



Direction du développement économique et de la promotion

Appel de propositions (DEV-2021-109)

Projet de vente et de redéveloppement immobilier d'une propriété formée de plusieurs lots dans le secteur de la Traverse de Lévis (rue Saint-Laurent), avec intégration d'un lien mécanique permettant de transporter des piétons et cyclistes entre le secteur de la Traverse et le plateau du Vieux-Lévis

**Lots 2 434 515, 2 434 516, 2 434 517 et 2 434 863 du cadastre du Québec
(avec les constructions dessus-érigées)**

1. Introduction

La Ville de Lévis offre en vente quatre lots stratégiquement localisés dans le secteur de la Traverse, face à la sortie de la rue Laurier et disposant d'un des plus beaux points de vue sur le quai Paquet, le Vieux-Québec et le Fleuve Saint-Laurent (dont l'arrondissement historique, classé au Patrimoine mondial de l'Unesco, accueille habituellement près de 5 millions de touristes par année).

Ces lots sont offerts à la condition de prendre l'engagement d'y ériger, dans le plus court délai possible, un édifice abritant un lien mécanique entre la rue St-Laurent et le plateau du Vieux-Lévis pour les piétons et cyclistes, et des fonctions commerciales.

2. Mise en contexte

La revitalisation du secteur de la Traverse a fait l'objet d'investissements publics conséquents au cours des dernières années, au rang desquels la construction d'une nouvelle gare fluviale, d'inspiration résolument contemporaine, par la Société des traversiers du Québec (STQ). Le service de traverse qui y est offert par la STQ relie le Vieux-Lévis au Vieux-Québec en une dizaine de minutes, une mini-croisière particulièrement appréciée des touristes en toutes saisons. À souligner également l'aménagement, par la Ville de Lévis, en 2016, d'une vaste esplanade publique sur le Quai Paquet, bordée par le Parcours des Anses, considéré à juste titre comme l'une des plus belles pistes cyclables du Québec en raison des splendides panoramas que celui-ci offre sur le Fleuve, la ville de Québec et les deux ponts qui relient les deux rives un peu en amont. Une fontaine d'eau, parmi les plus puissantes du Canada, en fonction des mois de juin à octobre, y présente de superbes prestations sons et lumières une fois le soir venu, grâce à ses 160 jets d'eau pouvant atteindre une hauteur de 9 mètres ; ceci, pour le plus grand plaisir des participants aux événements distinctifs et rassembleurs qui s'y tiennent pendant la saison estivale.

Souignons aussi la venue, depuis peu, de navires de croisières internationales au Quai Paquet, en collaboration avec le Port de Québec, de même que la présence d'une forte concentration de bâtiments historiques et d'intérêt au plan patrimonial dans le secteur du Vieux-Lévis.

La localisation exceptionnelle des lots considérés a conduit la Ville à analyser l'opportunité d'y favoriser l'implantation d'un lien mécanique entre la rue St-Laurent et le plateau du Vieux-Lévis ; le tout, intégré ou jumelé à un immeuble de plus grande envergure avec des fonctions commerciales et résidentielles (mixité d'usages recherchée). Ce lien mécanique permettra à ses utilisateurs (piétons et cyclistes uniquement) d'accéder facilement au plateau du Vieux-Lévis – et à l'inverse - afin d'y fréquenter les nombreux commerces et espaces publics offrant une vue exceptionnelle sur le Fleuve et la ville de Québec.

Le présent appel de propositions invite les promoteurs immobiliers intéressés à soumettre à la Ville de Lévis :

- ❖ Une proposition de redéveloppement immobilier du site qui saura satisfaire les demandes, exigences et conditions minimales recherchées par la Ville dans le cadre de ce projet ;
- ❖ Un prix pour l'acquisition de l'immeuble visé, à savoir les quatre lots référencés ci-avant et les bâtiments dessus construits (voués à la démolition) ;
- ❖ Un prix de vente pour le lien mécanique, ses aménagements et ses équipements (lesquels devront tous respecter en tous points le programme fonctionnel et technique (PFT) joint en annexe E du présent devis) devront pouvoir opérer en toute autonomie aux niveaux foncier et opérationnel par rapport au reste du projet immobilier recherché).

La Ville entend par la suite procéder à la vente de l'immeuble de gré à gré au promoteur qu'elle aura retenu, tel que le lui permet l'article 28 de la *Loi sur les cités et villes*.

Les projets de développement proposés par les promoteurs seront évalués par la Ville selon les critères de sélection exposés dans le présent appel de propositions.

Le prix offert pour l'acquisition de l'immeuble sera l'un des éléments pris en considération par la Ville, sans être le seul élément déterminant, de même que le prix exigé pour la vente du lien mécanique à la Ville, une personne morale ou à un OBNL, le tout au choix de la Ville et à être désigné par la Ville. La qualité du projet de développement proposé par les promoteurs et les autres critères d'évaluation des propositions sont cependant tout aussi importants pour la Ville.

La Ville de Lévis ne s'engage à accepter ni à retenir aucune des propositions reçues.

La Ville n'est pas actuellement propriétaire des lots 2 434 515 et 2 434 516 du cadastre du Québec mais est en démarches pour les acquérir. En conséquence, le présent appel de propositions est conditionnel à l'acquisition par la Ville de ces deux lots.

Avant tout travaux d'excavation sur l'Immeuble, le proposant retenu devra effectuer des travaux archéologiques sur l'Immeuble, à ses frais, cette propriété ayant un potentiel archéologique confirmé.

Le prix plancher de l'immeuble, constitué des quatre lots et des constructions présentes sur celui-ci, est fixé à deux millions cinq cent mille dollars (2 500 000,00 \$), avant taxes.

3. Description de l'immeuble et conditions générales de la transaction

L'immeuble offert est constitué des lots 2 434 515, 2 434 516, 2 434 517 et 2 434 863 du cadastre du Québec, d'une superficie totale approximative de 5 177,7 mètres carrés, situé au pied de la falaise, dans le secteur du Vieux-Lévis, avec les constructions et autres qui s'y trouvent. Cet immeuble dispose d'un front approximatif de 81 mètres linéaires sur la rue Saint-Laurent (voir annexe A).

Il est desservi par les services d'aqueduc et d'égouts, de même que par les réseaux électriques et de télécommunication, qui sont tous enfouis dans cette zone.

