

CONTRAT DE VENTE D'IMMEUBLE

L'AN DEUX MILLE VINGT,
Le 15 octobre

Devant M^e Louis Martel, notaire à Québec, province de Québec

COMPARAISSENT :

Sogili inc., société par actions ayant son siège au 1430 rue Maréchal-Foch à Québec, province de Québec, G1S 2C6, ici représentée par Anne Gonthier, dument autorisée aux présentes en vertu du règlement numéro 13 de cette société en date du 29 septembre 2020, dont copie certifiée demeure annexée à la minute des présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par ladite mandataire en présence du notaire soussigné;

Ci-après appelée « la vendeuse »

et

Hélène Montreuil, avocate, résidant actuellement au 860 avenue Marguerite-Bourgeoys à Québec, province de Québec, G1S 3W9

Ci-après appelé « l'acheteuse »

Lesquels conviennent :

1. Objet du contrat

La vendeuse vend à l'acheteuse, ici présente et acceptant, l'immeuble dont la désignation suit :

Désignation

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro un million sept cent mille cent dix-sept (1,500,117) du cadastre officiel de la ville de Québec, circonscription foncière de Québec.

Avec maison dessus construite et portant le numéro civique **1050 rue François-Blondeau à Québec, province de Québec, G1H 2H2**, circonstances et dépendances.

Servitude

La vendeuse déclare que l'immeuble n'est l'objet d'aucune servitude.

2. Titre

La vendeuse est propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis de Lucien Verreault, aux termes d'un acte de vente reçu par M^e Paul Pouliot, notaire, le 30 mai 2004 et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec le 31 mai 2004 sous le numéro 1,551,153.

3. Garantie

Cette vente est faite avec la garantie légale.

4. Dossier de titres

La vendeuse s'engage à remettre à l'acheteuse tous les titres en sa possession ainsi qu'un certificat de localisation de date récente démontrant la situation actuelle des lieux.

5. Possession et transfert des risques

L'acheteuse sera propriétaire de l'immeuble à compter des présentes, avec possession et occupation à compter des présentes.

De plus, les parties conviennent que nonobstant la date de délivrance de l'immeuble, l'acheteuse en assume les risques de perte à compter des présentes.

6. Déclarations de la vendeuse

La vendeuse fait les déclarations suivantes et s'en porte garant :

- 6.1 L'immeuble est libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque, compte tenu du fait qu'à même le prix de vente sont acquittées aux frais du vendeur les seules dettes hypothécaires grevant l'immeuble présentement vendu, à savoir :

hypothèque en faveur de la Société Hypothécaire BNE, aux termes d'un acte reçu devant M^e Diane Bernier, notaire, le 27 mai 2004 et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec le 29 mai 2004 sous le numéro 1,422,732.

- 6.2 Il n'y a aucune autre servitude que celles déjà mentionnées aux présentes.
- 6.3 Toutes les taxes, cotisations et répartitions foncières, générales et spéciales, échues ont été payées sans subrogation.
- 6.4 Tous les droits de mutation ont été acquittés.

- 6.5 Les appareils de chauffage, d'éclairage, de climatisation, le chauffe-eau et autres accessoires du même genre se trouvant dans l'immeuble lui appartiennent en toute propriété et font partie de la présente vente sauf et excepté les deux (2) réservoirs de gaz propane. Ces appareils sont libres de tout droit.
- 6.6 Tous les comptes d'électricité et de gaz qui sont échus et qui affectent l'immeuble vendu aux présentes ont été entièrement payés sans subrogation.
- 6.7 Le certificat de localisation préparé par Robert Giroux, arpenteur géomètre, en date du 12 octobre 2018 et portant le numéro 1685 de ses minutes, décrit l'état actuel de l'immeuble et aucune modification n'a été apportée à l'immeuble depuis cette date.
- 6.8 Aucun avis d'une autorité compétente n'a été reçu à l'effet que l'immeuble n'est pas conforme aux règlements et lois en vigueur.
- 6.9 L'immeuble n'est pas isolé au moyen de la mousse d'urée formol.
- 6.10 L'immeuble n'a pas été l'objet, dans les six (6) mois précédant la date du présent contrat, d'aucune réparation, rénovation, amélioration, modification ou construction quelconques dont le coût n'ait été entièrement payé.
- 6.11 L'immeuble n'est pas situé dans une zone agricole.
- 6.12 L'immeuble ne fait pas partie d'un ensemble immobilier.
- 6.13 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.
- 6.14 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 les biens culturels*.
- 6.15 L'immeuble ne déroge pas aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement.
- 6.16 Aucune déclaration de résidence familiale n'affecte l'immeuble.
- 6.17 La vendeuse est un résident canadien au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* et au sens de la *Loi sur les impôts* et elle n'a pas l'intention de modifier telle résidence. La vendeuse fait cette déclaration solennelle, la croyant consciencieusement vraie et sachant qu'elle a la même force et le même effet que si elle était faite sous serment en vertu de la *Loi sur la preuve au Canada*.

