

**Les deux rapports d'évaluation ne sont pas diffusés
puisque'ils font l'objet de droits d'auteur.**

Note

DESTINATAIRE : Monsieur Jacques Caron

DATE : Le 4 décembre 2019

OBJET : Analyse d'opportunité - Achat de deux résidences à Port-Menier

Mise en contexte

Dans le but d'optimiser l'hébergement actuel de deux cadres de Sépaq Anticosti, la Vice-Présidence - Exploitation, secteur faunique souhaite procéder à l'achat de deux maisons situées au village de Port-Menier. La Sépaq a reçu une proposition spontanée du propriétaire. Le prix demandé de 350 000 \$ pour l'achat combiné des deux maisons est légèrement inférieur à l'évaluation municipale et marchande qui est de 372 000 \$. Actuellement, la Sépaq loue deux maisons pour héberger

Adresse : 14, rue Copaco

Utilisation projetée :

Hébergement

Évaluation marchande :

275 000 \$

Prix d'achat : 260 000 \$

Maison non meublée



<p>Adresse : 121, rue de la Ferme</p> <p>Utilisation projetée : Hébergement du [REDACTED]</p> <p>Évaluation municipale : 97 000 \$</p> <p>Prix d'achat : 90 000 \$</p> <p>Maison meublée</p>	
---	--

Financement

L'achat des maisons serait financé à partir d'un projet d'immobilisation voué à la consolidation de l'hébergement des employés à Port-Menier. L'enveloppe complète de ce projet est actuellement de [REDACTED]. La Vice-Présidence - Administration et Finances confirme que le financement associé à ce projet permettrait de procéder à l'achat des maisons. De plus, nos données récentes démontrent que l'investissement de 350 000 \$ nécessaire pour acquérir les maisons est largement en dessous des coûts envisageables pour de nouvelles constructions dans le contexte particulier de l'île d'Anticosti. Il n'y aurait donc aucun impact sur le budget.

Recommandations

La Vice-Présidence - Exploitation, secteur faunique recommande d'accepter cette proposition spontanée et de procéder à l'achat de ces deux résidences. Cette action structurante viendra régler des problèmes d'hébergement récurrents au niveau du personnel-cadre à Anticosti en plus d'en faciliter le recrutement et la rétention.

Prochaines étapes

En collaboration avec la Vice-présidence - Affaires corporatives et Secrétariat général, les prochaines étapes pour achever ce dossier sont les suivantes :

Sépaq

- Dépôt des offres d'achat
- Dépôt de 30 000 \$ dans un compte en fiducie
- Vérification de l'état général des bâtiments

Vendeur

- S'acquitter des obligations et autres conditions du vendeur

Le vice-président - Exploitation, secteur faunique



Dave Boulet

Je certifie que la réquisition présentée le 2020-03-04 à 11:07 a été inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Sept-Îles sous le numéro 25 247 826.

Le fichier de signature électronique ECACL25_247_826.sig, qui accompagne ce document, émis par **M^e Stéphanie Cashman-Pelletier, L'Officier de la publicité foncière du Québec**, atteste que la transmission du document est sans altération et que celui-ci provient du Registre foncier.

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Acte
Forme :	Notariée en minute
Notaire instrumentant :	M ^e François Thifault
Numéro de minute :	24059

(N/D: 20FT0017)

VENTE

L'AN DEUX MILLE VINGT, le **trois mars**.

Devant M^e **FRANÇOIS THIFAULT**, notaire à Québec, province de Québec.

COMPARAISSENT :

GESTION RÉGIS ROUSSEL INC., société constituée suivant la Loi sur les compagnies Partie 1A (RLRQ, c.c-38) et maintenant régie sous l'autorité de la Loi sur les sociétés par actions (RLRQ s-31.1), ayant son siège au 334A, avenue de la Cathédrale, Rimouski (Québec) G5L 5K1, ici représentée et agissant aux présentes par Régis ROUSSEL, président, dûment autorisé aux termes d'une résolution de l'administrateur unique en date du 25 février 2020 dont copie demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée par le représentant en présence du notaire.

ci-après appelée le "vendeur "

