutes du notaire soussigné.

**ET LECTURE FAITE** les parties ont signé ces présentes en présence  
du notaire soussigné.

VILLE DE MONTREAL

PAR: \_\_\_\_\_

INVESTISSEMENTS RUE WOLFE INC.

\_\_\_\_\_  
PAR : Sai FRATINO

---

M<sup>e</sup> Arnold ISAACSON, NOTAIRE