

FICHE DE PRISE DE DÉCISION

Fiche de prise de décision n° : DEV-2014-203	Date : 25 / 11 / 2014
Direction : du Développement économique et de la promotion	FPD remplaçant FPD # :
Service : résidentiel, industriel et gestion immobilière	et datée du :
Objet : Parc technologique Innoparc Lévis / Vente du lot 4 851 369 du cadastre du Québec à Jana Gestion Immobilière (terrain situé rue de la Pascaline, secteur Lévis)	

ÉTAT DE LA SITUATION (situation / problème) :

La compagnie Jana Gestion immobilière inc., qui est une entreprise possédant un portefeuille de bâtiments locatifs dans les secteurs industriel et commercial, s'est montrée intéressée à acquérir de la Ville le lot 4 851 369 du cadastre du Québec, situé sur la rue de la Pascaline dans le Parc technologique Innoparc Lévis. Cette acquisition lui permettrait de procéder à la construction d'un bâtiment multilocatif étagé ayant une emprise au sol minimale de 2 414.45 mètres carrés (25 988,9 pieds carrés). Le projet se fera en deux phases. Dans la première phase, il y aura la construction, dans un délai de 12 mois à compter de la signature du contrat notarié, d'un bâtiment d'au moins 2 étages ayant une emprise minimale au sol de 891.85 mètres carrés (9 599,8 pieds carrés). Dans la seconde phase, il y aura un agrandissement de 1 522.6 mètres carrés (16 389,1 pieds carrés) minimums devant être réalisé dans les 24 mois suivant la signature du contrat notarié. Ce bâtiment est destiné à abriter les activités d'entreprises autorisées en vertu de la réglementation applicable à la zone, sous réserve que celle-ci soit modifiée dans le sens proposé par la Direction de l'urbanisme et la Direction du développement économique et de la promotion (voir FPD URBA-2014-091 « Projet de règlement modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement (zone I2433, Innoparc) »).

À cette fin, l'entreprise nous a récemment soumis une offre d'achat (voir annexe A) portant sur le lot 4 851 369 du cadastre de Québec, d'une superficie de 10 730.9 mètres carrés (115 506.33 pieds carrés) pour un prix approximatif de 173 304.03 \$, taxes en sus.

L'offre d'achat inclut :

- une option d'achat, valide pour une durée de 12 mois, sur les lots 4 851 368 et 4 851 370 du cadastre du Québec ;
- une clause de droit de premier refus, valide pour une durée de 36 mois, à l'égard des lots 4 851 368 et 4 851 370 du cadastre du Québec.

À titre informatif, le promoteur nous indique avoir déjà des locataires intéressés à s'établir dès le printemps 2015 dans son édifice. À cet effet, il désire obtenir rapidement une réponse de la Ville, de façon à pouvoir procéder avant les Fêtes aux études de sols et autres analyses préliminaires habituellement requises en pareil cas.

À noter que les membres du Réseau Innoparc sont étroitement impliqués dans ce projet immobilier et qu'ils travaillent aussi présentement sur un certain nombre d'initiatives destinées à stimuler plus avant le développement immobilier et technologique de l'Innoparc.

ANALYSE DES ALTERNATIVES (avantages / inconvénients / impacts) :

1. Autoriser la vente du lot 4 851 369 du cadastre du Québec d'une superficie de 115 506.33 pieds carrés / 10 730.9 mètres carrés pour un prix de 173 304.03 \$, plus taxes aux conditions et modalités prévues à l'offre d'achat et procéder sans plus de délais à la modification réglementaire visant à élargir les usages autorisés dans l'Innoparc.

2. Refuser la vente de ce lot, ce qui ne permettrait pas à l'entreprise de réaliser son plan d'investissement à Lévis et retarderait d'autant le développement de l'Innoparc Lévis.

FINANCEMENT (coûts / poste budgétaire / impacts budgétaires 2014-2015-2016):

La vente de ce lot générera un revenu de 173 304.03 \$, plus taxes à raison de 16.15 le mètre carré (1,50\$ le pied carré), ce qui respecte le prix plancher applicable à cette transaction en vertu de la *Loi sur les immeubles industriels municipaux* pour la vente de nouveaux terrains desservis dans le Parc technologique Innoparc Lévis, lequel prix plancher correspond au moindre de :

1. Le coût global d'acquisition au sens de l'alinéa 2 de l'article 6 de la Loi, tel qu'attesté par la Direction des finances et des services administratifs (voir annexe B pour le certificat émis par le trésorier à cet effet).
2. L'évaluation municipale de cette unité d'évaluation, soit 114 500 \$ ou 10.67 \$ du mètre carré ou 1 \$ du pied carré, au sens de l'alinéa 3 de l'article 6 de la Loi.

Le requérant nous a déjà remis à l'appui de son offre un chèque visé au montant de 10 000 \$ à titre d'acompte (chèque #26 tiré sur la Caisse Desjardins du Sud de la Beauce en date du 19 novembre 2014). À noter que les frais connexes à la transaction (notaire et arpenteur-géomètre) sont à la charge de l'acquéreur.

Coûts	Impacts	2014	2015	2016
N/A				

Conformément au règlement RV-2007-07-02 sur le contrôle et le suivi budgétaire, il incombe au responsable d'activité budgétaire de vérifier la disponibilité de crédits suffisants pour les fins auxquelles la dépense est projetée.

Disponibilités budgétaires : oui non

Commentaires :

Financement déjà autorisé par :

- Budget de fonctionnement. Poste budgétaire : _____
- Règlement d'emprunt spécifique RV-_____, Poste budgétaire : _____
- Règlement « Omnibus » RV-_____, résolution CE-_____
- Autre (spécifier) : _____, résolution CV-_____

Autorisation de financement à obtenir et source de financement proposée :

Commentaires :

Numéro du projet PTI : _____	Montants	2014	2015	2016
		_____	_____	_____

Compensation : ou N/A

Projet subventionné : oui non

Si oui, préciser le titre du programme et le pourcentage : _____

Signature du responsable
d'activité budgétaire: _____

Hélène Bui

Date : 26 / 11 / 2014

ÉCHÉANCIER (étapes / dates / justification de la nécessité du traitement par CE ou CV à cette date) :

Autoriser la transaction dans les meilleurs délais, le promoteur désirant pouvoir effectuer les analyses de sol nécessaires avant la période des fêtes afin d'être en mesure de procéder à la construction de la première phase de son projet au printemps 2015. L'offre d'achat se terminant le 1^{er} décembre 2014 inclusivement, il est nécessaire d'autoriser la transaction au plus tard le 1^{er} décembre 2014.

