Énergie et Ressources naturelles
Québec

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

Je certifie que la réquisition présentée le 2017-10-23 à 15:20 a été inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 23 449 516.

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Acte
Forme :	Notariée en minute
Notaire instrumentant :	M^{e} PATRICK FLUET
Numéro de minute :	74

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,
le vingt octobre (20-10-2017)

DEVANT **M^e^ Patrick FLUET**, notaire à Montréal, province de Québec, Canada.

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

SOCIÉTÉ NATIONALE DU CHEVAL DE COURSE, personne morale légalement constituée par lettres patentes en vertu de la Partie III de la *Loi sur les compagnies* (RLRQ, c. C-38), émises le dix (10) décembre mil neuf cent quatre-vingt-treize (1993), immatriculée sous le numéro 1143186212 en vertu de la *Loi sur la publicité légale des entreprises* (RLRQ, c. P-44.1), ayant son siège au 7440, boulevard Décarie, à Montréal, province de Québec, H4P 2H1, autrefois connue sous le nom de Société de promotion de l'industrie des courses de chevaux (SPICC) inc., laquelle est en liquidation depuis le vingt-huit (28) mars deux mille douze (2012) aux termes du *Décret numéro 295-2012* du vingt-huit (28) mars deux mille douze (2012) du gouvernement du Québec.

La Société nationale du cheval de course est ici représentée par Mark Bernier, CPA, CA, Associé, Raymond Chabot inc., ayant sa place d'affaires au 140, Grande Allée Est, Bureau 200 à Québec, province de Québec, GIR 5P7, son liquidateur nommé à cette fonction par le gouvernement du Québec, le 31 juillet 2012. Une copie de la nomination du liquidateur 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 délégué.

Ci-après nommée le « **Cédant** »

E 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* (RLRQ, c. C-11.4) (« 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, greffier ---------- , dûment autorisé en vertu de la Charte et:

a) de la résolution numéro CM17 0706, adoptée par le conseil municipal à sa séance du treize (13) juin deux mille dix-sept (2017); et

b) de la résolution numéro CG06 0006, adoptée par le conseil d'agglomération à sa séance du vingt-trois (23) janvier deux mille six (2006); et

c) de la résolution numéro CG17 0275, adoptée par le conseil d'agglomération à sa séance du quinze (15) juin deux mille dix-sept (2017).

Une copie certifiée de ces résolutions 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 instrumentant.

Ci-après nommée la « **Ville** »

E T

GOUVERNEMENT DU QUÉBEC, représenté par monsieur Carlos Leitão, ministre des Finances, ayant ses bureaux au 12, rue Saint-Louis, à Québec, province de Québec, G1R 5L3.

Ci-après nommé le « **Gouvernement** »

Lesquels, préalablement à la convention faisant l'objet des présentes, déclarent d'abord ce qui suit :

1. PRÉAMBULE

1.1 ATTENDU QUE le Cédant est propriétaire des lots mentionnés aux paragraphes 3.1 et 3.2 des présentes;

1.2 ATTENDU QUE le Cédant, le Gouvernement et la Ville ont signé une entente de principe concernant la cession de certains lots de l'hippodrome de Montréal, aux termes de laquelle le Cédant s'engage à céder à la Ville, à certaines conditions, les lots mentionnés aux paragraphes 3.1 et 3.2 des présentes;

1.3 ATTENDU QUE la présente cession a été autorisée par le Gouvernement aux termes du *Décret numéro 294-2012* du vingt-huit (28) mars deux mille douze (2012);

1.4. **ATTENDU QU'**aux termes de l'article 13 de la *Loi concernant la Société nationale du cheval de course* (RLRQ, c. S-18.2.0.1, maintenant abrogée), en cas de dissolution de ladite société, les biens de celle-ci, après le paiement des dettes, sont dévolus à l'État;

1.5 **ATTENDU QUE** les lots mentionnés aux paragraphes 3.1 et 3.2 des présentes sont situés dans une zone dite « institutionnelle », conformément aux règlements de la Ville, et que ce zonage doit être modifié pour permettre leur mise en valeur dans le cadre d'un développement immobilier;

1.6 **ATTENDU QUE** le conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce a adopté, à sa séance du vingt-deux (22) juin deux mille quinze (2015), la résolution CA15 170213, approuvant le projet particulier PP-83 visant le redéveloppement du site de l'ancien hippodrome de Montréal situé au 7440, boulevard Décarie, consistant en la démolition des principaux bâtiments, en vertu *du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017);

1.7 **ATTENDU QUE** la Ville a adopté une Politique de 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 de ladite Politique au Cédant et au Gouvernement; en vertu d'une sentence arbitrale, l'article 7 de ladite politique est inopérant envers les membres du Syndicat professionnel des scientifiques à pratique exclusive de Montréal (arpenteurs-géomètres, ingénieurs, chimistes et médecins vétérinaires), tel que la Ville le confirme.