Une étude de caractérisation environnementale (phases I et II) est disponible sur demande. À noter que le terrain sera vendu tel quel par la Ville de Lévis, sans la garantie légale avec la garantie du droit de propriété mais sans la garantie de qualité. À noter aussi qu'une opinion sur la stabilité de la falaise située derrière ces lots a été obtenue et que le proposant aura 90 jours, après l'acceptation de son offre d'achat par la Ville, pour y réaliser toutes les études voulues, à la condition expresse de s'engager à remettre les lieux dans l'état où il les aura trouvés. Si ces études devaient ne pas s'avérer pas à la satisfaction du proposant pour la réalisation du projet immobilier visé, celui-ci aura 10 jours pour demander l'annulation de son offre d'achat, la Ville conservant en pareil cas le dépôt remis à l'appui de celle-ci (équivalent à 10% du montant proposé pour l'acquisition de l'immeuble). Une étude de relevés archéologiques devra être effectuée sur le site, et ce, aux frais du promoteur retenu. Ce dernier devra également réaliser à ses frais toutes les démarches nécessaires à la démolition des bâtiments et autres constructions encore présents sur l'immeuble. Le promoteur retenu sera aussi responsable de procéder à ses frais à la décontamination (et réhabilitation) des sols de l'immeuble, le cas échéant.

Le présent projet fera l'objet d'un accompagnement de la part du Bureau de projets de la Ville de Lévis, qui a pour mission d'apporter tout le soutien nécessaire à la réussite des projets immobiliers priorisés par la Ville.

4. Description de l'immeuble recherché et du lien mécanique

1. Un immeuble d'une hauteur maximale de 6 étages et 20 mètres, à l'exception de la structure du lien mécanique et de la passerelle qui le reliera à l'emprise de la rue Marie-Rollet, qui pourront excéder ces normes (hauteur maximale spécifique prévue au Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Vieux-Lévis) ;
2. Un immeuble pouvant contenir des fonctions commerciales et résidentielles, selon la réglementation en vigueur (voir Annexe C) ;
3. Le rez-de-chaussée de l'immeuble doit offrir des locaux commerciaux pouvant accueillir des commerces de proximité ou des commerces avec fonctions touristiques ;
4. L'immeuble doit contenir un nombre suffisant de cases de stationnement pour les fonctions proposées, selon la réglementation en vigueur ;
5. Le lien mécanique (de type ascenseur) doit être intégré sur l'immeuble formé des lots 2 434 515, 2 434 516, 2 434 517 et 2 434 863 du cadastre du Québec, dans la partie arrière du bâtiment projeté (le plus près de la falaise possible) ;

6. L'accès public, la billetterie et le lien mécanique doivent être intégrés au bâtiment, mais de façon indépendante au plan foncier, et être aussi autonomes au niveau fonctionnel, avec des espaces et équipements prévus à ces seules fins seulement (entrée électrique indépendante, etc.) Après sa construction, le lien mécanique et ses équipements seront vendus par le promoteur à la Ville, une personne morale ou à un OBNL, le tout au choix de la Ville et à être identifié par la Ville pour acquérir et opérer le lien mécanique et ses constituantes ; ceci, au même prix que celui qui a aura été proposé par le promoteur dans son offre à la Ville et accepté par cette dernière ;
7. Le lien mécanique devra notamment présenter les caractéristiques suivantes (voir PPU et PFT en annexe E) :
 - a. Une capacité de 20 passagers ou 4 vélos/cyclistes
 - b. Une passerelle fermée, fenestrée et climatisée, avec accès sécurisés tant au haut qu'au bas de la falaise ;
 - c. Une billetterie automatisée permettant l'accès avec une carte de crédit ;
8. Un impact visuel limité de l'immeuble, du lien mécanique et de la passerelle sur le voisinage est recherché ;
9. Intégration harmonieuse de l'architecture proposée pour l'immeuble, le lien mécanique et la passerelle avec l'environnement du site ;
10. Une signature architecturale distinctive et bien intégrée au milieu sera considérée comme un atout ;
11. Des matériaux durables et facile d'entretien doivent être favorisés ;
12. Échéancier de construction : Ouverture au printemps 2025.

5. Critères d'admissibilité

Toute offre doit se faire par écrit, selon les formes prescrites (i.e. document complémentaire au formulaire présenté en annexe B), et répondre notamment aux critères suivants :

1. Démontrer l'expérience du proposant dans la réalisation de projets d'envergure similaire ;
2. Démontrer que le proposant a un minimum de 5 ans d'expérience dans la réalisation de projets d'envergure similaire ;
3. Porter sur un projet d'immeuble respectant les éléments décrits précédemment à la section « Description du lien mécanique » :
4. Pour l'immeuble, respecter le nombre d'étages maximum prévu au règlement en vigueur (voir annexe C) ;
5. Proposer un concept pour le lien mécanique respectant le PFT joint en annexe E ;

6. Livrables

1. Présenter le concept immobilier proposé à l'aide de plans, esquisses et simulations 3D permettant d'en apprécier l'originalité ainsi que l'intérêt au plan architectural, de même que l'intégration harmonieuse du concept dans le milieu environnant ;
2. La Ville souhaite un début de construction au printemps 2023. En ce sens, le promoteur retenu devra produire ses plans et devis définitifs des infrastructures municipales, le cas échéant, ainsi que du bâtiment projeté, et ce, dans les trois (6) mois maximum suivant la signature de l'acte de vente des terrains ;
3. Faire une offre intéressante pour l'achat du terrain, le prix plancher étant fixé à deux millions cinq cent mille dollars (2 500 000,00 \$), avant taxes;
4. Présenter une offre de vente, au plus bas prix possible, pour la cession du lien mécanique et de l'ensemble de ses équipements et aménagements.

7. Le calendrier suivant présente les étapes importantes de réalisation (sujet à ajustements)

Étapes	Date
1. Publication de l'appel de propositions	Été 2021
2. Réception des propositions, de l'offre d'achat et de l'acompte représentant 10% du prix de vente	Janvier 2022
3. Évaluation des propositions	Février à avril 2022
4. Sélection du proposant (par résolution) du CE/CV	Mai 2022
5. Dépôt des demandes de permis	Automne 2022
6. Début des travaux	Printemps 2023
7. Fin des travaux	Printemps 2025

8. Critère d'évaluation et pondération

Les projets reçus seront évalués et analysés par un comité ayant comme mandat de noter et recommander au comité exécutif de la Ville le projet répondant le plus aux critères de sélections ci-après présentés (**annexe D**) :

Sommaire des critères	Pondération
Critère 1 : Prix offert pour l'acquisition des immeubles	20
Critère 2 : Prix demandé pour le lien mécanique	40
Critère 3 : Expérience de la firme	20
Critères 4 : Bâtiment dans son ensemble	30
Critères 5 : Lien mécanique	40
Critères 6 : Environnement urbain immédiat	20
Critères 7 : Échéancier	10
TOTAL	180

9. Obligations de l'acheteur

À l'appui de sa proposition, tout proposant devra :

