

LA CITÉ
DE LA CULTURE
ET DU SPORT
DE LAVAL



ACTE CONSTITUTIF D'EMPHYTÉOSE
entre LA VILLE DE LAVAL
et LA CITÉ DE LA CULTURE ET DU SPORT DE LAVAL

25 janvier 2013

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE
DE LAVAL

ACTE CONSTITUTIF D'EMPHYTÉOSE

ENTRE : **VILLE DE LAVAL**, personne morale de droit public, légalement constituée (S.Q. 1965 chapitre 89 et amendements) ayant son siège social au 1, Place du Souvenir, en la Ville de Laval, district de Laval, province de Québec, H7V 3Z4, agissant et représentée aux présentes par le maire ou par le vice-président du comité exécutif et le greffier ou greffière adjointe, dûment autorisés en vertu d'une résolution du conseil municipal numéro 2012/628 dont copie certifiée est annexée au présent document;

Ci-après désignée la « **VILLE** »

ET : **LA CITÉ DE LA CULTURE ET DU SPORT DE LAVAL** corporation à but non lucratif constituée sur la Partie III de la *Loi sur les compagnies* (Québec), ayant son siège social au 1 Place du Souvenir, Ville de Laval, province de Québec, H7V 3Z4, agissant et représentée aux présentes par monsieur Marcel Alexander, président, dûment autorisé à agir aux présentes aux termes d'une résolution adoptée par son conseil d'administration et dont un extrait est annexé au présent document;

Ci-après désignée l' « **EMPHYTÉOTE** »

La **VILLE** et l'**EMPHYTÉOTE** étant ci-après désignées collectivement les « **PARTIES** »

Lesquelles PARTIES déclarent d'abord :

La **VILLE** est le propriétaire des terrains faisant l'objet des présentes pour les avoir acquis par bons et valables titres.

La **VILLE** convient de céder lesdits terrains par ACTE CONSTITUTIF D'EMPHYTÉOSE, ci-après désigné l'« **ACTE** », durant le terme ci-après stipulé, moyennant l'observance des stipulations contenues dans le présent ACTE.

La VILLE et l'EMPHYTÉOTE reconnaissent qu'il est de l'essence du présent ACTE que celui-ci est conclu pour et en raison d'un projet de construction et d'établissement à Ville de Laval d'infrastructures et d'équipements modernes nécessaires à un complexe multifonctionnel culturel et sportif devant comprendre au minimum :

- Trois (3) glaces :
 - Une glace principale, de dimension de la LNH, offrant une capacité de dix mille (10 000) places assises et un nombre minimal de vingt et une (21) loges corporatives d'une superficie de vingt mètres carrés (20 m²) chacune, permettant tant à une équipe de hockey ou de sports en salle d'évoluer qu'à des concerts ou à des événements artistiques ou autres d'être présentés; et
 - Une glace d'entraînement comportant une capacité minimum de cinq cents (500) places assises permettant la pratique du hockey; et
 - Une glace de dimension olympique comportant une capacité d'un minimum de deux mille cinq cents (2 500) places assises permettant, en plus d'une utilisation habituelle pour le hockey, la pratique et la compétition d'activités de patinage de vitesse et de pratiques et de spectacles de patinage artistique et incluant un système performant de bandes rétractables; et
 - Tous les équipements scéniques de base requis pour produire des spectacles d'envergure pour des artistes d'importance nationale et internationale; et
 - Les billetteries, les chambres des joueurs, les loges pour artistes, les loges pour le public, des espaces de déchargement, de chargement et d'entreposage requis pour faciliter la tenue de divers événements culturels ou sportifs; et
- Une capacité de mille cinq cents mètres carrés environ (1 500 m²) d'espaces commerciaux et de bureaux en plus des autres espaces décrits au sous-paragraphe suivant; et
- Tous les espaces et locaux nécessaires et généralement utilisés dans un complexe d'une telle envergure, tels mais non limitativement : un gymnase, des concessions pour la restauration, un restaurant-bar sportif, un centre de médecine sportive et un magasin d'articles de sport et un pour les articles promotionnels; et
- Un stationnement intérieur devant accueillir un minimum de deux cents (200) places.

ci-après désignés le « **Projet de l'EMPHYTÉOTE** », le tout conformément au Protocole d'entente souscrit par les PARTIES, ci-après désigné le « **PROTOCOLE** ».