2. DÉFINITIONS

Sujets aux autres définitions contenues aux présentes et qui sont applicables à certaines dispositions particulières, dans la présente entente, les termes ci-dessous ont la signification suivante :

2.1 **« Avis d'intention »** : L'avis écrit envoyé par la Ville au Gouvernement signifiant son intention de procéder à un Transfert;

2.2 « **Cession** » : La cession, la vente ou tout autre acte translatif de propriété de tout ou partie de l'Immeuble par la Ville à une Paramunicipale;

2.3 « **Date butoir** » : Le jour du quatorzième (14e) anniversaire de la date de signature du présent acte;

2.4 « **Déconstruction** » : Le démantèlement des Installations incluant leur fondation, à l'exception de la station de pompage et des infrastructures souterraines (aqueduc, égouts, etc.). La Déconstruction inclut également la relocalisation sur l'Immeuble, selon les besoins de conservation du site, notamment pour le fonctionnement de la station de pompage, de l'entrée électrique sise sur le lot UN MILLION SIX CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE TRENTE-CINQ (1 679 035).

La Déconstruction comprend de plus, les éléments suivants : i) la démolition sélective des matériaux, de manière à en optimiser la réutilisation ou la récupération; ii) la disposition des rebuts provenant du démantèlement des Installations; et iii) le nettoyage et le nivellement des sites de démolition en conformité avec les niveaux de sol du site ainsi que leur verdissement; le tout conformément aux lois et règlements en vigueur;

2.5 « **Étude environnementale** » : Les études de nature environnementale effectuées à la demande de la Ville par des experts reconnus, comprenant un diagnostic exhaustif sur le niveau de contamination des sols et de l'eau souterraine de l'Immeuble et une évaluation des coûts de décontamination pour que les sols et l'eau souterraine soient conformes aux critères prévus aux Lois environnementales;

2.6 « **Frais de Déconstruction** » : Les sommes déboursées par la Ville pour procéder à la Déconstruction, déclarées conformément au paragraphe 6.1.3 des présentes, comprenant notamment, les honoraires professionnels, les frais de toute Étude environnementale additionnelle et, le cas échéant, les coûts de décontamination afférents à la Déconstruction pour que les sols et l'eau souterraine soient conformes aux critères prévus aux Lois environnementales;

2.7 « **Frais de la Ville** » : Les sommes déboursées par la Ville pour effectuer l'Étude environnementale ainsi que les coûts reliés à la mise à jour des études portant sur le lien Cavendish-Cavendish, déclarées conformément aux paragraphes 6.1.5 et 6.1.11 des présentes;

2.8 « **Frais du Gouvernement** » : Les sommes déboursées par le Cédant ou par le Gouvernement pour assurer l'entretien et le gardiennage des Installations depuis la signature de l'entente de principe jusqu'à la signature du présent acte de cession, déclarées conformément au paragraphe 6.2.1 des présentes, incluant les sommes déboursées à titre de taxes foncières municipales et scolaires, ainsi que tous honoraires professionnels tels que, mais sans limitation, les honoraires d'évaluateurs, d'avocats et de notaires, le tout jusqu'à concurrence de cinq millions de dollars (5 000 000 $);

2.9 « **Immeuble** » : L'immeuble décrit aux paragraphes 3.1 et 3.2 des présentes;

2.10 « **Installations** » : Les bâtiments et leurs dépendances ainsi que tout autre ouvrage érigé sur l'Immeuble;

2.11 « **Lois environnementales** » : La *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, c. Q-2) ainsi que les règlements pris en vertu de celle-ci;

2.12 « **Organisme** » : Un organisme sans but lucratif ou tout autre organisme ou société que la Ville peut légalement subventionner, à l'exception d'une Paramunicipale;

2.13 « **Paramunicipale** » : Un organisme sans but lucratif constitué à la demande de la Ville conformément au chapitre V de l'Annexe C de la Charte;

2.14 « **Prix de vente** » : La somme obtenue à la suite de tout Transfert;

2.15 « <u>Prix moyen du marché</u> » : correspond au produit de la superficie en mètre carré du terrain visé par un Transfert et du quotient entre la valeur foncière totale (imposable et non imposable) non étalée et uniformisée des terrains des catégories « Résidentielle », « Commerciale » et « Services » divisée par le total de la superficie des terrains des catégories correspondantes en mètre carré (code U.M. 5), selon le sommaire du rôle d'évaluation foncière de l'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce correspondant au plus récent sommaire du rôle d'évaluation foncière de la Ville de Montréal remis au ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire;

