

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF, -----
le deux juillet (2019-07-02).

DEVANT M^e Louis DUMONT, notaire à Montréal, province
de Québec, Canada.

C O M P A R A I S S E N T :

VILLE DE MONTRÉAL, personne morale de droit public constituée le premier (1^{er}) janvier deux mille deux (2002) en vertu de la *Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec* (RLRQ, c. C-11.4) (« la **Charte** »), étant aux droits de l'ancienne Ville de Montréal en vertu de l'article 5 de la Charte, ayant son siège au numéro 275, rue Notre-Dame Est, à Montréal, province de Québec, H2Y 1C6, agissant et représentée par Me Yves SAINDON, Directeur et greffier de la Ville de Montréal, dûment autorisé en vertu de la Charte et:

- a) de la résolution numéro CM03 0836, adoptée par le conseil municipal à sa séance du vingt-huit (28) octobre deux mille trois (2003) ; et
- b) de la résolution numéro CM19 0736 , adoptée par le conseil municipal à sa séance du dix-huit (18) juin deux mille dix-neuf (2019);

Copie certifiée de ces résolutions demeurent annexées aux présentes après avoir été reconnues véritables et signées pour identification par le représentant avec et en présence du notaire soussigné;

Avis d'adresse : 6 019 444

Ci-après nommée la « **Ville** »

E T :

9357-4010 QUÉBEC INC., société par action constituée par statuts de constitution délivrés le vingt-deux mars deux mille dix-sept (2017) sous le régime de la *Loi sur les sociétés par actions* (RLRQ, c. S-31.1), immatriculée sous le numéro 1172634421 en vertu de la *Loi sur la publicité légale des entreprises* (RLRQ., c. P-44.1), faisant également affaires sous les

noms et CONDOS SOLSTICE ET SOLSTICE CONDOS ayant son siège au 990, rue Notre-Dame Ouest, bureau 200, Ville de Montréal, province de Québec, H3C 1K1, agissant et représentée par Sylvain MÉNARD, Président, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu d'une résolution de son conseil d'administration adoptée le dix juin deux mille dix-neuf (2019) et dont copie demeure annexée à l'original des présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par le représentant avec et en présence du notaire soussigné.

Ci-après nommée l' « **Acheteur** » ou l' « **Acquéreur** »

La **Ville** et l'**Acquéreur** sont également désignés collectivement comme les « **Parties** ».

PRÉAMBULE

ATTENDU QUE la **Ville** a adopté un règlement sur la gestion contractuelle en vertu de l'article 573.3.1.2 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19) et qu'elle a remis une copie du règlement à l'**Acquéreur**.

LES PARTIES CONVIENNENT CE QUI SUIT :

OBJET DU CONTRAT

La **Ville** vend à des fins d'assemblage à l'**Acquéreur** qui accepte, un immeuble situé à Montréal, province de Québec, connu et désigné comme étant :

DÉSIGNATION

Le lot numéro **DEUX MILLIONS CENT SOIXANTE MILLE VINGT (2 160 020)** du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Lequel immeuble est grevé d'une servitude de passage à pied et en véhicule en faveur du lot 1 851 399 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, créée aux termes d'un acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 107 710.

Ci-après nommé l'«**Immeuble**»

ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

La **Ville**, aux droits de l'ancienne Ville de Montréal est devenue propriétaire de l'Immeuble aux termes d'un avis en vertu de l'article 36a) de l'ancienne *Charte de la Ville de Montréal*, adressé au registrateur, émis par Léon Laberge, le greffier de la Ville de Montréal, reçu devant Me Yvon DELORME, notaire le vingt-deux juin mil neuf cent quatre-vingt-neuf (1989) sous le numéro 6642 de ses minutes et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 4 174 952.

FERMETURE

La **Ville** déclare que l'Immeuble a été fermé et retiré de son domaine public en vertu de la seconde résolution mentionnée dans sa comparution.