ET

LA SOCIÉTÉ DES ÉTABLISSEMENTS DE PLEIN AIR DU QUÉBEC, personne morale constituée en vertu de la Loi sur la Société des établissements de plein air du Québec (RLRQ, chapitre S-13.01) ayant son siège au 2640, boulevard Laurier, bureau 1300, Québec (Québec) G1V 5C2, ici représentée par Jacques Caron, président-directeur général, dûment autorisé en vertu de l'article 17 de la loi précitée;

ci-après appelée "l'acquéreur "

LESQUELS FONT LES DÉCLARATIONS ET CONVENTIONS SUIVANTES:

1. OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acquéreur, ici présent et acceptant, l'immeuble dont la désignation suit:

DÉSIGNATION

Un immeuble composé des lots suivants :

- le lot numéro **CINQ MILLIONS SOIXANTE ET UN MILLE NEUF CENT SOIXANTE-TROIS (5 061 963)** au Cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Sept-Îles;

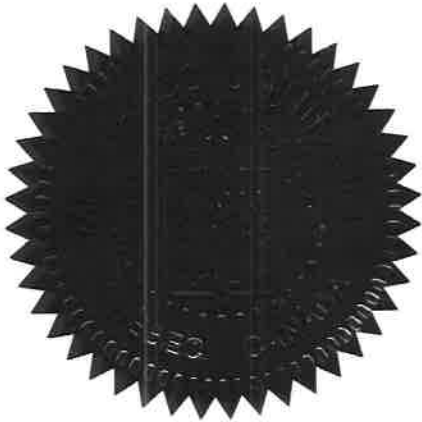
- le lot numéro **SIX MILLIONS CENT DIX-HUIT MILLE NEUF CENT SOIXANTE-DIX-NEUF (6 118 979)** au Cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Sept-Îles;

Avec bâtisses dessus construites portant le numéro 14, rue du Copaco, Port-Menier, Île-d'Anticosti (Québec) G0G 2Y0, circonstances et dépendances.

2. SERVITUDES

Le vendeur déclare que l'immeuble n'est affecté d'aucune servitude inscrite, mais que celui-ci peut toutefois être affecté de servitudes d'utilités publiques ne requérant pas d'inscription.

L'acquéreur reconnaît avoir été avisé de l'existence de l'article 18.1 des nouvelles *Conditions de service d'électricité* (décision de la Régie de l'énergie D-2015-033, R-3905-2014, 23 mars 2015). Cet article accorde certains droits à Hydro-Québec que le propriétaire doit respecter.



3. ÉTABLISSEMENT DE PROPRIÉTÉ

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis comme suit :

- Pour le lot 5 061 963, de Jasmin POIRIER, Marc POIRIER et Jacques TARDIF, suivant acte exécuté devant Me Nadia HEPPELL, notaire, le 13 juin 2017 et inscrit au Registre foncier du Québec, circonscription foncière de Sept-îles, le 15 juin 2017 sous le numéro 23 159 835;

- Pour le lot 6 118 979, de Jasmin POIRIER et Marc POIRIER, suivant acte exécuté devant Me Nadia HEPPELL, notaire, le 25 octobre 2017 et inscrit au Registre foncier du Québec, circonscription foncière de Sept-îles, le 27 octobre 2017 sous le numéro 23 459 581.

4. GARANTIE

Cette vente est faite avec la seule garantie du droit de propriété et avec la garantie des faits personnels du vendeur, sans aucune garantie de qualité.

5. DOSSIER DE TITRES

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

6. TRANSFERT ET DÉLIVRANCE

Le vendeur transfère la propriété de l'immeuble à l'acquéreur ce jour et en fait délivrance ce jour, l'acquéreur en assumant les risques à compter de ce jour.

7. DÉCLARATIONS DU VENDEUR

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

7.1 l'immeuble est libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque;

7.2 il n'y a aucune autre servitude que celle(s) déjà mentionnée(s);

7.3 tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation jusqu'au 31 décembre 2019 quant aux taxes municipales et aucune taxe scolaire n'est imposée;

7.4 tous les droits de mutation ont été acquittés;

7.5 n'avoir connaissance d'aucun facteur se rapportant à l'immeuble susceptible, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou d'en augmenter les dépenses; à la date de délivrance, il n'existe aucun bail ni aucune entente d'occupation en vigueur qui permettrait à quiconque d'occuper l'immeuble ou partie de celui-ci;

7.6 l'immeuble n'est pas assujéti à une clause d'option ou de préférence d'achat dans tout bail ou autre document;