2.16 « <u>Terrain résiduel</u> » : Toute partie de l'Immeuble qui n'a pas fait l'objet d'un Transfert ou d'une promesse de Transfert à la Date butoir ainsi que toute partie de l'Immeuble ayant fait l'objet d'une Cession et pour laquelle une Paramunicipale n'a reçu aucune promesse de Transfert à la Date butoir;

2.17 « <u>Transfert</u> » : La cession, la vente ou tout autre acte translatif de propriété de tout ou partie de l'Immeuble à un Organisme ou à un tiers, permettant, conformément au Zonage, la mise en valeur de l'Immeuble par un développement immobilier;

2.18 « <u>Valeur marchande</u> » : La valeur marchande de tout ou partie de l'Immeuble telle que définie par les normes de pratique d'un membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ), établie suivant les règles et procédures décrites aux articles 7.1 et 7.2 des présentes. Sauf disposition contraire des présentes, la Valeur marchande doit tenir compte du niveau de contamination des sols et de l'eau souterraine de l'Immeuble ainsi que du Zonage;

2.19 « <u>Zonage</u> » : Les règlements de zonage de la Ville permettant de mettre tout ou partie de l'Immeuble en valeur et d'y réaliser un développement immobilier.

CES FAITS ÉTANT DÉCLARÉS, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

3. OBJET DU CONTRAT

Le Cédant cède à la Ville qui accepte, un immeuble situé en la ville de Montréal, arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce, portant l'adresse 7440, boulevard Décarie, étant une partie de l'hippodrome de Montréal connu, désigné et composé des lots suivants :

DÉSIGNATION

3.1 Le lot numéro **DEUX MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-HUIT (2 384 988)** du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; et

3.2 Le lot numéro **DEUX MILLIONS SIX CENT QUARANTE-HUIT MILLE DEUX CENT VINGT-TROIS (2 648 223)** du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Tel que le tout se trouve actuellement, avec toutes les servitudes, actives et passives, apparentes ou occultes, attachées audit Immeuble et avec les Installations, étant entendu toutefois que ces Installations feront l'objet d'une Déconstruction par la Ville, conformément aux dispositions du paragraphe 6.1.2 des présentes.

4. CONDITIONS GÉNÉRALES

4.1 Garantie

La Ville reconnaît que l'Immeuble est cédé par le Cédant et acquis par la Ville « tel quel », aux entiers risques et périls de la Ville, sans aucune représentation ni garantie de quelque nature que ce soit, ni légale ni conventionnelle, de la part du Cédant en faveur de la Ville. Sans limiter la généralité de ce qui précède, la Ville reconnaît que la présente cession est faite sans aucune garantie de quelque nature que ce soit quant à la condition environnementale de l'Immeuble.

La Ville s'engage à indemniser, protéger et prendre faits et cause pour le Cédant, Raymond Chabot inc., ses associés et ses représentants, sans limite de temps, contre tous recours, réclamations, demandes, poursuites et autres procédures pris par toute personne en raison de la condition environnementale de l'Immeuble, y compris toute migration qui en découle.

4.2 Possession

La Ville devient propriétaire de l'Immeuble à compter de ce jour, avec possession et occupation immédiates.

4.3 Dossier de titres

Le Cédant ne fournira pas de dossier de titres à la Ville relativement à l'Immeuble, ni certificat de recherches, ni état certifié des droits réels, ni plan, à l'exception du certificat de localisation préparé par Richard McClish, arpenteur-géomètre, le vingt-cinq (25) février deux mille dix (2010), sous le numéro 10226 de ses minutes, dont la Ville a reçu copie et se déclare satisfaite.

5. ATTESTATIONS

5.1 Attestations du Cédant

Le Cédant déclare et atteste que :

5.1.1 Il est aux droits de la Société nationale du cheval de course suite à sa nomination à titre de liquidateur, le 31 juillet 2012, par le Gouvernement;

5.1.2 Il a acquis l'Immeuble aux termes des actes suivants :

i) vente par Société d'habitation et de développement de Montréal à Société de promotion de l'industrie des courses de chevaux (SPICC) inc. reçue devant Me André Auclair, notaire, le vingt-huit (28) mai mille neuf cent quatre-vingt-dix-huit (1998), dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, le deux (2) juin mille neuf cent quatre-vingt-dix-huit (1998), sous le numéro 5 013 802; et

ii) vente par Société de développement de Montréal à Société de promotion de l'industrie des courses de chevaux (SPICC) inc. reçue devant Me Linda Boucher, notaire, le trente (30) octobre mille neuf cent quatre-vingt-dix-huit (1998), publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, le quatre (4) novembre mille neuf cent quatre-vingt-dix-huit (1998), sous le numéro 5 051 489;