Il est également convenu entre les Parties que l'**Acquéreur**, et ses ayants droit prendront fait et cause pour la **Ville** et tiendront cette dernière indemne de tout dommage et de toute réclamation de quelque nature découlant de la fermeture du lot **DEUX MILLIONS CENT SOIXANTE MILLE VINGT (2 160 020)** du cadastre du Québec comme **ruelle**, de la subsistance, le cas échéant, de tous droits de passage en faveur des propriétaires riverains, malgré ladite fermeture et la présente vente. **L'Acquéreur** et ses ayants droit renoncent à quelque réclamation que ce soit contre la **Ville** découlant ou relative à ces événements.

GARANTIE

La présente vente est faite sans aucune garantie et aux risques et périls de l'**Acquéreur**. Notamment, l'**Acquéreur** reconnaît qu'il ne peut en aucune manière invoquer la responsabilité de la **Ville** pour quelque motif que ce soit, tels les opinions ou rapports pouvant avoir été émis par les employés ou les mandataires de la **Ville**.

Sans limiter la généralité de ce qui précède, l'**Acquéreur** reconnaît que la **Ville** n'a aucune responsabilité relative aux titres ainsi qu'à

l'égard de l'état et de la qualité du sol et du sous-sol de l'Immeuble (les « **Sols** ») et de toute construction, bâtiment ou ouvrage qui y est érigé, le cas échéant, incluant, sans limitation, les matériaux composant le remblai, la présence potentielle de tout contaminant, polluant, substance toxique, matière ou déchet dangereux dans ou sur l'Immeuble faisant l'objet de la présente vente, l'**Acquéreur** l'achetant à ses seuls risques et périls qu'il ait effectué ou non une vérification des titres et une étude de caractérisation des Sols et une inspection de toute construction, bâtiment ou ouvrage, le cas échéant.

En conséquence, l'**Acquéreur** renonce à toute réclamation, action ou poursuite contre la **Ville**, notamment, à l'égard des titres, de la condition des Sols de même que des bâtiments, constructions et ouvrages situés sur l'Immeuble, le cas échéant, telles obligations devant lier également les ayants droit de l'**Acquéreur**. En outre, l'**Acquéreur** s'engage à tenir la **Ville** indemne de tout recours ou réclamation que des tiers pourraient exercer à la suite de la présente vente.

POSSESSION

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

DOSSIER DE TITRES

La **Ville** ne fournira pas de dossier de titres, ni certificat de recherche, ni état certifié des droits réels, ni certificat de localisation, ni plan à l'**Acquéreur** relativement à l'Immeuble.

DÉCLARATIONS DE LA VILLE

La **Ville** déclare :

- a) Qu'elle est une personne morale de droit public résidente canadienne au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (L.R.C. (1985) c. 1 (5^e suppl.)) et de la *Loi sur les impôts* (RLRQ, c. I-3) ;
- b) Qu'elle a le pouvoir et la capacité de posséder et de vendre l'Immeuble sans autres formalités que celles qui ont déjà été accomplies.

OBLIGATIONS DE L'ACQUÉREUR

Cette vente est consentie aux conditions suivantes que l'**Acquéreur** s'engage à remplir, savoir :

- a) Prendre l'Immeuble dans l'état où il se trouve actuellement, sujet à toute servitude, et tout empiètement, le cas échéant déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction ;
- b) Avoir vérifié lui-même auprès de toutes les autorités compétentes, y compris la **Ville**, que tout aménagement ou construction qu'il entend réaliser sur l'Immeuble ainsi que toute destination qu'il entend lui donner sont conformes aux lois et règlements en vigueur;
- c) 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 ;
- d) 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 telle qu'établie au rôle foncier de l'année courante, l'**Acquéreur** se réservant toutefois le droit de contester cette évaluation pour tout autre motif ;
- e) Payer les frais et honoraires des présentes, de leur publication et des copies requises, dont trois (3) pour la **Ville**;
- f) Intégrer l'Immeuble à sa propriété connue et désignée comme étant le lot numéro UN MILLION HUIT CENT CINQUANTE ET UN MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT (1 851 397) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, et l'aménager en conséquence (ci-après l'« **Assemblage** »);
- g) Prendre toutes les ententes nécessaires avec toutes sociétés d'utilités publiques, incluant la **Ville**, pouvant posséder des infrastructures sur l'Immeuble quant à la relocalisation de ces infrastructures et ce, à l'entière exonération de la **Ville** ;