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES AUX PRÉSENTES ONT CONVENU DE CE QUI SUIT :

1.0 PRÉAMBULES, ANNEXES ET DÉFINITIONS

1.1 PRÉAMBULE

Le « Préambule » ci-devant fait partie intégrante du présent ACTE, au même titre que les articles ci-après.

1.2 ANNEXES

Toutes les « Annexes » jointes au présent ACTE en font partie intégrante et, s'il y a lieu, lieront les PARTIES au même titre que les articles ci-après.

1.3 DÉFINITIONS

Les mots et les expressions ci-dessous utilisés dans le présent ACTE, auront la signification suivante, à moins que le contexte n'indique un sens différent.

1.3.1 « Bâtiment » : signifie tous les bâtiments, constructions, ouvrages et/ou plantations, excluant le stationnement extérieur, que l'EMPHYTÉOTE s'engage, par les présentes, à construire et établir sur l'Immeuble ainsi que toutes les additions et autres améliorations, qui pourront être exécutées dans l'avenir par l'EMPHYTÉOTE.

1.3.2 « Créancier hypothécaire » : signifie le créancier de l'EMPHYTÉOTE ou d'un emphytéote subséquent, le cas échéant, tel que prévu à l'article 16.3 du présent ACTE, qui détient une hypothèque sur l'Immeuble.

1.3.3 « Ensemble immobilier » : signifie le(s) terrain(s), le Bâtiment, le stationnement souterrain et les autres aménagements se trouvant sur l'Immeuble.

1.3.4 « Immeuble » : a le sens qui lui est attribué à l'article 2.1 du présent ACTE.

2.0 CESSION

2.1 La VILLE cède à l'EMPHYTÉOTE avec garantie légale, par emphytéose, aux conditions contenues aux présentes et suivant les prescriptions du Code civil régissant l'emphytéose, sauf les dérogations spécifiques ci-après mentionnées, le terrain suivant situé dans le centre-ville de la Ville de Laval, à savoir :

Une partie comprise sur un emplacement plus grand actuellement désigné comme suit :

DÉSIGNATION CADASTRALE

« Un lot vacant situé en front du boulevard Saint-Martin à Ville de Laval, actuellement désigné comme suit :

*Un immeuble connu et désigné comme étant le lot **DEUX MILLIONS HUIT CENT SOIXANTE-SIX MILLE QUARANTE TROIS (2 866 043)** au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Laval. »*

ci-après désigné l'« **Immeuble** »

- 2.2 La VILLE ne fournit ni copie de titre, ni certificat des enregistrements, ni certificat de localisation, mais s'engage à donner à l'EMPHYTÉOTE communication des documents qu'elle peut avoir en sa possession, sur demande.
- 2.3 L'Immeuble ci-haut décrit est libre de toute dette, hypothèque ou charge quelconque, sauf les servitudes d'utilité publique.
- 2.4 L'Immeuble est par ailleurs restreint dans son usage à des fins d'un complexe multifonctionnel culturel et sportif et à des espaces commerciaux pour des entreprises de services compatibles à cette vocation et des espaces de bureaux.

3.0 ENGAGEMENT DE L'EMPHYTÉOTE

- 3.1 L'EMPHYTÉOTE s'engage à faire ou faire faire les constructions, ouvrages, plantations et les améliorations requis pour satisfaire aux exigences ci-après énumérées, le tout en conformité avec la loi et les règlements municipaux et aux conditions contenues aux présentes.
- 3.2 Plus spécifiquement, en considération de l'emphytéose qui lui est consentie par la VILLE, l'EMPHYTÉOTE s'engage à réaliser sur l'Immeuble le Projet de l'EMPHYTÉOTE, en construisant ou en faisant réaliser en conséquence toutes les améliorations prévues en concordance avec la description qui apparaît au Préambule des présentes, le tout suivant l'échéancier établi ou à établir conjointement par les PARTIES.
- 3.3 L'EMPHYTÉOTE s'engage à soumettre au Comité exécutif de la VILLE, pour approbation préalable, tout projet de construction et d'aménagements à être réalisés aux termes du présent ACTE, en s'assurant que le gabarit et le concept architectural permettent

et favorisent la cohabitation harmonieuse du Projet de l'EMPHYTÉOTE avec les constructions et aménagements avoisinants existants ou prévus au plan d'aménagement de la VILLE.