5.1.3 L'Immeuble est libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque;

5.1.4 La Société d'habitation et de développement de Montréal (« SHDM ») a renoncé à l'exercice de son droit de préemption relativement à la cession de l'Immeuble, tel qu'en fait foi la résolution 12-023 adoptée par le conseil d'administration de la SHDM, le treize (13) mars deux mille douze (2012), dont copie demeure annexée à l'original des présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par le Cédant en présence du notaire délégué;

5.1.5 Les impôts fonciers ou sommes qui en tiennent lieu relatifs à l'Immeuble et qui sont échus ont été acquittés, sans subrogation, jusqu'à ce jour;

5.1.6 L'Immeuble est grevé des servitudes suivantes :

5.1.6.1 une servitude d'utilités publiques par Jeanne Vermette en faveur de La Commission hydroélectrique de Québec (Hydro-Québec) reçue devant Me Claude Beauregard, notaire, le vingt (20) décembre mille neuf cent cinquante-sept (1957), dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, le vingt-sept (27) décembre mille neuf cent cinquante-sept (1957), sous le numéro 1 314 032;

5.1.6.2 une servitude d'utilités publiques par Jeanne Vermette en faveur de La Commission hydroélectrique de Québec (Hydro-Québec) reçue devant Me Georges Beauregard, notaire, le vingt-trois (23) décembre mille neuf cent cinquante-deux (1952), dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, le trente (30) décembre mille neuf cent cinquante-deux (1952), sous le numéro 987 841;

5.1.6.3 une servitude d'utilités publiques par Jeanne Vermette en faveur de La Commission hydroélectrique de Québec (Hydro-Québec) reçue devant Me Georges Beauregard, notaire, le quatre (4) mars mille neuf cent quarante-huit (1948), dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, le quatre (4) mars mille neuf cent quarante-huit (1948), sous le numéro 727 781;

5.1.7 Il n'existe, après vérifications raisonnables, aucun bail, offre de location, droit d'occupation, contrat de service, contrat d'emploi, contrat d'administration, contrat de gestion ou autre contrat ou entente, de quelque nature que ce soit, pouvant lier la Ville lors de l'acquisition de l'Immeuble;

5.1.8 Il a le pouvoir et la capacité de céder l'Immeuble sans autres formalités que celles qui ont été accomplies;

5.1.9 Il n'est pas un non-résident 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);

5.1.10 Il reconnaît avoir reçu de la Ville, préalablement à la date des présentes, copie de l'Étude environnementale.

5.2 Attestations de la Ville

La Ville déclare et atteste que :

5.2.1 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);

5.2.2 Elle a le pouvoir et la capacité d'acquérir l'Immeuble sans autres formalités que celles qui ont déjà été accomplies;

5.2.3 Le lien Cavendish-Cavendish est une route qui relève de sa responsabilité et elle s'engage à inscrire ce dernier au plan de transport de l'agglomération et à son programme triennal d'immobilisation;

5.2.4 Elle acquiert l'Immeuble afin de le développer et le mettre en valeur suivant l'adoption du Zonage. À cet égard, le développement de l'Immeuble à son plein potentiel tiendra compte de l'importance de la Cité scientifique située à proximité, du redéveloppement du triangle Namur/Jean-Talon, de la capacité véhiculaire de l'autoroute Décarie et de l'inscription du lien Cavendish-Cavendish au Plan de transport de l'agglomération de Montréal et au programme triennal d'immobilisation.

6. OBLIGATIONS DES PARTIES

6.1 Obligations de la Ville

La Ville s'engage et s'oblige à :

6.1.1 Prendre l'Immeuble, incluant notamment les réseaux d'aqueduc, d'égout pluvial et d'égout sanitaire, dans l'état où il se trouve actuellement, y compris sa condition environnementale, sujet à toute servitude, le cas échéant, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction;

6.1.2 Procéder à la Déconstruction au plus tard vingt-quatre (24) mois suivant la date de signature du présent acte et assumer les Frais de Déconstruction;

6.1.2.1 Permettre au Gouvernement d'agir à titre d'observateur dans le cadre des contrats qui seront accordés par la Ville concernant les services professionnels relatifs à la Déconstruction et concernant l'exécution des travaux de Déconstruction. Le Gouvernement pourra notamment demander à la Ville de lui transmettre copie des plans et devis lorsque ceux-ci seront entièrement complétés ainsi que toute autre information qu'il jugera utile et que la Ville pourrait détenir;

6.1.3 Faire parvenir au Gouvernement, au plus tard trente (30) mois suivant la date de signature du présent acte, un relevé des sommes déboursées à titre de Frais de Déconstruction, ainsi que les pièces justificatives relatives à ces déboursés;

6.1.4 Payer les frais et honoraires des présentes, de leur publication et des copies requises pour toutes les parties;

6.1.5 Mettre à jour, à ses frais, les études relatives aux coûts reliés à la réalisation du lien Cavendish-Cavendish et faire parvenir au Gouvernement un relevé des sommes déboursées pour effectuer ces études ainsi que les pièces justificatives relatives à ces déboursés;