- Remettre un chèque visé au montant de 500,00 \$, plus taxes si applicables, libellé à l'ordre de la Ville de Lévis, pour couvrir les frais afférents à l'analyse de son dossier ;
- Signer et remettre à la Ville une offre d'achat préétablie par la Ville de Lévis, conforme au projet d'offre joint en **annexe F** des présentes, dans les 90 jours de la transmission par la Ville d'un avis écrit l'informant qu'il est le proposant retenu. L'Offre d'achat devra être accompagnée d'un acompte représentant 10 % du prix de vente (chèque visé). En conséquence, tout proposant doit prendre connaissance du projet d'Offre d'achat joint en **annexe F** et est présumé, par le dépôt de sa proposition, en accepter son contenu. Il est toutefois convenu que certaines des clauses prévues dans ce projet d'Offre d'achat joint en **annexe F** seront à compléter et/ou bonifier et pourront faire l'objet de légères modifications, avant sa signature par le proposant retenu, le tout suivant le projet retenu et de façon à refléter ce qui aura été au final convenu avec la Ville.

10. Répondant pour toute information technique ou administrative

Philippe Gagné-Emond, conseiller en développement
Direction du développement économique et de la promotion
Ville de Lévis

996, rue de la Concorde, Lévis
Québec (G6W 0P8)
pgemond@ville.levis.qc.ca

11. Réception des propositions

Toute proposition devra être reçue par courriel à l'adresse suivante developpementeconomique@ville.levis.qc.ca **avant le vendredi 28 janvier 2022 à 15h00**, accompagnée des autres pièces requises, à l'adresse suivante :

Direction du développement économique et de la promotion
Ville de Lévis
996, rue de la Concorde, Lévis
Québec (G6W 0P8)

Visite des lieux : Une visite des lieux pourra être organisée sur demande par le répondant.

12. AVIS AUX PROPOSANTS

Le montant minimal exigé pour l'acquisition de l'immeuble visé est d'un minimum de deux millions cinq cent mille dollars (2 500 000,00 \$), plus les taxes si applicables. Pour être considérée, toute proposition devra être présentée sur le formulaire (annexe B) prévu à cette fin et accompagnée d'un chèque visé tel que prévu à la clause 9 ci-dessus.

Chaque proposition doit être envoyée par courriel, avec comme objet « *Projet de vente et de redéveloppement immobilier d'une propriété formée de plusieurs lots dans le secteur de la Traverse de Lévis (rue Saint-Laurent), avec intégration d'un lien mécanique permettant de transporter des piétons et cyclistes entre le secteur de la Traverse et le plateau du Vieux-Lévis* ».

La Ville de Lévis ne s'engage à accepter ni la plus basse ni aucune des propositions qui sera reçues et n'encourt aucune responsabilité à l'égard du ou des proposants-acheteurs.

ANNEXE A – PLANS DE LOCALISATION ET DE CADASTRE



ANNEXE B - FORMULAIRE DE DÉPÔT DE PROPOSITION

Date :	
Nom du proposant :	
Nom du représentant :	
Adresse :	
Ville :	Code postal :
Téléphone :	Télécopieur :
Courriel :	

DECLARATION

Le proposant déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des documents de l'appel de propositions, de ses annexes et du formulaire de présentation et il en accepte tous les termes et toutes les conditions.

Le proposant déclare avoir procédé aux vérifications et inspections qu'il estime nécessaires quant à l'état de l'immeuble et il s'en déclare entièrement satisfait.

Le proposant déclare ne pas être concerté et ne pas avoir échangé ou comparé des renseignements ni avoir conclu un accord avec tout autre proposant au sujet du contenu, de la préparation ou de la présentation de la présente proposition.

La présente proposition est irrévocable pour une période de quatre-vingt-dix (90) jours suivant la date limite de présentation des propositions. Le proposant ne pourra unilatéralement modifier ou retirer sa proposition et il sera lié par l'acceptation de sa proposition par la Ville survenue avant l'expiration de cette période.

Le proposant s'engage à réaliser le projet de développement conformément à sa proposition et ce qui aura été convenu avec la Ville.

Le proposant déclare avoir pris connaissance de l'**annexe F** et il en accepte tous les termes et toutes les conditions. Le proposant s'engage à signer une offre d'achat préétablie par la Ville, selon le projet joint à cette **annexe F** dans les 90 jours de la transmission par la Ville d'un avis écrit l'informant qu'il est le proposant retenu.

EN FOI DE QUOI nous avons signé le présent formulaire de présentation de la proposition à la date et au lieu indiqués.

À _____ le _____.

(Nom) – Représentant dûment autorisé du proposant

Signature * _____

Si le proposant est une personne morale, joindre la résolution autorisant la signature et la présentation de la proposition.

Prix offert :

Le proposant offre d'acheter les lots 2 434 515, 2 434 516, 2 434 517 et 2 434 863 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Lévis, représentant une superficie totale approximative de 5 177,7 mètres carrés, au prix de _____ dollars (minimum exigé : 2 500 000\$).

Le proposant offre de vendre le lien mécanique et tous les équipements et aménagements requis pour son fonctionnement au prix de _____ dollars.

Toutes taxes applicables sont en sus.

Respect des échéanciers :

Le proposant s'engage à respecter les échéances prescrites au tableau suivant :

Étapes	Date
1. Publication de l'appel de propositions	Été 2021
2. Réception des propositions, de l'offre d'achat et de l'acompte représentant 10% du prix de vente	Janvier 2022
3. Évaluation des propositions	Février à avril 2022
4. Sélection du proposant (par résolution) du CE/CV	Mai 2022
5. Dépôt des demandes de permis	Automne 2022
6. Début des travaux	Printemps 2023
7. Fin des travaux	Printemps 2025

Processus de modification réglementaire :

Le REQUÉRANT reconnaît spécifiquement que la VILLE est soumise à différents processus légaux relativement à l'octroi de dérogations mineures, notamment en zone de contraintes, ou de modifications à la réglementation d'urbanisme ainsi qu'au processus de consultations publiques prescrit par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et que la VILLE ne peut d'avance s'obliger à accorder quelque dérogation que ce soit ou apporter une modification à ses règlements.

Par conséquent, le REQUÉRANT renonce à toute réclamation ou poursuite contre la VILLE dans l'éventualité où la réglementation d'urbanisme n'est pas modifiée pour autoriser l'un ou l'autre des changements mentionnés ci-dessus.

