

25V02530360

VENTE

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ, le                    décembre  
(                    -12-2025).

Devant Me Yvon VINET,  
notaire à Salaberry-de-Valleyfield  
Province de Québec.

COMPARAISSENT:

**GESTION CLAUDE ANDRÉ GRENIER INC.**, société  
légalement constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions (Québec)*,  
immatriculée sous le numéro 1165589293, ayant son siège social au 450, Chemin  
Larocque, Salaberry-de-Valleyfield, Québec, Canada, J6T 4C5, représentée par  
**Claude André GRENIER**, président, dûment autorisé aux termes d'une résolution du  
conseil d'administration en date du  
et dont extrait demeure annexé à l'original des présentes après avoir été  
reconnu véritable et signé par le représentant avec et en présence du notaire soussigné.

ci-après appelée « **LE VENDEUR** »

ET

**9552-5721 QUÉBEC INC.**, société légalement constituée en  
vertu de la *Loi sur les sociétés par actions (Québec)*, immatriculée sous le numéro  
1181425761, ayant son siège social au B-400, rue Principale, Saint-Zotique, Québec,  
Canada, J0P 1Z0, représentée par **Jean-Samuel LEBOEUF**, administrateur, dûment  
autorisé aux termes d'une résolution du conseil d'administration en date du  
et dont extrait demeure  
annexé à l'original des présentes après avoir été reconnu véritable et signé par le  
représentant avec et en présence du notaire soussigné.

ci-après appelée « **L' ACQUÉREUR** »

LESQUELS conviennent:

OBJET DU CONTRAT

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

DÉSIGNATION

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro  
**QUATRE MILLIONS CINQ CENT QUATORZE MILLE SIX CENT  
QUATRE-VINGT-SEIZE (4 514 696)** du **CADASTRE DU QUÉBEC**, dans la  
circonscription foncière de **Beauharnois**.

Avec une bâtisse commerciale dessus érigée, circonstances et  
dépendances, portant le numéro 450, Chemin Larocque, Salaberry-de-Valleyfield,  
province de Québec, J6T 4C5.

Ci-après nommé « l'immeuble »

## SERVITUDES

Le vendeur déclare que l'immeuble est sujet aux droits d'Hydro-Québec d'occuper une partie de l'immeuble vendu aux fins d'installer et d'entretenir ses équipements nécessaires à l'exploitation de la ligne de distribution d'électricité, le tout conformément aux *Conditions de services d'électricité* approuvées par la Régie de l'énergie.

Sujet ledit immeuble à une servitude de passage à pied seulement, mesurant 10 pieds de largeur de long de la ligne de division avec le lot 4 517 341, suivant acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Beauharnois sous le numéro 20 334 086.

Sujet ledit immeuble à une servitude de passage, mesurant 15 pieds de largeur par 135 pieds de profondeur, suivant acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Beauharnois sous le numéro 13 613 699.

## ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis de 9036-7699 Québec Inc. aux termes d'un acte de vente reçu par Me Jean-Michel Philie, notaire, le dix-sept octobre deux mille treize (17 octobre 2013), et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Beauharnois sous le numéro 20 334 086.

## GARANTIE

Cette vente est faite avec la garantie légale.

## DOSSIER DE TITRES

Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur tous les titres en sa possession.

## DÉLIVRANCE

L'acquéreur devient propriétaire de l'immeuble à compter de ce jour avec délivrance et occupation immédiates.

## DÉCLARATIONS DU VENDEUR

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

1. L'immeuble n'est affecté d'aucune priorité, hypothèque ou charge quelconque, à l'exception de celle mentionnée aux présentes et compte tenu du fait qu'à même le prix de vente est acquittée et sera radiée, aux frais du vendeur, la seule dette hypothécaire grevant l'immeuble, savoir :

Une hypothèque en faveur de la Banque Royale du Canada, suivant acte reçu devant Me Jean-Michel Philie, notaire, le trois octobre deux mille treize (3 octobre 2013) et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Beauharnois sous le numéro 20 304 830.

