

CONTRAT DE CESSION EN EMPHYTÉOSE

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE	3
1.0 INTERPRÉTATION ET TERMINOLOGIE	4
2.0 CESSION EN EMPHYTÉOSE.....	5
3.0 CHARGES.....	6
4.0 ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ	6
5.0 DOSSIER DE TITRES	6
6.0 POSSESSION	6
7.0 DÉCLARATIONS DU NU-PROPRIÉTAIRE ET ENGAGEMENT	6
8.0 OBLIGATIONS DE L'EMPHYTÉOTE.....	7
9.0 FONDS DE RÉSERVE	11
10.0 COMPTABILITÉ	11
11.0 USAGE DE L'IMMEUBLE.....	12
12.0 HYPOTHÈQUE ET CHARGES.....	13
13.0 DURÉE DE L'EMPHYTÉOSE.....	14

14.0	PRIX DE CESSION	14
15.0	AUTRES CONSIDÉRATIONS FINANCIÈRES	14
16.0.	ASSURANCES	15
17.0	TAXES	21
18.0	CAS DE DÉFAUT ET RECOURS.....	21
19.0	LITIGES	23
20.0	EXPROPRIATION	24
21.0	ARBITRAGE	25
22.0	DROIT DE PRÉFÉRENCE	26
23.0	ÉLECTION DE DOMICILE	27
24.0	FRAIS DES PRÉSENTES	28
25.0	CLAUSES INTERPRÉTATIVES.....	28
	MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE L'ARTICLE 9 DE LA LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES.....	28

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT

Le

Devant Me _____, soussigné notaire pratiquant au _____, province de Québec, _____.

COMPARAISSENT :-

MUNICIPALITÉ DE MONTCERF-LYTTON, personne morale de droit public légalement constituée ayant son siège au 18, rue Principale Nord, à Montcerf-Lytton, province de Québec, J0W 1N0, agissant et représentée aux fins des présentes par son maire Alain Fortin, et par son directeur général, Liliane Crytes, dûment autorisés aux fins des présentes en vertu d'une résolution adoptée à une session ordinaire du conseil de ladite municipalité tenue le _____, portant le numéro _____, dont un extrait certifié conforme de ladite résolution dûment produit demeurera annexé aux présentes à titre d'Annexe A ;

CI-APRÈS NOMMÉE : « LE NU-PROPRIÉTAIRE »

ET:

LA COOP DE SOLIDARITÉ DE MONTCERF-LYTTON, personne morale sans but lucratif, dûment constituée en vertu de la *Loi sur les coopératives*, ayant son domicile au 15, rue Principale Nord, Montcerf-Lytton, Québec, J0W 1N0, particulièrement représentée aux fins des présentes par monsieur Ward O'Connor, son président, aux termes d'une résolution de leur conseil d'administration en date du _____ et portant le numéro _____, dont copie demeure annexée à la présente à titre d'Annexe B ;

CI-APRÈS NOMMÉE : « L'EMPHYTÉOTE »

CI-APRÈS COLLECTIVEMENT NOMMÉES : « LES PARTIES »

PRÉAMBULE

ATTENDU que le NU-PROPRIÉTAIRE a fait une offre d'achat le 9 juillet 2016 pour le lot 3 319 815 du Cadastre du Québec;

ATTENDU que le processus d'attribution des droits prévus au présent contrat a commencé et a été officialisé par les résolutions 2017-04-101 et 2017-04-102, adoptées le 3 avril 2017 ainsi que par la résolution 2016-12-273 adoptée le 19 décembre 2016;

ATTENDU que le NU-PROPRIÉTAIRE est propriétaire de l'immeuble en vertu d'un acte de vente passé devant Me _____, le _____, et publié sous le numéro _____ au registre foncier;

ATTENDU que

ATTENDU que

LES PARTIES DÉCLARENT CE QUI SUIT :

- A) Le préambule et les annexes font partie intégrante des présentes ;
- B) Le NU-PROPRIÉTAIRE est propriétaire de l'immeuble ci-après décrit comme étant les lots 3 319 815 et 3 319 811 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau, situés respectivement au 1, rue Principale Nord et au 103, rue Principale Sud, en la municipalité de Montcerf-Lytton ;
- C) L'EMPHYTÉOTE désire exploiter cet immeuble à des fins d'exploitation de services de proximité, tel que ci-après décrits ;
- D) L'immeuble du NU-PROPRIÉTAIRE, de l'avis des deux parties, remplit les conditions nécessaires au projet de L'EMPHYTÉOTE;

- E) L'EMPHYTÉOTE désire une cession en emphytéose de l'immeuble du NU-PROPRIÉTAIRE ;
- F) Le NU-PROPRIÉTAIRE accepte de céder à l'EMPHYTÉOTE l'immeuble ci-avant décrit ;
- G) Il est dans l'intérêt des parties de consigner les conditions et modalités afférentes à cette cession de droit ;
- H) Les parties désirent que cet écrit s'interprète comme un contrat de gré à gré.

À CES FINS, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

PRÉAMBULE

Le préambule et les annexes font partie intégrante des présentes et pourront servir aux parties pour fins d'interprétation de leur intention.