ANNEXE C

CRITÈRES RELATIFS AU PROGRAMME D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PPIA) DU SECTEUR DE LA TRAVERSE QUI TOUCHENT LE PROJET DE LIEN MÉCANIQUE :

- L'intégration de toitures-végétalisées, toitures-terrasses, toitures-jardins, ou de végétation est privilégiée.
- Les bâtiments, par leur gabarit ou leur hauteur, assurent une bonne visibilité (en matière de surface) de la partie supérieure de la falaise depuis la rue Saint-Laurent, le fleuve et la Ville de Québec.
- Les constructions ou les aménagements sur le toit, tels que des terrasses, s'harmonisent et s'intègrent au concept de la toiture et à l'architecture du bâtiment.
- La hauteur des bâtiments s'harmonise avec les bâtiments et équipements existants ; les bâtiments offrant la hauteur la plus élevée s'implantent dans l'axe de la rue Guenette, à l'endroit où les lots sont le plus étroits (zone M2163C).
- Le langage architectural contemporain s'appuie sur les composantes morphologiques du bâti existant et disparu du secteur de la Traverse, que ce soit dans la composition architecturale, les proportions, la couleur, la forme des toitures ou les matériaux de revêtement extérieur.
- L'implantation des bâtiments se fait près de la rue, suivant l'alignement du cadre bâti existant, et prend en considération les accès aux stationnements situés en arrière-lot et aux fosses de captation des débris rocheux situés au pied du talus.
- Les équipements de mécanique du bâtiment (chauffage, antennes, ventilation et climatisation) doivent faire l'objet de mesures d'atténuation visuelles, que ce soit par des éléments architecturaux ou un traitement végétal, de sorte qu'ils s'intègrent discrètement au bâtiment et dans le paysage.
- La modulation des hauteurs du bâtiment ou entre deux bâtiments adjacents dans une même zone de cohérence, de manière à éviter l'effet « mur » est privilégiée.
- Les rez-de-chaussée des bâtiments commerciaux offrent un surhaussement (hauteur supérieure) et une transparence (vitrines, ouvertures, etc.).
- À l'intérieur de chacune des zones de cohérence, la composition, l'implantation et volumétrie des bâtiments offre une modulation des façades et l'articulation des volumes de manière à s'intégrer avec le lotissement ancien du secteur.
- La limitation et l'intégration des accès automobiles aux stationnements et aux commerces prennent en compte la fluidité de la circulation automobile, piétonne et cycliste dans les secteurs à proximité des espaces de stationnement publics, des sites hôteliers, des commerces et de l'accès aux traversiers.
- L'implantation et le gabarit des bâtiments prennent en considération les caractéristiques géologiques de la falaise, telles que les risques d'éboulis et d'effritement du roc.
- Les enseignes lumineuses, l'éclairage des bâtiments et l'éclairage signalétique sont sobres et discrets.

ANNEXE D
CRITÈRES D'APPRÉCIATION

Critère 1 : Prix offert pour les terrains identifiés (20 points)		
Éléments évalués	Évaluation	Pointage
Prix offert (minimum 2 500 000\$) Critère évalué en comparaison avec les autres offres faites dans le cadre de cette même demande d'intérêt	Meilleure offre	20
	2ième meilleure offre	15
	3ième meilleure offre	10
	4ième meilleure offre	5
	5ième et suivantes	0

Critère 2 : Prix demandé pour le lien mécanique (40 points)		
Éléments évalués	Évaluation	Pointage
Prix demandé pour la vente du lien mécanique à un OBNL à être désigné par la Ville	Meilleure offre	40
	2ième meilleure offre	25
	3ième meilleure offre	15
	4ième meilleure offre	5
	5ième et suivantes	0

Critère 3 : Expérience de la firme (15 points)		
Éléments évalués	Évaluation	Pointage
Expérience pertinente du promoteur	Supérieur	20
	Adéquat	15
	Insuffisant	5
	Médiocre	0

ANNEXE D (SUITE)

Critères 4 : Bâtiment dans son ensemble (30 points)			
Éléments évalués	Évaluation	Pointage	Total
Optimiser la mixité des usages, incluant obligatoirement un rez-de-chaussée commercial	Médiocre	0	
	Insuffisant	2	
	Adéquat	4	
	Supérieur	5	
Qualité de l'insertion à la trame urbaine : Volumétrie assurant le confort des piétons ; Création d'un front bâti rythmé et dynamique ; Qualité des interactions entre le bâtiment et la rue.	Médiocre	0	
	Insuffisant	2	
	Adéquat	4	
	Supérieur	5	
Qualité et originalité du concept architectural	Médiocre	0	
	Insuffisant	2	
	Adéquat	4	
	Supérieur	5	
Mise en valeur des caractères historique, identitaire et géologique du site	Médiocre	0	
	Insuffisant	2	
	Adéquat	4	
	Supérieur	5	
Mise en valeur des panoramas régionaux et des percées visuelles remarquables	Médiocre	0	
	Insuffisant	2	
	Adéquat	4	
	Supérieur	5	
Fournir des cases de stationnement en nombre suffisant pour assurer son autonomie	Médiocre	0	
	Insuffisant	2	
	Adéquat	4	
	Supérieur	5	

ANNEXE D (SUITE)

Critères 5 : Lien mécanique (40 points)			
Éléments évalués	Évaluation	Pointage	Total
Respecte le devis de performance PFT ou autre mis en annexe	Insuffisant	0	
	Passable	5	
	Adéquat	15	
	Supérieur	20	
Propose des espaces d'attente et de circulation confortables, sécuritaires, dynamiques et attrayants.	Médiocre	0	
	Insuffisant	2	
	Adéquat	4	
	Supérieur	5	
Propose une signature architecturale distinctive et emblématique (passerelle, ascenseur, entrées, etc)	Médiocre	0	
	Insuffisant	4	
	Adéquat	7	
	Supérieur	10	
Qualité de l'expérience proposée Expérience contemplative (voir PFT) Convivialité du parcours et des équipements	Insuffisant	0	
	Passable	2	
	Adéquat	4	
	Supérieur	5	

ANNEXE D (SUITE)

Critères 6 : Environnement urbain immédiat (20 points)			
Éléments évalués	Évaluation	Pointage	Total
Contribue à la stimulation de l'activité économique du secteur	Médiocre	0	
	Insuffisant	2	
	Adéquat	3	
	Supérieur	5	
Contribue à l'attractivité du secteur (création d'achalandage)	Médiocre	0	
	Insuffisant	2	
	Passable	3	
	Adéquat	5	
Se positionner en tant qu'attrait touristique dans son ensemble favorisant ainsi l'implantation de commerces de "nature touristique"	Médiocre	0	
	Insuffisant	2	
	Passable	7	
	Adéquat	10	

Critères 7 : Échéancier (10 points)			
Éléments évalués	Évaluation	Pointage	Total
Proposer un échéancier réaliste de la réalisation de l'ensemble des travaux	Médiocre	0	
	Insuffisant	2	
	Passable	6	
	Adéquat	10	