7.7 il n'a reçu aucun avis à l'effet que certains effets mobiliers se trouvant sur les lieux appartiennent à des tiers;

7.8 l'immeuble présentement vendu n'est pas assujéti à la *Loi sur le mode de paiement des services d'électricité et de gaz dans certains immeubles* (L.R.Q., c. M. 37);

7.9 les appareils de chauffage, de ventilation, de climatisation, les systèmes d'alarme et autres équipements et accessoires, s'il y a lieu, se trouvant dans l'immeuble lui appartiennent et sont libres de tout droit;

7.10 le certificat de localisation préparé par David Thériault, arpenteur-géomètre, le 5 février 2020, sous le numéro 3752 de ses minutes, décrit l'état actuel de l'immeuble et aucune modification n'a été apportée à l'immeuble depuis cette date;

7.11 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, ni aucun avis d'un assureur en vertu duquel il n'aurait pas remédié de façon complète au défaut y énoncé;

7.12 l'immeuble n'est pas situé dans une zone agricole;

7.13 l'immeuble ne fait pas partie d'un ensemble immobilier;

7.14 L'immeuble n'est pas un immeuble patrimonial classé, il n'est pas situé dans un site patrimonial classé ou cité, dans un paysage culturel patrimonial, ou dans une aire de protection selon la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002);

7.15 il est une personne morale de droit privé 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 cette résidence. Ladite personne morale est principalement administrée et contrôlée au Canada.

Il est en mesure de fournir une attestation suivant les dispositions de l'article 108 de la *Loi sur la publicité légale des entreprises* 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.

8. OBLIGATIONS

En considération de la présente vente, l'acquéreur s'oblige à:

8.1 suivant la véracité des déclarations du vendeur, prendre l'immeuble dans l'état où il se trouvait à la date de la dernière visite des lieux, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction, reconnaissant avoir eu l'opportunité et qu'il est de son obligation de vérifier lui-même auprès de toutes les autorités compétentes, que tout aménagement, construction ou destination qu'il entend réaliser sur l'immeuble ou lui donner est conforme aux lois et règlements en vigueur, et notamment avoir eu l'opportunité de vérifier la réglementation municipale en vigueur en ce qui concerne les normes de construction advenant le cas de perte des droits acquis;

8.2 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;

8.3 payer les frais et honoraires des présentes, de leur inscription aux registres appropriés et des copies pour toutes les parties et organismes requérant des copies aux termes de toutes lois et règlements.

9. RÉPARTITIONS

Les répartitions d'usage concernant la présente vente comprenant, mais non limitativement, les taxes municipales et scolaires et autres impositions foncières grevant l'immeuble présentement vendu ainsi que, s'il y a lieu, les loyers, les contrats de location et de services divers, se feront à l'amiable entre les parties comme en date du 31 janvier 2020 et le vendeur ou l'acquéreur, selon le cas, devra remettre à l'autre partie l'argent nécessaire pour acquitter toute différence résultant de ces répartitions.

Il est entendu toutefois que ces répartitions ne seront pas définitives et qu'elles pourront être révisées à la demande d'une partie dans le cas où les données sur la base desquelles elles seront effectuées s'avèreraient incomplètes ou inexactes.

10. PRIX

Cette vente est faite pour le prix de **DEUX CENT SOIXANTE MILLE DOLLARS (260 000 \$)** que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur DONT QUITTANCE FINALE.

11. REMISE DU PRIX DE VENTE

Le vendeur accepte que la somme payée par l'acquéreur soit retenue et ne lui soit remise qu'après inscription du présent acte au registre foncier sans entrée adverse préjudiciable.

12. DÉCLARATION RELATIVE À L'AVANT-CONTRAT

Cette vente est faite en exécution de l'avant-contrat intervenu entre les parties le 17 décembre 2019. Sauf incompatibilité, les parties confirment la survie des ententes de l'avant-contrat non reproduites aux présentes et sans limitation, confirment toute autre entente, modification ou représentation intervenues entre elles et non incompatibles avec les présentes.