1.0 INTERPRÉTATION ET TERMINOLOGIE

Les mots et expressions qui suivent, lorsqu'ils apparaissent dans le contrat ou dans toute documentation subordonnée à celui-ci, s'interprètent, à moins d'une dérogation implicite ou explicite dans le texte, en fonction des définitions qui leur sont attribuées ci-après:

- a) « améliorations » : les ouvrages, les constructions et les travaux énumérés et décrits à l'Annexe C, jointe aux présentes;
- b) « destruction totale » : tout sinistre diminuant de plus de cinquante pourcent (50 %) la valeur de l'immeuble ;
- c) « emphytéose », « contrat d'emphytéose », « convention d'emphytéose », « tenure emphytéotique », « cession », « cet acte », « aux présentes » et autres expressions similaires : la présente cession en emphytéose;

d) « emplacement » : ce qui est décrit sous la rubrique *Désignation*;

e) « ensemble immobilier » : l'emplacement décrit sous la rubrique *Désignation* avec toutes les améliorations y ayant été apportées;

f) « immeuble » : l'emplacement décrit sous la rubrique *Désignation*, le bâtiment actuellement existant ayant comme adresse civique le 1, rue Principale Nord ainsi que le 103, rue Principale Sud, à Montcerf-Lytton, à l'exclusion de toutes améliorations;

g) « services de proximité » : services visant l'exploitation d'un dépanneur et d'une station d'essence, incluant un comptoir postal, café internet, exposition et vente d'artisanat local, poste d'accueil de la ZEC, comptoir d'information touristique, station d'enregistrement du gros gibier, vente de produits locaux, marché public extérieur l'été, vente de permis et d'article et chasse et pêche et tout autre commerce de service similaire permis au règlement de zonage de la Municipalité;

h) « terrain », « partie de terrain », « cette partie de terrain » : l'emplacement décrit sous la rubrique *Désignation*;

2.0 CESSION EN EMPHYTÉOSE

Le NU-PROPRIÉTAIRE cède par les présentes en emphytéose, sans garantie légale et aux conditions ci-après énoncées, à l'EMPHYTÉOTE, acceptant l'immeuble suivant sur lequel ce dernier disposera et jouira de tous les droits attachés à la qualité de propriétaire, lui assurant la propriété superficière de l'immeuble et des améliorations à caractère permanent ou plantations.

DÉSIGNATION

immeuble connu et désigné comme étant les lots 3 319 815 et 3 319 811 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau,

situé au 1, rue Principale Nord et 103, rue Principale Sud, en la municipalité de Montcerf-Lytton.

3.0 CHARGES

Le NU-PROPRIETAIRE déclare que l'immeuble n'est grevé d'aucune hypothèque ou autre sûreté quelconque.

4.0 ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Le NU-PROPRIETAIRE a acquis ses droits dans l'immeuble faisant l'objet des présentes de Michel Émond, aux termes d'une vente reçue par Me _____, notaire, le _____, sous le numéro _____ de ses minutes, et publiée au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Gatineau sous le numéro _____.

5.0 DOSSIER DE TITRES

Le NU-PROPRIETAIRE ne s'engage pas à remettre de dossier de titres à l'EMPHYTÉOTE.

6.0 POSSESSION

L'EMPHYTÉOTE entrera en possession de l'immeuble à compter de la signature des présentes.

7.0 DÉCLARATIONS DU NU-PROPRIÉTAIRE ET ENGAGEMENT

Le NU-PROPRIETAIRE fait les déclarations suivantes et s'en porte garant :

- 7.1 Il est exempté de toutes taxations, étant une corporation municipale.
- 7.2 L'immeuble n'est pas assujetti à une clause d'option ou de préférence d'achat dans tout bail ou autre document.

- 7.3 Il est une personne morale résidente canadienne au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* et au sens de la *Loi sur les impôts* et il n'a pas l'intention de modifier cette résidence.
- 7.4 Il s'engage à faire les démarches requises auprès de Poste Canada afin qu'il soit permis de déménager le comptoir postal ainsi que les cases postales dans l'immeuble qui sera exploité par l'EMPHYTÉOTE (le tout étant cependant la décision finale de Poste Canada) et à aménager à cette fin, au besoin, le local qui lui sera rendu disponible par l'EMPHYTÉOTE à cette fin, sans loyer ni frais d'occupation des lieux.
- 7.5 À la condition que le comptoir postal soit déménagé dans l'immeuble exploité par l'EMPHYTÉOTE, fournir les services d'un employé à raison de vingt (20) heures/semaine aux fins d'être responsable de l'exploitation du comptoir postal et afin de réaliser toute autre tâche liée à l'exploitation des services de proximité faite par l'EMPHYTÉOTE, étant entendu que LES PARTIES devront déterminer ensemble la description de tâches de cet employé.
- 7.6 En considération du respect des obligations de l'EMPHYTÉOTE, le NU-PROPRITÉAIRE s'engage à procéder à l'entretien complet du gazon de l'Immeuble pendant la saison estivale et à effectuer un entretien partiel de déneigement de l'Immeuble pendant l'hiver, suivant des modalités à convenir ultérieurement entre les parties.

8.0 OBLIGATIONS DE L'EMPHYTÉOTE

D'autre part, l'EMPHYTÉOTE s'oblige à ce qui suit :

- 8.1 prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction;

8.2 améliorer l'immeuble à un coût de réalisation qui ne devra pas être moindre que cent cinquante mille dollars (150 000 \$), en procédant aux travaux d'améliorations prévus à l'Annexe C, étant entendu que cet immeuble devra servir exclusivement à des fins d'exploitation des services de proximité ainsi que pour la location d'un logement locatif situé à l'étage du bâtiment sis au 1, rue Principale Nord pour lequel l'EMPHYTÉOTE sera le locateur ;

8.3 rénover et aménager les lieux conformément à la description des travaux indiquée à l'Annexe C, dont les parties déclarent avoir pris connaissance à leur satisfaction, en respectant les normes, règles et toutes obligations légales et réglementaires liées à ces travaux, étant entendu que toute modification auxdits travaux devra au préalable recevoir l'approbation écrite du NU-PROPRIÉTAIRE ;

À cette fin, il est entendu que si le NU-PROPRIÉTAIRE réussit à faire accepter le déménagement du comptoir postal conformément à la clause 7.4 des présentes, l'EMPHYTÉOTE devra rendre disponible sans frais de location ou d'occupation un local suffisamment grand et convenable, soit à la satisfaction du NU-PROPRIÉTAIRE et de Postes Canada, pour permettre à l'intérieur du bâtiment sis au 1, rue Principale Nord de l'immeuble, l'exploitation de ce comptoir postal ;

