



VARENNES

VILLE DE VARENNES
SÉANCE GÉNÉRALE

14 SEPTEMBRE 2020
20 H

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL

Sont présents :

Mesdames et messieurs les Conseillers Marc-André Savaria, Geneviève Labrecque, Mélanie Simoneau, Denis Le Blanc, Benoit Duval, Natalie Parent, Gaétan Marcil et Brigitte Collin sous la présidence de monsieur le maire Martin Damphousse

Monsieur Sébastien Roy, *directeur général*
Me Lyne Savaria, *directrice générale adjointe*
Me Marc Giard, *directeur des Services juridiques et greffier*

RÉSOLUTION 2020-367 **Offre de vente d'immeuble – lot 6 146 653**
Autorisation de signature

IL est proposé par madame la conseillère Mélanie Simoneau
APPUYÉ par monsieur le conseiller Denis Le Blanc
ET résolu à l'unanimité des conseillers présents

D'AUTORISER Monsieur le maire Martin Damphousse, ou en son absence, le maire suppléant, et le greffier, Me Marc Giard, ou en son absence, la greffière adjointe, à signer, pour et au nom de la Ville de Varennes, l'offre de vente d'immeuble ainsi que tout acte de vente en découlant à intervenir entre Cogir BC2 Varennes, société en commandite et la Ville de Varennes; telle offre est annexée à la présente comme si au long reproduite.

ADOPTÉE.

Copie certifiée conforme
Le 15 septembre 2020

Le directeur des Services juridiques et greffier,

Me Marc Giard, OMA

▼
Hôtel de ville
Services administratifs
175, rue Sainte-Anne, case postale 5000
Varennes (Québec) J3X 1T5
Téléphone 450 652-9888
Télécopieur 450 652-4349

▼
Bibliothèque de Varennes
Service arts, culture et bibliothèque
2221, boul. René-Gaultier
Varennes (Québec) J3X 1E3
Téléphone 450 652-3949

▼
Garage municipal
Service des travaux publics
1850, boul. Marie-Victorin
Varennes (Québec) J3X 1P7
Téléphone 450 652-9888
Télécopieur 450 652-4966

OFFRE DE VENTE D'IMMEUBLE

À **VILLE DE VARENNES**, personne morale de droit public constituée et régie par la *Loi sur les Cités et Villes* (L.R.Q. chap C-19), ayant son hôtel de ville situé au 175, rue Ste-Anne en la Ville de Varennes, Province de Québec, J3X 1T5, agissant et représentée par Martin Damphousse, maire et Me Marc Giard, greffier et directeur des services juridiques dûment autorisés par résolution dont copie est jointe en annexe des présentes.

ci-après appelée le « **Vendeur** »

PAR: **COGIR BC2 Varennes société en commandite, représentée et agissant par son commandité 9316-1446 Québec inc.**, personne morale légalement constituée, ayant sa principale place d'affaires au 7250 boulevard Taschereau, bureau 200, Brossard, J4W 1M9, agissant et représentée par Bruno Desautels, son vice-président, dûment autorisé par résolution dont copie est jointe en annexe des présentes.

ci-après appelée l' « **Acheteur** »

ATTENDU QUE la Ville de Varennes souhaite offrir en vente un immeuble afin de permettre son redéveloppement à des fins communautaires afin de redynamiser un secteur central de son territoire;

ATTENDU les représentations de l'**Acheteur** a l'effet qu'il a l'expérience et les qualifications requises pour réaliser un tel projet ;

ATTENDU QUE la réalisation de la totalité dudit projet est une considération essentielle pour le **Vendeur** à la conclusion de cette Offre de vente (l'« **Offre** ») et à la signature de l'acte de vente dudit immeuble;

ATTENDU QUE les parties ont aussi signé une offre de vente pour les lots voisins 6 149 827 et 6 149 828 pour la réalisation d'un projet résidentiel et que les deux transactions doivent être réalisées en même temps.

EN CONSÉQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit :

1. OFFRE DE VENTE ET CONDITIONS ESSENTIELLES À LA VENTE

1.1 Par la présente, le **Vendeur** promet de vendre, aux prix et conditions ci-dessous énoncés, l'**Immeuble** (tel que décrit ci-après) à l'**Acheteur**, si l'**Acheteur** se déclare satisfait de sa vérification diligente, suivant les dispositions de l'article 7, et procède aussi avec l'achat à la même date, par le biais d'une société affiliée, de l'autre immeuble qui correspond aux lots 6 149 827 et 6 149 828 , décrits au plan

Initiales	
Vendeur	Acheteur

de rénovation cadastrale et au plan préparé par Éric Choinière, arpenteur-géomètre, alors identifiés comme lots 1146 et 1147, en date du 5 février 2020 et portant le numéro de minute 15474, ci-joint en annexe 1 des présentes (l'« **Immeuble B** ») .

- 1.2 L'acceptation de cette **Offre** par le **Vendeur** et la vente en découlant sont faites en raison des représentations, engagements et de la capacité financière de l'**Acheteur** de réaliser sur l'**Immeuble** un développement immobilier devant servir à un usage à vocation communautaire, le tout tel que plus amplement établi aux obligations mentionnées à l'article 5 (ci-après désigné le « **Projet** » plus amplement décrit au plan concept et aux documents de l'annexe 2), lesquelles conditions et obligations sont la cause déterminante du consentement du **Vendeur** et constituent des éléments essentiels sans quoi le **Vendeur** n'accepterait pas de contracter ni de vendre l'**Immeuble**.
- 1.3 L'**Acheteur** admet que l'exécution tardive, la mauvaise exécution et l'inexécution partielle tout comme l'inexécution totale de l'un ou l'autre des éléments essentiels énoncés à l'article 5 constituent un défaut d'importance, suffisant et justifiant le **Vendeur** d'exercer les droits et recours que lui confèrent la loi, les présentes et le contrat de vente à intervenir.
- 1.4 Les parties conviennent aussi de signer un bail pour l'occupation de l'Immeuble par le **Vendeur**, à la même date que la signature des actes de vente décrits à l'article 1.1.
- 1.5 La présente Offre de même que le bail pour l'occupation du bâtiment à construire sont conditionnelles à l'approbation des personnes habiles à voter. Dans l'éventualité où cette approbation n'était pas obtenue pour l'un ou l'autre de ces actes pour le 9 octobre 2020, la présente Offre, de même que le bail et l'Offre de vente des lots 6 149 827 et 6 149 828 seront caduques et sans effet, sans aucun droit ni recours d'une partie contre l'autre pour quelque cause que ce soit.

2. DESCRIPTION DES IMMEUBLES

L'Immeuble faisant l'objet de la présente **Offre** est le suivant :

Le lot 6 146 653 tel que décrit au plan de rénovation cadastrale et au plan préparé par Éric Choinière, arpenteur-géomètre en date du 5 février 2020, alors identifié comme lot 1148, et portant le numéro de minute 15474, ci-jointe en annexe 1 des présentes (ci-après l'«**Immeuble** »).

3. PRIX

- 3.1. Le Prix d'achat pour le lot portant le numéro 6 146 653 est de 1 468 000 \$ (un million quatre-cent-soixante-huit mille dollars) plus taxes. L'**Acheteur** a la faculté de choisir de payer comptant le jour de la vente ou de reporter le paiement au Début de la Durée de Location, telle que définie au bail

Initiales	
Vendeur	Acheteur

mentionné à l'article 1.4 des présentes. Dans ce cas, compensation sera faite entre le paiement de ce Prix d'achat et celui du montant que la ville versera à titre de loyer payé d'avance au terme de l'article 9.1 de ce bail.

Si le prix n'est pas payé en entier, le solde portera intérêt au taux préférentiel en vigueur de l'institution financière du **Vendeur** jusqu'à parfait paiement, et sera garanti par une hypothèque de premier rang sur l'**Immeuble**. Le **Vendeur** consentira une cession de rang au principal créancier hypothécaire de l'**Acheteur** qui financera la construction et le développement du Projet. L'**Acheteur** devra indiquer au **Vendeur** son choix au plus tard 30 jours avant la signature de l'acte de vente et lui remettre alors un projet d'acte d'hypothèque pour approbation.

4. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS COMMUNES AUX PARTIES

4.1. Acte de vente

Advenant que l'**Acheteur** se déclare satisfait de sa vérification diligente par avis écrit donné au **Vendeur** conformément à l'article 7.1.6, les parties s'engagent à signer un acte de vente, rédigé en français, devant le notaire de l'**Acheteur** dans les cinq (5) jours de la fin de la période de la vérification diligente, tel que prévue à l'article 7.1.1 des présentes. L'Acte de vente devra contenir les représentations et déclarations d'usage, notamment les déclarations et obligations du **Vendeur** contenues aux articles 6.1, les déclarations et obligations de l'**Acheteur** contenues à l'article 5, qui devront être au même effet.

Les dispositions des articles 5.4 à 5.7 5.9, 5.10, 9.3 et 10 de la présente **Offre** devront être reproduites dans l'Acte de vente.

De même, l'**Acheteur** s'engage à reproduire tous les engagements et obligations des articles 5.4 à 5.7, 5.9, 5.10, 9.3 et 10 qui seront opposables à tout éventuel acquéreur dans tout acte de vente subséquent, cette disposition étant applicable jusqu'à la date où le bâtiment aura été construit sur l'**Immeuble** et que la servitude de passage pour des conduits souterrains de fibre optique aura été publiée. Après la construction du bâtiment, l'**Acheteur** n'aura plus cette obligation. Tant que la servitude n'aura pas été publiée, l'Acheteur accordera au Vendeur une tolérance de passage pour l'installation temporaire de poteaux pour un réseau aérien de fibre optique.

L'**Acheteur** deviendra propriétaire et prendra possession de l'**Immeuble** lors de la signature de l'acte de vente.

Advenant le défaut de l'**Acheteur** de conclure l'acte de vente dans ce délai, sauf si tel défaut est attribuable au **Vendeur**, ou à un cas de force majeure ou le fait d'un tiers ou qui échappe au contrôle ou à la volonté de l'Acheteur, le **Vendeur** pourra, à sa seule discrétion, demander la résiliation de plein

Initiales	
Vendeur	Acheteur

droit la présente **Offre**; après en avoir donné un avis écrit à l'Acheteur de quinze (15) jours pour lui permettre de rectifier la situation et conclure l'acte de vente. Le **Vendeur** ne sera alors pas tenu de vendre les lots 6 149 827 et 6 149 828. Advenant le manquement de l'**Acheteur** de conclure l'acte de vente dans les dix (10) jours, la présente **Offre** deviendra alors nulle et non avenue à l'expiration dudit délai ci-avant mentionné, sans qu'aucune des parties ne puisse réclamer aucun dommage, préjudice, perte de profit, frais et dépense de toute nature relativement à l'échec de la transaction.

Aux fins de la présente **Offre**, ne constitue pas « *le fait d'un tiers ou qui échappe au contrôle ou à la volonté de l'Acheteur* », tout retard ou incapacité pour l'acheteur à obtenir un financement suffisant pour le **Projet**, ou de conclure une entente avec un tiers pour la revente ou pour la réalisation du **Projet**.