PERSONNES CONSULTÉES

<u>Nom de la personne</u>	<u>Date (J/M/A)</u>	<u>Champ de compétence</u>
Amélie Cadieux-Cardin, DAJG	21/11/2014	Volet juridique du premier alinéa de la recommandation
Lucie Haince, DFSA	17/11/2014	Validation du certificat du trésorier et du prix plancher applicable
Patrice Gonthier, URBA	20/11/2014	Consulté sur la conformité du lotissement et de l'usage.

RECOMMANDATION (énoncé) :

Il est recommandé au comité exécutif de recommander au conseil de la Ville :


- d'accepter l'offre d'achat soumise par Jana Gestion immobilière Inc sur le lot 4 851 369 du cadastre du Québec, telle qu'elle est annexée à la fiche de prise de décision DEV-2014-203, d'autoriser le maire et la greffière à signer le contrat de vente notarié à intervenir entre les parties, les frais relatifs à cette transaction à être assumés par l'acquéreur ;
- d'affecter le produit net de la vente de ce terrain à la réserve financière pour fins de développement du territoire en matière économique, environnementale, patrimoniale et historique.

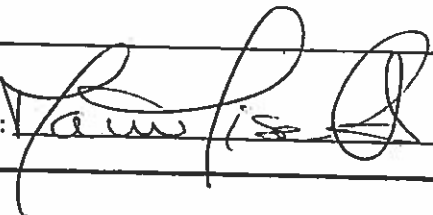
Il est recommandé au comité exécutif de recommander au conseil de la Ville de confirmer que le lot 4 851 369 du cadastre du Québec n'est plus affecté à l'utilité publique.

UNE COPIE DOIT ÊTRE EXPÉDIÉE AUX PERSONNES CONSULTÉES.

Liste des pièces jointes :

- Annexe A : Offre d'achat du lot 4 851 369
- Annexe B : Certificat du trésorier

Préparé par : <u>Guylaine Lehouillier</u>	Titre d'emploi : <u>Conseillère en développement économique</u>	
Recommandé par :		
	Nom et initiales manuscrites	Nom et initiales manuscrites
Chef de service du développement	Titre d'emploi	Titre d'emploi
Commentaires :		
Signature de la direction: 		Date : 26 11 2014

COMMENTAIRES DE LA DIRECTION GÉNÉRALE :	
Signature de la direction générale: 	Date : 26 11 2014

**OFFRE D'ACHAT D'UN TERRAIN
À DES FINS INDUSTRIELLES**
(Innoparc, Lévis)

PAR : Jana Gestion Immobilière Inc, compagnie légalement constituée en vertu de la Loi sur les sociétés par actions, ayant son siège social au 320, 1^{er} rang Nord, Saint-Victor, GOM 2B0 ici représentée par Sylvain Vachon, dûment autorisé à agir aux présentes tel qu'il le déclare.

Ci-après nommée « 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, Saint-Romuald, province de Québec, G6W 7W9 ;

Ci-après nommée la « VILLE »

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 :

Le lot 4 851 389 du cadastre du Québec, d'une superficie de 10 730.9 mètres carrés, situé sur la rue de la Pascaline dans le Parc technologique Innoparc Lévis, sans bâtisse dessus érigée, tel qu'illustré en annexe A des présentes pour en faire partie intégrante (ci-après nommé « l'immeuble »).

2. Prix et mode de paiement :

2.1. Le prix d'achat sera de 16.15 \$ le mètre carré, pour un total de approximatif de 173 304.03 \$, plus taxes si applicables, payables comme suit :

Une première somme de 10 000 \$, qui a été remise à la VILLE par chèque visé 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 163 304.03 \$ sera payable lors de la signature du contrat notarié de vente à intervenir entre les parties.

3. Obligations de la VILLE :

3.1. Si la VILLE accepte, par résolution, la présente offre, elle devra vendre l'immeuble libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque, sauf les servitudes usuelles et apparentes d'utilité publique et sauf les servitudes suivantes :

- Servitude d'Hydro-Québec : 20164434 publiée le 20 août 2013;

3.2. L'OFFRANT déclare avoir été informé que des servitudes réelles et perpétuelles de passage et d'utilité publique par destination du propriétaire seront établies et grèveront l'immeuble au moment où le contrat notarié de vente sera signé. Ces servitudes incluront notamment les conditions suivantes :

3.2.1 Permettre au propriétaire du lot 4 598 590 du cadastre du Québec, l'accès, le maintien, l'entretien et la réalisation de travaux sur les conduites et les entrées de services publiques sur une partie de l'immeuble, d'une superficie approximative de 35.1 mètres carrés, tel que montrée par la parcelle F au plan en annexe B ;

Les conduites, accessoires et équipements présents demeureront la propriété du propriétaire du lot 4 598 590 du cadastre du Québec;

3.2.2 Permettre le passage au propriétaire du lot 4 851 368 sur une partie de l'immeuble d'une superficie approximative de 181.4 mètres carrés, tel que montré par la parcelle F au plan en annexe C;

3.2.3 Le droit pour le propriétaire du lot 4 851 368 du cadastre du Québec, d'exercer de façon commune avec le propriétaire du lot 4 598 590 du cadastre du Québec, les droits et obligations suivants sur la partie du lot 4 598 590 du cadastre du Québec, d'une superficie approximative de 294.1 mètres carrés, tel que montré par la parcelle J en annexe D. :

3.2.3.1 Un droit, pour lui, ses employés, ses sous-traitants, sa clientèle et ses usagers, de circuler librement à pieds et en véhicule de toute nature, et ce, en tout temps et en quelque circonstance que ce soit;

3.2.3.2 L'obligation d'entretenir et de maintenir en bon état ladite parcelle.

3.2.3.3 Le droit d'exécuter tous travaux d'entretien, ces travaux étant à ses frais et à ceux du propriétaire du lot 4 851 368 du cadastre du Québec;

3.2.3.4 L'obligation d'assurer le déneigement de la parcelle J;

3.2.3.5 L'interdiction d'ériger ou de placer quelque construction, structure ou clôture ou entreposer des

50

matériaux, sur, au-dessus et en-dessous de la parcelle J;

3.2.3.6 L'obligation d'interdire le stationnement en tout temps sur la parcelle J;

3.3 Si la VILLE accepte la présente offre, par résolution, elle ne sera pas tenue de fournir à l'OFFFRANT un dossier de titres, non plus qu'un certificat de recherches ou de localisation.