8.4 achever les améliorations dans un délai de vingt-quatre (24) mois après la signature des présentes. Toutefois, s'il advenait un retard dans l'achèvement des travaux dû à des causes imprévisibles telles un cas de force majeure ou un cas fortuit, grève ou contre-grève, la date dudit achèvement sera retardée d'un délai égal à celui du retard ou à celui dont les parties auront convenu par écrit;

- 8.5 maintenir l'immeuble et le bâtiment tenus en emphytéose, les améliorations tenues en propriété superficière et toutes autres améliorations en bon état et payer le coût de leur réparation et entretien pendant toute la durée de l'emphytéose ;
- 8.6 l'EMPHYTÉOTE doit garder l'ensemble immobilier propre et en bon état en tout temps et doit garder tous déchets, ordures et rebuts provenant de l'ensemble immobilier dans des récipients fermés en métal, à l'épreuve des rongeurs et l'EMPHYTÉOTE s'engage à prendre des mesures strictes et à mettre en œuvre tous efforts pour la prévention des rongeurs et le contrôle de tout insecte nuisible et ne doit mettre, laisser ou permettre que des débris ou des déchets soient déposés ou laissés en quelque endroit que ce soit, ni à l'intérieur ou à l'extérieur de l'ensemble immobilier, sauf aux heures et de la façon permises par le NU-PROPRIÉTAIRE pour l'enlèvement des ordures;
- 8.7 ne faire, en sus des améliorations prévues ci-dessus, aucune construction, aucun ouvrage ou aucune autre réalisation contraire ou nuisible à leur destination stipulée à l'article 8.2 ci-dessus;
- 8.8 ne pas démolir tout ou partie des constructions ou ouvrages tenus en propriété superficière ou non sans que le NU-PROPRIÉTAIRE n'ait donné son accord à un projet de reconstruction d'une valeur équivalente selon des plans et devis et un échéancier préalablement approuvé par écrit;
- 8.9 en cas de destruction des améliorations tenues ou non en propriété superficière, reconstruire, restaurer et réaménager, dans les six (6) mois à compter du sinistre, s'il y a destruction partielle, ou dans les douze (12) mois s'il y a destruction totale, pour une valeur au moins égale, selon des plans et devis ayant reçu approbation écrite du NU-PROPRIÉTAIRE; ces délais seront

prolongés dans les cas et pour la durée prévue à l'article 8.4. La valeur des constructions et ouvrages avant et après le sinistre sera déterminée par un évaluateur agréé, choisi par les parties dans les trente (30) jours du sinistre. Si les parties ne s'entendent pas sur le choix de l'évaluateur, le litige sera soumis à l'arbitrage, conformément à l'article 18 des présentes;

- 8.10 permettre au NU-PROPRIETAIRE de procéder à des vérifications d'usage pendant la réalisation des améliorations à être tenues ou non en propriété superficielle et, subséquemment, lui accorder l'accès à l'ensemble immobilier afin de contrôler le bon état des lieux et le déroulement de toute reconstruction, s'il y a lieu;
- 8.11 se conformer à toute obligation convenue avec le NU-PROPRIÉTAIRE dans le cadre de tout protocole d'entente complémentaire concernant l'exploitation de l'ensemble immobilier;
- 8.12 remettre au NU-PROPRIETAIRE, à la fin de l'emphytéose et sans compensation aucune, l'ensemble immobilier en bon état et libre de tous baux, de toute charge et de toute hypothèque, sauf celles expressément convenues avec le NU-PROPRIÉTAIRE ;
- 8.13 procéder aux études phase 1, 2, et 3 et tout autre étude et travaux requis conformément à la *Loi sur la qualité de l'environnement*, RLRQ, c.Q-2, lors de la cessation des activités ou lors de la fin de l'emphytéose, de façon à remettre l'immeuble au NU-PROPRIÉTAIRE exempt de toute contamination ;
- 8.14 ne pas céder ses droits dans la présente cession en emphytéose sans le consentement préalable écrit du NU-PROPRIETAIRE.

9.0 FONDS DE RÉSERVE

Aux fins des présentes, à compter de la quatrième (4^{ième}) année d'exploitation, l'EMPHYTÉOTE s'engage à déposer annuellement, dans un compte bancaire conjoint avec le NU-PROPRIÉTAIRE prévu à cette fin uniquement, la somme de deux mille cinq cent dollars (2 500\$). Cette réserve de fonds devra servir uniquement aux frais d'entretien non visés à l'article 8.0 des présentes, de rénovation, d'amélioration et de réparation de l'immeuble et des bâtiments s'y retrouvant. Cette réserve doit être liquide et disponible en tout temps et ne pourra être utilisée par l'EMPHYTÉOTE que sur autorisation écrite et préalable du NU-PROPRIÉTAIRE. L'EMPHYTÉOTE devra informer le NU-PROPRIÉTAIRE, sur demande, de l'état de ce compte bancaire. Il est entendu qu'à même l'ouverture du compte bancaire, les signatures d'un représentant de l'EMPHYTÉOTE et d'un représentant du NU-PROPRIÉTAIRE devront être nécessaires pour le retrait de tous fonds de ce compte.

En sus du fonds de réserve susmentionné, l'EMPHYTÉOTE s'engage à déposer également, annuellement, à compter de la 6^{ième} année d'exploitation, dans un compte bancaire distinct conjoint avec le NU-PROPRIÉTAIRE prévu à cette fin uniquement, vingt-cinq pourcent (25 %) des revenus nets annuels générés, jusqu'à concurrence de cent mille dollars (100 000 \$) et ce, pour les fins de financer les frais environnementaux prévus à la clause 8.13 des présentes, dont elle est responsable. Il est entendu qu'à même l'ouverture du compte bancaire, les signatures d'un représentant de l'EMPHYTÉOTE et d'un représentant du NU-PROPRIÉTAIRE devront être nécessaires pour le retrait de tous fonds de ce compte.