La vente doit se faire que le même jour que celle des lots voisins 6 149 827 et 6 149 828. Si l'Offre de vente pour les lots 6 149 827 et 6 149 828 est résiliée, annulée, retirée ou inexécutoire pour quelque raison que ce soit, la présente **Offre** devient caduque et les parties en sont libérées sans droit ni recours l'une contre l'autre.

4.2. Répartitions et taxes

Toutes les répartitions relatives aux taxes et dépenses seront faites en date de conclusion de l'acte de vente.

Le **Vendeur** et l'**Acheteur** déclarent se prévaloir des articles 221 (2) (b) et 228 (4) de la *Loi sur la taxe d'accise* et des articles 423 et 438 de la *Loi sur la taxe de vente du Québec*, en vertu desquels le **Vendeur** est relevé de son obligation de percevoir la taxe sur les produits et services (la « **TPS** ») ou la taxe de vente du Québec (la « **TVQ** ») pour la fourniture taxable d'un bien immobilier par vente. L'**Acheteur** s'engage à déclarer et à verser la TPS et la TVQ ainsi imposées sur la présente vente aux autorités fiscales concernées et indemniser le **Vendeur** de toutes TPS/TVQ associées au transfert qui peut faire l'objet d'une cotisation à l'encontre du **Vendeur**. Le **Vendeur** et l'**Acheteur** déclarent de plus que la TPS et la TVQ ne sont pas incluses dans le Prix d'achat ci-dessus mentionné.

L'**Acheteur** déclare que ses numéros d'inscription sont les suivants : TPS : 712217470 RT 0001 et TVQ : 1227794930 TQ 0001.

Le **Vendeur** déclare que ses numéros d'inscriptions sont les suivants : TPS : R-108183518 et TVQ : 1006122457 TQ 0001.

L'**Acheteur** s'engage à payer les droits de mutation sur le Prix d'achat, ou le droit supplétif, le cas échéant, exigés en vertu de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*.

Initiales	
Vendeur	Acheteur

5. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR

- 5.1. L'**Acheteur** assumera aussi les frais de l'acte de vente, de sa publication ainsi que des copies requises, dont une pour le **Vendeur**.
- 5.2. L'**Acheteur** paiera la TPS et la TVQ.
- 5.3 L'**Acheteur** déclare qu'il a effectué toutes les vérifications nécessaires et qu'il a obtenu les informations relatives aux règlements de zonage en vigueur pour l'**Immeuble**, aux autorisations, permis ou certificats nécessaires afin de permettre la réalisation de son **Projet** ou la poursuite de ses activités et l'**Acheteur** exonère le **Vendeur** de toutes responsabilités à cet égard et la vente de l'**Immeuble** n'est pas conditionnelle à l'obtention de tels autorisations, permis ou certificats.
- 5.4 L'**Acheteur** s'oblige à utiliser l'**Immeuble** uniquement aux fins d'un usage communautaire, tel que permis par la loi et par les règlements de zonage en vigueur.
- 5.5 L'**Acheteur** s'engage, au plus tard le 31 août 2022 à réaliser la construction d'un bâtiment ayant une superficie approximative de 4837 mètres carrés, respectant l'usage communautaire prévu au règlement de zonage en vigueur et les documents de l'annexe 2. Ledit bâtiment devra être entièrement prêt à l'occupation et à l'usage communautaire dans le délai susmentionné.
- 5.6 À défaut d'avoir complété la construction mentionnée à l'article 5.5 au plus tard le 31 octobre 2022 et selon les conditions susmentionnés, sauf si tel défaut est attribuable au **Vendeur**, notamment en ce qui a trait à tout retard dans l'obtention de l'approbation par les personnes habiles à voter relativement au Bail de l'**Immeuble** et à la présente Offre de vente ou à un cas de force majeure ou le fait d'un tiers ou qui échappe au contrôle ou à la volonté de l'**Acheteur**, dans lesquels cas le délai pour construire sera prolongée pour une période équivalente au défaut, l'**Acheteur** s'engage irrévocablement et sans avis supplémentaire, à verser au **Vendeur**, une pénalité de 1 000 \$ par jour ouvrable, payable mensuellement à titre de dommages liquidés pour chaque jour ouvrable supplémentaire de retard suivant l'expiration dudit délai pour lequel il est en défaut. On entend par « *jour ouvrable* », tous les jours de la semaine sauf les samedi et dimanche et les jours fériés au sens de l'article 61 de *Loi d'interprétation* RLRQ c. I-16. Cette pénalité est acquise de plein droit à titre de dommages-intérêts liquidés au sens des articles 1622 et suivants du *Code Civil du Québec* et sera payable au **Vendeur** par l'**Acheteur**, sans autre avis ni formalité. L'**Acheteur** s'engage irrévocablement envers le **Vendeur** à ne pas contester la valeur ou l'application de ladite pénalité; étant entendu qu'elle représente le manque à gagner des taxes municipales non perçues par le **Vendeur** et du retard à occuper le bâtiment à des fins communautaires.

Initiales	
Vendeur	Acheteur

Avant d'entreprendre la construction du bâtiment, l'**Acheteur** doit remettre un cautionnement d'exécution de ses obligations de construire un bâtiment conforme aux plans approuvés, émis par une société autorisée par l'AMF à émettre un tel cautionnement au Québec, d'une valeur de sept millions neuf cent cinquante mille dollars (7 252 000.00 \$), correspondant à environ 50 % des coûts estimés pour la construction du bâtiment selon le PFT, au bénéfice de la Ville. La Ville devra se déclarer satisfaite de la portée et de la conformité de ce cautionnement, et elle pourra faire valoir ce cautionnement en sus des pénalités.

- 5.7 À défaut d'avoir débuté la construction du bâtiment mentionné à l'article 5.5, en date du 1^{er} novembre 2020, sauf si tel défaut est attribuable au Vendeur, ou à un cas de force majeure ou le fait d'un tiers ou qui échappe au contrôle ou à la volonté de l'**Acheteur**, le **Vendeur** pourra, à sa seule discrétion, demander la résiliation de plein droit la présente **Offre** et de la vente qui en aura découlée, après en avoir donné un avis écrit à l'**Acheteur** de soixante (60) jours pour lui permettre de rectifier la situation et débiter la construction. Advenant le manquement de l'**Acheteur** de débiter et poursuivre diligemment la construction dans les soixante (60) jours, la présente **Offre** et la vente qui en aura découlée deviendra alors nulle et non avenue à l'expiration du délai ci-avant mentionné sans qu'aucune des parties ne puissent réclamer aucun dommage, préjudice, perte de profit, frais et dépense de toute nature relativement à l'échec de la transaction, sous réserve de la restitution à l'**Acheteur** de tout montant perçu sur le Prix d'achat de l'Immeuble déjà versé au **Vendeur**. Le **Vendeur** redeviendra propriétaire de l'**Immeuble** libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque ayant été publié sur l'Immeuble et attribuable à l'**Acheteur** et remboursera à l'**Acheteur** uniquement le Prix d'achat payé. Dans tous les cas, l'**Acheteur** et le **Vendeur** renoncent expressément à réclamer de l'autre partie quelques dommages ou indemnités que ce soit découlant de la résiliation de l'Acte de vente, ainsi que le coût de toute dépense faite en lien avec l'acquisition de l'**Immeuble**. De plus, les parties conviennent qu'aucun remboursement ne sera dû d'une partie à l'autre quant aux frais et honoraires professionnels pour les études, analyses, expertises, conseils juridiques et autres qu'elles auront déboursés pour la résiliation de la vente, chacune assumant ses coûts.

Par voie de conséquence, le **Vendeur** pourra obtenir la résolution de la vente des lots 6 149 827 et 6 149 828 dans quelques mains que ce soit.

- 5.8 Lors de la signature de l'acte de vente, l'**Acheteur** s'engage à consentir sans frais au **Vendeur**, une servitude d'utilité publique afin de permettre le passage, l'entretien, la réparation et le remplacement d'un réseau de fibre optique dont l'assiette est plus amplement indiquée au plan préliminaire préparé par BC2 en date du 29 octobre 2019 et joint aux présentes en annexe 3. Tant que cette servitude ne sera pas publiée, l'**Acheteur** consentira au **Vendeur** une tolérance temporaire pour l'installation de

Initiales	
Vendeur	Acheteur

poteaux pour un réseau aérien de fibre optique.

- 5.9 S'il y a lieu, l'**Acheteur** s'engage à céder sans frais au **Vendeur** toutes les servitudes ou autres superficies raisonnablement requises pour la construction d'infrastructures municipales qui pourraient être construites par le **Vendeur**, et à faire respecter cet engagement à tout acquéreur subséquent éventuel.
- 5.10 L'**Acheteur** s'engage, advenant la revente desdits **Immeubles** (en tout ou en partie) à un tiers ou à tout acquéreur subséquent, à faire assumer les engagements prévus aux articles 5.4 à 5.7 et 5.9 et à les reproduire et publier dans tout acte de vente subséquent.

6. DÉCLARATION ET OBLIGATIONS DU VENDEUR

6.1. Déclarations

6.1.1. Le **Vendeur** déclare :

- 6.1.1.1. être le seul propriétaire de l'**Immeuble** et être dûment autorisé à signer cette **Offre**;
- 6.1.1.2. que l'**Immeuble** ne fait pas l'objet d'une entente visant à le vendre, l'échanger ou le louer, ou d'un droit de préférence ou de premier refus en faveur d'un tiers;
- 6.1.1.3. que l'**Immeuble** ne fait l'objet d'aucun litige, poursuite ou réclamation courante ou en suspens qui pourraient l'affecter de manière adverse ou en affecter son usage;
- 6.1.1.4. qu'il n'est pas un vendeur professionnel au sens du Code Civil du Québec et par conséquent, il ne peut garantir la véracité et l'exactitude des informations contenues à la documentation fournie, ni que lesdites informations ou documents sont complets;
- 6.1.1.5. que l'**Immeuble** ne fait pas l'objet d'un bail, option d'achat ou droit de premier refus; étant entendu qu'une promesse de bail ou un bail avec l'**Acheteur** ne sont pas visés par cette déclaration;
- 6.1.1.6. que l'**Immeuble** ne fait pas l'objet d'un contrat d'entretien qui ne peut être résilié par l'envoi d'un préavis de trente (30) jours;
- 6.1.1.7. qu'il n'a pas reçu aucun avis d'une autorité compétente à l'effet que l'**Immeuble** n'est pas conforme aux règlements et lois en vigueur;

Initiales	
Vendeur	Acheteur

6.1.1.8. qu'il n'y a pas de procédure en bornage concernant l'**Immeuble**;

6.1.1.9. L'**Immeuble** a fait l'objet d'une opération cadastrale afin de procéder à sa subdivision, laquelle appert au plan cadastral joint à l'Annexe 1;

6.1.1.10. que l'**Immeuble** n'est pas un bien culturel classé ou reconnu et n'est pas situé dans un arrondissement historique ou naturel, dans un site historique classé, ni dans une aire de protection selon la Loi sur les biens culturels;

6.1.1.11. que l'**Immeuble** n'est pas assujéti à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

6.2. Obligations

6.2.1. Le **Vendeur** a remis à l'**Acheteur**, lequel s'en déclarera satisfait, copie de tous les documents, contrats, rapports et toute information pertinente relative à l'**Immeuble** qu'il a en sa possession ou sous son contrôle, y compris, sans limitation, tous les titres de propriété, toute étude de sol ou rapport environnemental présentement entre les mains du **Vendeur** et plus précisément, les rapports suivants :

- Rapport d'évaluation environnementale de site phase 1 – Construction de 4 bâtiments résidentiels (condominium 8 – plex) – 2000, 2016 et 2018 boulevard René-Gaultier à Varennes daté d'août 2019 préparé par Englobe et portant le numéro 025-P-0019570-0-01-200-SG-R-0100-00;
- Étude géotechnique et caractérisation environnementale de site sommaire des sols – Construction d'un centre communautaire et sportif- 2000, 2016 et 2018 boulevard René-Gaultier à Varennes, septembre 2019, préparée par Englobe et portant le numéro 025-P-0019570-0-01-100-GE-R-0001-00;
- Étude géotechnique et caractérisation environnementale de site sommaire des sols pour les propriétés situées au 2000 à 2016 boulevard René-Gaultier à Varennes, septembre 2019, préparée par Englobe et portant le numéro 025-P-0019570-0-01-100-GE-R-0001-00.