4. Obligations de l'OFFFRANT :

L'OFFFRANT s'engage à :

4.1 payer les frais du contrat notarié de vente, de sa publicité et des copies pour toutes les parties;

4.2 payer les frais d'arpenteur pour la subdivision, l'opération cadastrale, le piquetage, si requis, le plan ainsi que la description technique de l'immeuble, le cas échéant;

4.3 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;

4.4 construire sur l'immeuble, dans un délai de 12 mois suivant la date de la signature du contrat notarié de vente, un édifice pour fins industrielles, para-industrielles et/ou de recherche, de 2 étages minimum avec une superficie d'emprise minimale au sol de 80' x 120' soit 891,85 mètres carrés (première phase) et dans un délai de 24 mois suivant la date de signature du contrat notarié de vente, procéder à un agrandissement dudit édifice aux mêmes fins, d'un minimum de 2 étages ou équivalent en terme de hauteur, avec une superficie d'emprise minimale au sol de 1 522,6 mètres carrés (deuxième phase). À cet égard mais sous réserve des dispositions de la clause 5.2, l'OFFFRANT est autorisé, à compter de l'acceptation de la présente offre par la VILLE, à déposer toute demande de permis ou de certificat aux fins de la construction de l'édifice prévu à la présente clause;

4.5 utiliser l'immeuble pour des fins industrielles, para-industrielles et/ou de recherche seulement, le tout devant cependant être exercé en conformité avec les usages autorisés par la réglementation municipale;

4.6 céder, en tout temps, à sa juste valeur, toute servitude d'utilité publique qui pourrait être requise par la VILLE dans les limites de l'immeuble, à la demande de cette dernière, étant entendu que telle servitude ne pourra nuire indûment aux activités de l'OFFFRANT.

50

5. Autres conditions de la vente :

- 5.1 La vente sera faite avec la garantie du droit de propriété mais sans la garantie de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.
- 5.2 Si l'offre est acceptée, l'OFFFRANT deviendra propriétaire de l'immeuble à compter de la date de la signature du contrat notarié de vente, avec possession, occupation et délivrance à compter de cette même date. Il pourra cependant effectuer tout test, analyse ou prélèvement de sol avant cette date, selon les modalités prévues à la clause 7, sans toutefois endommager ou dénaturer l'immeuble avec l'obligation, le cas échéant, de remettre les lieux en état. L'OFFFRANT sera seul responsable de la réalisation desdits travaux et analyses de sol et devra tenir la VILLE indemne de toute poursuite, réclamation pouvant en découler ;
- 5.3 L'immeuble a été acquis par la VILLE en vertu de la Loi sur les Immeubles industriels municipaux (L.R.Q., C. 1-0-1), de sorte qu'il y a exonération du paiement du droit de mutation, cependant le transfert est assujéti à un droit supplétif en vertu de la résolution numéro CV-2002-01-37, d'un montant maximum de deux cents dollars (200 \$).
- 5.4 L'OFFFRANT accepte que le versement de l'acompte sur le prix de vente puisse servir à la remise en état de l'immeuble dans le cas où des travaux de nature environnementale ou autres auraient été exécutés par l'OFFFRANT et qui auraient dénaturés l'immeuble.
- 5.5 L'OFFFRANT 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.

6. Droit de premier refus

- 6.1 SI l'OFFFRANT ou ses ayants droit, durant une période de 10 ans à compter de la signature du contrat notarié de vente, désirent vendre à des tiers une partie non construite de l'immeuble, ils devront d'abord l'offrir par écrit à la VILLE, au même prix du mètre carré que le prix payé, en considérant la superficie offerte en vente. Celle-ci aura un délai de 60 jours à compter de la réception d'une telle offre, pour l'accepter ou la refuser.

Cependant, la vente d'un bâtiment principal, avec le terrain sous-jacent et contigu, ainsi que tout bâtiment accessoire, le cas échéant, est soustraite à l'application de la présente restriction.

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 10 ans.

- 6.2 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'OFFFRANT à la VILLE d'une somme de 10 000 \$ 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 1^{er} janvier de l'année qui suit la signature du contrat notarié entre la VILLE et l'OFFRANT.

- 6.3 Il est cependant bien entendu entre les parties que la vente de la totalité de l'immeuble, avec les bâtisses dessus construites, peut être faite sans offre préalable à la VILLE.

7. Conditions environnementales et conditions du sol

7.1 Information et dénonciation

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

- ♦ Rapport d'étude géotechnique préliminaire, Inspec-Sol, 29 octobre 2007, no. Q020574-A1;
- ♦ Rapport d'étude géotechnique préliminaire, LVM Technisol, juin 2008, no. 128-P017822-0100-GE-0001-00;
- ♦ Rapport final: Évaluation environnementale de site phase I – INNOPARC de Lévis, DESSAU, 24 octobre 2008, no. 129-p019650-0200-EN-0001-00;
- ♦ Rapport final: Caractérisation environnementale de site phase II, Innoparc, Lévis (Qc), DESSAU, juillet 2009, no. 129-P019650-0210-HG-0001 00;
- ♦ Construction d'une rue pour l'Innoparc de Lévis, Lévis, Québec, Étude géotechnique, Inspec-Sol, 21 décembre 2010, Q024519-A1

7.1.2 L'OFFRANT s'engage à se conformer et à respecter toutes les exigences, conditions et recommandations des études, plans ou rapports énumérés à la présente clause et à les faire respecter par tout entrepreneur et sous-traitant qui effectuent des travaux sur l'immeuble.

7.1.3 L'OFFRANT s'engage à faire mention de ces études, plans et rapports dans ses promesses de vente ou contrats notariés de vente de l'immeuble et à remettre une copie complète de ces études, plans et rapports aux futurs acquéreurs de l'immeuble, le cas échéant.

7.1.4 L'OFFRANT doit remettre à la VILLE une copie complète de toute étude, plan ou rapport qu'il pourrait ultérieurement obtenir, pouvant directement ou indirectement avoir un effet sur l'immeuble ou portant sur les travaux, constructions ou usages projetés sur l'immeuble.

7.2 Études géotechniques

7.2.1 L'OFFRANT reconnaît particulièrement avoir pris connaissance des études géotechniques mentionnées à la clause 7.1.1, réalisées dans le secteur et il est conscient que les renseignements sur la capacité portante du sol sont variables et sont à titre indicatif. En

conséquence, l'OFFFRANT doit faire réaliser sur l'immeuble, à ses frais et dans un délai de 90 jours de l'acceptation de la présente offre, des études géotechniques appropriées aux travaux de construction et d'aménagement projetés, par un ingénieur mandaté par l'OFFFRANT.