À l'expiration ou à la terminaison du présent protocole, les sommes accumulées non-utilisées par les parties seront remises au NU-PROPRIÉTAIRE.

10.0 COMPTABILITÉ

Aux fins des présentes, l'EMPHYTÉOTE s'engage à tenir une comptabilité distincte et détaillée permettant d'établir avec précision

les revenus et les dépenses provenant de l'exploitation des services de proximité sur l'immeuble.

L'EMPHYTÉOTE s'engage à rendre accessible au NU-PROPRIÉTAIRE, sur demande et au besoin, tous les états de revenus et dépenses, états financiers, pièces justificatives permettant d'établir, périodiquement, les revenus et dépenses provenant de l'exploitation des services de proximité sur l'immeuble.

Une fois par année, l'EMPHYTÉOTE devra remettre au NU-PROPRIÉTAIRE une copie des états financiers déposés lors de l'Assemblée générale annuelle de ses membres, concernant l'exploitation de l'immeuble.

Il est convenu entre les parties que le NU-PROPRIÉTAIRE aura un représentant observateur sur le conseil d'administration de l'EMPHYTÉOTE, lequel sera désigné par le NU-PROPRIÉTAIRE.

11.0 USAGE DE L'IMMEUBLE

11.1 Destination

L'EMPHYTÉOTE utilise l'immeuble exclusivement à des fins d'exploitation des services de proximité et de location d'un logement locatif. Nonobstant ce qui précède, le NU-PROPRIÉTAIRE pourra cependant, à sa seule discrétion, demander qu'un événement ou autre activité ne soit pas tenu dans l'ensemble immobilier si celui-ci juge qu'un tel événement ou autre activité pourrait nuire au NU-PROPRIÉTAIRE, constituer une source de trouble de voisinage ou pour tout autre motif jugé raisonnable. Aucune autre utilisation de l'ensemble immobilier n'est permise sans le consentement écrit du NU-PROPRIÉTAIRE.

L'EMPHYTÉOTE est responsable et ce, à la complète exonération du NU-PROPRIÉTAIRE, de l'obtention de tous les permis, licences ou approbations qui peuvent

être nécessaires dans le cadre de la réalisation du projet et/ou à l'exploitation de l'ensemble immobilier, et l'EMPHYTÉOTE doit obtenir des autorités administratives appropriées ou des fonctionnaires ou officiers compétents dans les circonstances, les permis, licences ou approbations requis.

L'EMPHYTÉOTE ne doit pas permettre que soit effectué dans ou sur l'immeuble quoi que ce soit qui puisse gêner ou nuire aux droits du NU-PROPRIÉTAIRE, tels des bruits désagréables, l'émission de fumée ou d'odeurs déplaisantes, ou qui puisse entrer en conflit avec les règlements de l'Association des assureurs contre l'incendie ou avec les lois se rapportant aux incendies, avec les règlements du service d'incendie de la municipalité où est situé l'ensemble immobilier ou avec les règles, lois, règlements, ordonnances ou autres exigences de toutes autorités publiques ou quasi-publiques ayant juridiction sur la propriété ou sur les activités y étant exploitées.

12.0 HYPOTHÈQUE ET CHARGES

Il est entendu que si l'EMPHYTÉOTE fait effectuer quelques constructions, ouvrages et plantations que ce soit à l'immeuble ou fait effectuer des travaux ou fournit les matériaux dans, sur ou autour de l'immeuble, le NU-PROPRIÉTAIRE n'est en aucun cas responsable pour le paiement de toutes dépenses, tout travail ou tous matériaux fournis.

Lesdites constructions, ouvrages ou plantations sont faits, fournis et installés aux frais de l'EMPHYTÉOTE et l'EMPHYTÉOTE est entièrement responsable envers les entrepreneurs et les fournisseurs fournissant et effectuant les travaux, services ou matériaux.

Si à cause d'une action ou omission (ou toute présumée action ou omission) de la part de l'EMPHYTÉOTE, une hypothèque légale, un

préavis d'exercice ou autre droit de rétention est publié contre l'immeuble, l'EMPHYTÉOTE doit, à ses frais, corriger le défaut dénoncé et faire radier et annuler celui-ci, à la complète exonération du NU-PROPRIÉTAIRE.

13.0 DURÉE DE L'EMPHYTÉOSE

- 13.1 Cette cession en emphytéose est consentie pour une durée de quinze (15) ans, à compter du _____ deux mille _____ (____-____-20__) jusqu'au _____ deux mille _____ (____-____-20__);
- 13.2 Dans un délai de 6 mois avant l'expiration de la durée de ce contrat, les parties conviennent de se rencontrer afin de négocier les termes et conditions de son renouvellement, le cas échéant.

14.0 PRIX DE CESSION

La présente cession en emphytéose est consentie pour et en considération d'une somme de un dollar (1,00 \$), payable une fois l'an ;

15.0 AUTRES CONSIDÉRATIONS FINANCIÈRES

- 15.1 En considération de l'aide financière reçue du NU-PROPRIÉTAIRE, L'EMPHYTÉOTE s'engage à lui verser, à la fin de chaque exercice financier annuel, la somme de sept mille cinq cent dollars (7 500 \$) et ce, jusqu'à concurrence d'une somme totale de quarante mille dollars (40 000 \$) et des intérêts versés par le NU-PROPRIÉTAIRE pour financer cette somme.
- 15.2 En considération de l'aide financière reçue du NU-PROPRIÉTAIRE, L'EMPHYTÉOTE s'engage également à lui verser, à compter de la sixième (6^{ième})

année de l'entrée en vigueur du présent contrat, la somme annuelle de neuf mille dollars (9 000 \$) et ce, jusqu'à concurrence d'une somme totale de soixante mille dollars (60 000 \$) et des intérêts versés par le NU-PROPRIÉTAIRE pour financer cette somme.