ANNEXE E
PROGRAMME FONCTIONNEL ET TECHNIQUE – LIEN MÉCANIQUE

PROJET

OFFRE D'ACHAT

PAR : _____ (nom de la cie.), compagnie légalement constituée en vertu de la Loi canadienne sur les sociétés par actions, L.R.C. (1985), c. C-44, ayant son siège social au _____ (no civic), _____ (rue), _____ (ville), province de Québec, _____ (code postal), ici représentée par _____ (nom du représentant), _____ (titre), dûment autorisé à agir aux présentes tel qu'il le déclare.
Ci-après nommé « l'Offrant »;

À : **VILLE DE LÉVIS**, personne morale de droit public légalement constituée en vertu de la Charte de la Ville de Lévis, ayant son bureau au 2175, chemin du Fleuve, Lévis, province de Québec, G6W 7W9 ;

Ci-après nommée la « VILLE »

Ci-après collectivement nommées les « parties »

1. Offre

L'OFFRANT offre, par les présentes, d'acheter de la VILLE, aux conditions mentionnées à la présente offre, l'immeuble ci-après décrit :

- Les lots 2 434 515, 2 434 516, 2 434 517 et 2 434 863 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Lévis, d'une superficie approximative de 5 178 mètres carrés, avec les bâtisses et autres constructions et aménagements dessus érigés;

Tels qu'illustrés en annexe A des présentes pour en faire partie intégrante (ci-après appelée « l'Immeuble »).

2. Prix et mode de paiement :

2.1 Le prix d'achat sera de _____ \$, plus taxes si applicables, payable comme suit :

Une première somme de _____ \$ représentant 10% du prix de vente, qui a été remise à la VILLE par chèque visé de l'OFFRANT à l'ordre de la Ville de Lévis, lors de la signature et du dépôt de la présente offre d'achat, à être remise à l'OFFRANT, sans intérêt, si la présente offre n'est pas acceptée par la VILLE. Cette somme servira d'acompte si la présente offre est acceptée par la VILLE ;

Le solde du prix de vente de _____ \$

PROJET

sera payable lors de la signature du contrat notarié de vente à intervenir entre les parties.

- 2.2 Toute taxe pouvant être imposée comme conséquence de la vente de l'Immeuble et qui doit être perçue par la VILLE en vertu des lois fiscales applicables, devra être remise par l'OFFRANT à la VILLE au moment de la signature de l'acte de vente.

3. Obligations de l'OFFRANT :

Dans le cadre de la présente offre d'achat, l'OFFRANT s'engage à respecter toutes les obligations suivantes :

- 3.1 Il s'engage à construire sur l'Immeuble, au plus tard le (date à spécifier), un lien mécanique, ses aménagements et ses équipements (lesquels devront tous respecter en tous points le programme fonctionnel et technique (PFT) joint à l'appel de propositions de la VILLE qui a pour titre « DEV-2021-109 - Projet de vente et de redéveloppement immobilier d'une propriété formée de plusieurs lots dans le secteur de la Traverse de Lévis (rue Saint-Laurent), avec intégration d'un lien mécanique permettant de transporter des piétons et cyclistes entre le secteur de la Traverse et le plateau du Vieux-Lévis » et conformément à ce qui aura été convenu avec la Ville) (obligation de construire à compléter) ...;
- 3.2 déposer une demande de démolition des bâtiments et autres constructions encore présents sur l'Immeuble, à ses frais, laquelle doit être complète et conforme à toutes réglementations et exigences municipales, ladite demande devant inclure tous les documents exigés par la municipalité, et ce, au plus tard le (date);
- 3.3 déposer une demande de permis de construction complète et conforme à toutes réglementations et exigences municipales, ladite demande devant inclure tous les documents complémentaires exigés par la municipalité pour ce type de projet, et ce, au plus tard le (date) ;
- 3.4 fournir à la Ville de Lévis la preuve de l'approbation de son financement hypothécaire, et ce, au plus tard le (date). À cet effet, l'acheteur devra remettre au vendeur, avant le début des travaux d'excavation, et au plus tard le (date), une preuve de financement du projet, soit de l'obtention des fonds nécessaires à la réalisation du projet visé à la clause 3.1, évalué sur une base préliminaire à un montant de (XXXX \$), laquelle preuve devra être jugée à la satisfaction du vendeur;
- 3.5 fournir le certificat de fin des travaux émis par l'architecte qu'il aura mandaté, et ce, au plus tard le (date) sauf si un retard imprévisible et irrésistible afin de compléter les travaux de construction déjà débutés survient en cas de force majeure tel que défini au Code civil du Québec, incluant le cas d'une pandémie mondiale, seulement dans la mesure où l'acheteur a préalablement entièrement satisfait aux conditions énoncées aux clauses 3.2, 3.3 et 3.4 ci-haut mentionnées;

PROJET

- 3.6 effectuer, avant tout travaux d'excavation sur l'Immeuble, des travaux archéologiques sur l'Immeuble, à ses frais, cette propriété ayant un potentiel archéologique confirmé;
- 3.7 Après construction de l'édifice sur l'Immeuble, à la demande de l'OFFRANT et suivant les confirmations à obtenir du service de l'évaluation, le directeur de la Direction du développement économique et de la promotion émet une lettre confirmant que l'obligation prévue à la clause 3.1 a été exécutée.

4. **Garantie Hypothécaire**

Pour garantir le respect des délais et l'exécution de toutes les conditions et engagements contenus à la clause 3 de la présente offre d'achat ainsi que ceux qui seront contenus dans le contrat notarié de vente, incluant le paiement de toutes sommes qu'il pourrait être tenu de payer selon les clauses de ces contrats, l'OFFRANT devra consentir une hypothèque de premier rang à la Ville de Lévis sur l'Immeuble, donc sur les 4 lots, au montant de 5 millions de dollars. Cet acte d'hypothèque devra être signé en même temps que le contrat notarié de vente de l'Immeuble et il contiendra la clause suivante :

« CESSION DE PRIORITÉ DE RANG »

Le Créancier s'engage à consentir à céder sa priorité ou antériorité de rang relativement à tout droit ou priorité, incluant quant à l'effet de l'exercice de la clause résolutoire stipulée à l'acte de vente publié le _____ sous le numéro _____ au Bureau de la publicité des droits, circonscription foncière de Lévis, dont il est titulaire dans l'unique mesure où : a) son consentement bénéficie au seul « CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE » avec lequel le débiteur ou ses représentants n'auront aucun lien, b) le CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE accordera au débiteur, jusqu'à concurrence des décaissements effectués, le financement hypothécaire requis à l'acte de vente pour la réalisation de l'intégralité du projet visé par le permis de construction, soit l'ensemble du projet identifié à la clause _____ de l'acte de vente et, le cas échéant, toute composante résidentielle du projet qui y serait intégrée c) l'utilisation de l'ensemble des fonds avancés par le CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE sera uniquement et exclusivement dédiée et dévolue à la construction du projet visé par ledit permis de construction pour la réalisation de ce projet.