7. Obligations

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

- 7.1 Prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction et avoir vérifié elle-même auprès des autorités compétentes que la destination qu'elle entend donner à l'immeuble est conforme aux lois et règlements en vigueur.
- 7.2 Payer tous les impôts fonciers échus et à échoir y compris la proportion de ceux-ci pour l'année courante à compter des présentes et aussi payer à compter de la même date tous les versements en capital et intérêts à échoir sur toutes les taxes spéciales imposées avant ce jour dont le paiement est réparti sur plusieurs années.
- 7.3 N'exiger de la vendeuse aucune autre copie de ses titres que celles présentement remises, dont quittance.
- 7.4 L'acheteuse déclare avoir pris connaissance dudit certificat de localisation et l'accepter tel quel pour l'avoir vu et examiné.
- 7.5 Payer les frais et honoraires des présentes, de leur publicité et des copies pour toutes les parties.

8. Répartitions

- 8.1 Les parties déclarent que toutes les répartitions relatives à la présente entente ont été faites entre elles à leur entière satisfaction mutuelle et réciproque.
- 8.2 Il est entendu toutefois que ces répartitions ne sont pas définitives et qu'elles peuvent être révisées à demande d'une partie dans le cas où les données sur la base desquelles elles ont été effectuées s'avèreraient incomplètes ou inexactes.

9. Déclarations relatives à l'avant-contrat

- 9.1 Cette vente est faite en exécution d'une offre d'achat signée entre les parties les 4, 5 et 6 octobre 2020.
- 9.2 Sauf incompatibilité les parties confirment la survie des ententes de l'avant-contrat non reproduites aux présentes.

10. Prix

Cette vente est faite pour le prix de **TROIS CENT MILLE (300 000) DOLLARS** que la vendeuse reconnaît avoir reçu de l'acheteuse, **DONT QUITTANCE GÉNÉRALE ET FINALE.**

11. Résidence de l'acheteuse

L'acheteuse déclare ne pas être une cessionnaire au sens de la *Loi concernant les droits sur les transferts de terrains*.

12. État civil et régime matrimonial

L'acheteuse déclare être mariée à Michel Morgan sous le régime de la séparation de biens en vertu d'un contrat de mariage reçu devant M^e Louis Martel le 7 septembre 2020 sous le numéro 2717 de ses minutes. Le mariage a été célébré le 13 septembre 2020.

13. Interprétation

- 13.1 Pour les fins des présentes, le singulier comprend le pluriel et le masculin comprend le féminin.
- 13.2 Sans aucunement limiter la généralité de ce qui précède ou en restreindre la portée mais spécialement : le mot « immeuble » employé sans autre indication dans le présent acte, signifie l'immeuble mentionné à la clause désignation figurant à l'article premier des présentes.

14. Déclaration des parties relativement à la taxe sur les produits et services (T.P.S.) et la taxe de vente du Québec (T.V.Q.)