6.1.6 Aviser le Gouvernement de tout nouveau règlement de zonage de la Ville ou toute modification au zonage par rapport à celui qui existe en date des présentes relativement à l'Immeuble;

6.1.7 Établir et transmettre au Gouvernement un échéancier de développement immobilier de l'Immeuble au plus tard cinq (5) années suivant la date de signature du présent acte;

6.1.8 Faire parvenir au Gouvernement, au plus tard trente (30) jours après un Transfert, un relevé des défalcations visées par le paragraphe 7.3.5 ainsi que les pièces qui les justifient;

6.1.9 Débuter le Transfert de parcelles de l'Immeuble au plus tard six (6) années suivant la date de signature du présent acte;

6.1.10 N'effectuer aucun Transfert tant et aussi longtemps que le Zonage ne sera pas en vigueur. Pour plus de clarté, la présente restriction ne s'applique pas à une Cession;

6.1.11 Remettre au Gouvernement, au plus tard à la signature du présent acte, un relevé des sommes déboursées pour effectuer l'Étude environnementale de l'Immeuble, ainsi que les pièces justificatives détaillées relatives à ces déboursés;

6.1.12 Partager avec le Gouvernement le Prix de vente ou, dans le cas d'un Terrain résiduel, la Valeur marchande suivant la procédure établie au paragraphe 7.2 ou 7.3 des présentes, selon le cas;

6.1.13 Faire assumer par tout Organisme ou tiers, partie à un Transfert, l'obligation de réaliser un développement immobilier sur tout ou partie de l'Immeuble acquis aux termes de tel Transfert, de procéder, préalablement à tout développement immobilier, à sa décontamination, le cas échéant, selon les critères applicables dans les Lois environnementales selon le Zonage permis et de fournir à la Ville un rapport provenant d'experts reconnus dans le domaine confirmant que l'ensemble de la partie de l'Immeuble acquise a été décontaminée conformément aux Lois environnementales et aux règles de l'art (« Rapport de décontamination »);

6.1.14 Faire assumer par toute Paramunicipale, partie à tout acte de Cession, toutes et chacune des obligations souscrites par la Ville aux termes du présent acte, notamment et sans limiter la généralité de ce qui précède, celles faisant l'objet du paragraphe 6.1.12, et de l'article 7 des présentes, sans libérer la Ville;

6.1.15 Transmettre au Gouvernement, préalablement à tout Transfert, un Avis d'intention.

6.2 Obligations du Cédant

Le Cédant s'engage et s'oblige à :

6.2.1 Faire parvenir à la Ville, au plus tard soixante (60) jours après la signature du présent acte, un relevé des sommes déboursées à titre de Frais du Gouvernement, ainsi que les pièces justificatives relatives à ces déboursés.

6.2.2 Tenir la Ville indemne de tout dommage, réclamation ou poursuite qui pourrait être formulé, en raison de la présente cession, par tout locataire de l'Immeuble ou par toute autre personne en raison de l'existence de tout contrat visé au paragraphe 5.1.7, à moins que tel dommage, réclamation ou poursuite ne soit attribuable aux actions ou aux décisions de la Ville.

6.3 Obligation du Gouvernement

Le Gouvernement s'engage et s'oblige à :

6.3.1 Tenir le Cédant, Raymond Chabot inc., ses associés et ses représentants, indemnes de tout dommage, réclamation ou poursuite qui pourrait être formulé, en raison de la présente cession, par tout locataire de l'Immeuble ou par toute autre personne en raison de l'existence de tout contrat visé au paragraphe 5.1.7, à moins que tel dommage, réclamation ou poursuite ne soit attribuable aux actions ou aux décisions du Cédant.

7. DÉTERMINATION DE LA VALEUR MARCHANDE ET PARTAGE DU PRIX DE VENTE OU DE LA VALEUR MARCHANDE

7.1 Détermination de la Valeur marchande de l'Immeuble

La « **Valeur marchande de l'Immeuble** » doit être établie par la Ville et le Gouvernement par suite du Zonage et préalablement à tout Transfert.

Cette valeur correspond à la Valeur marchande estimée pour l'ensemble de l'Immeuble, en tenant compte de sa division envisagée pour réaliser le développement immobilier permis par le Zonage.

7.2 Détermination de la Valeur marchande dans les cas de Transferts partiels ou pour les Terrains résiduels

La Valeur marchande doit être établie par la Ville et le Gouvernement dans les cas de Transfert de toute partie de l'Immeuble. Il en est de même de tout Terrain résiduel.

