

D E V A N T

ME JAMIE MALUS, notaire soussigné pour
la Province de Québec, exerçant en la ville de
Montréal;

COMPARAISSENT :

LES PRÊTRES DE SAINT-SULPICE DE MONTRÉAL, une personne morale étant une corporation religieuse ayant continué son existence en vertu et sous l'autorité de l'article 15 de la *Loi sur les Corporations religieuses* (L.R.Q.,c.C-71), et ce, au moyen de lettres patentes émises par le Registraire des entreprises du Québec, le neuf mai deux mille six (9 mai 2006), ayant son siège social au 116, rue Notre-Dame Ouest, Montréal, Québec, H2Y 1T2, ici agissant et représentée par M. Jacques D'arcy, p.s.s., supérieur provincial et M. Guy Charland, p.s.s., procureur provincial dûment autorisés aux fins des présentes en vertu d'une Résolution adoptée à une assemblée de son conseil provincial le vingt-sept octobre deux mille huit; dont copie certifiée conforme demeure annexée à l'original des présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par lesdits représentants en présence du notaire soussigné.

Le Bill Privé numéro 143 intitulé la *Loi concernant le Séminaire Saint-Sulpice*, de la 4^e session de la 20^e législature, 3 Georges VI, chapitre 147, adopté par l'Assemblée législative de Québec le deux mars mille neuf cent trente-neuf (2 mars 1939), modifiant le nom de « Les Ecclésiastiques du

Séminaire de Saint-Sulpice de Montréal » pour « Les Prêtres de Saint-Sulpice de Montréal »

ci-après nommée « le vendeur »;

ET

9202-0767 QUÉBEC INC., une corporation dûment incorporée et ayant une place d'affaires au 1010, rue de la Gauchetière ouest, bureau 1950, Montréal, Québec, H3B 2N2, ici agissant et représentée par Tony Miceli, son représentant et Carlo Bizzotto, son représentant dûment autorisés aux fins des présentes en vertu d'une résolution de son conseil d'administration adoptée le trente octobre deux mille huit; dont copie certifiée conforme demeure annexée à l'original des présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par lesdits représentants en présence du notaire soussigné.

ci-après nommé « l'acheteur »;

LESQUELS conviennent :

1. OBJET DU CONTRAT

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

2. DÉSIGNATION

Un certain emplacement ayant front sur le chemin de la Côte des Neiges, en la ville de Montréal, Province de Québec, connu et désigné comme étant le lot numéro UN MILLION SOIXANTE-QUATRE MILLE DIX-SEPT (1 064 017) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Avec la bâtisse y érigée portant le numéro civique 3880, chemin de la Côte des Neiges.

Sujet à une servitude en faveur de Bell Canada telle qu'établie par acte dûment publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 4446764.

Sujet à une servitude de droit de passage telle qu'établie par acte dûment publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 2523366.

Sujet à une servitude en faveur de Hydro-Québec et Bell Canada telle qu'établie par acte dûment publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 1872913.

Sujet aux servitudes en faveur de la Ville de Montréal telles qu'établies par actes dûment publiés au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous les numéros 507917 et 306726.

Tel que le tout se trouve présentement avec tous ses droits, circonstances et dépendances sans exception ni réserve de la part du vendeur.

ci-après nommé la "Propriété"

3. ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Le vendeur acquis la Propriété aux termes des actes suivants:

- 3.1 Acte de vente intervenu le 1^{er} avril mil neuf cent trente-huit (1^{er} avril 1938) devant Me Lionel Leroux, notaire entre La Compagnie d'Immeubles Chomedey Limitée et Les Ecclésiastiques du Séminaire de Saint-Sulpice de Montréal de l'immeuble ci-haut désigné parmi d'autres et enregistré au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 430 718; et

3.2 Acte de Renonciation à la Prescription Acquisitive par Jack Zolov sous seing privé le onze juillet deux mille huit et dûment publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 15 411 563.

4. GARANTIE

La Propriété est vendue telle que vu et examiné par l'acheteur qui s'en déclare satisfait, sans garantie de qualité de quelque nature que ce soit, l'acheteur ayant renoncé à effectuer une vérification diligente autre que celle mentionnée ci-dessous avant de procéder à son offre et renonçant pour l'avenir à toute garantie de qualité.

5. POSSESSION

L'acheteur devient propriétaire de la Propriété à compter de ce jour avec possession et occupation immédiates.

L'acheteur reconnaît que le vendeur a signé un bail avec les écoles The Study et St-Georges, pour l'usage du complexe sportif; ledit bail se terminant en ou vers juin 2010. L'acheteur s'engage à respecter toutes les termes et conditions dudit bail, à l'entière exonération du vendeur.