- 7.2.2 L'OFFFRANT s'engage à remettre l'immeuble dans son état initial à la fin des travaux d'étude de sol, et ce, à ses frais.
- 7.2.3 Advenant que les résultats de ces études, réalisées par une firme compétente dans le domaine, révèlent des problèmes quant à la 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 30 jours suivant l'expiration du délai de 90 jours mentionné plus haut, 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.
- 7.2.4 SI l'OFFFRANT ne fait pas effectuer les études décrites à la clause 7.2.1 ou à défaut par l'OFFFRANT de transmettre l'avis prévu à la clause 7.2.3, l'OFFFRANT sera réputé accepter l'état du sol, et ce, à ses risques et périls.

7.3 Étude de caractérisation environnementale

- 7.3.1 L'OFFFRANT peut faire réaliser sur l'immeuble, à ses frais et dans un délai de 60 jours de l'acceptation de la présente offre, une étude de caractérisation environnementale (phase I et phase II).
- 7.3.2 L'OFFFRANT s'engage à remettre l'immeuble dans son état initial à la fin des travaux d'étude de sol, et ce, à ses frais.
- 7.3.3 Advenant que les résultats de cette étude, réalisés par une firme compétente dans le domaine, révèlent des problèmes quant à la qualité du sol ou sa contamination 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 30 jours suivant l'expiration du délai de 60 jours mentionné plus haut, un avis à cet effet accompagné des résultats de cette étude. 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.
- 7.3.4 SI l'OFFFRANT ne fait pas effectuer l'étude décrite à la clause 7.3.1 ou à défaut par l'OFFFRANT de transmettre

l'avis prévu à la clause 7.3.3, l'OFFRANT sera réputé accepter l'état du sol, et ce, à ses risques et périls.

7.4 Responsabilité

7.4.1 L'OFFRANT reconnaît par ailleurs qu'il est de sa responsabilité et de celle de tout acquéreur subséquent de l'immeuble, de s'assurer que l'immeuble n'est pas affecté de contraintes susceptibles d'affecter la construction ou l'utilisation de celui-ci aux fins pour lesquelles il est projeté, telles que des contraintes juridiques (ex. : servitude) ou physiques (ex. : capacité portante du sol, présence d'ocre ferreux dans le sol, pyrite, etc.). Sans restreindre la généralité de ce qui précède, l'OFFRANT s'engage à assumer seul toute responsabilité à l'égard des tiers et à assumer seul la responsabilité à l'égard de toute poursuite, recours quelconque ou réclamation intentée par toute personne contre la VILLE, ses représentants et ayants droit relativement à toute contrainte ou restriction physique ou juridique pouvant affecter la construction ou l'utilisation de l'immeuble, ou relativement aux bâtiments, constructions ou toutes autres installations construites ou installées sur l'immeuble, dont les contraintes identifiées précédemment. L'OFFRANT 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.

7.4.2 L'OFFRANT 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 (clause 7) 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 (autres que celles dénoncées à la clause 7.1), 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'OFFRANT.

8. Clause résolutoire et pénale :

En cas de défaut de l'OFFRANT de respecter l'obligation de construire dans le délai prévu à la clause 4.4 des présentes ou si l'immeuble n'est pas utilisé à des fins industrielles, para-industrielles et /ou de recherche, la VILLE aura le droit d'édger la rétrocession de l'immeuble, en remboursant à l'OFFRANT le prix reçu de sa part lors de l'aliénation.

Dans une telle éventualité, toutes les améliorations apportées dans l'intervalle à l'immeuble par l'OFFRANT appartiendront à la VILLE à titre de dommages-intérêts liquidés.

Le droit à la rétrocession de La VILLE doit être exercé dans un délai de cinq (5) ans à compter de la vente, conformément à

l'article 1742 du Code civil du Québec. Pour se prévaloir de la présente clause résolutoire, la VILLE doit transmettre à l'OFFFRANT l'avis prévu à l'article 1743 du Code civil du Québec.

À la fin du délai stipulé dans l'avis, si l'OFFFRANT 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 exercer : l'OFFFRANT devra payer une pénalité quotidienne représentant un centième du prix payé pour chaque jour que dure son refus de signer l'acte. Cette pénalité sera retenue à même le prix que la VILLE sera tenue de rembourser et ce, à titre de dommages-intérêts liquidés, auxquels s'ajouteront, au même titre, tout autres frais qui pourraient être engagés par la VILLE pour exercer ses droits.

9. Clauses spéciales :

- 9.1 L'OFFFRANT s'engage à conserver, en tout temps, un volet de recherche et de développement dans ses opérations et activités exercées sur l'immeuble et il s'engage à respecter, en tout temps, la « Politique d'admissibilité de la clientèle » jointe en Annexe E de la présente offre. La politique pourra subir des mises à jour afin de rencontrer les exigences des nouvelles réalités du parc. Une copie de chaque mise à jour et nouvelle version de la politique sera fournie à l'OFFFRANT, le cas échéant, par la Direction du développement de la Ville. Tout acquéreur subséquent de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci devra assumer la présent engagement, de même que tout locataire de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci. En conséquence, l'OFFFRANT s'engage à inclure la présente clause dans ses baux, promesses de vente et actes de vente de tout ou partie de l'immeuble et à remettre une copie complète de cette politique à tous les locataires et futurs acquéreurs de l'immeuble.
- 9.2 L'OFFFRANT s'engage à assumer tout dommage qui pourrait être causé à l'entrée charretière lors de la construction de l'édifice prévu à la clause 4.4, à procéder avec diligence aux réparations requises, le cas échéant, ainsi qu'à faire approuver préalablement par la VILLE ces travaux de réparations. À cet effet, l'OFFFRANT s'engage également à remettre à la VILLE lors de l'émission du permis de construction de l'édifice, une lettre de crédit bancaire irrévocable émise par une institution dûment autorisée à ce faire dans les limites de la province de Québec, payable à l'ordre de la Ville de Lévis et encaissable suite à la demande de la Ville à une institution financière, d'un montant de 10 000,00 \$, valide pour une période de 24 mois à partir de la date de l'émission du permis de construction. Cette lettre de crédit servira à la VILLE pour le paiement des frais de réparation qui n'auraient pas été ou mal exécutés par l'OFFFRANT, et sera remise à ce dernier si la VILLE se déclare satisfaite des travaux réalisés par l'OFFFRANT.
- 9.3 L'OFFFRANT s'engage à convenir avec les propriétaires des immeubles contigus des modalités d'entretien à frais partagés des entrées charretières, des allées d'accès et des allées de circulation communes, le cas échéant.