6.2.2 Suite à la démolition des bâtiments et la décontamination du terrain, le Vendeur a remis à l'Acheteur un rapport de caractérisation environnementale sommaire (CES) – phase II pour la section se trouvant sous la dalle des bâtiments démolis seulement qui sera préparé par Englobe et confirmant l'enlèvement de tout contaminant

Initiales	
Vendeur	Acheteur

ou matières dangereuses et la conformité aux Critères A-B du Guide d'intervention – Protection des sols et réhabilitation des terrains contaminés (publié par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques en 2016 révisée en mars 2019). Il est entendu entre les parties qu'aucun autre rapport environnemental ne sera fourni par le Vendeur et que tout rapport supplémentaire qui serait requis par l'Acheteur sera aux frais de l'Acheteur.

Au terme de sa vérification diligente, l'Acheteur devra également se déclarer satisfait du dit rapport de caractérisation complémentaire des sols (CEC) – 4 août 2020- – préparée par Englobe et portant le numéro 045-P-0021720-0-04-230-01-HG-R-0100-00

Cette démolition ne comprend pas celle du stationnement et des autres améliorations au sol.

6.3. Garantie légale

L'**Immeuble** est vendu sans garantie légale, sauf quant aux titres. L'**Acheteur** déclare avoir eu l'occasion de faire ses propres inspections et investigations relativement à l'**Immeuble**, ledit **Immeuble** et tout ce qui s'y trouve seront acquis sur une base « tel quel » (« *as is, where is* ») sans aucune garantie quelconque légale ou conventionnelle, aux seuls risques et périls de l'**Acheteur**, incluant, sans restriction, l'état d'utilisation, la nature du sol et de l'eau souterraine, l'utilisation du sol, le niveau de compaction des sols, la présence ou l'absence de contaminants, la présence de vestiges; le **Vendeur** ne donnant aucune garantie et ne faisant aucune représentation à cet égard.

7. CONDITIONS AU BÉNÉFICE DE L'ACHETEUR

7.1. Inspection de l'Immeuble et examen des titres de propriété

7.1.1. L'**Acheteur** disposera d'une période de dix (10) jours de la signature de la présente **Offre** afin d'inspecter l'**Immeuble** et d'examiner les titres de propriété selon les modalités et conditions prévues au présent article 7.1. Malgré tous les efforts raisonnables entrepris par l'**Acheteur**, advenant que le processus de vérification diligente ne soit pas complété dans le délai convenu plus haut, les parties pourront convenir par écrit, de bonne foi, de prolonger le délai, sans préjudice à l'**Acheteur** et tous les délais prévus à la présente **Offre** pour conclure l'acte de vente seront repoussés du même délai.

Initiales	
Vendeur	Acheteur

- 7.1.2. Dès la signature des présentes, l'**Acheteur**, ses agents, employés ou représentants professionnels auront accès à l'**Immeuble** pour y effectuer à leurs propres frais les mesurages, expertises, tests ou relevés qu'ils jugent pertinentes à l'inspection de l'**Immeuble**.
- 7.1.3. Le **Vendeur** s'engage à fournir, les documents suivants :
- 7.1.3.1. tous les plans d'arpenteur en lien avec l'**Immeuble** qui sont en sa possession ou sous son contrôle;
- 7.1.3.2. tous les autres actes, certificats de recherche et de localisation ou tous les autres documents demandés par l'**Acheteur** et pouvant permettre à l'**Acheteur** de procéder pleinement à la vérification diligente et la recherche de titre.
- 7.1.4. Si l'**Acheteur** découvre durant son inspection un ou des défauts à l'égard de la condition de l'**Immeuble**, du sol, des titres ou de tout autre document fourni par le **Vendeur**, l'**Acheteur** devra en aviser le **Vendeur**, par un avis écrit à cet effet avant l'expiration de la période de vérification diligente. De plus, si le **Vendeur** est incapable ou refuse de remédier à tout défaut dénoncé par l'**Acheteur** dans les dix (10) jours de la date de réception dudit préavis, l'**Acheteur** aura alors l'une des options suivantes :
- 7.1.4.1. renoncer à la correction du ou des défauts et procéder à l'achat de l'**Immeuble**;
- OU
- 7.1.4.2. résilier l'**Offre** telle qu'acceptée, sans autre recours judiciaire ou avis supplémentaire. Le **Vendeur** ne sera alors pas tenu de vendre les lots 6 149 827 et 6 149 828.
- 7.1.5. Dans l'éventualité où l'**Acheteur** aurait besoin d'un délai additionnel avant de confirmer son entière satisfaction, le délai qui précède sera alors prolongé d'une autre période de dix (10) jours supplémentaires, sujet à l'acceptation du **Vendeur**.
- 7.1.6. Si, durant la période de vérification diligente, l'**Acheteur**, à sa seule et absolue discrétion, n'est pas satisfait de sa vérification diligente de l'**Immeuble** pour toute raison, il pourra en aviser le **Vendeur** par écrit au plus tard à la date d'expiration de la vérification diligente (incluant toute prolongation convenue entre les parties). Si l'**Acheteur** avise ainsi le **Vendeur**, l'**Offre** deviendra alors nulle et non avenue sans recours par l'une ou l'autre des parties contre l'autre. Le **Vendeur** ne sera alors pas tenu de vendre les lots 6 149 827 et 6 149 828. Si l'**Acheteur** est satisfait des résultats de son inspection relatifs à l'**Immeuble**, l'**Acheteur** donnera avis au **Vendeur** de la levée des conditions avant 17 h de la date

Initiales	
Vendeur	Acheteur

d'expiration de la vérification diligente (incluant toute prolongation convenue entre les parties) et, dans ce cas, les parties procéderont à la clôture de la transaction de vente, par le biais de l'acte de vente, conformément à l'article 4.1.

- 7.2. Si contrairement à l'article 1.1 des présentes, l'entité affiliée à l'**Acheteur** fait défaut ou refuse d'acquérir l'**Immeuble B** à la même date que la conclusion de l'Acte de vente, le **Vendeur** aura droit, à sa discrétion, de demander que l'**Offre** devienne nulle et non avenue à l'égard de l'Immeuble, sur avis écrit préalable à l'**Acheteur**, sans recours de part et d'autre.

8. AVIS

Tout avis ou directive devant ou pouvant être remis par le **Vendeur** ou l'**Acheteur** en vertu de l'**Offre** sera transmis par écrit et devra être, soit posté par courrier recommandé, soit transmis par télécopieur ou courriel (dans ces deux cas avec confirmation subséquente par lettre) ou soit livré en personne ou par messenger à l'une des adresses suivantes :

L'Acheteur :
 COGIR BC2 Varennes
 7250 boulevard Taschereau, bureau 200
 Brossard, Québec, J4W 1M9

Attention de Bruno Desautels
 Télécopieur : 450-672-9557
 Courriel : bdesautels@cogir.net

Le Vendeur :
 Ville de Varennes
 175 rue Sainte-Anne, Varennes, J3X 1T5

Représentée par Me Marc Giard, OMA
 Télécopieur : 450-652-2655
 Courriel : marc.giard@ville.varennes.qc.ca

9. CESSION ET INTERDICTION D'ALIÉNER

- 9.1 L'**Acheteur** ne pourra céder les droits découlant de cette **Offre** (sauf à une compagnie contrôlée entièrement ou majoritairement par l'**Acheteur**) aux seules fins de construire le bâtiment mentionné à l'article 1.2 à moins d'avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite du **Vendeur**, laquelle société devra être une entreprise ayant une expérience sérieuse et reconnue en matière de construction immobilière et dont la compétence et la capacité financière à réaliser le **Projet** devront être préalablement démontrés par l'**Acheteur** à l'entière satisfaction du **Vendeur**. Dans tous les cas, le bail entre les parties devra aussi être cédé à la

Initiales	
Vendeur	Acheteur

même personne afin que le cessionnaire soit tenu aux mêmes obligations envers la Ville.

- 9.2 Advenant le cas où l'**Acheteur** souhaitait céder ses droits à un tiers (sous réserve de l'exception stipulée au paragraphe précédent) avant la signature de l'acte de vente, le Vendeur pourra, à son entière discrétion et pour quelque motif que ce soit, refuser cette cession et décider de ne plus vendre l'**Immeuble**, auquel cas la présente **Offre** sera résiliée et deviendra nulle et non avenue, sans autre recours de la part de l'**Acheteur** ou du **Vendeur**. Le **Vendeur** ne sera alors pas tenu de vendre les lots 6 149 827 et 6 149 828.
- 9.3 Par contre, advenant le cas où le **Vendeur** accordait l'autorisation demandée quant à la cession, il est entendu que l'**Acheteur** demeurera responsable solidairement avec le cessionnaire de l'exécution de toutes les obligations aux termes de l'**Offre** et ce, jusqu'à ce que l'acte de vente soit signé, acte auquel l'**Acheteur** devra intervenir. L'acte de vente ou tout acte de revente passé avant la fin des travaux de construction doit mentionner que le cessionnaire est tenu aux mêmes obligations que l'**Acheteur** au terme de la présente offre, et que le bail est aussi transféré en même temps. L'**Acheteur** sera libéré de l'entièreté de ses obligations après la construction du bâtiment sur l'**Immeuble**, sauf quant à la garantie de qualité et de conformité de la construction aux normes applicables s'il est le constructeur. En toutes circonstances, le propriétaire de l'**Immeuble** pendant la construction demeure responsable de la qualité et de la conformité du bâtiment aux normes de construction applicables. Nonobstant ce qui précède et sous réserve des dispositions de l'article 12, il est entendu que l'**Acheteur** aura le droit de céder et vendre l'**Immeuble** après la conclusion de l'Acte de vente.