- h) Dans les douze (12) mois de la signature des présentes à consentir en faveur de toute société d'utilités publiques, incluant la Ville, sans considération monétaire, toute servitude réelle et perpétuelle requise, le cas échéant, pour couvrir les infrastructures pouvant être situées sur l'Immeuble, et ce, à l'entière exonération de la Ville ;

OBLIGATION DE CONSTRUIRE

L'**Acquéreur** s'engage à construire sur l'**Assemblage** en conformité avec les lois et règlements applicables, un bâtiment en copropriété d'un minimum de 44 étages, ayant une valeur de plus de QUATRE-VINGT-DIX MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE NEUF CENT SOIXANTE-NEUF DOLLARS (90 592 969 \$) et ayant une emprise au sol d'environ CINQ CENT SOIXANTE-DIX NEUF MÈTRES CARRÉS ET QUATRE-VINGT-QUATORZE CENTIÈMES (579,94 m²) conformément au permis de construction émis par l'arrondissement de Ville-Marie (ci-après l'« **Arrondissement** »), devant comporter approximativement TROIS CENT VINGT-NEUF (329) unités d'habitation et une (1) unité commerciale ainsi qu'un garage souterrain de CINQ (5) niveaux (ci-après la « **Bâtisse** »).

Les travaux de construction de la **Bâtisse** devront être complétés dans un délai de QUARANTE-HUIT (48) mois à compter de la date des présentes. Pour les fins de la présente disposition, les travaux de construction de la **Bâtisse** seront réputés complétés lorsque les fondations seront établies et que les murs, le revêtement extérieur, les fenêtres et la toiture seront installés sur la **Bâtisse**, le tout suivant les règles de l'art.

LETTRE DE GARANTIE BANCAIRE

Afin de garantir l'obligation de construire prévue ci-dessus ainsi que l'obligation d'aménager l'**Assiette de passage** ci-après définie, l'**Acquéreur** a remis, préalablement à la signature de l'acte de vente, une lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable en faveur de la Ville, émise par une institution financière dûment autorisée à faire affaires au Québec, pour un montant de UN MILLION TROIS CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE QUATRE CENT VINGT-HUIT DOLLARS (1 372 428,00\$), encaissable sur

le territoire de la ville de Montréal, à première demande, nonobstant tout litige entre l'**Acquéreur** et la Ville et indiquant que cette lettre de garantie bancaire est encaissable par la Ville, si elle n'est pas renouvelée au moins soixante (60) jours avant son échéance.

Au cas de défaut par l'**Acquéreur** de se conformer à l'obligation de construire et de l'obligation d'aménager la servitude de passage pour le public ou s'il fait défaut de renouveler la lettre de garantie bancaire ci-dessus au moins soixante (60) jours avant son échéance, la Ville pourra, si elle le juge à propos et sans préjudice à ses autres recours, encaisser ladite lettre de garantie bancaire. Cette lettre de garantie bancaire sera remise à l'**Acquéreur** à la date à laquelle l'obligation de construire prévue ci-dessus et l'obligation d'aménager l'**Assiette de Passage** auront été remplies à la satisfaction de la Ville.

La cession, la vente ou le transfert de l'Immeuble à un tiers n'aura pas pour effet de libérer l'**Acquéreur** de sa lettre de garantie bancaire, à moins que le cessionnaire de l'Immeuble ne remette à la **Ville**, au préalable, une lettre de garantie bancaire jugée conforme et équivalente.