9.4 L'OFFRANT s'engage à faire un raccordement électrique aéro-souterrain à partir de la ligne d'Hydro-Québec jusqu'à l'édifice.

10. Option d'achat :

Par l'acceptation de la présente offre d'achat par résolution, la VILLE consent à l'OFFRANT une option d'achat sur les lots 4 851 368 et 4 851 370 du cadastre du Québec, tel que montrés sur le plan de l'annexe A. L'option d'achat est effective pour une durée de 12 mois à compter de la signature du contrat notarié de vente de l'immeuble visé par la présente offre d'achat. Le prix de vente du terrain visé par la présente option d'achat sera de 26,91 \$ le mètre carré. Par ailleurs, l'OFFRANT consent par les présentes à ce que la vente de ces lots se fasse aux mêmes conditions et modalités que celles applicables aux présentes, à l'exception de la clause 4.4, dont la superficie exigible de construction sera ajustée en proportion de la superficie du terrain visé.

L'OFFRANT aura donc un délai de 12 mois à compter de la signature du contrat notarié de vente de l'immeuble visé par la présente offre d'achat pour lever l'option (accepter ou refuser), et ce, par l'envoi d'un avis écrit à cet effet adressé au directeur de la Direction du développement de la VILLE. Cette option pourra être exercée sur le ou les lots 4 851 368 et 4 851 370 du cadastre du Québec.

Cette option d'achat ne sera valide et effective que si les conditions mentionnées à la clause 4.4 sont accomplies et respectées au moment où l'OFFRANT souhaite lever l'option.

11. Clause de premier refus

Par l'acceptation de la présente offre d'achat par résolution, la VILLE s'engage durant une période de 36 mois à compter de la signature du contrat notarié de l'immeuble, si elle reçoit une offre d'un tiers ou désire vendre à un tiers le ou les lots 4 851 368 et 4 851 370 du cadastre du Québec, tel qu'illustré au plan en annexe A, de l'offrir d'abord par écrit à l'OFFRANT. L'OFFRANT aura alors un délai de 30 jours à compter de la réception d'une telle offre pour l'accepter ou la refuser, et ce, par écrit.

Ce droit de premier refus ne sera valide et effectif que si les conditions mentionnées à la clause 4.4 sont accomplies et respectées au moment où la VILLE recevra une offre d'un tiers ou désirera vendre les lots 4 850 368 et 4 851 370 du cadastre du Québec à un tiers.

12. Financement

L'OFFRANT s'engage à solliciter, à ses frais, d'ici les 90 jours de l'acceptation des présentes, un financement hypothécaire aux fins de réalisation de son projet de construction (première phase). Ce financement portera intérêt au taux du marché. Le produit de cet

emprunt sera versé à la Ville ou à son acquit en paiement d'autant du prix de vente.

13. Ententes antérieures

La présente offre remplace toute autre offre d'achat de l'OFFRANT ayant été présentée à la VILLE pour cet immeuble, le cas échéant.

14. Délai conventionnel de signature de l'acte notarié

Si l'offre est acceptée, le contrat notarié de vente à intervenir entre les parties sera instrumenté par le notaire désigné par l'OFFRANT, lequel acte de vente devra être signé dans un délai maximal de 90 jours suivant la réalisation des clauses 7.2 et 12 de la présente offre.

15. Délai d'acceptation de l'offre

15.1 La présente offre d'achat est bonne pour acceptation par résolution du conseil de la VILLE jusqu'au 1 décembre 2014 inclusivement.

15.2 La présente offre devient caduque si aucune acceptation n'est émise par la VILLE avant l'expiration du délai prévu à la clause 15.1.

15.3 Si la présente offre d'achat est acceptée, telle quelle, par la VILLE dans le délai prévu à la clause 15.1, la présente offre donnera lieu à une vente et constituera un contrat liant juridiquement les parties. Une contre-proposition (contre-offre) de la VILLE constitue un refus de la présente offre.

16. Modification et prolongation de délai de l'offre acceptée

Une fois acceptée par la VILLE, l'offre (la promesse bilatérale d'achat et de vente) peut être modifiée de la façon suivante :

- > le délai prévu à la clause 4.4 peut être modifié d'un commun accord par les parties. Cette modification (prolongation du délai) doit être autorisée, par écrit, par le Directeur de la Direction du développement de la Ville de Lévis ;
- > toute autre modification doit être faite par écrit, par la conclusion d'un avenant signé par les parties.

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

A St-Georges

Le 13 novembre 2014

L'OFFRANT :