13. DÉCLARATIONS DES PARTIES RELATIVES À LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (TPS) ET À LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (TVQ)

Le vendeur déclare que l'immeuble faisant l'objet de la présente vente est un immeuble occupé principalement à titre résidentiel, qu'il n'a effectué aucune rénovation majeure et qu'il n'a pas réclamé et ne réclamera pas de crédit de taxe sur les intrants et de remboursement de taxe sur les intrants relativement à l'acquisition ou à des améliorations apportées à l'immeuble.

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

14. DÉCLARATION DES COMPARANTS

Les comparants déclarent que toutes les mentions ci-dessus qui les concernent respectivement quant à leur nom ou dénomination sociale, l'adresse de leur résidence, siège ou place d'affaires, ainsi que leur loi constitutive ou régime matrimonial ci-haut énoncés, s'il y a lieu, sont véridiques, qu'il n'existe présentement aucune cause qui aurait pour effet de réduire leur capacité juridique et leur qualité, et que les présentes ainsi que leurs effets juridiques représentent leur volonté et ont été bien compris d'eux.

15. CLAUSE INTERPRÉTATIVE

Chaque fois que le contexte l'exige, tout mot écrit au singulier comprend le pluriel et vice versa, et tout mot écrit au genre masculin comprend le genre féminin, et vice versa. Spécialement le mot "immeuble" employé sans autre indication dans le présent acte signifie tous et chacun des immeubles ci-dessus vendus.

Les mots "vendeur" et "acquéreur" peuvent signifier une ou plusieurs personnes de sexe masculin ou féminin, ainsi qu'une ou plusieurs personnes morales ou physiques.

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

Le vendeur et l'acquéreur aux présentes, ci-après nommés le "cédant" et le "cessionnaire" aux fins de la présente déclaration, dans le but de se conformer aux prescriptions de la loi ci-dessus relatée, établissent et reconnaissent les faits et les mentions suivantes:

16.1 a) le cédant est: GESTION RÉGIS ROUSSEL INC., ayant son siège au 334A, avenue de la Cathédrale, Rimouski (Québec) G5L 5K1;

b) le cessionnaire est: LA SOCIÉTÉ DES ÉTABLISSEMENTS DE PLEIN AIR DU QUÉBEC, ayant son siège au 2640, boulevard Laurier, bureau 1300, Québec (Québec) G1V 5C2;

c) L'immeuble faisant l'objet du présent transfert est situé dans la municipalité de L'Île-d'Anticosti;

d) Le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble est de DEUX CENT SOIXANTE MILLE DOLLARS (260 000 \$);

e) Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de DEUX CENT SOIXANTE MILLE DOLLARS (260 000 \$);

f) Le montant du droit de mutation est de DEUX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-TREIZE DOLLARS ET CINQUANTE CENTS (2 273,50 \$) et l'adresse de facturation est celle du cessionnaire.

16.2 L'immeuble visé par le transfert est un immeuble corporel et il ne comprend pas de meubles visés à l'article 1.0.1 de la loi précitée.

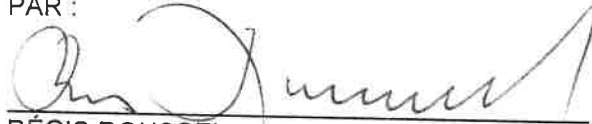
DONT ACTE à Québec, sous le numéro VINGT-QUATRE MILLE CINQUANTE-NEUF (24059) -----
des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les parties signent comme suit :

GESTION RÉGIS ROUSSEL INC. à Rimouski, en présence de Me Christine BRIAND, notaire, le 25 février 2020.

GESTION RÉGIS ROUSSEL INC.

PAR :



RÉGIS ROUSSEL

Je, soussignée, Me Christine BRIAND, notaire à Rimouski, atteste avoir reçu la signature de Régis ROUSSEL, le 25 février 2020----- conformément à la *Loi sur le notariat*.



CHRISTINE BRIAND, NOTAIRE

LA SOCIÉTÉ DES ÉTABLISSEMENTS DE PLEIN AIR DU QUÉBEC, à Québec en présence du notaire soussigné en date de ce jour.