PRIX

Cette vente est ainsi consentie pour le prix de **CINQ MILLIONS QUATRE CENT QUATRE-VINGT-NEUF MILLE SEPT CENT DOUZE DOLLARS (5 489 712,00\$)** basé sur un taux unitaire de onze mille sept cent trente-deux dollars et soixante-dix cents (11 732,70\$) par mètres carrés, dont **CINQ CENT QUARANTE-NEUF MILLE** dollars (**549 000,00\$**) payés avant la signature des présentes et **QUATRE MILLIONS NEUF CENT QUARANTE MILLE SEPT CENT DOUZE** dollars (**4 940 712,00\$**) payés à l'exécution des présentes, **DONT QUITTANCE TOTALE ET FINALE.**

CLAUSE D'AJUSTEMENT DE PRIX

L'**Acquéreur** convient que toute modification au *règlement d'urbanisme de l'Arrondissement* survenant entre le dix-huit juin deux mille dix-huit (2018) et la date à laquelle les travaux requis pour ériger la Bâtisse sur l'**Assemblage** seront complétés, modification ayant pour effet de modifier à la hausse la volumétrie, la superficie nette de plancher de chacun des étages d'un bâtiment, la hauteur ou le nombre d'étages permis entraînera de facto, une augmentation du prix que l'**Acquéreur** s'engage par les présentes à payer à la **Ville**. Cet ajustement à la hausse sera calculé comme suit : un montant de

quatre-vingt-dix dollars et quatre-vingt cents (90,80\$) par mètre carré de superficie de plancher permise de la Bâtisse tel que construite (ISP) multiplié par la différence entre la superficie nette de plancher de chacun des étages de la Bâtisse aux termes du nouveau règlement et la superficie nette de plancher de chacun des étages de la Bâtisse permise sur l'**Assemblage** aux termes du règlement en vigueur en date de la signature de la promesse d'achat, soit le dix-huit juin deux mille dix-huit (2018). Ce montant additionnel, le cas échéant, devra être acquitté par l'**Acquéreur** dans un délai de trente (30) jours de la date de la réception d'une demande du représentant de la **Ville** à cet effet. L'**Acquéreur** s'engage à cet égard à fournir à la **Ville**, si besoin est, les données nécessaires de même que tous les documents justificatifs permettant d'effectuer les calculs pour la superficie permise avant et après toute modification du *règlement d'urbanisme de l'Arrondissement*.

**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 T.P.S. et la T.V.Q.

En conséquence, si la présente vente est taxable selon les dispositions de la *Loi concernant la taxe d'accise* (L.R. 1985, ch. E-15) et celles de la *Loi sur la taxe de vente du Québec* (RLRQ, chapitre T-0.1), l'**Acquéreur** effectuera lui-même le paiement de ces taxes auprès des autorités fiscales concernées, à l'entière exonération de la **Ville**.

La **Ville** déclare que ses numéros d'inscrit aux fins de l'application de ces taxes sont les suivants :

T.P.S. : 121364749RT 0001 ;
T.V.Q. : 1006001374TQ 0002 ;

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. : 1214616551RT 0001;
T.V.Q. : 711986927TQ 0002;

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

SERVITUDES

ATTENDU QUE la **Ville** désire obtenir une servitude afin de permettre le passage public de la rue Lucien-L'Allier à la rue de La Montagne sur l'**Immeuble** soit le lot DEUX MILLIONS CENT SOIXANTE MILLE VINGT (2 160 020) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal ainsi que sur la propriété de l'**Acquéreur** connue et désignée comme étant le lot UN MILLION HUIT CENT CINQUANTE ET UN MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT (1 851 397) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (ci-après appelés collectivement le « **Fonds servant** ») ; et

ATTENDU QUE l'Acquéreur consent à accorder telle servitude à la Ville.