- 15.3 Il sera toujours loisible à L'EMPHYTÉOTE de verser toute autre somme supplémentaire en paiement et afin de diminuer le solde des sommes prévues aux clauses 15.1 et 15.2 des présentes, sans pénalité.
- 15.4 Lorsque les montants mentionnés aux paragraphes 15.1, 15.2 auront été versés en totalité par l'EMPHYTÉOTE au NU-PROPRIÉTAIRE, celui-ci s'engage à verser alors au NU-PROPRIÉTAIRE, annuellement, à titre de don dédié au développement économique de la municipalité, vingt-cinq pourcent (25 %) des profits nets annuels.

Dans le cas des sommes à être versées par l'EMPHYTÉOTE au NU-PROPRIÉTAIRE en vertu de la présente clause, le montant des taxes sur l'immeuble devant être versées par l'EMPHYTÉOTE en vertu de la clause 17 des présentes, sera déduit à titre de paiement partiel de ces sommes au NU-PROPRIÉTAIRE.

16.0. ASSURANCES

- 16.1 L'EMPHYTÉOTE devra, à ses frais, assurer toutes espèces d'amélioration pour un montant suffisant afin de protéger les intérêts du NU-PROPRIÉTAIRE auprès d'une ou de plusieurs compagnies d'assurance que le NU-PROPRIÉTAIRE aura préalablement acceptées. Ainsi, il devra souscrire, pour la durée de l'emphytéose :

- 16.1.1 une assurance sur toutes espèces d'amélioration, pour leur valeur de

remplacement contre toute perte ou dommage causé par le feu, la fumée, le vent, les explosions, les émeutes, les actes de vandalisme, les inondations, et les autres risques couverts par l'avenant « tous risques » s'appliquant à toutes polices d'assurance-incendie et, le cas échéant, pour tous autres risques qui ont coutume d'être assurés; cette assurance ne devra stipuler aucune franchise excédant mille dollars (1 000 \$);

- 16.1.2 une assurance de responsabilité d'au moins deux millions de dollars (2 000 000 \$) émise conjointement aux noms du NU-PROPRIÉTAIRE et de l'EMPHYTÉOTE pour toutes réclamations pour blessures corporelles, décès ou dommages matériels encourus.
- 16.2 L'EMPHYTÉOTE doit fournir au NU-PROPRIÉTAIRE la preuve que telles assurances sont mises en vigueur et renouvelées et prouver, au moins quinze (15) jours avant leur échéance, que la prime a été payée.
- 16.3 Toutes les polices d'assurance ci-dessus mentionnées devront contenir une clause de renonciation par l'assureur à tout droit de réclamation ou de recouvrement par voie de subrogation ou autrement contre l'EMPHYTÉOTE ou ses employés et contre le NU-PROPRIÉTAIRE, que les pertes soient dues ou non à la négligence de ces derniers; elles ne doivent pas contenir une clause de coassurance.
- 16.4 Lesdites polices d'assurance devront contenir un avenant spécifiant qu'aucun changement et qu'aucune annulation ne pourront être faits, à moins qu'un préavis

de trente (30) jours n'ait été donné au NU-PROPRIÉTAIRE.

- 16.5 Si l'EMPHYTÉOTE néglige de maintenir en vigueur les polices d'assurance ci-dessus mentionnées durant le terme de ce contrat d'emphytéose et de fournir les preuves dont il est question à l'article 16.2, le NU-PROPRIÉTAIRE aura le droit, après un avis écrit de quarante-huit (48) heures signifié à l'EMPHYTÉOTE, de souscrire une police d'assurance avec une ou plusieurs compagnies d'assurance de son choix, aux frais de l'EMPHYTÉOTE. Tout paiement effectué par le NU-PROPRIÉTAIRE sera immédiatement exigible de l'EMPHYTÉOTE. Le préavis ne sera point requis en cas d'urgence.
- 16.6 L'EMPHYTÉOTE devra faire en sorte que les indemnités provenant des polices d'assurance prises en vertu de l'article 16.1.1 des présentes soient payables conjointement au NU-PROPRIÉTAIRE, à l'EMPHYTÉOTE et aux créanciers hypothécaires de l'EMPHYTÉOTE, s'il en est, suivant leurs intérêts respectifs comme suit :
- 16.6.1 si l'indemnité est de dix mille dollars (10 000 \$) ou moins, elle sera payée par la ou les compagnies d'assurance à l'ordre de l'EMPHYTÉOTE et des créanciers hypothécaires, s'il en est ;
- 16.6.2 si l'indemnité d'assurance excède dix mille dollars (10 000 \$), elle sera déposée par la ou les compagnies d'assurance dans un compte d'une institution financière choisie par le NU-PROPRIÉTAIRE, ouvert conjointement aux noms du NU-

PROPRIÉTAIRE, de l'EMPHYTÉOTE et de tout créancier hypothécaire, s'il en est. Il est de plus convenu que cette somme ne sera utilisée que pour la restauration du bâtiment, selon les dispositions du présent article ;

- 16.7 Les clauses d'assurance contenues dans les actes de fiducie, actes de prêt ou autres documents constituant des hypothèques ou charges sur l'ensemble immobilier devront être rédigées conformément aux dispositions du présent contrat d'emphytéose.
- 16.8 Sous réserve de l'article 16.13, si les améliorations, tenues ou non en propriété superficière, sont détruites ou endommagées par le feu ou autrement, l'EMPHYTÉOTE devra les restaurer ou les reconstruire conformément à l'article 8.9 des présentes.

Le NU-PROPRIÉTAIRE autorisera le paiement à l'EMPHYTÉOTE des sommes à même le compte de l'institution financière choisie en vertu de l'article 16.6.2, selon le progrès des travaux et selon les évaluations fournies de temps à autre par la personne qualifiée en charge du projet et choisi par l'EMPHYTÉOTE et accepté par le NU-PROPRIÉTAIRE.