Par : 
JACQUES CARON


FRANÇOIS THIFAULT, notaire

**RÉSOLUTIONS ÉCRITES DE L'ADMINISTRATEUR UNIQUE
DE
GESTION RÉGIS ROUSSEL INC.
(la « société »)**

Date d'entrée en vigueur : 25 février 2020

VENTE

IL EST RÉSOLU:

1. QUE la société vende à LA SOCIÉTÉ DES ÉTABLISSEMENTS DE PLEIN AIR DU QUÉBEC l'immeuble suivant, savoir:

DÉSIGNATION

Un immeuble composé des lots suivants :

- le lot numéro **CINQ MILLIONS SOIXANTE ET UN MILLE NEUF CENT SOIXANTE-TROIS (5 061 963)** au Cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Sept-Îles;

- le lot numéro **SIX MILLIONS CENT DIX-HUIT MILLE NEUF CENT SOIXANTE-DIX-NEUF (6 118 979)** au Cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Sept-Îles;

Avec bâtisses dessus construites portant le numéro 14, rue du Copaco, Port-Menier, Île-d'Anticosti (Québec) G0G 2Y0, circonstances et dépendances.

2. QUE cette vente soit faite pour le prix de 260 000 \$, payable comptant lors de la signature de l'acte de vente à intervenir;

3. QUE le projet d'acte de vente, tel que soumis à la considération des administrateurs de la société, soit approuvé dans sa forme et teneur;

4. QUE Régis Roussel, président de la société, soit et il est par les présentes autorisé à signer pour et au nom de la société ledit acte de vente, à en toucher le prix et en donner quittance, de même qu'à signer tout document utile ou nécessaire pour donner plein et entier effet à la présente résolution ou aux dispositions dudit acte de vente.

CERTIFICAT

Je, soussigné, Régis Roussel, président de GESTION RÉGIS ROUSSEL INC., certifie que ce qui précède est une copie conforme d'une résolution écrite datée du 25 février 2020 signée par l'administrateur unique de la société; je certifie de plus qu'elle n'a été ni amendée ni rescindée, qu'elle a son plein et entier effet et qu'aucune disposition d'une convention unanime des actionnaires n'a pour effet de restreindre la capacité de l'administrateur unique de la société de procéder à des emprunts, de donner ses biens en garantie ou d'aliéner les biens de la société.

SIGNÉ ce 25 février 2020


RÉGIS ROUSSEL

Document reconnu véritable et annexé à la minute 24059
du notaire soussigné.


Christine Beaudoin
F. P. Beaudoin



Minute numéro : 24 059
Me François Thifault, notaire
Le 3 mars 2020

VENTE

PAR

GESTION RÉGIS ROUSSEL INC.

À

**SOCIÉTÉ DES ÉTABLISSEMENTS
DE PLEIN AIR DU QUÉBEC**

Publié à Sept-Îles
Le 4 mars 2020
Sous le numéro 25 247 826



THIFAULT
NOTAIRES

Me François Thifault, ll.b. ddn
NOTAIRE ET CONSEILLER JURIDIQUE

295, chemin Sainte-Foy
Québec (Québec) G1R 1T5
Téléphone : (418) 614-7931
Courriel : fthifault@notarius.net

Énergie et Ressources
naturelles

Québec 

ÉTAT CERTIFIÉ D'INSCRIPTION
DE DROIT
AU REGISTRE FONCIER DU QUÉBEC

Je certifie que la réquisition présentée le 2020-03-04 à 11:07 a été inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Sept-Îles sous le numéro 25 247 827.

Le fichier de signature électronique ECACL25_247_827.sig, qui accompagne ce document, émis par **M^e Stéphanie Cashman-Pelletier, L'Officier de la publicité foncière du Québec**, atteste que la transmission du document est sans altération et que celui-ci provient du Registre foncier.

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Acte
Forme :	Notariée en minute
Notaire instrumentant :	M ^e François Thifault
Numéro de minute :	24060

(N/D: 20FT0016)

VENTE

L'AN DEUX MILLE VINGT, le trois mars.

Devant M^e **FRANÇOIS THIFAUT**, notaire à Québec, province de Québec.

COMPARAISSENT :

Régis ROUSSEL, domicilié au 380, avenue Ross, Rimouski (Québec) G5L 6J2;

ci-après appelé le " vendeur "

ET

LA SOCIÉTÉ DES ÉTABLISSEMENTS DE PLEIN AIR DU QUÉBEC, personne morale constituée en vertu de la Loi sur la Société des établissements de plein air du Québec (RLRQ, chapitre S-13.01) ayant son siège au 2640, boulevard Laurier, bureau 1300, Québec (Québec) G1V 5C2, ici représentée par Jacques Caron, président-directeur général, dûment autorisé en vertu de l'article 17 de la loi précitée;

ci-après appelée " l'acquéreur "

LESQUELS FONT LES DÉCLARATIONS ET CONVENTIONS SUIVANTES:

1. OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acquéreur, ici présent et acceptant, l'immeuble dont la désignation suit:

DÉSIGNATION

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro **CINQ MILLIONS SOIXANTE-DEUX MILLE CENT QUARANTE-QUATRE (5 062 144)** au Cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de **Sept-Îles**.