10. DÉFAUTS :

- 10.1 En plus de tout manquement à ses obligations en vertu des présentes et du contrat de vente à intervenir, constitue une faute, un défaut ou un manquement le fait pour l'**Acheteur** ou, le cas échéant, pour tout cessionnaire de l'**Offre** ou propriétaire subséquent de tout ou partie de l'**Immeuble** faisant l'objet des présentes et ce jusqu'à la construction du bâtiment est complétée et le bâtiment prêt à l'occupation :
- 10.1.1. de faire cession de ses biens, d'être mis en faillite ou en liquidation, de devenir insolvable, de faire une proposition concordataire ou se prévaloir de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*;
- 10.1.2. de ne pas obtenir la mainlevée de toute hypothèque légale inscrite contre l'**Immeuble** dans les dix (10) jours de son inscription, sauf s'il en conteste de bonne foi la validité et s'il fournit au **Vendeur** toute garantie supplémentaire requise par ce dernier pour assurer la protection de ses droits, auquel cas cette obligation sera suspendue jusqu'au jugement final à intervenir;

Initiales	
Vendeur	Acheteur

- 10.1.3. de ne pas obtenir la mainlevée de toute saisie opérée contre l'Immeuble en exécution d'un jugement;
- 10.1.4. de ne pas obtenir la mainlevée de tout préavis d'exercice d'un droit hypothécaire ou d'un autre droit inscrit contre l'Immeuble ou de ne pas remédier à tout défaut aux termes de toute hypothèque ou charge affectant lesdits lots;
- 10.1.5. de consentir un droit réel sur tout ou partie de l'**Immeuble**, tels une servitude et un démembrement du droit de propriété, qui porte préjudice au droit du Vendeur et sans le consentement préalable écrit du **Vendeur**, agissant raisonnablement, à l'exception d'une hypothèque sur l'**Immeuble** aux fins de la réalisation du Projet et des servitudes et droits superficiaires aux fins d'utilité publique prévus aux termes de l'article 5 des présentes pour lesquelles le consentement préalable du **Vendeur** n'est pas exigé;
- 10.1.6. de résilier le bail entre les parties ou omet de céder le bail avec la cession de ses droits dans l'**Offre** ou en cas de vente de l'**Immeuble**, conformément aux dispositions de l'article 9;
- 10.1.7. de ne pas entreprendre la construction du Projet au plus tard le 1^{er} novembre 2020, sous réserve sauf si tel défaut est attribuable au **Vendeur**, ou à un cas de force majeure ou le fait d'un tiers ou qui échappe au contrôle ou à la volonté de l'**Acheteur**, dans lesquels cas le délai pour construire sera prolongée pour une période équivalente au défaut;
- 10.2. Si l'**Acheteur** devient insolvable, est mis en faillite ou en liquidation, fait une cession de ses biens ou une proposition concordataire ou se prévaut de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, ou qu'il a par sa faute rendu impossible l'exécution en nature de l'obligation ou qu'il a clairement manifesté au **Vendeur** son intention de ne pas exécuter l'obligation, il sera alors en demeure de plein droit, sans nécessité d'aucun avis ou mise en demeure.
- 10.3. La seule arrivée de l'échéance pour l'accomplissement par l'**Acheteur** de l'une quelconque de ses obligations prévues aux présentes et aux termes du contrat de vente à intervenir, notamment les obligations de construire ou le paiement de la pénalité prévus à l'article 5, aura pour effet de le constituer en demeure, sans nécessité d'aucun avis ou mise en demeure.
- 10.4. Lorsque l'**Acheteur** est en demeure de plein droit par le seul effet de la loi ou selon les termes des présentes, le **Vendeur** pourra, en tout temps dès la survenance de l'un ou l'autre de ces événements, sans avis préalable ni poursuite judiciaire, exercer les recours que lui permet la loi, les présentes et le contrat de vente à intervenir, notamment il aura le choix de considérer le

Initiales	
Vendeur	Acheteur

contrat résolu ou la possibilité pour lui de faire exécuter l'obligation par un tiers et d'en réclamer le coût à l'**Acheteur**.

- 10.5. Dans les autres cas, l'**Acheteur** sera en demeure s'il n'a pas remédié aux défauts et manquements dénoncés par avis écrit du **Vendeur** dans les trente (30) jours à compter de la date d'envoi de cet avis ou telle période plus longue raisonnablement requise dans les circonstances pour remédier audit manquement, et, aux fins d'exercice des recours en vertu de l'article 11 des présentes, dans les soixante (60) jours à compter de la date d'inscription au registre foncier du préavis.

11. RECOURS DU VENDEUR

- 11.1. Advenant tout cas de défaut, le **Vendeur** aura le droit, à son choix, sans préjudice à son droit de réclamer des dommages-intérêts et sous réserve de ses autres droits et recours :

- 11.1.1. d'exécuter ou faire exécuter par une tierce partie toute obligation non respectée par l'**Acheteur** en ses lieu et place et aux frais de ce dernier;
- 11.1.2. d'imposer la pénalité conformément à l'article 5 des présentes;
- 11.1.3. si le bail conclu entre les parties en vertu de l'Article 1.4 est résilié par l'Acheteur en vertu de l'article 2.2 du bail, alors le Vendeur peut demander la résiliation de la vente en remboursant à l'Acheteur le Prix d'achat payé en vertu de l'article 3.1;
- 11.1.4. en cas de défaut au paragraphe 10.1.7, le **Vendeur** pourra demander la résolution de la Vente, par avisé donné à l'**Acheteur** avant le 30 novembre 2020, moyennant la remise de 90 % du Prix d'achat alors payé, le solde du Prix d'achat payable par l'Acheteur devenant éteint à titre d'obligation par la résolution.

12. DROIT DE PRIORITÉ

Si l'**Acheteur** informe le **Vendeur** de son intention de céder ou de vendre à un tiers l'**Immeuble** avant qu'il n'ait construit le bâtiment et réalisé le **Projet**, il s'engage à l'offrir en priorité au **Vendeur** au Prix d'achat indiqué à l'article 3.1, les parties s'engageant alors à opérer compensation entre les montants pour tout solde du Prix d'achat demeurant impayé par l'Acheteur au Vendeur.

Une fois ledit bâtiment construit et le **Projet** réalisé sur ledit **Immeuble**, si l'**Acheteur** décidait de le vendre, l'**Acheteur** s'engage à l'offrir en priorité au **Vendeur** qui disposera d'un délai de soixante (60) jours pour accepter ou non

Initiales	
Vendeur	Acheteur

l'offre de vente.

13. INTERPRÉTATION

13.1. Clause nulle ou illégale

Si l'une des clauses de l'**Offre** s'avère ou est jugée par un tribunal nulle ou illégale, celle-ci sera réputée dissociée des autres clauses de l'**Offre** et n'aura pas pour effet d'invalider, ni en tout ni en partie, les dispositions restantes de l'**Offre**, ni d'y porter atteinte de toute autre façon.

13.2. Non renonciation

Le fait qu'une partie n'ait pas insisté sur la pleine exécution de l'un ou l'autre des engagements contenus dans l'**Offre** ou n'ait pas exercé l'un ou l'autre de ses droits y conférés ne doit pas être considéré comme une renonciation à ce droit ou à la pleine exécution de cet engagement.

Sauf dispositions à l'effet contraire, aucune renonciation par l'une ou l'autre des parties n'est effective à moins qu'elle ne soit constatée par écrit. De plus, une telle renonciation sera de nature limitative et ne sera donc imputable qu'aux droits et circonstances expressément mentionnés dans ladite renonciation.

13.3. Genre et nombre

À moins que le contexte ne s'y oppose, le masculin comprend aussi le féminin et vice-versa. Tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel et vice-versa.

13.4. Lois applicables et district judiciaire

L'**Offre** sera interprétée en vertu des lois du Québec et dans l'éventualité d'un litige, le district judiciaire de Longueuil aura compétence exclusive pour l'entendre.

13.5. Portée de l'Offre

La présente lie, outre les parties, leurs héritiers, successeurs et ayants cause.

13.6. Libre négociation

Nonobstant que l'**Offre** ait été préparée ou rédigée par l'une ou l'autre des parties, il est expressément entendu que toutes les clauses de cette **Offre** ont été discutées et négociées librement. L'**Offre** ne doit pas être

Initiales	
Vendeur	Acheteur

considérée comme un contrat d'adhésion et/ou être interprétée de la sorte par les parties, les tribunaux ou un arbitre.

13.7. Force majeure

L'**Acheteur** ne sera pas tenu responsable s'il est incapable de remplir ses obligations aux termes de cette **Offre** en cas de force majeure et sera alors dispensée d'exécuter l'acte requis pour la période d'empêchement et le délai pour exécuter ledit acte sera prolongé pour une période équivalente à la période d'empêchement. Aux fins de la présente **Offre**, « force majeure » désigne tout événement imprévisible et irrésistible échappant au contrôle de l'**Acheteur** contre lequel il ne peut pas se protéger ou se prémunir. Cela comprend notamment et sans limiter la portée de ce qui précède : grève, lock-out, conflit de travail, incapacité de se procurer du matériel, épidémie, incendie, guerre (qu'elle soit déclarée ou non), insurrection, émeute, acte de terrorisme, grèves illégales, panne de lignes de télécommunications ou d'électricité, interventions par les forces armées militaires ou civiles, ou obéissance à un acte de gouvernement ou à une ordonnance d'un tribunal ou d'une autorité publique.

13.8. Délais

Tout délai fixé dans la présente convention est de rigueur et ne pourra être prolongé autrement que par le consentement écrit des parties. Si le dernier jour d'un délai tombe un jour non juridique ou un samedi, alors le délai sera prorogé au premier jour juridique suivant.

13.9. Conseillers juridiques

Les parties reconnaissent qu'elles ont eu l'opportunité de consulter leurs conseillers juridiques sur la portée et les conséquences légales du présent document.

14. EXEMPLAIRES

Cette **Offre** peut être signée en autant d'exemplaires que nécessaire. Chacun de ces exemplaires, lorsque signé et livré, constituera un original, mais tous les exemplaires ne constitueront ensemble qu'une seule et même **Offre**.

FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ, à _____, le
_____ 20_____.

Acheteur,

COGIR BC2 VARENNES SOCITÉTÉ EN COMMANDITE
Représentée et agissant par son commandité 9316-1446 Québec inc.