7.2.1 La Ville et le Gouvernement détermineront la Valeur marchande de toute partie de l'Immeuble dans les délais prévus ci-dessous :

7.2.1.1 Dans le cas du Transfert de toute partie de l'Immeuble : préalablement au Transfert, dans un délai d'au plus soixante (60) jours suivant la date de l'Avis d'intention;

7.2.1.2 Pour tout Terrain résiduel : dans un délai d'au plus soixante (60) jours suivant la Date butoir.

7.2.2 Advenant un différend entre le Gouvernement et la Ville sur l'établissement de la Valeur marchande ou de la Valeur marchande de l'Immeuble, le Gouvernement et la Ville conviennent de se conformer à la procédure suivante :

7.2.2.1 la Ville et le Gouvernement désigneront conjointement, dans un délai de trente (30) jours suivant le différend, un arbitre à qui ils remettront copie de tout document pertinent permettant à l'arbitre de procéder à une évaluation. Cet arbitre doit être un évaluateur agréé membre de l'OEAQ;

7.2.2.2 L'arbitre disposera d'un délai de trente (30) jours suivant sa désignation pour préparer un rapport d'évaluation. Le rapport d'évaluation doit exposer la méthode d'évaluation retenue pour en déterminer la valeur. La Valeur marchande ainsi déterminée par l'arbitre est finale et liera la Ville et le Gouvernement.

7.3 Partage du Prix de vente

7.3.1 Le Prix de vente servira en premier lieu à payer les Frais de Déconstruction, puis les Frais du Gouvernement, (jusqu'à concurrence d'un remboursement de 5 000 000 $), et ensuite les Frais de la Ville, jusqu'à ce que toutes les sommes dues à la Ville et au Gouvernement, à titre de frais, soient entièrement remboursées.

7.3.2 Une fois le remboursement total des frais conformément au paragraphe précédent, la Ville s'engage, jusqu'à la Date butoir, à payer au Gouvernement la moitié du plus élevé de la Valeur marchande ou du Prix de Vente de chaque partie de l'Immeuble faisant l'objet d'un Transfert.

7.3.3 Lorsqu'une partie de l'Immeuble fait l'objet d'un Transfert à un Organisme pour un Prix de vente inférieur à sa Valeur marchande, ou si la Ville se réserve à tout moment une partie de l'Immeuble à des fins municipales, elle doit payer au Gouvernement la moitié du Prix moyen du marché pour cette partie de l'Immeuble.

7.3.4 En ce qui concerne tout Terrain résiduel, la Ville s'engage à décontaminer les sols et l'eau souterraine de ce Terrain résiduel conformément aux critères applicables dans les Lois environnementales en fonction du Zonage, à fournir un Rapport de décontamination et à verser au Gouvernement, au plus tard quinze (15) années suivant la date de signature du présent acte :

7.3.4.1 la moitié de la Valeur marchande, établie conformément à la procédure prévue au paragraphe 7.2 ci-dessus; ou

7.3.4.2 toute autre compensation tenant lieu de contrepartie convenue avec le Gouvernement, étant entendu toutefois que cette compensation devra être équivalente aux sommes qu'aurait à payer la Ville en vertu du paragraphe 7.3.4.1, après les défalcations visées au paragraphe 7.3.5.

À défaut par la Ville de payer au Gouvernement, à la date prévue ci-dessus, les sommes déterminées en vertu du paragraphe 7.3.4.1, ou de lui verser la compensation convenue en vertu de l'article 7.3.4.2, la Ville s'engage à céder au Gouvernement, sur demande de ce dernier et sans contrepartie monétaire, tout Terrain résiduel dont les sols et l'eau souterraine auront été au préalable décontaminés conformément aux critères applicables dans les Lois environnementales en fonction du Zonage et à fournir au Gouvernement un Rapport de décontamination.

7.3.5 La Ville peut, sur la moitié de la Valeur marchande, du Prix de vente ou du Prix moyen du marché qu'elle doit payer au Gouvernement, défalquer la moitié de toute commission, de tous honoraires professionnels, tels que, mais sans limitation : les honoraires d'évaluateur, d'avocat, de notaire, d'arpenteur-géomètre, d'archéologue ou de biologiste, et du coût de toute opération cadastrale;

Toutefois, la Ville, ou une Paramunicipale, le cas échéant, ne peut défalquer aucun montant, sans l'autorisation préalable du ministre, lorsque le montant total des défalcations est égal ou excède 2,5% de la Valeur marchande de l'Immeuble.

7.3.6 Sauf en ce qui concerne les sommes payables au Gouvernement en vertu du paragraphe 7.3.4, toute somme due au Gouvernement, en vertu du présent article 7.3, est payable dans un délai de soixante (60) jours suivant l'encaissement total ou partiel par la Ville du Prix de vente payable aux termes d'un Transfert.