Avant d'autoriser les paiements progressifs à l'EMPHYTÉOTE, le NU-PROPRIÉTAIRE aura le droit d'exiger que l'EMPHYTÉOTE fournisse la preuve que tous les entrepreneurs, sous-traitants, fournisseurs de matériaux et autres personnes employées dans ces travaux de restauration ou de reconstruction ont été entièrement payés à ce jour (sujet aux retenues habituelles) et qu'il produise un état sur la progression des travaux. Cependant, le NU-PROPRIÉTAIRE devra autoriser le paiement directement aux entrepreneurs,

sous-traitants, fournisseurs de matériaux et autres personnes des sommes qui leur sont dues, pourvu qu'elles soient suffisantes pour acquitter intégralement leurs créances alors exigibles.

- 16.9 Chaque fois qu'il y aura sinistre nécessitant une réclamation, l'EMPHYTÉOTE devra obtenir de nouvelles polices d'assurance sur les améliorations, pour couvrir la période de restauration et les dispositions du présent article s'appliqueront à ces polices d'assurance.
- 16.10 Les sommes en dépôt au compte conjoint prévu à l'article 16.6.2 serviront prioritairement au règlement de toute action ou jugement. Il est toutefois convenu que si l'EMPHYTÉOTE fournit des garanties pour une somme correspondant à cent quinze pourcent (115 %) du montant réclamé au NU-PROPRIÉTAIRE et aux créanciers hypothécaires, ces derniers devront autoriser l'utilisation des indemnités d'assurance, conformément aux dispositions de l'article 16.8.
- 16.11 Si le total des fonds en dépôt au compte conjoint mentionné à l'article 16.6.2 était insuffisant selon les évaluations faites par les parties pour payer tous les matériaux et travaux nécessaires à cette restauration ou reconstruction, en raison d'améliorations excédentaires à la simple remise en état, le NU-PROPRIÉTAIRE ne sera tenu d'autoriser la sortie des sommes d'argent de ce compte que si l'EMPHYTÉOTE assume, à même ses propres fonds, au fur et à mesure des travaux, tous les coûts encourus. Cette partie sera proportionnelle au montant jugé insuffisant par rapport à l'évaluation du coût total.

- 16.12 S'il reste encore des sommes après le paiement de tous les travaux et matériaux et si l'EMPHYTÉOTE n'est pas en défaut aux termes de la présente convention d'emphytéose, le NU-PROPRIÉTAIRE devra permettre que l'EMPHYTÉOTE retire le solde du compte de l'institution financière, cinq (5) jours après l'expiration des délais prévus pour l'inscription de l'avis de conservation de l'hypothèque légale en faveur des personnes ayant participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble.
- 16.13 Nonobstant toute disposition contraire, en cas de destruction totale des améliorations survenant au cours des trois (3) dernières années de la présente convention d'emphytéose, l'EMPHYTÉOTE pourra, au moyen d'un avis écrit donné au NU-PROPRIÉTAIRE dans les trois (3) mois suivant leur destruction totale ou la décision de l'évaluateur qu'il s'agit d'une destruction totale, mettre fin à la présente convention d'emphytéose. Dans un tel cas, les sommes provenant des assurances seront la propriété absolue du NU-PROPRIÉTAIRE au lieu et place des améliorations prévues au présent contrat.
- 16.14 À compter du moment où les améliorations sont achevées, l'EMPHYTÉOTE doit posséder pour toute la durée de l'emphytéose une assurance-loyers d'un montant égal à la perte des loyers pouvant survenir à la suite des sinistres énumérés à l'article 16.1.1. La période de couverture de la police doit être d'au moins un an. L'indemnité devra être appliquée en premier lieu au paiement de toute somme due au NU-PROPRIÉTAIRE, et tout résidu sera remis à l'EMPHYTÉOTE.

17.0 TAXES

- 17.1 L'EMPHYTÉOTE s'engage à payer régulièrement, à la date de leur échéance, toutes taxes municipales et scolaires, générales et spéciales ou autres impôts pouvant affecter l'ensemble immobilier. L'EMPHYTÉOTE doit transmettre au NU-PROPRIÉTAIRE, dans les trente (30) jours de l'échéance desdites taxes, les reçus qui en constatent le paiement. Ces taxes ne doivent jamais être payées par un tiers avec subrogation en sa faveur ou être consolidées.
- 17.2 Si l'EMPHYTÉOTE néglige de payer lesdites taxes ou impôts dans les trente (30) jours de leur échéance, le NU-PROPRIÉTAIRE peut les acquitter lui-même et obtenir subrogation en sa faveur. Dans une telle éventualité, l'EMPHYTÉOTE doit indemniser pleinement le NU-PROPRIÉTAIRE sur demande de sa part et ce, sous réserve des recours accordés au NU-PROPRIÉTAIRE en vertu de l'article 17 des présentes.
- 17.3 L'EMPHYTÉOTE ne peut être présumé en défaut de payer ces taxes si, de bonne foi, il en conteste le bien-fondé.

18.0 CAS DE DÉFAUT ET RECOURS

- 18.1 L'EMPHYTÉOTE sera en défaut dans l'un des cas suivants :
- 18.1.1 s'il omet de payer à échéance les versements dus au NU-PROPRIÉTAIRE, les primes d'assurance et les taxes, tel que ci-dessus stipulé, ou toute partie de ces sommes, ainsi que toutes autres sommes

payables en vertu du présent contrat d'emphytéose;