CECI ÉTANT EXPOSÉ, il est convenu ce qui suit ;

SERVITUDE

SERVITUDE DE PASSAGE POUR LE PUBLIC

L'**Acquéreur**, stipulant pour lui-même ses représentant et ayants droit, grève, par les présentes, le **Fonds servant**, d'une **servitude réelle et perpétuelle de passage à pied et en vélo** pour le public en général incluant la Ville, en faveur du **Fonds dominant**, désigné ci-dessous et propriété de la **Ville** permettant au public d'avoir accès à un passage reliant la rue Lucien-L'Allier à la rue de La Montagne en empruntant l'*Assiette de passage* suivante :

DÉSIGNATION DE L'ASSIETTE DE PASSAGE

Un immeuble composé d'une partie du lot 1 851 397 et d'une partie du lot 2 160 020 au cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, désigné comme suit :

Partie du lot 1 851 397

Une partie du lot **UN MILLION HUIT CENT CINQUANTE ET UN MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT (1 851 397 Ptie)**, du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, dans la Ville de Montréal (arrondissement de Ville-Marie), de figure irrégulière et plus explicitement décrite comme suit: le point de rattachement de ladite parcelle est situé à l'intersection de la limite Sud-Ouest du lot 2 160 018 composant la rue de la Montagne avec la ligne de division des lots 1 851 397 et 1 851 399; de là, vers le Nord-Ouest en mesurant neuf mètres et soixante-treize centièmes (9,73 m) dans une direction de 304°31'39'' le long de la limite Nord-Est du lot 1 851 397 jusqu'au point de départ de la parcelle à décrire; de là, et successivement bornée vers le Sud-Est par une autre partie du lot 1 851 397, mesurant vingt et un mètres et cinquante-sept centièmes (21,57 m) dans une direction de 214°31'39'' le long de cette limite; bornée vers le Sud par une autre partie du lot 1 851 397, mesurant vingt mètres et neuf centièmes (20,09 m) dans une direction de 248°42'18'' le long de cette limite; bornée vers le Sud-Ouest par une partie du lot 2 160 020, mesurant cinq mètres et quarante-quatre centièmes (5,44 m) dans une direction de 304°34'42'' le long de cette limite; bornée vers le Nord par une autre partie du lot 1 851 397, mesurant vingt et un mètres et soixante-seize centièmes (21,76 m) dans une direction de 68°42'18'' le long de cette limite; bornée vers le Nord-Ouest par une autre partie du lot 1 851 397, mesurant vingt mètres et dix-huit centièmes (20,18 m) dans une direction de 34°31'39'' le long de cette limite; bornée vers le Nord-Est par le lot 2 160 018 composant la rue de la Montagne, mesurant quatre mètres et cinquante centièmes (4,50 m) dans une direction de 124°31'39'' le long de cette limite jusqu'au point de départ.

Contenant en superficie cent quatre-vingt-huit mètres carrés et un dixième (188,1 m²) et un volume de neuf cent quarante mètres cubes et cinq dixièmes (940,5 m³).

La limite inférieure de cette partie de lot est déterminée par les altitudes 32,85 mètres à 34,25 mètres, tel que montré sur le plan ci-annexé et cette partie de lot a une hauteur de 5,0 mètres.

Partie du lot 2 160 020

Une partie du lot **DEUX MILLIONS CENT SOIXANTE MILLE VINGT (2 160 020 Ptie)**, du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, dans la Ville de Montréal (arrondissement de Ville-Marie), de figure irrégulière et plus explicitement décrite comme suit: le point de rattachement de ladite parcelle est situé à l'intersection de la limite Nord-Est du lot

3 285 252 (PC-13517) avec la ligne de division des lots 2 160 020 et 1 851 390; de là, vers le Sud-Est en mesurant dix mètres et soixante-quatorze centièmes (10,74 m) dans une direction de 124°34'29'' le long de la limite Sud-Ouest du lot 2 160 020 jusqu'au point de départ de la parcelle à décrire; de là, et successivement bornée vers le Nord-Ouest par une autre partie du lot 2 160 020, mesurant trois mètres et quarante-quatre centièmes (3,44 m) dans une direction de 34°31'39'' le long de cette limite; bornée vers le Nord par une autre partie du lot 2 160 020, mesurant trois mètres et trente-huit centièmes (3,38 m) dans une direction de 68°42'18'' le long de cette limite; bornée vers le Nord-Est par une partie du lot 1 851 397, mesurant cinq mètres et quarante-quatre centièmes (5,44 m) dans une direction de 124°34'42'' le long de cette limite; bornée vers le Sud par une autre partie du lot 2 160 020, mesurant cinq mètres et cinq centièmes (5,05 m) dans une direction de 248°42'18'' le long de cette limite; bornée vers le Sud-Est par une autre partie du lot 2 160 020, mesurant deux mètres et six centièmes (2,06 m) dans une direction de 214°31'39'' le long de cette limite; bornée vers le Sud-Ouest par le lot 3 285 252 (PC-13517), mesurant quatre mètres et cinquante centièmes (4,50 m) dans une direction de 304°34'29'' le long de cette limite jusqu'au point de départ.