6. DÉCLARATIONS DU VENDEUR

Le vendeur déclare à l'acheteur qu'à la date des présentes, les énoncés suivants sont vrais et corrects:

6.1 Que toutes les taxes affectant la Propriété ont été payées à date.

- 6.2 Qu'au meilleur de sa connaissance, le vendeur croit que l'immeuble est conforme à tous les lois et règlements en vigueur, soit municipale, provinciale ou autre mais ne peut garantir que son fait personnel.
- 6.2 Que le vendeur est un résident canadien au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* et la *Loi sur les impôts*;
- 6.3 Que le vendeur est propriétaire de la Propriété ayant un bon titre de propriété, libre de tous droits, à l'exception des servitudes usuelles et apparentes d'utilité publique et les servitudes ci-haut décrites.
- 6.4 Que le vendeur est en mesure de fournir un certificat de régularité de l'autorité qui le gouverne et il a valablement acquis et a le pouvoir de posséder et de vendre la Propriété sans autres formalités que celles qui ont déjà été observées.
- 6.5 Que la Propriété dont elle s'agit est située dans l'Arrondissement Historique et Naturel du Mont-Royal et est sujet à un régime de protection spécial en vertu d'un règlement de la Ville de Montréal actuellement objet de consultation publique à l'Office de consultation public de Montréal. La Propriété est située dans la zone 0019 du règlement municipal en vigueur à Montréal et la Propriété est conforme aux règlements municipaux en matière de zonage. Par ailleurs, la Propriété en soi n'a pas fait l'objet d'une classification par le MCCCCFQ.

6.6 Le vendeur a adhéré en février 2008 à un Pacte Patrimonial proposé par la Ville de Montréal et il s'est engagé sous réserve de discussions futures quant à la responsabilité respective des parties à protéger les boisés situés sur la Propriété et connus comme le boisé de l'escarpement et le boisé de l'ouest. Les discussions avec la ville restent à faire et la localisation et les dimensions exactes des boisés n'ont pas été arrêtées.

6.6 Il n'a reçu aucun avis selon lequel la Propriété n'est pas conforme aux lois et règlements en vigueur.

7. OBLIGATIONS

L'acheteur s'engage à ce qui suit :

7.1. Payer tous les taxes, cotisations et répartitions foncières y compris la proportion de celles-ci pour l'année courante à compter de la date des présentes et aussi payer, à compter de la même date, tout versement en capital et intérêts à échoir sur toutes les taxes spéciales imposées avant ce jour dont le paiement est réparti sur plusieurs années;

7.2. Payer les frais et honoraires des présentes, des copies pour toutes les parties et les frais de publicité de l'acte;

8. RÉPARTITIONS

Les parties déclarent avoir fait entre elles les répartitions d'usage en date des présentes suivant les états de compte fournis. Si d'autres

répartitions s'avèrent nécessaires, elles seront effectuées à la même date.

9. DÉCLARATION RELATIVE À L'AVANT-CONTRAT

Cette vente est faite en exécution de l'Offre d'Achat daté du trente juillet deux mille huit telle qu'amendé. Sauf incompatibilité, les parties confirment les ententes qui y sont contenues mais non reproduites aux présentes.

9. PRIX

Cette vente est faite pour le prix de QUARANTE-QUATRE MILLION SIX CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE CINQ CENTS DOLLARS (\$44,679,500.00) que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acheteur, dont quittance finale.

10. DÉCLARATION DES PARTIES RELATIVEMENT À LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (TPS) ET LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (TVQ)

10.1 L'acheteur déclare et garantit que:

10.1.1 elle est enregistrée sous les dispositions de la Loi sur la taxe d'accise et que son numéro d'inscription est 834 587 826 RT 0001 et que cette inscription n'a pas été annulée ou terminée.

10.1.2 elle est enregistrée sous les dispositions de la Loi sur la taxe de vente du Québec et que son numéro d'inscription est

1214670611 TQ 0001 et que cette inscription n'a pas été annulée ou terminée.

10.1.3 elle a acquis la Propriété pour usage exclusivement dans ses activités commerciales.

10.1.4 si de la T.P.S. et/ou de la T.V.Q. est payable suite à son acquisition de la Propriété, elle devra la payer à qui de droit.

10.2 Le vendeur et l'acheteur déclarent que:

10.2.1 le prix n'inclut pas les taxes T.P.S. ni de T.V.Q. et si elles sont applicables, elles devront être payées par l'acquéreur, à qui de droit, à la complète exonération du vendeur.

11. DÉCLARATION SUIVANT L'ARTICLE 9 DE LA LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES

Les parties déclarent:

11.1. Que le nom et l'adresse du vendeur et de l'acheteur sont tels qu'indiqués dans la comparution.

11.2. Que la Propriété actuellement vendue est située dans la ville de Montréal.

11.3. Que le montant de la contrepartie pour la vente de la Propriété est QUARANTE-QUATRE MILLION SIX CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE CINQ CENTS DOLLARS (\$44,679,500.00)

11.4. Que le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de QUARANTE-CINQ MILLION SEPT CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE HUIT CENTS DOLLARS (\$45,772,800.00);

11.5. Que le montant du droit de mutation est de SIX CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE QUATRE-VINGT-DOUZE DOLLARS (\$685,092.00);

11.6. Il n'y a pas eu 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, ce trentième octobre deux mille huit sous le numéro sept mille six cent soixante-dix-huit des minutes du notaire soussigné;

ET LECTURE FAITE, les parties ont signé en présence du notaire soussigné;

LES PRÊTRES DE SAINT-SULPICE DE MONTRÉAL

(signé) par: M. Jacques D'arcy

(signé) par: M. Guy Charland

9202-0767 QUÉBEC INC.

(signé) par: Tony Miceli

(signé) par: Carlo Bizzotto

(signé) **JAMIE MALUS, notaire**

COPIE CONFORME à l'original demeurant dans mon étude.

No 7678

Le 30 octobre 2008

ACTE DE VENTE

PAR

LES PRÊTRES DE SAINT-SULPICE DE MONTRÉAL

À

9202-0767 QUÉBEC INC.

6 copies

Date: le 30 octobre 2008

Registry Office: MONTREAL

Number: 15 716 630