7.4 Partage différé

Aucun partage ne sera fait entre le Gouvernement et la Ville eu égard à quelque contrepartie que ce soit reçue par la Ville à l'occasion d'une Cession. Toutefois, suivant toute Cession, les obligations souscrites par la Ville aux termes du présent acte sont, à compter de telle Cession, les obligations de la Paramunicipale, sans libérer la Ville. Pour les fins susdites, la moitié des frais visés à l'article 7.3.5 engagés par la Paramunicipale pour mettre en valeur toute partie de l'Immeuble acquise aux termes d'une Cession pourra être défalquée du Prix de vente ou de la Valeur marchande ou du Prix moyen du marché à payer au Gouvernement, selon le cas, pourvu toutefois que telles sommes n'aient pas déjà été payées par la Ville à l'occasion de la Cession, ou que ces sommes n'aient pas déjà fait l'objet d'une réclamation par la Ville. Les taxes foncières payables par la Paramunicipale pendant qu'elle détient tout ou partie de l'Immeuble sont toutefois exclues des frais pouvant être défalqués.

Les sommes ainsi défalquées ne pourront, conformément à l'article 7.3.5, excéder 2,5% de la Valeur marchande de l'Immeuble.

8. CESSION DE LA VILLE AU GOUVERNEMENT

La Ville s'engage, si le Zonage n'a pas été mis en vigueur au plus tard six (6) années suivant la date de signature du présent acte, à céder l'Immeuble, sans contrepartie, au Cédant ou au Gouvernement sur instructions à être données par le Gouvernement. La Ville s'engage alors à signer sur demande tout acte de cession ou tout autre document en faveur du Cédant ou du Gouvernement, le cas échéant.

9. RÉPARTITIONS

La Ville déclare que les immeubles lui appartenant sont exempts de taxes foncières, municipales et scolaires, en vertu des dispositions de l'article 204 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ, c. F-2.1). En conséquence, la Ville remboursera au Cédant ou au Gouvernement, le cas échéant, toute portion de taxes municipales, compensation ou sommes en tenant lieu qui aurait été payée en trop. Par ailleurs, le Comité de gestion de la taxe scolaire de l'Île de Montréal remboursera au Cédant ou au Gouvernement, le cas échéant, toute portion de taxes scolaires, compensation ou sommes en tenant lieu qui aurait été payée en trop, sous réserve des dispositions de l'article 245 de la loi précitée. De plus, le Cédant reconnaît que tout remboursement de taxes municipales ou scolaire, le cas échéant, se fera uniquement après la modification du rôle d'évaluation foncière résultant des présentes.

10. CONSIDÉRATION

Cette cession est faite sans contrepartie monétaire immédiate, mais en considération du partage, entre la Ville et le Gouvernement, du Prix de vente ou, dans le cas d'un Terrain résiduel, de la Valeur marchande, de tout ou partie de l'Immeuble, conformément aux conditions prévues aux présentes.

11. DÉCLARATIONS RELATIVES À LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (T.P.S.) ET À LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (T.V.Q.)

La considération exclut la T.P.S. et la T.V.Q.

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

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

T.P.S. : 121364749RT0001;
T.V.Q. : 1006001374TQ0002;

et que ces inscriptions n'ont pas été annulées, ni ne sont en voie de l'être.
Le Cédant déclare que ses numéros d'inscrit aux fins de l'application de ces taxes sont les suivants :

T.P.S. : 140699240RT0001;
T.V.Q. : 1219464254TQ0001;

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

12. DÉCLARATION RELATIVE À L'AVANT-CONTRAT

La présente cession donne suite à l'entente intitulée « *Entente de principe concernant la cession des lots de l'Hippodrome de Montréal* ». Les parties confirment que l'objectif de celle-ci est réalisé par la conclusion de la présente cession, et ce, bien que les termes de cette dernière s'en écartent à certains égards. En conséquence, en cas d'incompatibilité entre ladite entente et la présente cession, les dispositions du présent acte prévaudront.

13. ÉLECTION DE DOMICILE

Tout avis ou document à être donné ou transmis relativement aux présentes est suffisant, s'il est consigné dans un écrit et expédié par un mode de communication qui permet à la partie expéditrice de prouver sa livraison au destinataire à l'adresse indiquée ci-dessous :

13.1 La Ville : À l'attention de la directrice du Service de la gestion et de la planification immobilière, au 303, rue Notre-Dame Est, 3^{e} étage, Montréal, H2Y 3Y8;

Avec une copie conforme à l'attention du greffier de la Ville, au 275, rue Notre-Dame Est, à Montréal, province de Québec, H2Y 1C6;

13.2 Le Cédant : À l'attention de Mark Bernier, Associé, Raymond Chabot inc., au 140, Grande Allée Est, bureau 200, à Québec, province de Québec, G1R 5P7;

13.3 Le Gouvernement : À l'attention de monsieur Luc Monty, sous-ministre, ministère des Finances, au 12, rue Saint-Louis, Québec, province de Québec, G1R 5L3.