Contenant en superficie trente et un mètres carrés et trois dixièmes (31,3 m²) et un volume de cent cinquante-six mètres cubes et cinq dixièmes (156,5 m³).

La limite inférieure de cette partie de lot est déterminée par les altitudes 34,25 mètres à 34,37 mètres, tel que montré sur le plan ci-annexé et cette partie de lot a une hauteur de 5,0 mètres.

Les dimensions sont en mètres (SI).

Les directions indiquées dans ce document sont des gisements en référence au système SCOPQ, (fuseau 8, méridien central 73°30'), NAD83.

Tel qu'il appert d'une description technique préparée par Jean-Louis Chénard, arpenteur-géomètre, le treize (13) décembre deux mille dix-huit (2018) (plan M28423, minute 9842, référence 2018-02-10) dont copie demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par la **Ville** et l'**Acquéreur** en présence du notaire.

DÉSIGNATION DU FONDS DOMINANT

Le **Fonds dominant** est connu et désigné comme étant le lot **DEUX MILLIONS CENT SOIXANTE MILLE DIX-HUIT (2 160 018)** du

cadastre du Québec, circonscription foncière de **Montréal** (rue de la Montagne).

CONDITIONS D'EXERCICE

Aux fins de l'exercice de cette servitude, l'**Acquéreur** ou le propriétaire du Fonds servant ou le syndicat de la copropriété, le cas échéant, s'engage à respecter les obligations suivantes, étant accessoires à la servitude et l'exploitation du Fonds dominant, soit :

A.1. AMÉNAGEMENT DU PASSAGE

A.1.1. Aménager, à ses frais, sujet à l'approbation de la **Ville**, laquelle agira raisonnablement, l'**Assiette de passage** en passage pour piétons et pour vélos ainsi que les autres aménagements qui seront situés sur l'**Assiette de passage**. L'aménagement de l'**Assiette de passage** devra être réalisé dans un délai de QUARANTE-HUIT (48) mois à compter de la date des présentes et ce, conformément au permis de construction émis par l'Arrondissement et aux plans et devis approuvés par la Ville.

A.1.2. Respecter les dispositions législatives et réglementaires édictées par les autorités fédérales, provinciales et municipales, ainsi que toutes autres dispositions applicables à un tel aménagement.

B.1. ENTRETIEN

B.1.1. Prendre à sa charge l'entretien de l'**Assiette de passage**, plus particulièrement l'aménagement paysager, l'éclairage et les travaux d'entretien incluant notamment le déneigement, le remplacement d'ampoules, l'épandage d'abrasifs, la coupe, l'émondage et l'enlèvement de tout arbre, arbuste et de toute branche et racine, le cas échéant.

B.1.2. S'assurer que l'**Assiette de passage** soit libre de tout obstacle, et ce, afin de faciliter la circulation sécuritaire des piétons et des vélos.

B.1.3. Maintenir un éclairage suffisant sur l'**Assiette de passage** afin d'assurer la sécurité des usagers qui y circulent.

B.1.4. Assumer la responsabilité de l'**Assiette de passage**, de sa surveillance et de sa propreté.

•B.1.5. Aviser immédiatement la Ville de tout bris ou dommage causé de quelque façon que ce soit à l'**Assiette de passage** et susceptible de mettre en péril la sécurité des usagers.