Hyacinthe Vechev

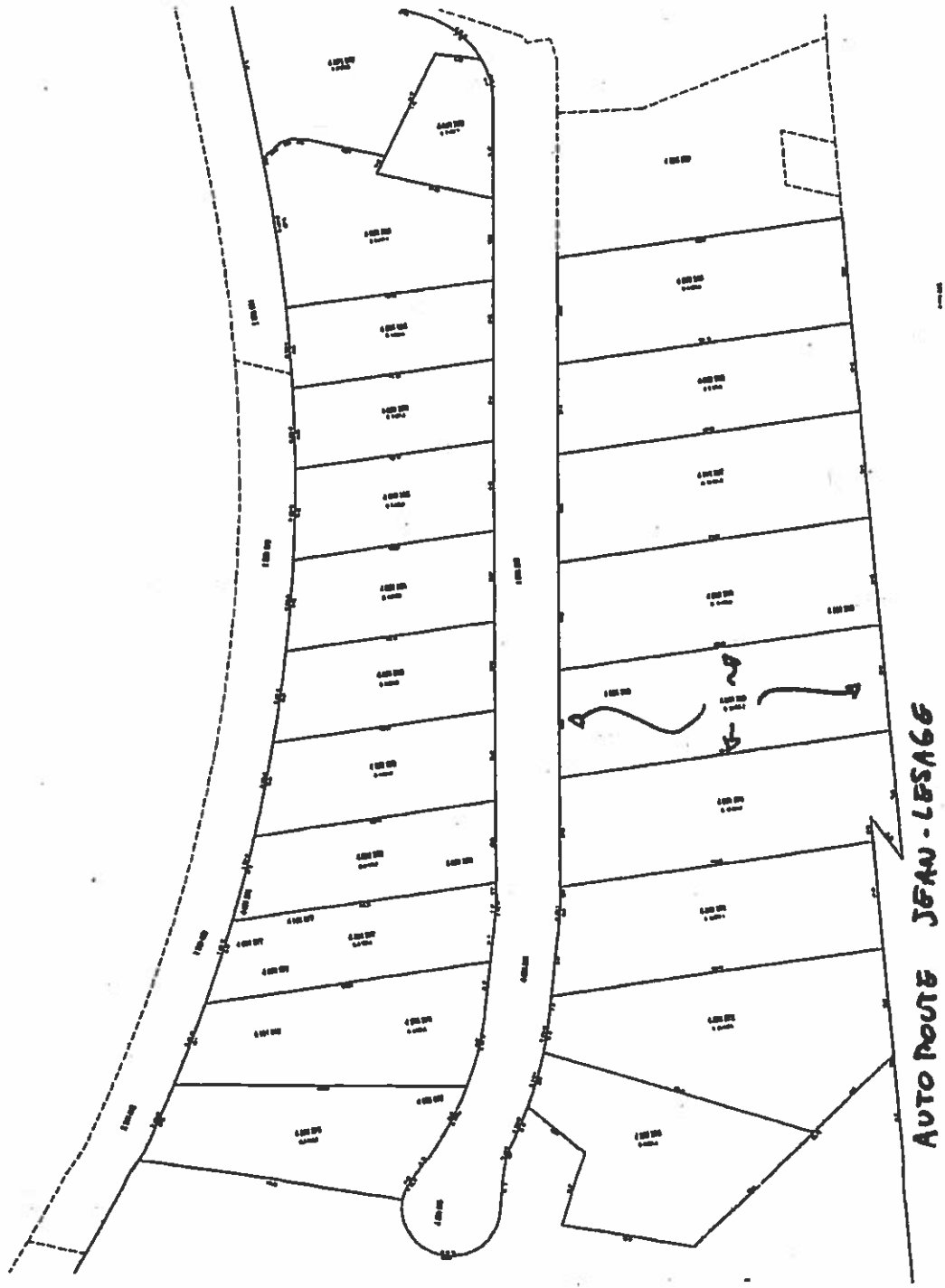
ACCUSÉ DE RÉCEPTION

La présente offre d'achat a été reçue par la VILLE, aux bureaux de la Direction du développement, le 26/11/2014

Pour la VILLE

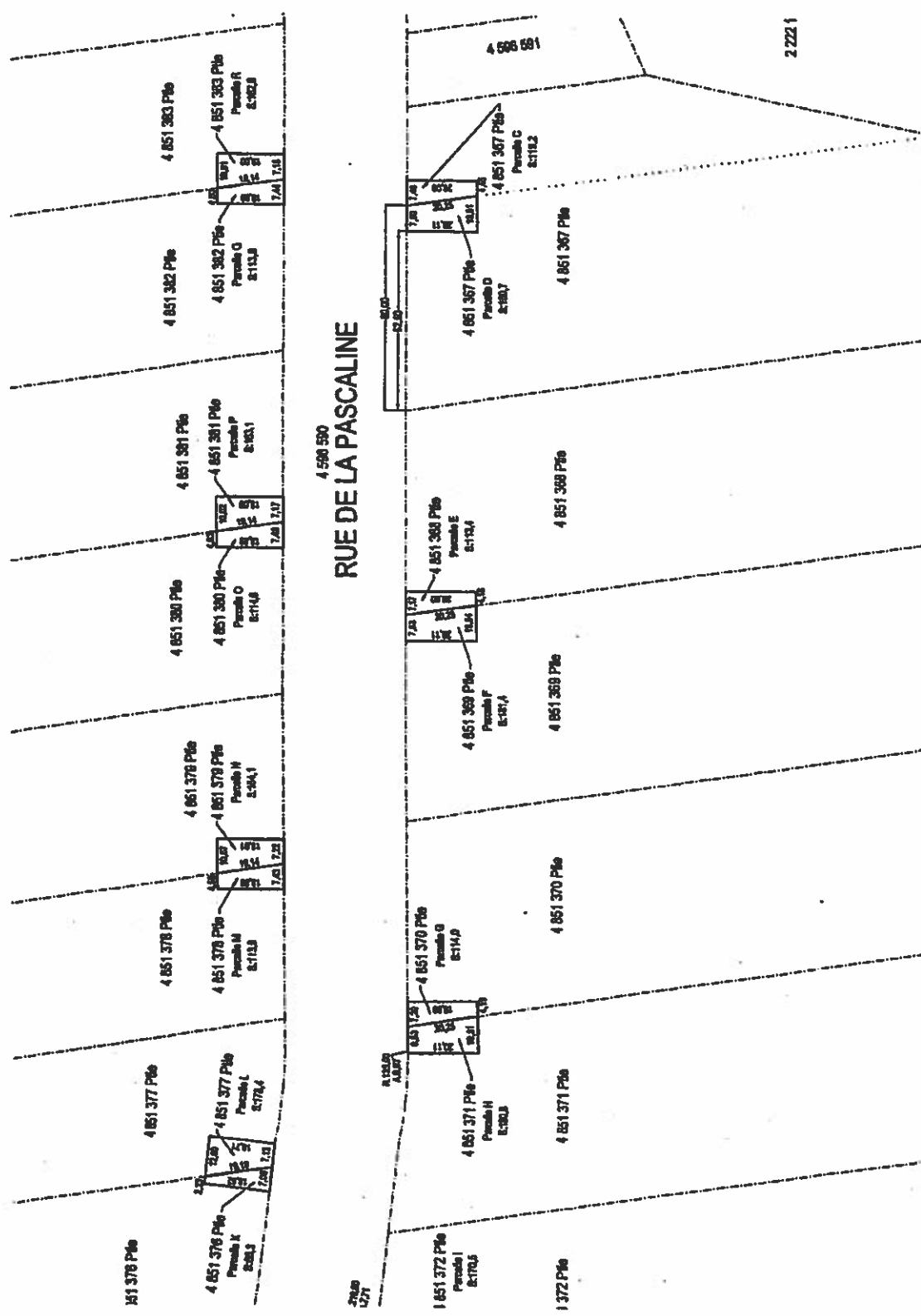
Philippe Meurant

Philippe Meurant, Directeur

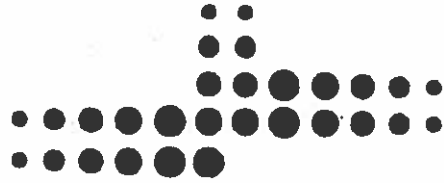


AUTO ROUTE JEAN - LESAGE

SV



NS



INNOPARC
LÉVIS

**ADMISSIBILITÉ DE LA CLIENTÈLE
SUR LE SITE DE L'INNOPARC LÉVIS, PARC
TECHNOLOGIQUE**

Ville de Lévis
2175, chemin du Fleuve
St-Romuald (Québec) G6W 7W9
Téléphone : (418) 835-4960 Télécopieur : (418) 839-1256