Initiales	
Vendeur	Acheteur

Par Bruno Desautels, Vice-président

Vendeur,

Par Martin Damphousse, maire

Par Me Marc Giard, directeur des Services juridiques et greffier

Initiales	
Vendeur	Acheteur

ANNEXE 1

**PLAN CADASTRAL DE L'IMMEUBLE PRÉPARÉ PAR L'ARPENTEUR-GÉOMÈTRE
ÉRIC CHOINIÈRE EN DATE DU 5 FÉVRIER 2020 ET PORTANT LE NUMÉRO DE
MINUTE 15474**

ANNEXE 2

PLAN CONCEPT ET IMAGE 3D DU PROJET

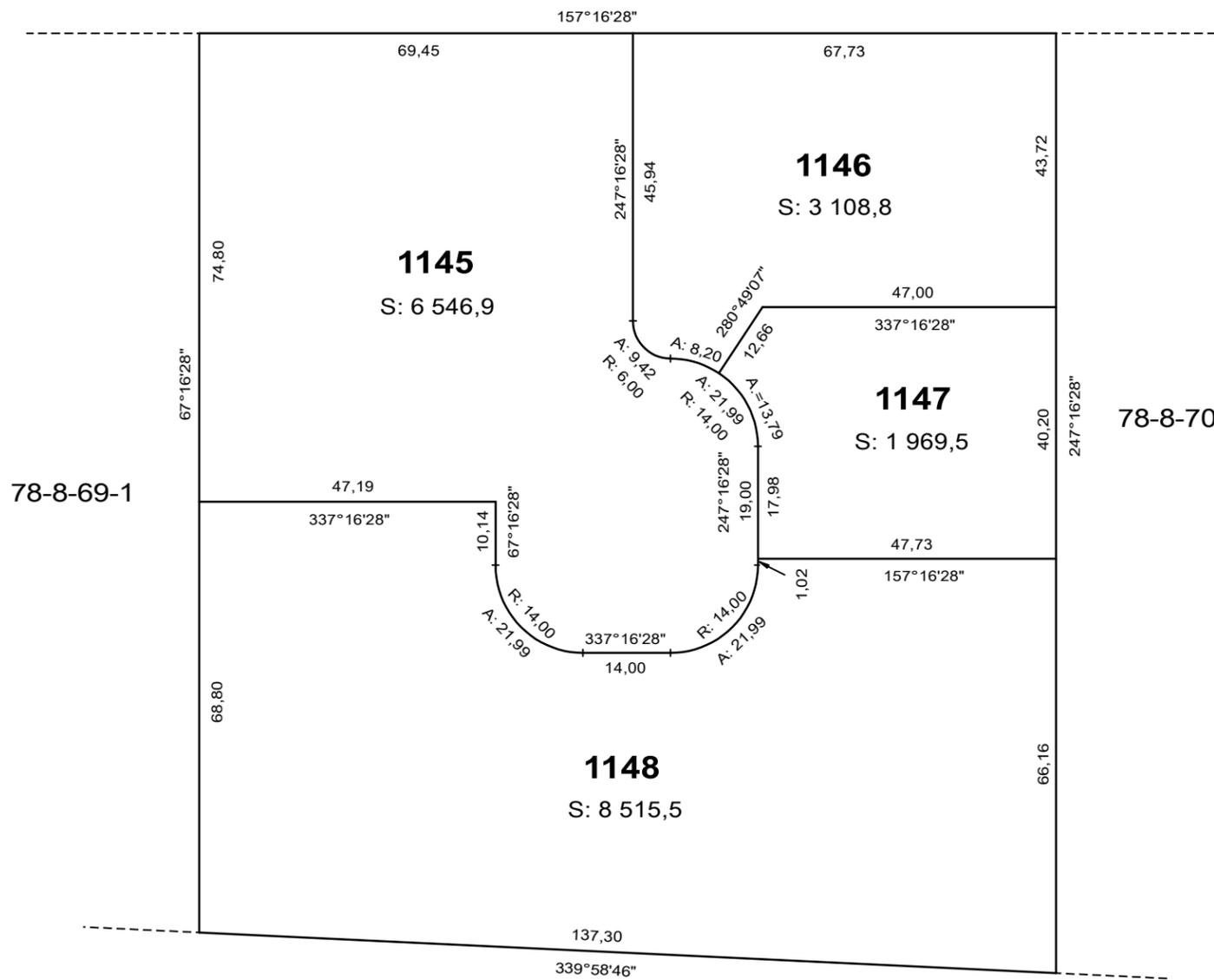
ANNEXE 3

**PLAN PRÉLIMINAIRE PRÉPARÉ PAR BC2 EN DATE DU 29 OCTOBRE 2019 POUR
LE RÉSEAU DE FIBRE OPTIQUE**

Initiales	
Vendeur	Acheteur

boulevard RENÉ-GAULTIER

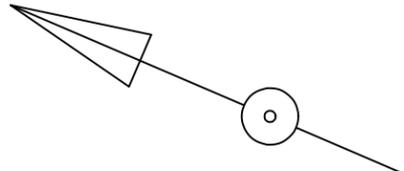
78-8-7



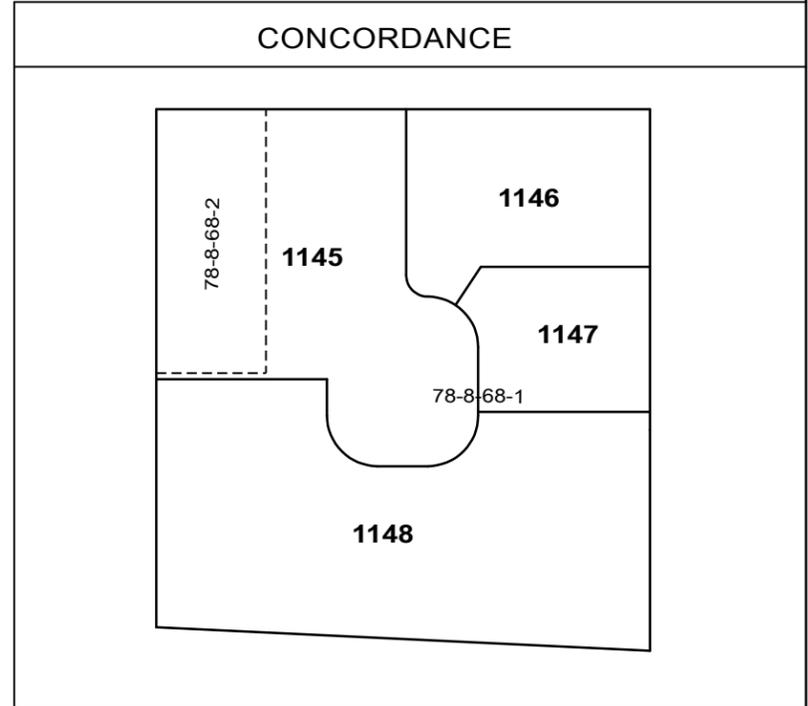
78-8-69-1

78-8-70

613
(chemin de fer)



NOTE : Un rapport de l'arpenteur-géomètre soumis au ministre responsable du cadastre accompagne le présent dossier. Ce rapport explique les différences constatées entre les lots ou certains lots créés et le lot ou les lots dont ils sont issus.



NOUVEAUX LOTS	ANCIENS LOTS
1145	LOT 78-8-68-2 ET UNE PARTIE DES LOTS 78-8-68-1, 78-8-68, 78-8 ET 78.
1146	UNE PARTIE DES LOTS 78-8-68-1, 78-8-68, 78-8 ET 78.
1147	UNE PARTIE DES LOTS 78-8-68-1, 78-8-68, 78-8 ET 78.
1148	UNE PARTIE DES LOTS 78-8-68-1, 78-8-68, 78-8 ET 78.

Les directions apparaissant sur ce document sont des gisements en référence au système SCOPQ (fuseau 8).
Les mesures indiquées sur ce document sont exprimées en unités du système international

DOSSIER: 1256213 ÉCHELLE: 1 : 1 000

Lot(s)	Propriétaire(s)
1145 à 1148	VILLE DE VARENNES (contrat 120504)

Remplacement des lots 78-8-68-1 , 78-8-68-2 et 78-8-68 et d' une partie des lots 78-8 et 78 .

LOT(S) CRÉÉ(S): 1145 à 1148

Cadastre: PAROISSE DE VARENNES
Circonscription foncière: Verchères
Municipalité: Varennes (Ville)

Fait conformément aux dispositions de l'article 3043, al.1 C.c.Q.
Préparé à Boucherville

Signé numériquement par: Éric Choinière
a.-g. (matricule 2036)

Minute: 15474 datée du 5 février 2020
Dossier a.-g: C200107 fig.C200107-VILLE

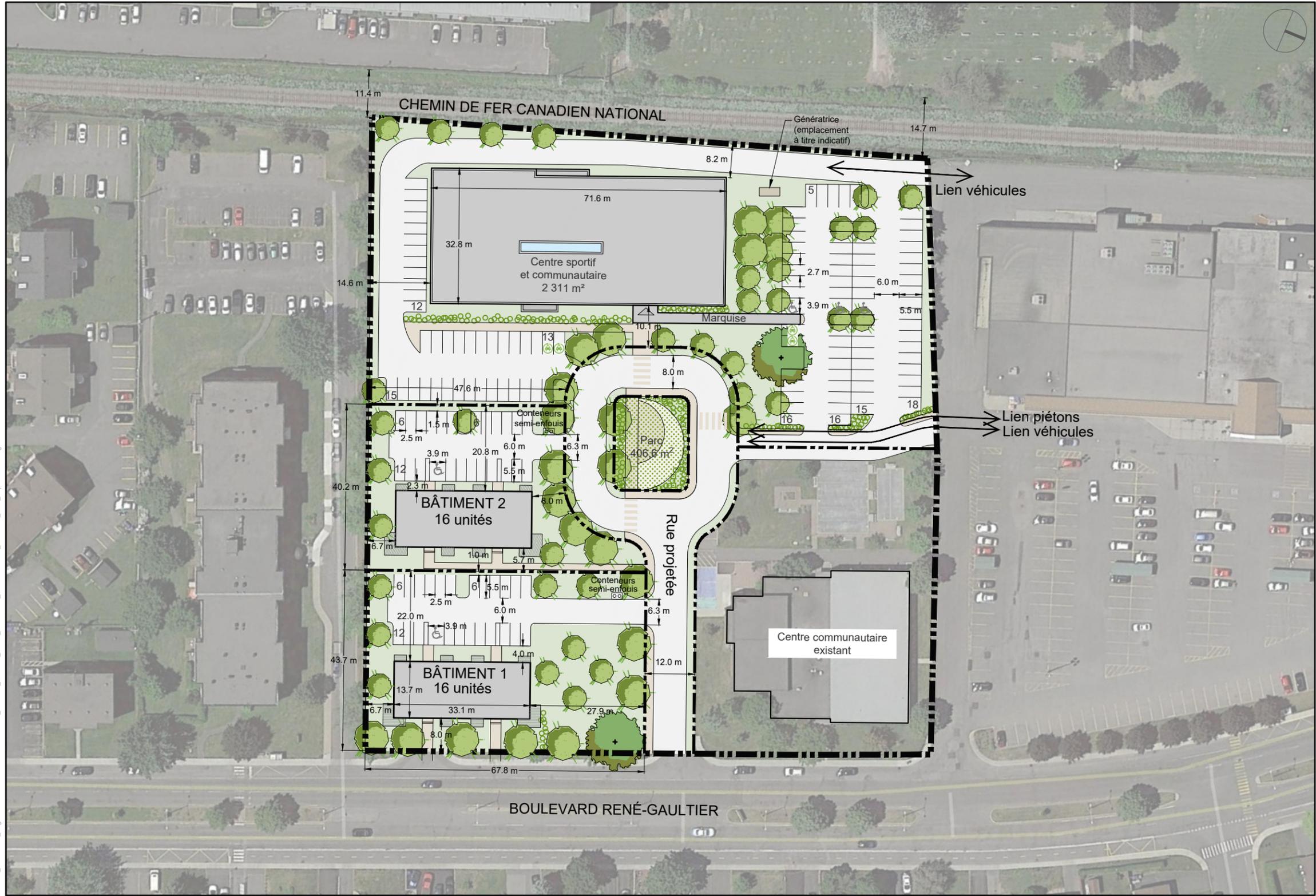
Ce plan cadastral est correct et conforme à la loi, le 19 février 2020

Signé numériquement par: Daniel Néron a.-g. (matricule 2447)

Seul le ministère est autorisé à émettre des copies authentiques de ce document.