À défaut du respect intégral des conditions qui précèdent, le consentement du Créancier deviendra nul et non avenu.

Avant de consentir à cette cession de priorité, le débiteur devra

PROJET

préalablement remettre au Créancier une copie du projet d'acte d'hypothèque présenté et accepté par lui et le CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE afin de permettre à ce dernier d'obtenir une créance hypothécaire de 1^{er} rang qui sera limitée à la somme effectivement avancée par le CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE pour le projet visé par le permis de construction et ne pourra en aucun temps dépasser le montant garanti par cette hypothèque lequel montant inclus l'hypothèque additionnelle habituelle de 20%.

Afin d'obtenir ce consentement du Créancier, le débiteur consent à ce que le CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE communique au Créancier les informations relatives à toutes les avances consenties suivant l'octroi du financement jusqu'à la complète réalisation des travaux visés par le permis de construction. Le débiteur consent à ce que le Créancier soit sans délai informé par le CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE de tous défauts du débiteur.

Lors de la cession de rang, le CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE devra reconnaître que le Créancier n'aura aucun consentement préalable à obtenir de ce dernier afin d'entreprendre l'exercice de la clause résolutoire énoncée à l'acte de vente.

Dans l'éventualité de l'exercice de la clause résolutoire, le Débiteur consent irrévocablement à ce que le Créancier rembourse au CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE la somme qu'il devra rembourser conformément à clause _____ de l'acte de vente.

Sous réserve du respect intégral de l'ensemble des conditions décrites précédemment, il est convenu que la cession de rang et d'antériorité qui pourra être consentie par le Créancier aura pour effet que tous les droits hypothécaires et autres droits de garantie du CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE auront préséance sur ceux du Créancier tant concernant l'ordre de collocation du prix de vente de l'immeuble ou de l'indemnité d'assurances en cas de sinistre qu'à l'égard de l'exercice de tout recours hypothécaire ou du droit du Créancier de redevenir propriétaire par l'exercice de la clause résolutoire conservée par le Créancier, le tout comme si les droits résultant de l'acte de garantie hypothécaire à être consenti en faveur du CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE avaient été inscrits avant ceux du Créancier. ».

5. Autres conditions de la vente :

PROJET

- 5.1. La vente de l'Immeuble sera faite avec la garantie du droit de propriété mais sans la garantie de qualité, aux risques et périls de l'OFFRANT.
- 5.2. L'Immeuble devra être libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque, sauf les servitudes usuelles et apparentes d'utilité publique.
- 5.3. Aucun dossier de titres, ni certificat de recherches ou de localisation ne seront fournis à l'OFFRANT par la VILLE.
- 5.4. L'OFFRANT doit payer toutes taxes municipales, scolaires, générales et spéciales, ainsi que toutes autres impositions foncières pouvant affecter l'Immeuble à compter de la signature du contrat notarié de vente;
- 5.5. L'OFFRANT doit payer les frais du contrat notarié de vente, de sa publicité et des copies pour toutes les parties. Il s'engage de plus à faire effectuer par le notaire qu'il mandatera un examen des titres de l'Immeuble, à ses frais et à fournir à la VILLE une copie du rapport sur les titres préparés par ce notaire ainsi qu'une confirmation écrite de ce dernier à l'effet que les actes inclus dans la chaîne des titres de l'Immeuble ne comportent pas de restrictions ou contraintes susceptibles de faire obstacle à la vente de l'Immeuble. En cas de telles restrictions ou contraintes, ou en cas de présence de charge et autre vice de titre pouvant affecter l'Immeuble, l'OFFRANT pourra :
 - a. exiger l'annulation de la présente offre d'achat en faisant parvenir à la VILLE dans les 10 jours suivant la réception de l'examen des titres mentionné ci-haut, un avis écrit à cet effet accompagné des résultats de cet examen, auquel cas les frais, honoraires et déboursés alors engagés par chacune des parties seront à leur charge respective, à charge cependant par la VILLE de rembourser à l'OFFRANT, sans intérêt, l'acompte versé en application de la clause 2.1 ;
 - b. choisir d'acquérir quand même l'Immeuble en vertu des présentes; dans un tel cas, les parties conviennent que la vente sera faite sans la garantie légale, nonobstant ce qui est prescrit à la clause 5.1;
- 5.6. L'OFFRANT doit payer les frais d'arpenteur pour la subdivision, l'opération cadastrale, le piquetage, le plan ainsi que la description technique de l'Immeuble, le cas échéant;
- 5.7. L'OFFRANT doit assumer tous les coûts liés aux travaux d'aménagement d'une entrée de services et au raccordement, le cas échéant, aux conduites d'aqueduc et d'égouts situées dans la rue, et ce, en fonction de la tarification municipale applicable au moment de ces travaux ou raccordement.
- 5.8. L'OFFRANT doit payer les frais et débours de tout courtier

PROJET

immobilier qu'il aurait mandaté ou qui a été impliqué dans la présente transaction, le cas échéant, l'OFFRANT reconnaissant ici que la VILLE n'a confié elle-même aucun tel mandat et qu'elle n'a ainsi aucune obligation à l'égard d'un quelconque courtier en regard de la présente;