B.4. CONSTRUCTIONS

B.4.1. Le propriétaire du **Fonds servant** ou le syndicat de la copropriété, le cas échéant, pourra ériger des constructions au-dessus et en dessous de l'**Assiette de passage** en autant que ces constructions, une fois érigées, ne nuisent pas à l'exercice des droits conférés par la présente servitude.

B.5. RÉPARATIONS

B.5.1. Le propriétaire du **Fonds servant** ou le syndicat de la copropriété, le cas échéant devra maintenir et tenir, en tout temps l'**Assiette de passage** propre et en bon état et, il devra, dès qu'il en sera requis, remédier à tout défaut et, le cas échéant, effectuer les réparations nécessaires ;

B.6. ASSURANCE

B.6.1. Le propriétaire du **Fonds servant** ou le syndicat de la copropriété, le cas échéant, devra souscrire et maintenir en vigueur, à ses frais, une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile découlant de la présente servitude de passage et accordant une protection d'une somme minimale de UN MILLION DE DOLLARS (1 000 000,00 \$), limite globale, par personne et par événement, pour blessures corporelles ou dommages matériels subis par quiconque. Cette police contiendra un avenant à l'effet qu'elle n'est pas annulable ni modifiable sans un avis préalable de trente (30) jours adressé à la **Ville** et une copie de cette police ainsi que la preuve de son renouvellement devront être remises à la **Ville** sans délai.

RESPONSABILITÉ

La **Ville** assumera la responsabilité de tout dommage ou accident qui pourrait résulter de l'utilisation ou l'existence du passage aménagé sur l'**Assiette de passage** soit aux biens publics ou privés, incluant les ouvrages installés aux fins de l'exercice de ce passage ou soit aux personnes qui l'utilisent. À cet égard, la **Ville** s'engage à tenir le propriétaire du **Fonds servant** ou le syndicat de la copropriété, le cas échéant, indemne, prendre ses fait et cause et le défendre contre toutes réclamations, actions condamnations ou tous jugements qui pourraient être rendus contre lui en capital, frais et intérêts, sauf (i) s'il y a faute ou négligence, notamment quant à l'obligation d'entretien du propriétaire du **Fonds servant** ou du syndicat de la copropriété, le cas échéant, ou de toute

autre personne à qui le propriétaire du **Fonds servant** a permis d'utiliser le passage, ou (ii) si le dommage ou l'accident découle de l'utilisation du passage par ces mêmes personnes, ou (iii) si le dommage ou l'accident découle directement ou indirectement de la présence du stationnement souterrain sous le Fonds servant.

RACHAT

La présente servitude ne pourra être rachetée pour une période de trente (30) ans de la date des présentes, et ce, conformément à l'article 1190 du *Code civil du Québec*.

RENONCIATION À LA FACULTÉ D'ABANDON

Le propriétaire du Fonds servant ou le syndicat de la copropriété, le cas échéant renonce, pour lui-même ainsi que pour ses ayants droit, à la faculté d'abandon de la propriété du Fonds servant prévue à l'article 1185 du Code civil du Québec.

AVIS

Dans le cas où la Ville transmettrait un avis écrit au propriétaire du Fonds servant ou le syndicat de la copropriété, le cas échéant de l'inexécution de l'une des obligations qui doivent être assumée par ce dernier en vertu de la présente servitude, et si le propriétaire du Fonds servant ou le syndicat de la copropriété, le cas échéant ne remédie pas à ce défaut :

- (i) dans les quinze (15) jours à compter de la réception de cet avis écrit, ou
- (ii) dans le délai moindre indiqué par le la Ville dans cet avis, si, en raison de la nature de cette inexécution, la Ville est susceptible de subir une perte ou un dommage,
- (iii) la Ville pourra, sans autre avis au propriétaire du Fonds servant ou le syndicat de la copropriété, le cas échéant, prendre les mesures qui peuvent selon elle s'avérer nécessaires pour remédier à ce défaut et, sans restreindre les recours de la Ville en droit, le propriétaire du fonds servant devra assumer tous les frais engagés par la Ville pour remédier à ce défaut.