Copie authentique de l'original,
le _____
Pour le ministre

Énergie et Ressources naturelles
Québec



STATISTIQUES

ENSEMBLE DU SITE EXISTANT

Superficie du terrain:	20 423 m ²
	219 831 pi ²

ENSEMBLE DU SITE PROPOSÉ

PORTION RÉSIDENTIELLE

Superficie rue :	± 2 020,8 m ²
	± 21 752 pi ²
Superficie parc:	± 406,6 m ²
	± 4 377 pi ²
Superficie développable :	± 5 070,5 m ²
	± 54 578 pi ²

BÂTIMENT 1

Superficie du lot:	± 2 962,2 m ²
	± 31 885 pi ²
Superficie d'implantation:	± 453,6 m ²
	± 4 882,5 pi ²
Superficie totale des planchers:	± 1 814,4 m ²
	± 19 530 pi ²

C.O.S.: 0.61

Superficie d'espaces libres:	± 1 885,8 m ²
	± 20 299 pi ²

Nombre de logements : 16

Cases de stationnement: 24

Ratio de stationnement: 1.5

BÂTIMENT 2

Superficie du lot:	± 2 108,3 m ²
	± 22 694 pi ²
Superficie d'implantation:	± 453,6 m ²
	± 4 882,5 pi ²
Superficie totale des planchers:	± 1 814,4 m ²
	± 19 530 pi ²

C.O.S.: 0.86

Superficie d'espaces libres:	± 1 044,7 m ²
	± 11 245 pi ²

Nombre de logements : 16

Cases de stationnement: 24

Ratio de stationnement: 1.5

PORTION NOUVEAU CENTRE COMMUNAUTAIRE

Superficie du terrain:	± 8 800,5 m ²
	± 94 728 pi ²
Superficie au sol du bâtiment:	± 2 311 m ²
	± 24 875 pi ²
Cases de stationnement proposées:	110

PORTION CENTRE COMMUNAUTAIRE EXISTANTE

Superficie du terrain:	± 5 163 m ²
	± 55 574 pi ²

NOTES

Les cadastres, servitudes, élévations et utilités publiques devront être vérifiés par un arpenteur. **Ce plan est une version préliminaire.**

Plan de base provient du cadastre fourni par la Ville en date de décembre 2018.

La photo aérienne provient de Google en date de décembre 2018.

L'analyse réglementaire est à compléter sur ce site et des ajustements sont à prévoir sur cette esquisse.

Se référer au PFT pour plus de précisions des attentes.



À TITRE INDICATIF



U:\900_autres entités\918\CG\9181805_Centre sportif Varennes\6_ATELIER\1_CAD\9181805M_20191217_PL_PourPrésentation\Orienté\23_Ma\Plans.dwg

À TITRE INDICATIF



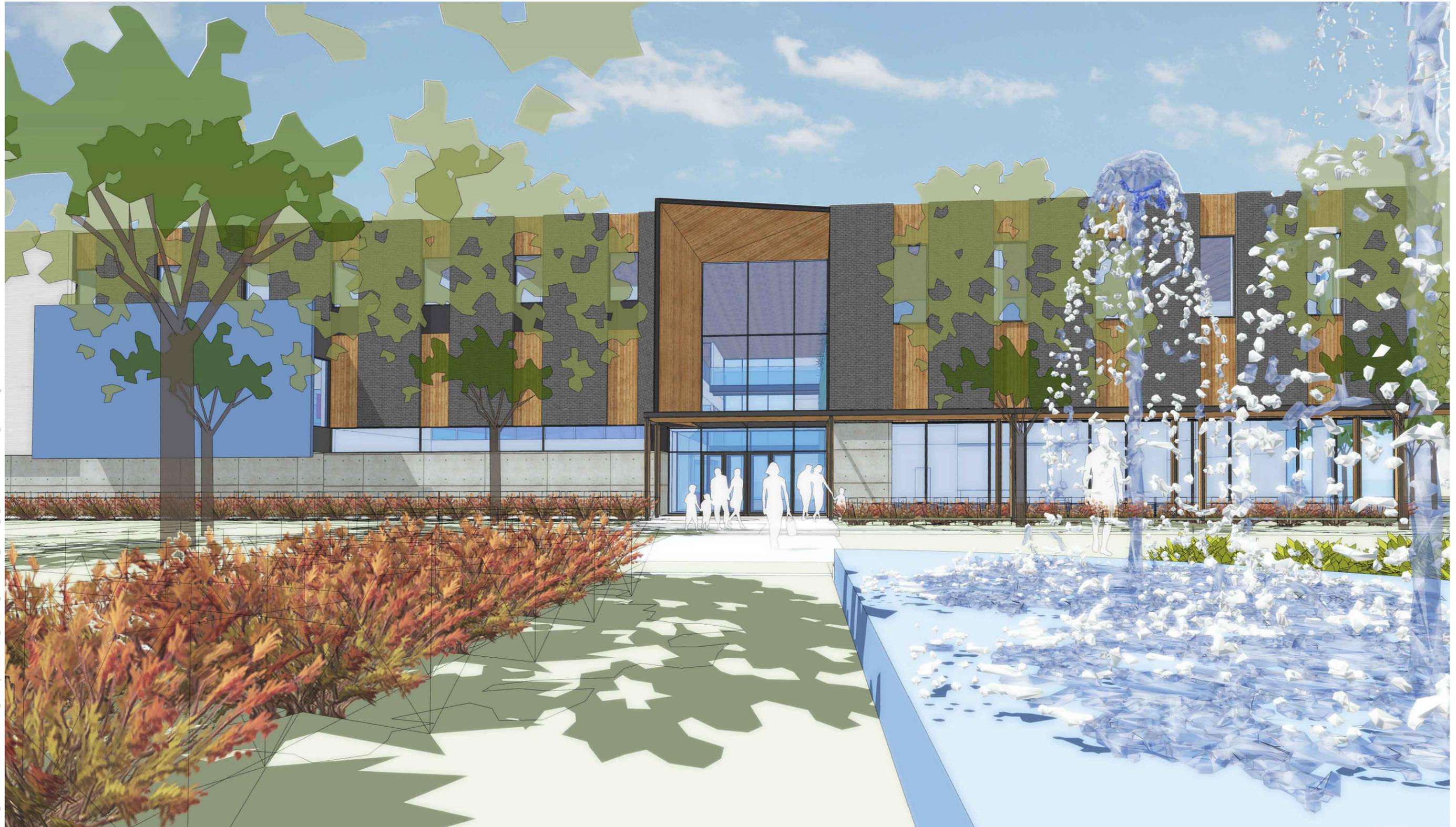
U:\900_002 autres entités\918\005_Centre sportif Varennes\6_ATELIER\1_CAD\918\005M_20191217_PL_PourPrésentationOrientéV23_MaJPlans.dwg

À TITRE INDICATIF



U:\900_audres entités\18-CC\181805_Centre sportif Varennes\6_ATELIER\1_CAD\181805M_20191217_PL_PourPrésentation\Orienté\23_MaJ\Plans.dwg

À TITRE INDICATIF



U:\900_audres entites\918-CG\9181805_Centre sportif Varennes\6_ATELIER\1_CAD\9181805M_20191217_PL_PourPresentationOrientéV23_MaJ\Plans.dwg

À TITRE INDICATIF



U:\900_audres entités\91805_Centre sportif Varennes\6_ATELIER\1_CAD\91805M_20191217_PL_PourPrésentationOrientéV23_MaJ\Plans.dwg

À TITRE INDICATIF



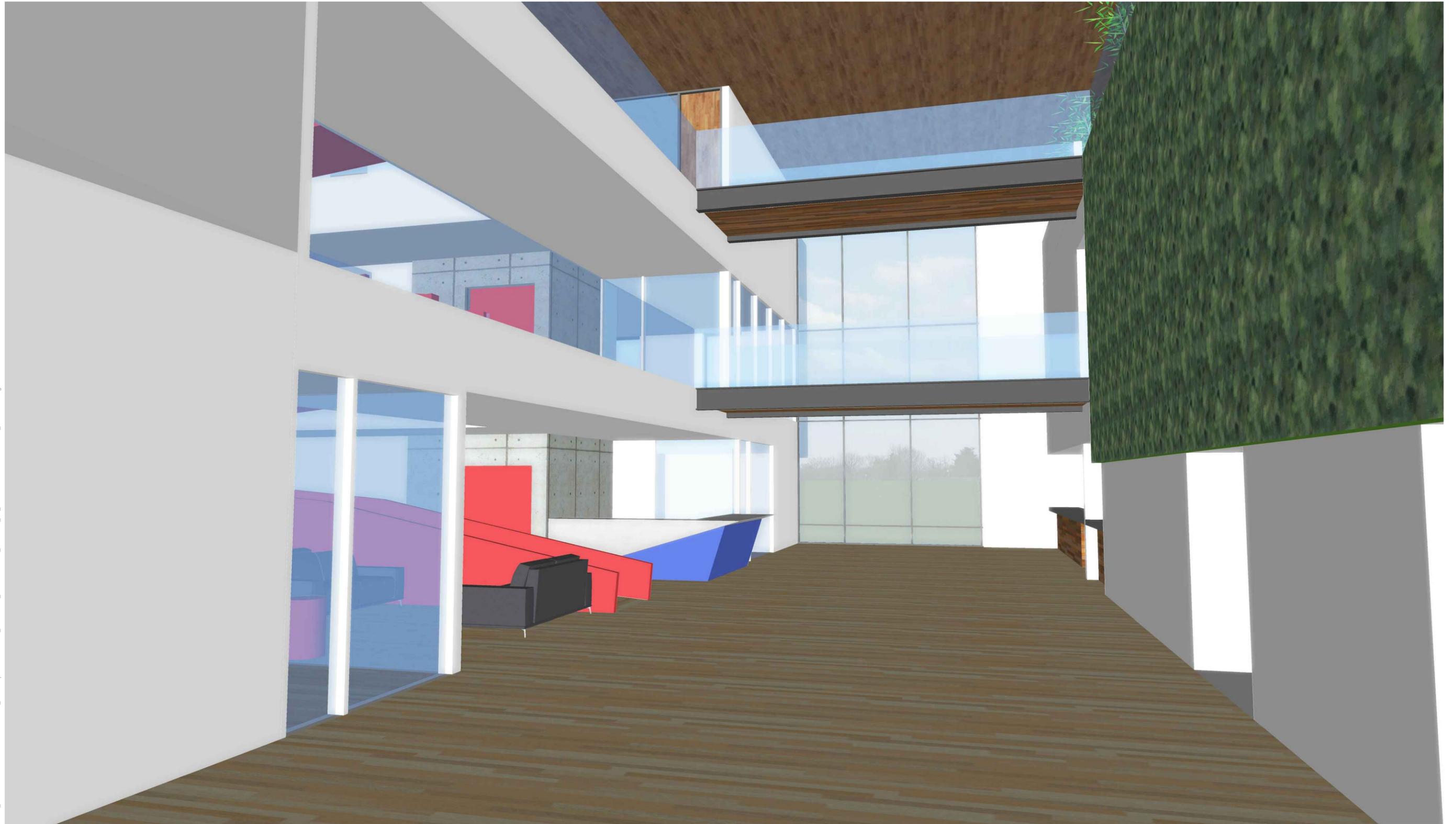
U:\900_audres entites\918\CC\9181805_Centre sportif Varennes\6_ATELIER\1_CAD\9181805M_20191217_PL_PourPresentation\orienté\23_MaJ\Plans.dwg