- 18.1.2 s'il omet de compléter les travaux de construction ou de restauration selon les délais mentionnés au contrat d'emphytéose, mais sujet aux dispositions des articles 8.4 et 8.9;
- 18.1.3. si l'EMPHYTÉOTE fait une cession de ses biens en faveur de ses créanciers, ou s'il fait une proposition concordataire, ou si une requête en faillite est prise contre lui par l'un ou l'autre de ses créanciers ou s'il se place sous la protection de toute autre loi visant l'insolvabilité ou la protection de la faillite;
- 18.1.4 si un séquestre ou administrateur judiciaire est nommé pour administrer les biens de l'EMPHYTÉOTE;
- 18.1.5 si l'EMPHYTÉOTE tente de liquider volontairement ses biens ;
- 18.1.6 si un bref d'exécution à l'encontre de l'immeuble du NU-PROPRIÉTAIRE, de l'ensemble immobilier ou des biens de l'EMPHYTÉOTE est émis à la suite d'un jugement rendu contre l'EMPHYTÉOTE;
- 18.1.7 si l'EMPHYTÉOTE bénéficie personnellement d'une législation adoptée pour la protection des insolubles;
- 18.1.8 s'il omet de satisfaire à l'une quelconque de ses obligations en vertu du présent contrat

d'emphytéose ou d'un protocole d'entente lié audit contrat d'emphytéose pour une période continue de trente (30) jours ;

- 18.2 Au cas où l'une de ces éventualités se produirait, le NU-PROPRIETAIRE pourra, sans préjudice aux autres recours que lui permet la loi, mettre en demeure l'EMPHYTÉOTE de remédier à son défaut dans un délai de soixante (60) jours, faute de quoi la résiliation des présentes sera requise conformément aux règles relatives à la prise en paiement énoncées au *Code civil du Québec* et avec droit pour le NU-PROPRIETAIRE de reprendre l'ensemble immobilier libre des charges consenties par l'EMPHYTÉOTE ;
- 18.3 Si le défaut de l'EMPHYTÉOTE ne peut être corrigé dans le délai fixé, telle une réparation d'envergure, ce délai pourra être prolongé pourvu que l'EMPHYTÉOTE ou un tiers intéressé ait commencé à remédier au défaut avant l'expiration des délais prévus à l'avis et que ce défaut soit corrigé dans un délai raisonnable.

19.0 LITIGES

Si, durant le terme de cette convention d'emphytéose, l'ensemble immobilier fait l'objet d'un litige, l'EMPHYTÉOTE prendra fait et cause pour le NU-PROPRIETAIRE, le dédommagera des frais et coûts en résultant et devra, à la demande du NU-PROPRIETAIRE, lui avancer les sommes nécessaires à sa défense, sauf si le litige relève de la responsabilité du NU-PROPRIETAIRE (tel un vice de titre ou l'existence d'un droit ou d'un fait antérieur à la signature des présentes), auquel cas l'EMPHYTÉOTE bénéficiera des dispositions stipulées au présent paragraphe en les adaptant.

20.0 EXPROPRIATION

20.1 Si, pendant la durée de cette convention d'emphytéose, l'ensemble immobilier fait l'objet d'une expropriation totale ou partielle qui la rend inutilisable, en tout ou en partie pour les fins prévues aux présentes, l'emphytéose prendra fin à la date de la perte de possession des lieux. Dans ce cas, l'indemnité reçue sera déposée dans une institution financière choisie par le NU-PROPRIETAIRE, dans un compte conjoint au nom du NU-PROPRIETAIRE et de l'EMPHYTÉOTE.

Cette indemnité sera utilisée comme suit :

- 20.1.1 remboursement des créanciers hypothécaires, s'il en est;
- 20.1.2 l'excédent, s'il en est, devant être partagé entre l'EMPHYTÉOTE et le NU-PROPRIETAIRE en fonction de la valeur relative du terrain et de la bâtisse, le tout conformément à l'évaluation faite par l'expropriant;
- 20.1.3 si, malgré une expropriation partielle de l'ensemble immobilier, la partie non expropriée demeure utilisable pour les fins prévues dans cette convention d'emphytéose, l'EMPHYTÉOTE n'aura aucun droit à l'indemnité d'expropriation concernant le terrain. De même, il n'aura aucun droit à l'indemnité concernant les dommages causés à la partie non expropriée, sauf si c'est l'EMPHYTÉOTE qui doit remédier à ceux-ci. La partie de l'indemnité relative aux améliorations devra

être utilisée pour les reconstruire ou les restaurer. Le solde de cette partie de l'indemnité sera payable à l'EMPHYTÉOTE.

- 20.2 Si, malgré une expropriation partielle de l'ensemble immobilier, la partie non expropriée demeure utilisable pour les fins prévues dans cette convention d'emphytéose, l'EMPHYTÉOTE n'aura aucun droit à l'indemnité d'expropriation concernant le terrain. De même, il n'aura aucun droit à l'indemnité concernant les dommages causés à la partie non expropriée, sauf si c'est l'EMPHYTÉOTE qui doit remédier à ceux-ci. La partie de l'indemnité relative aux améliorations de toute sorte devra être utilisée pour les reconstruire ou les restaurer. Le solde de cette partie de l'indemnité sera payable à l'EMPHYTÉOTE.

21.0 ARBITRAGE

- 21.1 tout différend ou litige survenant à l'occasion du présent contrat ou à la suite de celui-ci sera tranché définitivement par voie d'arbitrage, excluant ainsi le recours aux tribunaux, selon les articles 620 et suivants du Code de procédure civile du Québec en vigueur au moment de la signature des présentes et auxquels les parties déclarent adhérer, sauf en ce qui concerne le nombre des arbitres, qui sera établi à un seul arbitre;
- 21.2 exception est faite des différends ou litiges pouvant être adjugés par la Cour des petites créances, ou qui pourraient l'être, advenant que le demandeur, afin de se rendre éligible devant cette Cour, réduise sa réclamation. La Cour des petites créances aura alors pleine autorité pour trancher le différend ou le litige;

- 21.3 les parties se réservent le droit de modifier d'un commun accord les dispositions du Code de procédure civile lors du début des procédures;
- 21.4 l'arbitre choisi d'un commun accord, devra être indépendant, impartial et compétent;
- 21.5 à la demande par l'une des parties, ces dernières devront, dans les soixante-douze (72) heures d'une telle demande, nommer un arbitre qui verra à définir les mesures provisoires ou conservatoires.