Avec bâtisses dessus construites portant le numéro civique 121, chemin de la Ferme, Port-Menier, L'Île-d'Anticosti (Québec) G0G 2Y0, circonstances et dépendances.

La présente vente comprend les meubles situés dans l'immeuble.

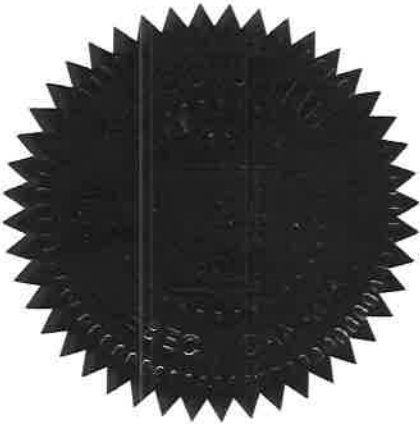
2. SERVITUDES

Le vendeur déclare que l'immeuble n'est affecté d'aucune servitude inscrite, mais que celui-ci peut toutefois être affecté de servitudes d'utilités publiques ne requérant pas d'inscription.

L'acquéreur reconnaît avoir été avisé de l'existence de l'article 18.1 des nouvelles *Conditions de service d'électricité* (décision de la Régie de l'énergie D-2015-033, R-3905-2014, 23 mars 2015). Cet article accorde certains droits à Hydro-Québec que le propriétaire doit respecter.

3. ÉTABLISSEMENT DE PROPRIÉTÉ

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis de Nathalie Fournier aux termes d'un acte de vente reçu par M^e Christine Briand, notaire, le 8 août 2017 et inscrit au Registre foncier du Québec, circonscription foncière de Sept-Îles, le 8 août 2017 sous le numéro 23 291 195.



4. GARANTIE

Cette vente est faite avec la seule garantie du droit de propriété et avec la garantie des faits personnels du vendeur, sans aucune garantie de qualité.

5. DOSSIER DE TITRES

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

6. TRANSFERT ET DÉLIVRANCE

Le vendeur transfère la propriété de l'immeuble à l'acquéreur ce jour et en fait délivrance ce jour, l'acquéreur en assumant les risques à compter de ce jour.

7. DÉCLARATIONS DU VENDEUR

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

7.1 l'immeuble est libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque, compte tenu du fait qu'à même le prix de vente est acquittée aux frais du vendeur la seule dette hypothécaire grevant l'immeuble, savoir: Des hypothèques immobilières en faveur de Caisse Populaire Desjardins de Mingan-Anticosti suivant acte exécuté devant Me Christine Briand, notaire, le 19 juillet 2017 et inscrit à la circonscription foncière de Sept-Îles, le 19 juillet 2017 sous le numéro 22 253 276 et dont la radiation sera obtenue aux seuls frais et coûts du vendeur;

7.2 il n'y a aucune autre servitude que celle(s) déjà mentionnée(s);

7.3 tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation jusqu'au 31 décembre 2019 quant aux taxes municipales et aucune taxe scolaire n'est imposée;

7.4 tous les droits de mutation ont été acquittés;

7.5 n'avoir connaissance d'aucun facteur se rapportant à l'immeuble susceptible, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou d'en augmenter les dépenses; à la date de délivrance, il n'existe aucun bail ni aucune entente d'occupation en vigueur qui permettrait à quiconque d'occuper l'immeuble ou partie de celui-ci;

7.6 l'immeuble n'est pas assujéti à une clause d'option ou de préférence d'achat dans tout bail ou autre document;

7.7 il n'a reçu aucun avis à l'effet que certains effets mobiliers se trouvant sur les lieux appartiennent à des tiers;

7.8 l'immeuble présentement vendu n'est pas assujéti à la *Loi sur le mode de paiement des services d'électricité et de gaz dans certains immeubles* (L.R.Q., c. M. 37);