www.innoparc.ca

SV

**ADMISSIBILITÉ DE LA CLIENTÈLE
SUR LES SITES DE
L'INNOPARC LÉVIS**

TABLE DES MATIÈRES

1	INTRODUCTION	1
2	LA CLIENTÈLE ADMISSIBLE	1
2.1	Les établissements de recherche et développement.....	2
2.2	Les entreprises de produits et services de haute technologie.....	2
2.3	Les firmes de soutien technique.....	3
2.4	Les services de proximité.....	3
3	LES CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ	4
4	LE PLAN D'AMÉNAGEMENT ET /OU LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES D'URBANISME APPLICABLES À UN SITE ...	5
5	LA PROCÉDURE D'ANALYSE DES DEMANDES D'ADMISSIBILITÉ	6
6	CONCLUSION	6

1 INTRODUCTION

Le présent document traite de la clientèle éligible sur le site de l'Innoparc Lévis, parc technologique, (ci-après appelé « l'Innoparc »), énumère les critères d'admissibilité correspondants aux catégories de clientèle et indique comment le plan d'aménagement et/ou les dispositions réglementaires d'urbanisme applicables à un site spécifique viennent conditionner leur intégration physique comme telle sur ledit site. Enfin, le document fait état de la procédure d'analyse des demandes d'admissibilité.

Parler d'admissibilité ne se traduit pas par inaccessibilité et restriction. Il s'agit plutôt de voir au maintien de la mission de l'Innoparc, de la spécialisation du site d'accueil, de sa volonté de réunir des activités proches, complémentaires ou différenciées dans l'objectif de favoriser les synergies, les échanges et les coopérations pour l'innovation et ce, tout en faisant preuve d'ouverture face à toute option favorable au développement économique des secteurs scientifiques et technologiques de Lévis.

L'analyse d'une demande d'admissibilité sur le site de l'Innoparc nécessite implicitement de suivre un processus dont l'aboutissement positif mène à une intégration orientée sur le site concerné. Il s'agit d'un mécanisme en trois parties basé sur les questions suivantes :

L'organisation en cause fait-elle partie d'une des catégories de clientèle désirées?

Si oui, répond-elle aux critères d'admissibilité de cette catégorie?

Si oui, son intégration peut-elle s'effectuer selon les dispositions réglementaires d'urbanisme applicables au site?

2 LA CLIENTÈLE ADMISSIBLE

L'ensemble de la clientèle visée par l'Innoparc se subdivise en quatre catégories :

- Les établissements de recherche et développement;
- Les entreprises de produits et services de haute technologie;

- Les firmes de soutien technique;
- Les services de proximité.

Cette catégorisation de la clientèle fait intervenir une hiérarchisation selon le rapprochement avec le secteur de la haute technologie, et plus spécifiquement selon le paramètre fondamental d'évaluation que représente l'intensité des activités en R&D. On passe ainsi des activités de R&D à l'état « pur » de la première catégorie aux activités aucunement reliées à la R&D., mais nécessaire à la vie active d'un site, de la dernière catégorie.

2.1 LES ÉTABLISSEMENTS DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Cette catégorie fait référence aux établissements dont la majeure partie des activités est reliée à la R&D (recherche fondamentale et/ou appliquée et/ou développement).

On retrouve dans cette catégorie les centres de recherche gouvernementaux, paragouvernementaux ou privés, les consortiums de recherche, les laboratoires effectuant de la R&D, les équipes universitaires de recherche et de transfert technologique ainsi que les centres de développement de prototypes.

2.2 LES ENTREPRISES DE PRODUITS ET SERVICES DE HAUTE TECHNOLOGIE

Ce sont des entreprises fabriquant des produits ou offrant des services, et dont les opérations nécessitent une proportion appréciable d'activités de R&D. Ces entreprises ont comme caractéristique d'avoir une importante fonction recherche et développement, interne ou externe à l'entreprise, qui développe des innovations qui sont des applications industrielles ou commerciales d'une découverte ou d'une invention. Le caractère « high tech » et innovant doit résider dans le produit ou le service lui-même, et non uniquement par exemple au niveau des procédés de fabrication utilisés.

Dans le cas d'activités de fabrication, il est préférable que celles-ci soient limitées à de faibles volumes afin d'amenuiser la problématique relative au stockage et au transport, et afin d'éviter d'avoir recours à une grande proportion de main-d'oeuvre non spécialisée. Dans certains cas, on peut considérer des entreprises à fort volume de production

requérant cependant des technologies très avancées. Les activités polluantes ne sont évidemment pas admises sur le site de l'Innoparc.

Pour ce qui est des entreprises de services (« produits intangibles » : savoir-faire, expertises, technologies, procédés), on fait ici référence entre autres aux sociétés d'experts et d'ingénieurs-conseils, aux entreprises de conception et de développement de logiciels, effectuant nécessairement toutes des activités substantielles de R&D.

2.3 LES FIRMES DE SOUTIEN TECHNIQUE

Cette catégorie regroupe les firmes reliées au secteur de la haute technologie par l'entremise du soutien d'ordre technique qu'elles offrent à ce secteur. Les opérations de ces firmes ne nécessitent cependant pas d'activités de R&D.

On inclut entre autre dans cette catégorie les organisations et associations offrant des services concernant la technologie, les firmes de design industriel, les firmes spécialisées en brevets et transferts technologiques, les services-conseils orientés dans des domaines techniques et les laboratoires d'analyse et de contrôle.

2.4 LES SERVICES DE PROXIMITÉ

Par services de proximité, on englobe toute organisation jugée utile et nécessaire pouvant répondre aux besoins de fonctionnement d'un site, des organisations qui y sont établies et des individus qui y travaillent. Ces services ne sont pas associés en tant que tel au secteur de la haute technologie et leurs activités n'ont rien à voir avec la R&D.

Cette catégorie fait entre autres allusion aux services administratifs, immobilier, financier, d'assurance, services professionnels aux entreprise dans le domaine du génie, de l'environnement, du droit ou des ressources humaines, les services d'affaires ou technique dans le domaine de la photocopie, reprographie, impression numérique, messagerie, formation, publicité marketing, cartographie, géomatique, traduction, secrétariat, agence de placement, informatique.