22.0 DROIT DE PRÉFÉRENCE

22.1 En faveur du NU-PROPRIÉTAIRE

Si L'EMPHYTÉOTE désirait céder ses droits dans le contrat objet des présentes, le NU-PROPRIÉTAIRE aurait alors le choix, en préférence, de s'en porter acquéreur, sans frais ni indemnité, et qu'il soit mis fin en conséquence à l'emphytéose. Par conséquent, L'EMPHYTÉOTE s'engage à aviser le NU-PROPRIÉTAIRE par écrit de son intention de céder ses droits en vertu du présent contrat à un tiers, auquel cas le NU-PROPRIÉTAIRE aura un délai de quarante-cinq (45) jours de la réception de cet avis pour informer L'EMPHYTÉOTE de son intention soit de mettre un terme au présent contrat d'emphytéose sans frais ni indemnité ou d'accepter la cession des droits de l'EMPHYTÉOTE à un tiers qui sera tenu, si tel est le cas, aux mêmes droits et obligations que l'EMPHYTÉOTE.

Dans cette dernière alternative, il est entendu que l'EMPHYTÉOTE demeurera codébiteur avec le nouvel emphytéote des obligations prévues aux présentes, à moins que le NU-PROPRIÉTAIRE n'accepte de le libérer desdites obligations suivant une entente écrite à cet effet.

A défaut par le NU-PROPRIÉTAIRE d'informer l'EMPHYTÉOTE de son intention d'exercer son droit de préférence et de mettre un terme à l'emphytéose dans le délai de quarante-cinq (45) jours susmentionné, l'EMPHYTÉOTE aura le droit de céder ses droits au tiers, sous réserve des obligations susmentionnées.

22.2 En faveur de l'EMPHYTÉOTE

Advenant le cas où le NU-PROPRIÉTAIRE désire céder ses droits dans l'Immeuble, celui-ci devra offrir la vente de ses droits à l'EMPHYTÉOTE, qui aura alors un délai de trente (30) jours pour accepter ou refuser l'offre de vente présentée par le NU-PROPRIÉTAIRE. Également, si l'EMPHYTÉOTE acquitte les sommes prévues aux clauses 15.1 et 15.2 des présentes avant le terme et la durée initiale prévus à la clause 13.1 du contrat, celui-ci pourra alors demander au NU-PROPRIÉTAIRE d'acquérir ses droits dans la nu-propriété, pour la somme nominale de un dollars (1 \$).

22.3 À défaut par l'EMPHYTÉOTE d'informer le NU-PROPRIÉTAIRE de son intention d'exercer son droit de préférence et d'acquérir les droits du NU-PROPRIÉTAIRE dans l'Immeuble dans le délai de trente (30) jours susmentionné, le NU-PROPRIÉTAIRE aura le droit de céder ses droits à tout tiers.

23.0 ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte, le NU-PROPRIÉTAIRE et l'EMPHYTÉOTE font élection de domicile à leur adresse respective ci-dessus mentionnée. Chacune des parties pourra changer de domicile élu pour un autre domicile situé au Québec par un avis écrit, signifié à l'autre partie. Advenant l'impossibilité de signification aux

domiciles ci-dessus prévus, les parties font élection de domicile au bureau du protonotaire de la Cour supérieure du district de Gatineau.

À défaut d'élection de domicile dans l'acte de prêt, toute signification à un créancier hypothécaire de l'EMPHYTÉOTE devra être faite à l'adresse apparaissant à l'avis d'adresse publié au Bureau de la publicité des droits.

24.0 FRAIS DES PRÉSENTES

Les frais et honoraires des présentes, de leur publication et des copies, dont un exemplaire pour chaque partie, seront à la charge du NU-PROPRIETAIRE.

25.0 CLAUSES INTERPRÉTATIVES

25.1 À moins d'incompatibilité avec le contexte, tout mot et toute expression écrits au singulier comprennent le pluriel, tout mot et toute expression écrits au masculin comprennent aussi le féminin, et tout mot désignant des personnes comprend également des sociétés, associations, compagnies ou corporations.

25.2 La nullité d'une clause n'entraînera pas la nullité de cette convention et si une disposition des présentes entraînait, aux dires du tribunal, perte de la qualité emphytéotique pour la présente convention, les parties devront convenir d'une nouvelle entente les plaçant dans une situation semblable à celle recherchée initialement.

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

Les parties font les déclarations suivantes :

- a. Les noms, prénoms, dénominations sociales et adresses du cédant et du cessionnaire dans la comparution sont exacts.
- b. L'immeuble faisant l'objet du présent transfert est situé dans la municipalité de Montcerf-Lytton.
- c. Le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble est de un dollar (1,00 \$).

Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de un dollar (1,00 \$).

Le montant du droit de mutation est de un cent (0,01 \$).

Il y a exonération du paiement du droit de mutation étant donné que la valeur de la contrepartie est inférieure à cinq mille dollars (5 000 \$), en conformité à l'article 20a) de ladite Loi.

L'immeuble visé par le transfert est un immeuble corporel seulement et il ne comprend pas de meubles visés à l'article 1.0.1 de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*.

DONT ACTE,

FAIT ET PASSÉ à _____, les jour, mois et an ci-haut mentionnés, sous le numéro _____.

des minutes du notaire soussigné.

ET LECTURE FAITE, les parties signent en présence du notaire.

MUNICIPALITÉ DE MONTCERF-LYTTON, par :-

Alain FORTIN, Maire

Liliane Crytes, directrice général

LA COOP DE SOLIDARITÉ DE MONTCERF-LYTTON, par:-

Ward O'CONNOR, Président

ANNEXE A - RÉOLUTION DU NU-PROPRIÉTAIRE

ANNEXE B - RÉSOLUTION DE L'EMPHYTÉOTE

ANNEXE C – DESCRIPTION DES AMÉLIORATIONS