La vendeuse déclare que l'immeuble faisant l'objet de la présente vente est un immeuble occupé principalement à titre résidentiel, qu'elle n'a effectué aucune rénovation majeure et n'a pas réclamé et ne réclamera pas de crédit de taxe sur les intrants relativement à l'acquisition ou à des améliorations apportées à l'immeuble, la vendeuse faisant cette déclaration solennelle sachant qu'elle a la même force et effet que si elle était faite sous serment en vertu de la *Loi sur la preuve au Canada*.

La présente vente est donc exonérée de toute taxe.

15. Mentions exigées en vertu de l'article 9 de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*

La vendeuse et l'acheteuse déclarent ce qui suit, savoir :

- 15.1 Leurs nom, prénom et adresse sont ceux mentionnés dans le présent contrat.
- 15.2 Le bien est situé sur le territoire de la ville de Québec.
- 15.3 Le montant de la contrepartie établi par la cédante et la cessionnaire est de TROIS CENT MILLE (300 000) DOLLARS.

- 15.4 Le montant de la base d'imposition du droit de mutation établi par la cédante et la cessionnaire est de TROIS CENT MILLE (300 000) DOLLARS.
- 15.5 Le montant du droit de mutation est de TROIS MILLE QUATRE (3 004) DOLLARS.

DONT ACTE fait et signé à Québec, sous le numéro 2760 des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les parties signent en présence du notaire soussigné.

Anne Gonthier

Sogili inc. par Anne Gonthier

Hélène Montreuil

M Louis Martel, notaire

Extrait du procès-verbal d'une réunion du conseil d'administration de Sogili inc., tenue au siège de la société, le 29 septembre 2020.

Règlement N° 13

Règlement concernant les achats et ventes des propriétés immobilières et la négociation et la signature de contrats relatifs à telles propriétés immobilières.

Nonobstant toute disposition contraire ou inconciliable de tout autre règlement général ou spécial de la société, Anne Gonthier est par la présente, autorisée à signer pour et au nom de la société :

- Tout marché, promesse d'achat, promesse de vente, contrat d'achat, contrat de vente, bail ou convention pour l'acquisition, l'achat, l'exploitation, la vente et la disposition de toute propriété immobilière ou de toute partie d'icelle, pour le prix et aux termes et conditions que Anne Gonthier, dans son opinion et à sa discrétion, pourra juger appropriés;
- Tout acte d'obligation hypothécaire, contrat de prêt avec ou sans garantie, contrat d'emprunt avec ou sans garantie, transport de créances, reconnaissance de dettes et tout autre contrat, document ou écrit quelconque, qui, dans l'opinion et à la discrétion de Anne Gonthier, peuvent être nécessaires ou utiles à la société dans le but d'accomplir ces objets et d'effectuer toutes les transactions immobilières quelconques ou autrement.

Anne Gonthier est par les présentes autorisée pour et au nom de la société à recevoir le paiement de toute somme due à la société ou à en donner quittance.

Tout contrat, document ou écrit, signé sous l'autorité du présent règlement lie la société, sans qu'il ne soit nécessaire pour la société, ses administrateurs ou ses actionnaires de confirmer ou ratifier ce contrat, document ou écrit.

Certificat

Je, soussignée, Anne Gonthier, secrétaire de Sogili inc., certifie que le document ci-dessus est une copie conforme du règlement n° 13 de ladite société, que ce règlement fut régulièrement adopté par les administrateurs de la société lors d'une assemblée tenue le 29 septembre 2020, à laquelle les administrateurs étaient présents et votèrent en faveur dudit règlement, qui fut subséquemment confirmé et ratifié par les actionnaires de la société lors d'une assemblée générale spéciale des actionnaires tenue le même jour, à laquelle la totalité des actionnaires de la société étaient présents et votèrent en faveur de telle confirmation.

Québec, le 29 septembre 2020.

Anne Gonthier

Anne Gonthier

Document annexé à la minute numéro 2760 du répertoire du notaire soussigné, reconnu véritable et signé pour identification par la mandataire audit acte et le notaire soussigné, ce 15 octobre 2020.

Anne Gonthier

Anne Gonthier

Louis Martel, notaire

Louis Martel, notaire