SV

3 LES CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ

Les critères à respecter pour les diverses catégories de clientèle fournissent les éléments de base à l'analyse cas par cas des demandes d'admission. Ces critères servent avant tout de guides. Ils ne sont pas quantifiés afin que l'examen des demandes puisse s'effectuer avec flexibilité. De plus, l'importance relative des critères peut différer selon les circonstances.

Pour les 1^{re} et 2^e catégories, soit les établissements de recherche et développement ainsi que les entreprises de produits et services de haute technologie, on doit, selon le cas, tenir compte des critères suivants :

Volet R&D :

- Type(s) et secteur(s) de R&D actuel(s) et envisagé(s);
- Importance relative du budget consacré à la R&D;
- Nombre/pourcentage du personnel spécialisé en science et en technologie (ingénieurs, scientifiques, techniciens, etc.) par rapport à l'ensemble des ressources humaines et identification du profil des effectifs associés directement à la R&D;
- Importance relative des actifs (espaces et équipements) affectés à la R&D;
- Degré de technicité de l'entreprise.

Volet général :

- Compatibilité des activités de l'entreprise avec la mission et les objectifs généraux de l'Innoparc;
- Synergie anticipée avec les organisations de l'Innoparc en général et ceux de la région (coopérations, retombées et possibilités de sous-traitance);
- Volumes de production (ou d'activités) et marchés/clients actuels et anticipés;
- Perspectives de croissance en termes d'emplois et de chiffre d'affaires;

SV

- Engagement corporatif envers le développement durable;
- Besoins en services professionnels et de proximité;

Pour les 3^e et 4^e catégories, soit les firmes de soutien technique et les services de proximité, on doit, selon le cas, tenir compte des critères suivants :

- Secteur d'activités;
- Compatibilité avec la mission et les objectifs généraux de l'Innoparc;
- Degré de nécessité pour l'Innoparc Lévis en général, les organisations qui y sont établies et leur personnel (disposition à combler des besoins identifiés);
- Collaboration anticipée avec les autres organisations de l'Innoparc Lévis en général;
- Possibilités de sous-traitance;
- Volumes d'activités et marchés/clients actuels et anticipés;
- Perspectives de croissance en termes d'emplois et de chiffre d'affaires;
- Besoins en services professionnels et de proximité;
- Engagement corporatif envers le développement durable;
- Respect d'une certaine exclusivité des champs d'activités sur le site.

4 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES D'URBANISME APPLICABLES

Les dispositions réglementaires d'urbanisme applicables au site spécifique viennent conditionner l'intégration physique de toute organisation sur ledit site. Conséquemment, des affectations du sol sont associées aux diverses activités permises sur le site. De telles affectations favorisent un développement harmonieux et un aménagement fonctionnel du site respectueux en plus de l'aspect environnemental.

5 LA PROCÉDURE D'ANALYSE DES DEMANDES D'ADMISSIBILITÉ

5.1 COMITÉ D'ÉVALUATION DE L'ADMISSIBILITÉ

La Direction du développement, représentant de la Ville de Lévis, nomme les membres chargés de l'évaluation de l'admissibilité sur le site de l'Innoparc Lévis.

5.2 DEMANDE D'ADMISSIBILITÉ

Dans un premier temps, toute organisation qui souhaite s'implanter sur le site de l'Innoparc doit effectuer une demande officielle d'admissibilité en complétant le formulaire prévu en ce sens selon la catégorie de clientèle visée.

Dans un deuxième temps, la demande officielle est transmise au comité d'admissibilité concerné qui doit rendre une recommandation finale d'acceptation ou de refus dans un délai maximum de quinze (15) jours ouvrables.

6 CONCLUSION

Cette synthèse des éléments essentiels concernant les demandes d'admissibilité sur le site de l'Innoparc Lévis s'inscrit dans les orientations préalablement établies.

Le document vise à faciliter l'analyse des demandes et est avant tout un guide respectant l'approche de type « cas par cas », où jugement et flexibilité sont de mise.

Dans cette perspective, la vocation de l'Innoparc sera respectée en même temps que sera favorisée l'accessibilité à ses infrastructures de qualité qui contribuent à l'essor économique des secteurs scientifiques et technologiques de la Ville de Lévis.

SV




ANNEXE B - DEV-2014-203

CERTIFICAT DU TRÉSORIER

Je, soussigné, Marcel Rodrigue, trésorier de la Ville de Lévis, certifie que le prix de 16,15 \$ du mètre carré (plus taxes applicables) réclamé pour la vente du lot 4 851 369 du cadastre du Québec, (circonscription foncière de Lévis) situé dans le Parc technologique Innoparc Lévis, d'une superficie de 10 730.9 mètres carrés, à Jana Gestion Immobilière inc. est supérieur aux frais encourus par la Ville de Lévis pour l'acquisition de ce lot, tel que défini dans la Loi sur les immeubles industriels et municipaux.

J'ai signé ce 17 novembre 2014


Marcel Rodrigue, CPA, CA
Trésorier

PARC INDUSTRIEL INNOPARC

Ville de Lévis (Innoparc)

Mise à jour

Date: 2014-11-17

Par: L.Haince

	Superficie m2	Montant Payé \$	Prix au m2
Achat de terrains (selon les contrats)	455 557.10	3 719 318.38 \$	8.16 \$
Moins perte pour rues (environ 20%)	91 111.42		
Superficie à vendre	364 445.68	3 719 318.38 \$	10.21 \$
Plus dépenses:			
Honoraires: notaires		17 788.81 \$	
arpenteurs		23 943.87 \$	
urbanistes			
ingénieurs-conseils		80 001.53 \$	
Frais juridiques, préparation de règlement			
Émission, escompte, impression des obligations			
Commissions à l'achat			
Intérêts sur emprunts temporaires		28 562.08 \$	
Autres frais (932-07)		8 090.00 \$	
Total cumulatif avant intérêts sur obligations	364 445.68	3 875 704.27 \$	10.63 \$
Plus Intérêts nets sur obligations à ce jour		504 194.49 \$	
Coût total cumulatif	364 445.68	4 379 898.76 \$	12.02 \$
moins ventes nettes effectuées		0.00 \$	
moins autres revenus			
SOLDE	364 445.68	4 379 898.76 \$	12.02 \$

VENTES DE TERRAINS

Nom de l'acheteur	Superficie	Prix de vente	#DIV/0!
		\$	#DIV/0!
			m2