CONSIDÉRATION

La présente servitude est consentie à titre gratuit.

MODE D'ACQUISITION

L'**Acquéreur** est devenu propriétaire du Fonds servant aux termes du présent acte de vente et aux termes d'un acte de vente publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, sous le numéro 23 571 142.

La **Ville** a acquis le Fonds dominant en vertu d'un procès-verbal par Louis Charland en date du trois (3) septembre mil huit cent deux (1802), lequel procès-verbal n'a pas été publié.

T.P.S. et T.V.Q. RELATIVES À LA SERVITUDE

Si la servitude créée aux termes des présentes est taxable selon les dispositions des lois mentionnées ci-dessus, la Ville effectuera elle-même le paiement de ces taxes auprès des autorités fiscales concernées, à l'entière exonération de l'Acquéreur.

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 précédentes.

ÉLECTION DE DOMICILE

La **Ville** 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 990, rue Notre-Dame Ouest, bureau 200, **Ville** de Montréal, province de Québec, H3C 1K1.

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

DÉLAIS

Les délais mentionnés aux présentes sont de rigueur. Toutefois, pour déterminer le défaut de l'**Acquéreur** en raison de quelque délai fixé dans cet acte, on doit tenir compte de tout retard apporté par la **Ville** elle-même, lorsque tel retard peut raisonnablement empêcher ou retarder l'accomplissement par l'**Acquéreur** de ses engagements, ainsi que de toute force majeure, auquel cas les délais seront étendus d'autant.

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 et personnes morales.

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 qui conserveront tout leur effet.

Le silence de la **Ville** ou son retard à exercer un droit ou un recours ne doit jamais être interprété comme une renonciation à tel droit ou recours.

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

L'**Acquéreur** et la **Ville** déclarent ce qui suit :

- a) le nom du cédant est : **VILLE DE MONTRÉAL**;
- b) le nom du cessionnaire est : **9357-4010 QUÉBEC INC.**;

- c) le siège du cédant est au : 275, rue Notre-Dame Est, à Montréal, province de Québec, H2Y 1C6;
- d) le siège du cessionnaire est au : 990, rue Notre-Dame Ouest, bureau 200, à Montréal, province de Québec, H3C 1K1 ;
- e) l'Immeuble est entièrement située sur le territoire de la **Ville** de Montréal;
- f) le montant de la contrepartie pour le transfert de l'Immeuble, selon le cédant et le cessionnaire, est de : **CINQ MILLIONS QUATRE CENT QUATRE-VINGT-NEUF MILLE SEPT CENT DOUZE DOLLARS (5 489 712,00 \$)**;
- g) le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation, selon le cédant et le cessionnaire, est de : **CINQ MILLIONS QUATRE CENT QUATRE-VINGT-NEUF MILLE SEPT CENT DOUZE DOLLARS (5 489 712,00 \$)** ce montant étant la contrepartie, aucune évaluation municipale n'étant disponible;
- h) le montant du droit de mutation est de : **CENT VINGT-HUIT MILLE QUATRE-VINGT-CINQ DOLLARS ET QUATRE-VINGT CENTS (128 085, 80 \$)**;
- i) il n'y a pas de transfert à la fois d'un immeuble corporel et de meubles visés à l'article 1.0.1 de la loi.

DONT ACTE à Montréal, sous le numéro DOUZE MILLE QUATRE CENT QUARANTE-TROIS (12 443) des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, sauf au représentant de la Ville qui a expressément dispensé le notaire de lui faire lecture de l'acte, les Parties signent en présence du notaire soussigné comme suit :

À Montréal, le douze juin deux mille dix-neuf (2019).

9357-4010 QUÉBEC INC.

Par : Sylvain MÉNARD

À Montréal, en date des présentes :

VILLE DE MONTRÉAL

Par : Me Yves SAINDON

M^e Louis DUMONT, notaire

Copie conforme à la minute conservée en mon étude.