- 5.9. L'OFFRANT doit obtenir, aux fins de la réalisation de tous travaux visés par la présente offre, tout permis, certificat d'autorisation ou autre autorisation requise par la Ville de Lévis ou tout autre autorité compétente et se conformer aux règlements municipaux et aux lois applicables.
- 5.10. Si l'offre est acceptée, l'OFFRANT deviendra propriétaire de l'Immeuble à compter de la date de la signature du contrat notarié de vente, avec délivrance à compter de cette même date.
- 5.11. L'OFFRANT s'engage à céder, en tout temps, à titre gratuit, toute servitude d'utilité publique qui pourrait être requise par la VILLE dans les limites de l'Immeuble, et ce, sur simple demande de cette dernière, étant bien entendu que la VILLE tentera, en pareil cas, de minimiser l'impact sur les aménagements existants ou projetés.
- 5.12. Si la présente offre est acceptée et que les titres de l'Immeuble à acquérir sont clairs, mais que l'OFFRANT refuse de signer le contrat notarié de vente préparé par le notaire instrumentant alors qu'une mise en demeure l'enjoignant de signer le contrat lui aura été transmise par courrier recommandé, la VILLE pourra, à son choix :
 - se prévaloir du droit de forcer l'exécution en nature de l'obligation contractuelle (recours en passation de titre);
ou
 - se prévaloir du droit à la résolution de la promesse d'achat/vente; ou
 - réclamer des dommages-intérêts; ou
 - confisquer le dépôt prévu à la clause 2.1 à titre de dommages-intérêts liquidés et alors la présente offre d'achat (et son acceptation le cas échéant) deviendra nulle et non avenue à toutes fins que de droit entre les parties.
- 5.13. L'OFFRANT déclare qu'il a procédé à toutes les vérifications utiles et nécessaires portant sur une cause d'inadmissibilité ou d'incapacité à contracter avec la VILLE selon la loi, et qu'aucune telle cause n'existe.
- 5.14. L'OFFRANT a la responsabilité de s'informer auprès de toute compagnie d'utilité publique (Hydro-Québec, Bell, Vidéotron, Énergir, etc) de tous les frais et délais éventuels relatifs au prolongement des réseaux d'utilité publique afin de desservir l'Immeuble, si requis, ces frais étant entièrement à sa charge.

PROJET

6. Conditions environnementales et conditions du sol

6.1 L'OFFFRANT reconnaît avoir reçu de la VILLE et pris connaissance des rapports et études suivants :

- ◆ Opinion sur la stabilité de la falaise
- ◆ Études phases 1 et 2 du 5964, rue Saint-Laurent, Lévis.

L'OFFFRANT s'engage par ailleurs à effectuer, à ses frais et dans un délai maximum de 150 jours de l'acceptation de la présente offre, une étude de caractérisation environnementale (phase I et, si requis par telle étude, phase II) ainsi qu'une étude géotechnique relative à la capacité portante du sol de l'Immeuble ou toute autre étude qu'il juge utile pour la réalisation des travaux qu'il projette sur l'Immeuble.

6.2 Advenant que les résultats de ces études, réalisées par une firme compétente dans le domaine, révèlent des problèmes quant à la qualité du sol, sa contamination ou sa capacité portante qui empêcheraient, suivant les normes en vigueur à ce moment, la réalisation du projet de construction de l'OFFFRANT, ce dernier pourra exiger l'annulation de la présente offre en faisant parvenir à la VILLE, dans les 10 jours suivant l'expiration du délai prévu à la clause 6.1, un avis à cet effet accompagné des résultats de ces études. Dans le cas de l'annulation de l'offre d'achat en vertu de la présente clause, le dépôt sera remis à l'OFFFRANT par la VILLE, sans intérêt.

6.3 L'OFFFRANT s'engage à remettre l'Immeuble dans son état initial à la fin des travaux d'études de sol et ce, à ses frais.

6.4 Si l'OFFFRANT ne fait pas effectuer les études décrites à la clause 6.1 ou à défaut par l'OFFFRANT de transmettre l'avis prévu à la clause 6.2, l'offrant sera réputé accepter l'état du sol, et ce, à ses risques et périls.

6.5 L'OFFFRANT s'engage à tenir indemne la VILLE de tout dommage, de quelque nature que ce soit, et de toute réclamation résultant de la présente clause 6 ou de l'utilisation qui sera faite des lieux relativement à ces études de sol. Il reconnaît qu'il est de sa responsabilité de faire effectuer à ses frais toute autre étude (autre que celles dénoncées à la clause 6.1 et celles qu'il a fait réaliser en vertu de la clause 6.1), préalablement à la réalisation de tout projet sur l'Immeuble, la VILLE ne pouvant aucunement garantir que les études ainsi réalisées sont complètes ou suffisantes pour la réalisation du projet de l'OFFFRANT.

6.6 L'OFFFRANT s'engage de plus à souscrire, détenir et maintenir en vigueur, à ses frais, pendant toute la durée des travaux d'études de sol mentionnés à la clause 6.1, une assurance responsabilité civile générale d'un montant minimal de 1 000 000,00 \$ ainsi que toute autre assurance requise et

PROJET

pertinente à de tels travaux, dans la mesure où de telles assurances sont disponibles.

6.7 L'OFFFRANT reconnaît par ailleurs qu'il est de sa responsabilité, de s'assurer que l'Immeuble n'est pas affecté de contraintes ou restrictions, physiques ou juridiques, pouvant affecter la construction ou l'utilisation de celui-ci aux fins pour lesquelles il est projeté. L'OFFFRANT s'engage en conséquence à tenir indemne et à prendre fait et cause pour la VILLE, ses représentants et ayants droit advenant toute réclamation pouvant en découler.

7. Revente de l'Immeuble

Si le délai prévu à la clause 3.1 n'est pas expiré, que l'OFFFRANT n'a pas construit l'édifice mentionné à cette clause, et qu'il désire vendre ou céder à un tiers l'Immeuble, les conditions suivantes devront être respectées :

- a) La vente ou la cession de l'Immeuble devra être autorisée par résolution de la Ville;
- b) le prix de l'Immeuble devra être le même que celui prévu à la clause 2.1;
- c) une somme équivalente à 20 % de ce prix de vente sera versée à la VILLE par l'OFFFRANT, à titre de dommages-intérêts liquidés, et ce, le jour de la signature de l'acte notarié de revente par l'OFFFRANT;
- d) la vente ou la cession devra être faite aux mêmes conditions que celles prévues à l'acte notarié donnant suite à la présente offre d'achat (sous réserve du délai de construction de l'édifice qui pourrait être revu) et le nouvel acheteur devra assumer toutes les obligations en faveur de la VILLE prévues à ce contrat;
- e) la VILLE interviendra au contrat à intervenir entre l'OFFFRANT et le nouvel acquéreur.

La VILLE aura le choix d'accepter ou de rejeter une telle demande, sans autre justification.

8. Droit de premier refus

8.1 Si l'OFFFRANT ou ses ayants droit, durant une période de 20 ans à compter de la signature du contrat notarié de vente, désirent vendre à un tiers une partie non construite de l'Immeuble, ils devront d'abord l'offrir par écrit à la VILLE, au même prix que celui spécifié à la clause 2.1, en considérant la superficie offerte en vente. Celle-ci aura un délai de 90 jours

PROJET

à compter de la réception d'une telle offre, pour l'accepter ou la refuser.