À TITRE INDICATIF



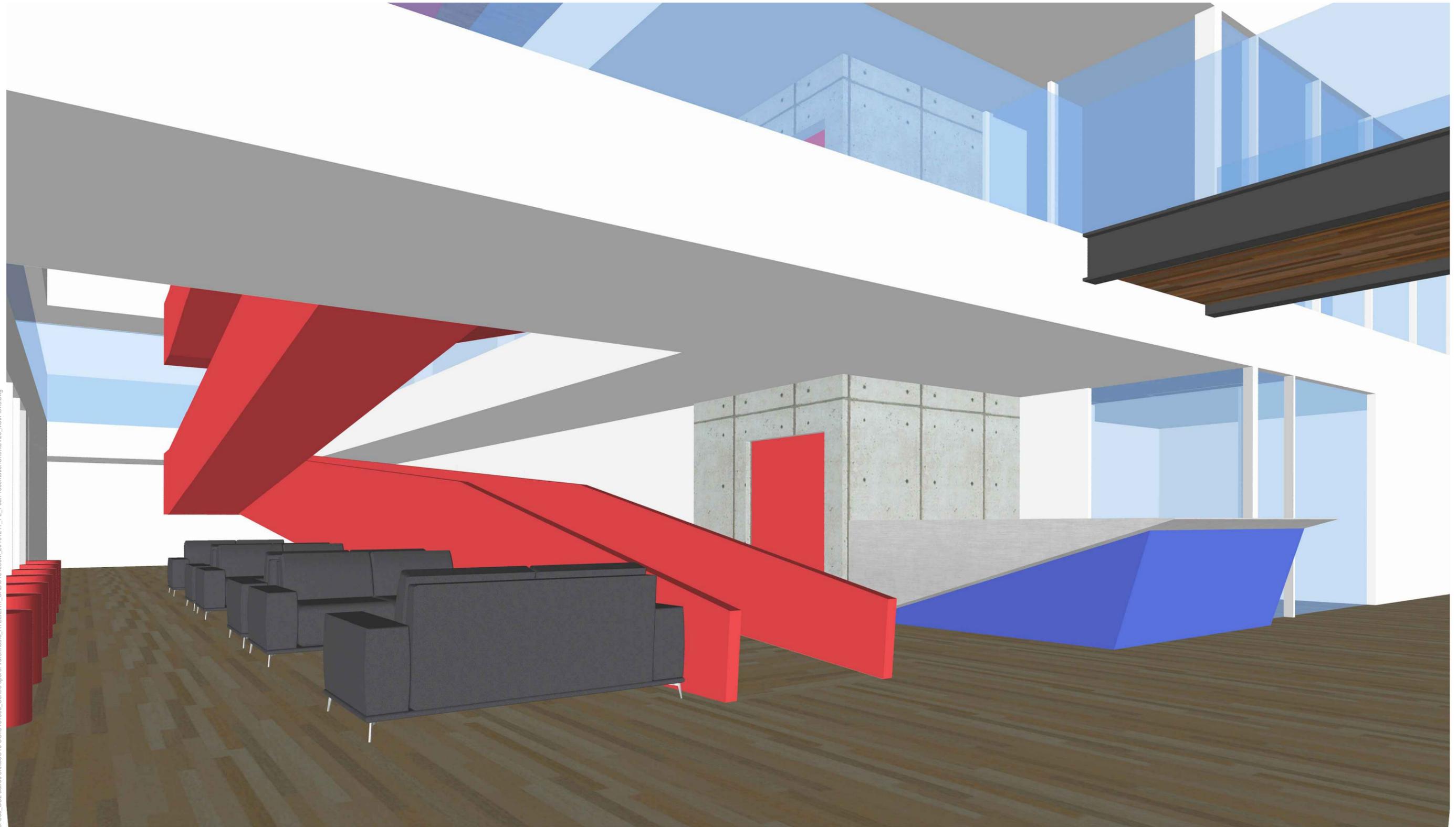
U:\900_audres entités\918-CG\9181805_Centre sportif Varennes\6_ATELIER\1_CAD\9181805M_20191217_PL_PourPrésentationOrientéV23_MaJ\Plans.dwg

À TITRE INDICATIF



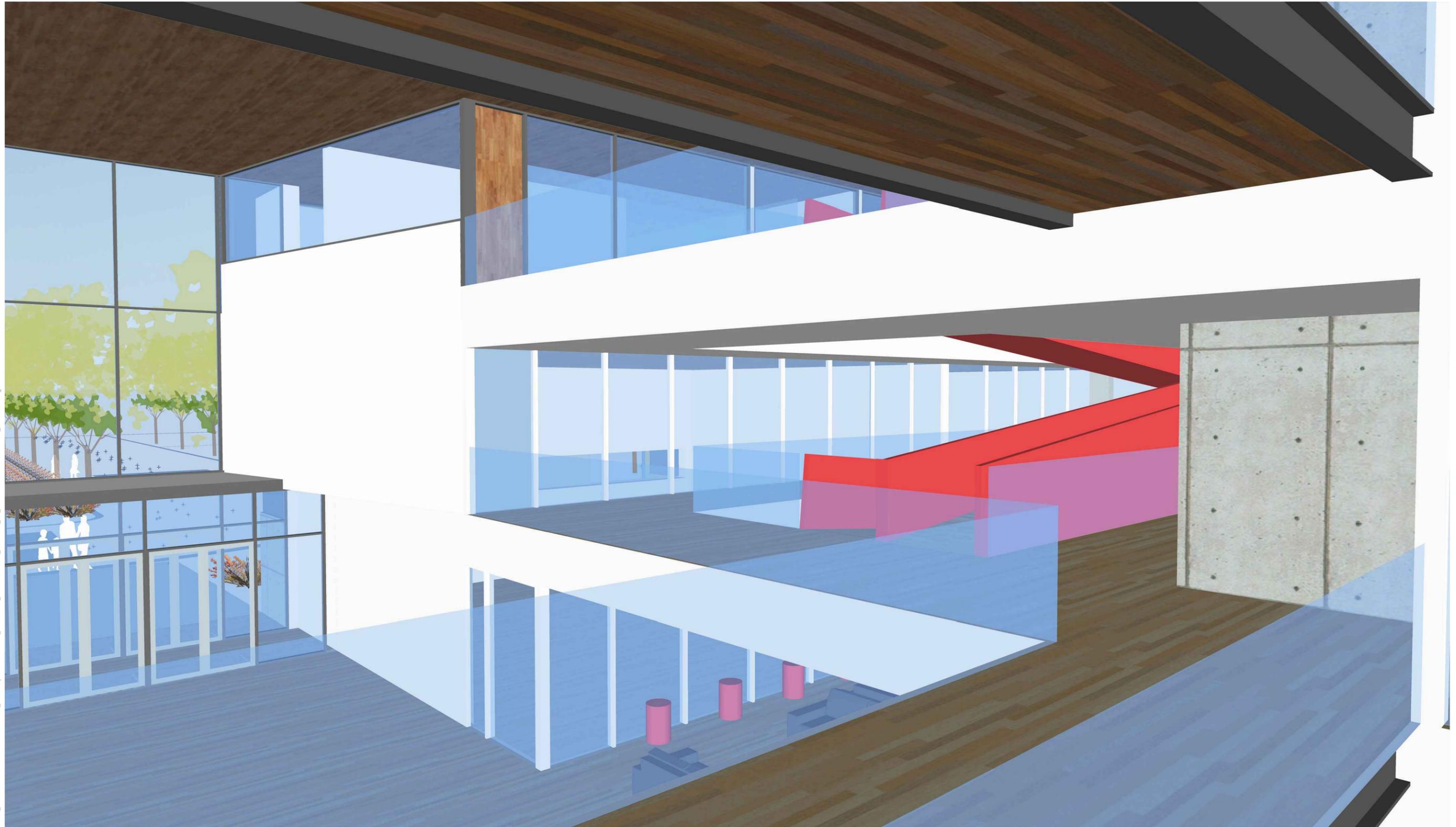
U:\900_002 autres entités\918\05_Centre sportif Varennes\6_ATELIER\1_CAD\918\05M_20191217_PL_PourPrésentation\01ent\023_Ma\Plans.dwg

À TITRE INDICATIF



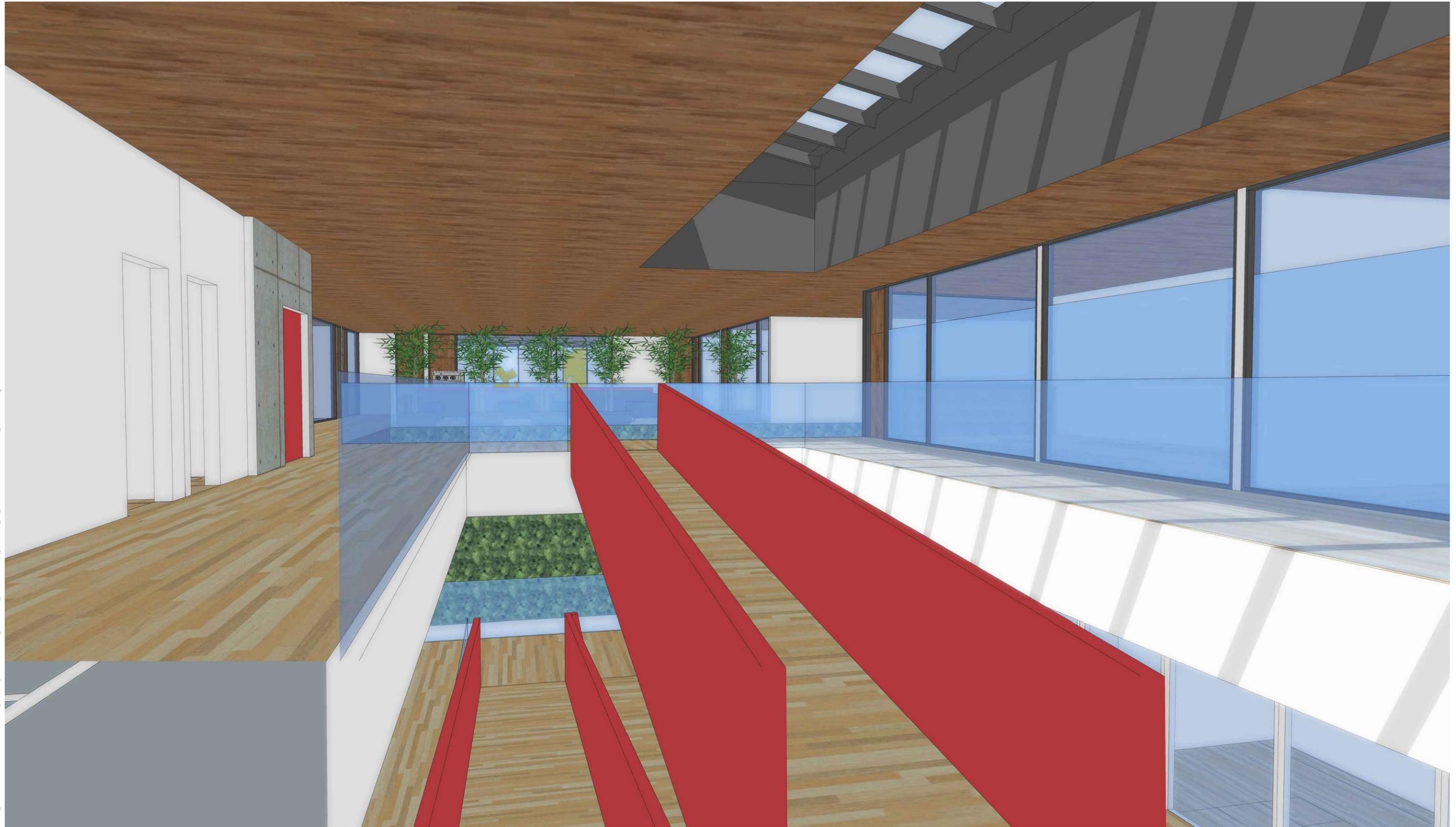
U:\900_autres entités\16-CCG\16181805_Centre sportif Varennes\6_ATELIER\1_CAD\16181805M_20191217_PL_PourPrésentation\Orienté\23_MaJ\Plans.dwg