2. Il n'y a aucune cause pouvant constituer une hypothèque légale sur l'immeuble vendu, notamment pour tous travaux de rénovation, d'aménagement ou autres travaux semblables, lesquels, le cas échéant ont été entièrement acquittés, comprenant spécifiquement, et ce, sans limiter la généralité de ce qui précède, les matériaux, la main-d'oeuvre, l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur.
3. Tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation.
4. Il remboursera à l'acquéreur, sur simple demande, la proportion de toute taxe se rapportant à une période antérieure à la date de répartition des charges courantes ci-après mentionnée, malgré la date d'imposition et la date d'échéance de celles-ci.
5. Tous les droits de mutation ont été acquittés.
6. Il n'a reçu aucun avis à l'effet que certains effets mobiliers se trouvant sur les lieux appartiennent à des tiers ou ont été donnés en garantie à des tiers.
7. L'immeuble n'est pas assujéti à une clause d'option ou de préférence d'achat dans tout bail ou autre document.
8. Les appareils de chauffage, les meubles ayant été incorporés à l'immeuble, qui ont perdu leur individualité et qui assurent l'utilité de l'immeuble et les meubles qui sont à demeure et matériellement attachés ou réunis à l'immeuble sans perdre leur individualité et sans y être incorporés, sont inclus dans la présente vente. Ces biens lui appartiennent et sont libres de tout droit ou lien quelconque.
9. Aucun certificat de localisation décrivant l'état actuel des lieux n'a été préparé par un arpenteur-géomètre, à cet effet, une assurance titres a été émise par la Compagnie d'assurances FCT Ltée sous le numéro [REDACTED], et ce aux frais du vendeur.
10. Il n'a reçu aucun avis d'une autorité compétente à l'effet que l'immeuble n'est pas conforme aux règlements et lois en vigueur.
11. L'immeuble ci-dessus décrit ne fait pas partie de la zone agricole permanente.
12. L'immeuble ne fait pas et 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.
13. L'immeuble n'est pas un bien patrimonial ou un immeuble patrimonial classé ou cité et n'est pas situé dans une aire de protection ni dans un site patrimonial classé, déclaré ou cité selon la *Loi sur le patrimoine culturel* (L.R.Q., c. P-9.002).
14. 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 telle résidence. Il fait cette déclaration consciencieusement, la croyant vraie et sachant que celle-ci a la même force qu'une déclaration faite sous serment.

15. Il est en mesure de fournir un certificat d'attestation ou de conformité de l'autorité qui le gouverne et il a valablement acquis et a le pouvoir de posséder et de vendre l'immeuble sans autres formalités que celles qui ont déjà été observées.

## **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 reconnaît qu'il est de sa responsabilité de vérifier 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 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.
3. Avoir pris connaissance de la police d'assurance titres ci-haut mentionnée, déclare bien la comprendre et en être pleinement satisfait, faisant du tout son affaire personnelle.
4. Payer les frais et honoraires des présentes, de leur publicité et des copies pour toutes les parties.

## **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.

Les parties reconnaissent avoir fait entre elles toutes les répartitions concernant notamment les taxes municipales et scolaires, foncières et de services publics et elles s'en déclarent satisfaites et s'en donnent réciproquement quittance générale et finale.

Les parties reconnaissent cependant que lesdites répartitions ont été préparées sur la foi des renseignements et documents qui étaient disponibles à la date des présentes et en cas d'erreurs ou d'omissions des préposés de la Commission scolaire ou de la Municipalité concernées ou des parties elles-mêmes, elles s'engagent à faire entre elles tous rajustements nécessaires conformément aux présentes.

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

Cette vente est faite en exécution de l'avant-contrat en date du deux mai deux mille vingt-cinq (2 mai 2025) accepté par le vendeur le deux mai deux mille vingt-cinq (2 mai 2025). Sauf incompatibilité, les parties confirment les ententes qui y sont contenues mais non reproduites aux présentes.

## **PRIX**

Cette vente est faite pour le prix de SIX CENT SOIXANTE-

DIX MILLE DOLLARS (670 000,00 \$), somme que le vendeur déclare avoir reçue de l'acquéreur, ce jour, dont quittance finale de la part du vendeur.