14. CLAUSES INTERPRÉTATIVES

14.1 Les déclarations préliminaires comprises dans le Préambule font partie intégrante du présent acte.

14.2 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.

14.3 L'insertion de titres aux présentes est aux fins de référence seulement et n'affecte aucunement leur interprétation.

14.4 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.

14.5 Toutes les obligations et les droits du Cédant aux termes du présent acte peuvent être exécutés par le Cédant ou par le Gouvernement, au choix de ce dernier. Suivant la terminaison du processus de liquidation du Cédant, toutes les obligations non encore exécutées par le Cédant sont des obligations du Gouvernement.

14.6 Lors du calcul d'un délai, les règles suivantes s'appliquent :

14.6.1 le jour qui marque le point de départ n'est pas compté, mais celui qui marque l'échéance ou la date limite du délai l'est, à moins qu'il ne s'agisse pas d'un jour ouvrable;

14.6.2 les jours qui ne sont pas des jours ouvrables (les samedis, dimanches et jours fériés) sont comptés aux fins des délais; cependant, lorsque la date d'échéance ou la date limite n'est pas un jour ouvrable, celle-ci est reportée au premier jour ouvrable suivant;

14.6.3 lorsque le délai est exprimé en mois, le délai expire le jour du dernier mois qui porte le même quantième que l'acte, l'événement, la décision ou la notification qui fait courir le délai; à défaut d'un quantième identique, le délai expire le dernier jour du mois.

15. <u>MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE L'ARTICLE 9 DE LA LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES</u>

Le Cédant et la Ville déclarent ce qui suit :

a) le nom du cédant au sens de ladite loi est : Société nationale du cheval de course;

b) le nom du cessionnaire au sens de ladite loi est : Ville de Montréal;

c) le domicile du cédant est au : 7440, boulevard Décarie, à Montréal, province de Québec, H4P 2H1;

d) le siège du cessionnaire est au : 275, rue Notre-Dame Est, à Montréal, province de Québec, H2Y 1C6;

e) l'Immeuble est entièrement situé 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 : ZÉRO DOLLAR (0,00 $);

g) le montant de l'évaluation porté au rôle pour l'année courante s'élève à la somme de CINQUANTE-DEUX MILLIONS HUIT CENT TRENTE-CINQ MILLE SIX CENTS DOLLARS (52 835 600 $) [évaluation municipale (52 835 600 $) X facteur comparatif 2017 (1,00)];

h) le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation, selon le cédant et le cessionnaire, est de : CINQUANTE-DEUX MILLIONS HUIT CENT TRENTE-CINQ MILLE SIX CENTS DOLLARS (52 835 600 $);

i) le montant du droit de mutation est de : UN MILLION TROIS CENT ONZE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX DOLLARS (1 311 890 $);

j) le cessionnaire est un organisme public défini à l'article 1 de la loi précitée et bénéficie, en conséquence, de l'exonération du droit de mutation conformément à l'article 17a) de ladite loi;

k) 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 soixante-quatorze (74) ----------
des minutes du notaire instrumentant soussigné.

LES PARTIES SIGNENT comme suit, en présence des notaires soussignés, après leur avoir déclaré avoir pris connaissance du présent acte et les avoir exemptés de leur en donner lecture :

À Québec ----------, le seize (16) octobre ----------
deux mille dix-sept (2017), en présence de Me Louise Cossette, notaire, à Québec ------.

SOCIÉTÉ NATIONALE DU CHEVAL DE COURSE

Par : Mark Bernier, CPA, CA, Associé, Raymond Chabot inc., son liquidateur nommé à cette fonction par le gouvernement du Québec, le 31 juillet 2012.

Je, soussigné, Me Louise Cossette ---, notaire à Québec -------, atteste avoir reçu la signature du représentant de la Société nationale du cheval de course, à Québec -------, le seize (16) octobre ----- deux mille dix-sept (2017).

Me Louise COSSETTE, notaire

À Québec, le douze (12) octobre deux mille dix-sept (2017), en présence de Me Julie Labbé, notaire, à Québec.

GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

Par : Carlos Leitão, ministre des Finances

Je, soussignée, Me Julie Labbé, notaire à Québec, atteste avoir reçu la signature de monsieur Carlos Leitão, ministre des Finances du gouvernement du Québec, à Québec, le douze (12) octobre deux mille dix-sept (2017).

Me Julie Labbé, notaire

VILLE DE MONTRÉAL, en date et lieu des présentes.

Par :

M^e^ Patrick FLUET, notaire

POUR COPIE CONFORME à la minute des présentes demeurée en mon étude.

Patrick Fluet, Notaire