À TITRE INDICATIF



U:\900_audres entités\918\CG\9181805_Centre sportif Varennes\6_ATELIER\1_CAD\9181805M_20191217_PL_PourPrésentationOrienté\23_MaJ\Plans.dwg

À TITRE INDICATIF



U:\900_audres entités\918\CGI\9181805_Centre sportif Varennes\6_ATELIER\1_CAD\9181805M_20191217_PL_PourPrésentation\orienté\23_MaJ\Plans.dwg

À TITRE INDICATIF



U:\900_audres entités\918\805_Centre sportif Varennes\6_ATELIER\1_CAD\918\805M_20191217_PL_PourPrésentation\06\06\23_MaJ\Plans.dwg

À TITRE INDICATIF



Élévation avant



Élévation arrière

U:\900_002_audres entités\918-CC\9181805_Centre sportif Varennes\6_ATELIER\1_CAD\9181805M_20191217_PL_PourPrésentationOrientéV23_MaJPlans.dwg



À TITRE INDICATIF



Élévation droite

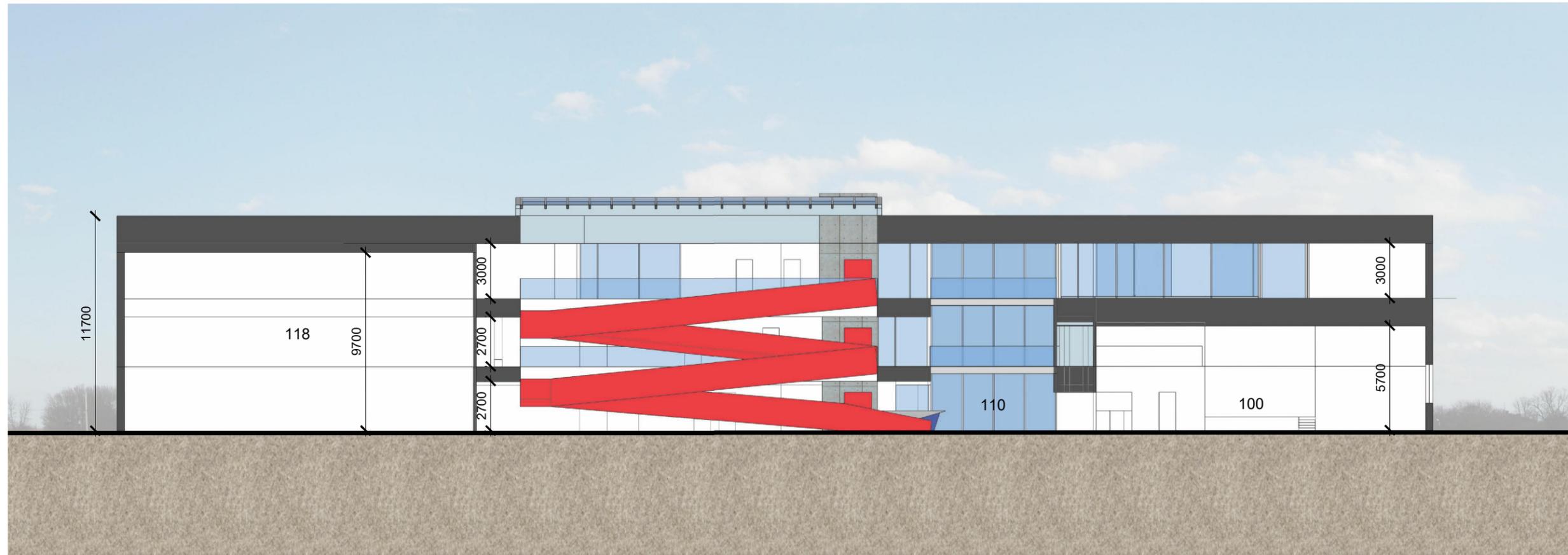


Élévation gauche

U:\900_002 autres entités\918\CGI\181805_Centre sportif Varennes\6_ATELIER\1_CAD\9181805M_20191217_PL_PourPrésentation\Orienté\23_MaJ\Plans.dwg

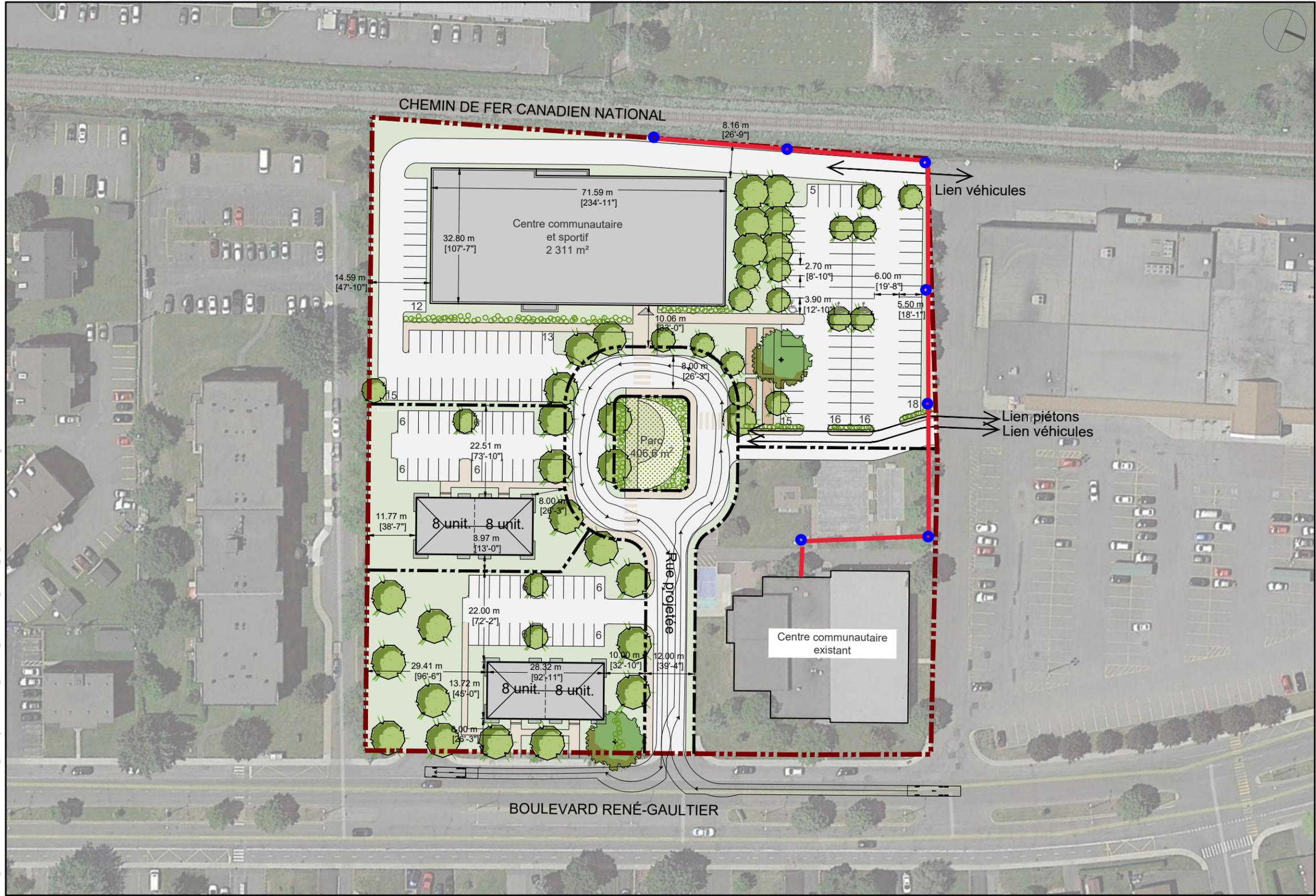


À TITRE INDICATIF



U:\900_F02 autres entités\918-CG\9181805_Centre sportif Varennes\6_ATELIER\1_CAD\9181805M_20191217_PL_PourPrésentation\orienté\23_MaJ\Plans.dwg





STATISTIQUES

ENSEMBLE DU SITE EXISTANT

Superficie du terrain:	± 20 423 m ²
	± 219 831 pi ²

ENSEMBLE DU SITE PROPOSÉ

PORTION RÉSIDENTIELLE

Superficie rue :	± 2 020,8 m ²
	± 21 752 pi ²
Superficie parc:	± 406,6 m ²
	± 4 377 pi ²
Superficie développable :	± 5 070,5 m ²
	± 54 578 pi ²
Nombre de logement de type 16-plex:	32
Nombre de cases de stationnement:	48
Ratio de stationnement (c./log.):	1.5

PORTION NOUVEAU CENTRE COMMUNAUTAIRE

Superficie du terrain:	± 8 800,5 m ²
	± 94 728 pi ²
Superficie au sol du bâtiment:	± 2 311 m ²
	± 24 875 pi ²
Cases de stationnement proposées:	110

PORTION CENTRE COMMUNAUTAIRE EXISTANTE

Superficie du terrain:	± 5 163 m ²
	± 55 574 pi ²

NOTES

Les cadastres, servitudes, élévations et utilités publiques devront être vérifiés par un arpenteur. **Ce plan est une version préliminaire.**

Plan de base provient du cadastre fournit par la Ville en date de décembre 2018.

La photo aérienne provient de Google en date de décembre 2018.

L'analyse réglementaire est à compléter sur ce site et des ajustements sont à prévoir sur cette esquisse.

ÉMISSION

18	Modification de la partie résidentielle
17	Modification des lignes de lot
16	Modification des lignes de lot



U:\900_F022 autres entités\9181805_Centre sportif Varennes\6_ATELIER\CAD\9181805M_20191029_PL_PourPrésentation\orienté\18.dwg