### STATUT CORPORATIF

GESTION CLAUDE ANDRÉ GRENIER INC., déclare par l'entremise de son représentant, être une société légalement constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions (Québec)*, immatriculée sous le numéro 1165589293, ayant son siège social au 450, Chemin Larocque, Salaberry-de-Valleyfield, Québec, Canada, J6T 4C5.

ET

9552-5721 QUÉBEC INC., déclare par l'entremise de son représentant, être une société légalement constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions (Québec)*, immatriculée sous le numéro 1181425761, ayant son siège social au B-400, rue Principale, Saint-Zotique, Québec, Canada, J0P 1Z0.

### DÉCLARATIONS DES PARTIES RELATIVEMENT À LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (T.P.S.) ET À LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (T.V.Q.) POUR UNE VENTE D'UN IMMEUBLE COMMERCIAL

Le vendeur déclare que l'immeuble ne comprend aucune partie occupée à titre résidentiel.

En conséquence, la présente vente est taxable selon les dispositions de la Loi sur la taxe d'accise et de la Loi sur la taxe de vente du Québec.

Les parties déclarent que la valeur de la contrepartie aux fins de la *Loi sur la taxe d'accise* et de la *Loi sur la taxe de vente du Québec* est de SIX CENT SOIXANTE-DIX MILLE DOLLARS (670 000,00 \$).

La T.P.S. représente une somme de TRENTE-TROIS MILLE CINQ CENTS DOLLARS (33 500,00 \$) et la T.V.Q. représente une somme de \_SOIXANTE-SIX MILLE HUIT CENT TRENTE-DEUX DOLLARS ET CINQUANTE CENTS (66 832,50 \$).

ET

L'acquéreur déclare que ses numéros d'inscription 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.

En conséquence, la responsabilité relative à la perception de la T.P.S. et de la T.V.Q. est supportée par l'acquéreur.

### CLAUSE INTERPRÉTATIVE

Les mots « vendeur » et « acquéreur » employés au masculin-singulier, dans le présent acte, désigneront toutes les personnes nommées dans le chapitre des comparutions des présentes, que ces personnes soient physiques ou morales ou qu'elles soient du sexe féminin ou masculin. S'il y a plusieurs acquéreurs, ces derniers s'engagent conjointement et solidairement.

Le mot « immeuble » employé au singulier dans le présent acte, désignera le ou les immeubles décrits au chapitre DÉSIGNATION, qu'il y ait un ou plusieurs immeubles.

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

Les parties font les déclarations suivantes :

Les noms, prénoms, dénominations sociales et adresses du cédant et du cessionnaire dans la comparution sont exacts;

L'immeuble faisant l'objet du présent transfert est situé dans la Ville de Salaberry-de-Valleyfield;

Le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble est de SIX CENT SOIXANTE-DIX MILLE DOLLARS (670 000,00 \$);

Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de SIX CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE TROIS CENT VINGT-HUIT DOLLARS (675 328,00 \$);

Le montant du droit de mutation est de DIX MILLE NEUF CENT TREIZE DOLLARS ET TRENTE-QUATRE CENTS (10 913,34 \$);

Le cessionnaire reconnaît être informé que la municipalité concernée peut fixer un montant supérieur du droit de mutation, si elle établit, conformément à la loi, une base d'imposition plus élevée que celle stipulée aux présentes ou si elle décrète un droit supplétif en conformité avec la loi, et ce, malgré toute exonération du paiement du droit de mutation. Le cessionnaire s'engage à payer ce droit, tel qu'il sera déterminé par la municipalité concernée, sous réserve de son droit de le contester en conformité avec la loi.

Que l'immeuble visé par le transfert est un immeuble corporel seulement et qu'il ne comprend pas de meubles visés à l'article 1.0.1 de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières.

**DONT ACTE** à Salaberry-de-Valleyfield, sous le numéro ( ) des minutes du notaire soussigné.

**LECTURE FAITE**, les parties signent comme suit :

GESTION CLAUDE ANDRÉ GRENIER INC., Par :

Signé le **Claude André GRENIER**  
9552-5721 QUÉBEC INC., Par :

Signé le **Jean-Samuel LEBOEUF**

Signé le **Me Yvon VINET, Notaire**