- 8.2 La condition ci-haut mentionnée constitue une condition imposée au profit de la VILLE entraînant, dans le cas où il n'en serait pas tenu compte, le versement par l'OFFRANT à la VILLE d'une somme équivalente à 25% du prix de vente de l'Immeuble mentionné à la clause 2.1, à titre de dommages et intérêts liquidés. Cette somme sera indexée annuellement selon l'Indice des prix à la consommation pour la région de Québec à compter du 1er janvier de l'année qui suit la signature du contrat notarié entre la VILLE et l'OFFRANT.
- 8.3 La présente clause devra être assumée par tout acquéreur subséquent de tout ou partie de l'Immeuble visé par la présente, incluant tout créancier hypothécaire, et ce, jusqu'à l'expiration du délai de 20 ans.
- 8.4 Sont soustraites de l'application de la présente restriction la vente de la totalité de l'Immeuble, avec les bâtisses dessus construites, ou la vente d'un bâtiment principal, avec le terrain sous-jacent et une superficie du terrain contigu n'excédant pas quatre (4) fois la superficie du terrain occupé par le bâtiment principal et tout bâtiment accessoire, le cas échéant.

9. Clause résolutoire

- 9.1 En cas de défaut de l'OFFRANT de respecter l'une ou l'autre des obligations prévues aux clauses **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** 1, 3.2, 3.3, 3.4 et 3.5 des présentes, dans les délais prévus à ces mêmes clauses, la VILLE pourra demander la résolution de la vente de l'Immeuble, conformément à l'article 1742 du *Code civil du Québec*, et ce, dans un délai de 5 ans à compter de la vente. Toutefois, il est convenu que la VILLE entend se prévaloir de ce droit à la résolution dans le cas où l'Immeuble est vacant ou que seules les fondations d'un édifice ont été coulées.
- 9.2 En cas de résolution de la vente, conformément à la présente clause 9, la VILLE versera à l'OFFRANT un montant (ci-après « le prix de rétrocession ») correspondant à la différence entre le montant du prix de vente versé lors de l'aliénation (mentionné à la clause 2).
- 9.3 De plus, toutes les améliorations apportées dans l'intervalle à l'Immeuble par l'OFFRANT appartiendront à la VILLE à titre de dommages-intérêts liquidés.
- 9.4 Pour se prévaloir de la présente clause résolutoire, la VILLE doit transmettre à l'OFFRANT l'avis prévu à l'article 1743 du *Code civil du Québec*. À la fin du délai stipulé dans l'avis, si l'OFFRANT refuse de signer volontairement un acte de rétrocession après avoir reçu l'avis, la pénalité suivante s'applique, sans préjudice au droit de la VILLE de poursuivre le processus pour obtenir la rétrocession de l'Immeuble et sous réserves des autres droits que la VILLE pourrait

PROJET

exercer : l'OFFFRANT devra payer une pénalité quotidienne représentant un centième du prix mentionné à la clause 2.1 pour chaque jour que dure son refus de signer l'acte. Cette pénalité sera retenue à même le prix de rétrocession que la VILLE sera tenue de verser, et ce, à titre de dommages-intérêts liquidés, auxquels s'ajouteront, au même titre, tous les autres frais qui pourraient être engagés par la VILLE pour exercer ses droits.

10. Offre conditionnelle

- 10.1 La Ville n'est pas actuellement propriétaire des lots 2 434 515 et 2 434 516 du cadastre du Québec mais est en démarches pour les acquérir. En conséquence, la présente offre d'achat (et son acceptation le cas échéant) est conditionnelle à l'acquisition par la Ville des lots 2 434 515 et 2 434 516 du cadastre du Québec, et ce, au plus tard le 31 décembre 2021.
- 10.2 La présente offre (et son acceptation le cas échéant) est également conditionnelle à ce que la demande de démolition déposée par l'OFFFRANT pour la démolition des bâtiments et autres constructions encore présents sur l'Immeuble ait été acceptée par les autorités concernées, et ce, au plus tard dans les 180 jours de l'acceptation de la présente offre d'achat.
- 10.3 Dans le cas où l'une ou l'autre des conditions prévues aux clauses 10.1 et 10.2 ne se réalise pas, la présente offre d'achat sera considérée comme nulle et non avenue à toutes fins que de droit, sans recours de part et d'autre, et l'acompte en application de la clause 2.1 sera remboursé à l'OFFFRANT, sans intérêt.

11. Délai conventionnel de signature de l'acte notarié

- 11.1. Si l'offre est acceptée par la VILLE, et sous réserve de la clause 10, le contrat notarié de vente à intervenir entre les parties sera instrumenté par le notaire désigné par l'OFFFRANT, lequel acte de vente devra être signé au plus tard dans les 6 mois suivant la réalisation des conditions prévues à la clause 10.
- 11.2. Si plus de 30 jours se sont écoulés depuis la date limite mentionnée ci-dessus sans que l'OFFFRANT ne procède à la signature du contrat notarié de vente, et ce, pour quelque raison que ce soit, l'OFFFRANT devra payer à la VILLE, à compter du 31^e jour, une pénalité quotidienne de 250 \$/jour pour chaque jour que dure son refus de signer le contrat, et ce, sans préjudice au droit de la VILLE de poursuivre le processus pour obtenir la signature du contrat notarié de vente de l'Immeuble et sous réserves également des droits et recours prévus à la clause 5.12. Cette pénalité devra être perçue par le notaire instrumentant et être versée à la VILLE en même temps que le solde du prix de vente de l'Immeuble, à titre de dommages et intérêts liquidés. Cette pénalité devra

PROJET

être versée à la VILLE de façon distincte du solde du prix de vente.

12. Délai d'acceptation de l'offre

- 12.1. La présente offre d'achat est bonne pour acceptation par résolution de la VILLE dans les 90 jours suivants la signature de celle-ci par l'OFFRANT.
- 12.2. La présente offre devient caduque si aucune acceptation n'est émise par la VILLE avant l'expiration du délai prévu à la clause 12.1.
- 12.3. Si la présente offre d'achat est acceptée, telle quelle, par la VILLE dans le délai prévu à la clause 12.1, la présente offre donnera lieu à une vente et constituera un contrat bilatéral liant juridiquement les parties, sous réserve de la clause 10. Une contre-proposition (contre-offre) de la VILLE constitue un refus de la présente offre.

LA PRÉSENTE OFFRE D'ACHAT EST SIGNÉE PAR L'OFFRANT À L'ENDROIT ET À LA DATE MENTIONNÉS CI-DESSOUS :

À _____

Le _____

L'OFFRANT :

ACCUSÉ DE RÉCEPTION

La présente offre d'achat a été reçue aux bureaux de la Direction du développement économique et de la promotion de la Ville à la date ci-dessous mentionnée. La réception de la présente offre n'atteste en rien et ne garantit pas son acceptation.

Pour la VILLE :

Signature

Nom du gestionnaire en lettres moulées : _____

Le : _____

PROJET

ANNEXE A

Plan de l'Immeuble désigné à la clause 1.