7.9 les appareils de chauffage, de ventilation, de climatisation, les systèmes d'alarme et autres équipements et accessoires, s'il y a lieu, se trouvant dans l'immeuble lui appartiennent et sont libres de tout droit;

7.10 le certificat de localisation préparé par David Thériault, arpenteur-géomètre, le 5 février 2020, sous le numéro 3751 de ses minutes, décrit l'état actuel de l'immeuble et aucune modification n'a été apportée à l'immeuble depuis cette date;

7.11 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, ni aucun avis d'un assureur en vertu duquel il n'aurait pas remédié de façon complète au défaut y énoncé;

7.12 l'immeuble n'est pas situé dans une zone agricole;

7.13 l'immeuble ne fait pas partie d'un ensemble immobilier;

7.14 l'immeuble n'est pas un immeuble patrimonial classé, il n'est pas situé dans un site patrimonial classé ou cité, dans un paysage culturel patrimonial, ou dans une aire de protection selon la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002);

7.15 il 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 il n'a pas l'intention de modifier telle résidence.

8. OBLIGATIONS

En considération de la présente vente, l'acquéreur s'oblige à:

8.1 suivant la véracité des déclarations du vendeur, prendre l'immeuble dans l'état où il se trouvait à la date de la dernière visite des lieux, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction, reconnaissant avoir eu l'opportunité et qu'il est de son obligation de vérifier lui-même auprès de toutes les autorités compétentes, que tout aménagement, construction ou destination qu'il entend réaliser sur l'immeuble ou lui donner est conforme aux lois et règlements en vigueur, et notamment avoir eu l'opportunité de vérifier la réglementation municipale en vigueur en ce qui concerne les normes de construction advenant le cas de perte des droits acquis;

8.2 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;

8.3 payer les frais et honoraires des présentes, de leur inscription aux registres appropriés et des copies pour toutes les parties et organismes requérant des copies aux termes de toutes lois et règlements.

9. RÉPARTITIONS

Les répartitions d'usage concernant la présente vente comprenant, mais non limitativement, les taxes municipales et scolaires et autres impositions foncières grevant l'immeuble présentement vendu ainsi que, s'il y a lieu, les loyers, les contrats de location et de services divers, se feront à l'amiable entre les parties comme en date du 31 janvier 2020 et le vendeur ou l'acquéreur, selon le cas, devra remettre à l'autre partie l'argent nécessaire pour acquitter toute différence résultant de ces répartitions.

Il est entendu toutefois que ces répartitions ne seront pas définitives et qu'elles pourront être révisées à la demande d'une partie dans le cas où les données sur la base desquelles elles seront effectuées s'avèreraient incomplètes ou inexactes.

10. PRIX

Cette vente est faite pour le prix de **QUATRE-VINGT-DIX MILLE DOLLARS (90 000 \$)** que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur DONT QUITTANCE FINALE.

Le prix de vente se répartit comme suit :

Immeuble :	85 000 \$
Meubles :	5 000 \$

11. ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

Régis ROUSSEL déclare être divorcé de Marguerite LECOURS en vertu d'un certificat de divorce de la Cour Supérieure du district de Rimouski en date du 16 février 2016 dossier numéro 100-12-010474-156 et ne pas s'être remarié ni uni civilement depuis.

12. DÉCLARATION RELATIVE À L'AVANT-CONTRAT

Cette vente est faite en exécution de l'avant-contrat intervenu entre les parties le 17 décembre 2019. Sauf incompatibilité, les parties confirment la survie des ententes de l'avant-contrat non reproduites aux présentes et sans limitation, confirment toute autre entente, modification ou représentation intervenues entre elles et non incompatibles avec les présentes.

13. DÉCLARATIONS DES PARTIES RELATIVES À LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (TPS) ET À LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (TVQ)

Le vendeur déclare que l'immeuble faisant l'objet de la présente vente est un immeuble occupé principalement à titre résidentiel, qu'il n'a effectué aucune rénovation majeure et qu'il n'a pas réclamé et ne réclamera pas de crédit de taxe sur les intrants et de remboursement de taxe sur les intrants relativement à l'acquisition ou à des améliorations apportées à l'immeuble.

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

14. DÉCLARATION DES COMPARANTS

Les comparants déclarent que toutes les mentions ci-dessus qui les concernent respectivement quant à leur nom ou dénomination sociale, l'adresse de leur résidence, siège ou place d'affaires, ainsi que leur loi constitutive ou régime matrimonial ci-haut énoncés, s'il y a lieu, sont véridiques, qu'il n'existe présentement aucune cause qui aurait pour effet de réduire leur capacité juridique et leur qualité, et que les présentes ainsi que leurs effets juridiques représentent leur volonté et ont été bien compris d'eux.

15. CLAUSE INTERPRÉTATIVE

Chaque fois que le contexte l'exige, tout mot écrit au singulier comprend le pluriel et vice versa, et tout mot écrit au genre masculin comprend le genre féminin, et vice versa. Spécialement le mot "immeuble" employé sans autre indication dans le présent acte signifie tous et chacun des immeubles ci-dessus vendus.

Les mots "vendeur" et "acquéreur" peuvent signifier une ou plusieurs personnes de sexe masculin ou féminin, ainsi qu'une ou plusieurs personnes morales ou physiques.

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

Le vendeur et l'acquéreur aux présentes, ci-après nommés le "cédant" et le "cessionnaire" aux fins de la présente déclaration, dans le but de se conformer aux prescriptions de la loi ci-dessus relatée, établissent et reconnaissent les faits et les mentions suivantes:

16.1 a) le cédant est: Régis Roussel, résidant au 380, avenue Ross, Rimouski (Québec) G5L 6J2;

b) le cessionnaire est: LA SOCIÉTÉ DES ÉTABLISSEMENTS DE PLEIN AIR DU QUÉBEC, ayant son siège au 2640, boulevard Laurier, bureau 1300, Québec (Québec) G1V 5C2;

c) L'immeuble faisant l'objet du présent transfert est situé dans la municipalité de L'Île-d'Anticosti;

d) Le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble est de QUATRE-VINGT-CINQ MILLE DOLLARS (85 000 \$);

e) Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de QUATRE-VINGT-CINQ MILLE DOLLARS (85 000 \$);

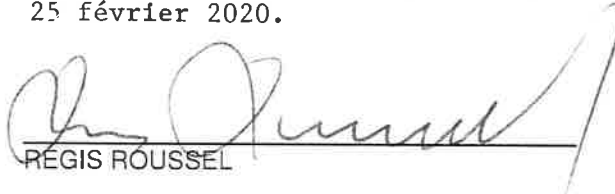
f) Le montant du droit de mutation est de SIX CENT QUARANTE-CINQ DOLLARS ET CINQUANTE CENTS (645,50 \$) et l'adresse de facturation est celle du cessionnaire.

16.2 L'immeuble visé par le transfert est un immeuble corporel et il ne comprend pas de meubles visés à l'article 1.0.1 de la loi précitée.

DONT ACTE à Québec, sous le numéro VINGT-QUATRE MILLE SOIXANTE (24 060) -----
des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les parties signent comme suit :

Régis ROUSSEL à Rimouski, en présence de Me Christine BRIAND, notaire, le 25 février 2020.


RÉGIS ROUSSEL

Je, soussignée, Me Christine BRIAND, notaire à Rimouski, atteste avoir reçu la signature de Régis ROUSSEL, le 25 février 2020, -----
conformément à la *Loi sur le notariat*.


CHRISTINE BRIAND, NOTAIRE

LA SOCIÉTÉ DES ÉTABLISSEMENTS DE PLEIN AIR DU QUÉBEC, à Québec en présence du notaire soussigné en date de ce jour.

Par : 
JACQUES CARON


FRANÇOIS THIFAULT, notaire



Minute numéro : 24 060
Me François Thifault, notaire
Le 3 mars 2020

VENTE

PAR

RÉGIS ROUSSEL

À

LA SOCIÉTÉ DES ÉTABLISSEMENTS
DE PLEIN AIR DU QUÉBEC

Publié à Sept-Îles
Le 4 mars 2020
Sous le numéro 25 247 827



THIFAULT
NOTAIRES

Me François Thifault, ll.b. ddn
NOTAIRE ET CONSEILLER JURIDIQUE

295, chemin Sainte-Foy
Québec (Québec) G1R 1T5
Téléphone : (418) 614-7931
Courriel : fthifault@notarius.net