Toute modification substantielle au Projet de l'EMPHYTÉOTE, tel que décrit, devra être approuvée préalablement par le Comité exécutif de la VILLE.

La VILLE s'engage à ne pas refuser telles approbations sans motif valable.

- 3.4 En vue de réaliser le Projet de l'EMPHYTÉOTE, celle-ci s'engage à procéder dans le respect des dispositions de la *Politique de gestion contractuelle de Ville de Laval*, telle qu'adoptée le 14 décembre 2010 et toutes les modifications qui auront été apportées par la suite, au moyen d'un processus d'Avis public répondant à toutes les dispositions législatives et réglementaires applicables à VILLE, comportant plus particulièrement un Appel d'intérêt et un Appel de propositions, tant pour la construction sous forme de conception-construction d'une part que, d'autre part, pour la gestion, exploitation et entretien en tout ou en partie, pour une durée minimale de vingt (20) ans.
- 3.5 La valeur minimale des améliorations qui doivent être réalisées par l'EMPHYTÉOTE est établie à un minimum de cent millions de dollars (100 000 000\$) pour le complexe multifonctionnel compris dans le Projet de l'EMPHYTÉOTE visé par le présent ACTE.
- 3.6 Sous réserve de son droit d'en contester la validité ou la quotité, l'EMPHYTÉOTE paiera lorsqu'applicable, pendant le terme du présent ACTE, toutes les taxes et impositions, de quelque nature que ce soit, qui seraient imposées sur l'Ensemble immobilier ou qui résulteraient de son exploitation, à moins qu'il en soit exempté de par la loi.
- 3.7 L'EMPHYTÉOTE doit, à ses propres frais et dans un délai raisonnable, faire ou s'assurer que soient réalisées par un partenaire privé toutes les réparations, de quelque nature que ce soit, aux améliorations à être construites, incluant la reconstruction en cas de destruction partielle ou totale. L'EMPHYTÉOTE doit, à l'expiration ou la terminaison des présentes, laisser l'Ensemble immobilier en bon état d'entretien et de réparation, compte tenu de l'usure normale.
- 3.8 L'EMPHYTÉOTE reconnaît, accepte et s'engage, en souscrivant le présent ACTE, à ce que le complexe multifonctionnel visé par le Projet de l'EMPHYTÉOTE puisse directement, ou par l'entremise d'un partenaire privé, aux termes d'un processus d'appel d'offres public, respecter les responsabilités et assumer pour toute la durée du présent ACTE les obligations suivantes :

- Accorder la priorité durant la saison hivernale, (septembre à avril inclusivement), aux organismes culturels et sportifs lavallois, dans le cadre des activités jeunesse de ceux-ci, et à la VILLE, pour la location des heures de glace réparties les soirs de la semaine (environ entre 17 h à 21 h) et des deux (2) jours de fin de semaine (environ entre 7 h à 18 h) de la glace d'entraînement et de la glace olympique;
- Assurer, en pareil cas, durant la saison hivernale (septembre à avril inclusivement), la location d'un minimum de mille cinq cents (1 500) heures de la glace olympique réparties les soirs de la semaine (environ entre 17 h à 21 h) et des deux (2) jours de fins de semaine (environ entre 7 h à 18 h) ou toute autre entente similaire, le cas échéant et accorder alors une tarification préférentielle établie à un minimum de deux cent vingt dollars (220\$)/heure, indexée annuellement à compter de la date du premier anniversaire suivant l'inauguration du complexe multifonctionnel;
- Faire en sorte que la location de plateaux sportifs et culturels pour la glace d'entraînement et la glace olympique soit offerte en priorité à des tarifs et pour des plages horaires préétablis entre les PARTIES, de façon à garantir aux organismes culturels et sportifs lavallois, dans le cadre des activités jeunesse de ceux-ci, une tarification préférentielle établie par rapport au prix du marché, les résultats de telles ententes comportant les volumes d'heures minimums devront faire l'objet d'une approbation préalable par le Comité exécutif de la VILLE.

3.9 L'Immeuble et toutes les améliorations qui doivent y être réalisés ne doivent être utilisés, dans le cadre du Projet de l'EMPHYTÉOTE, que pour les usages décrits à l'article 2.4 du présent ACTE. Tout autre usage devra recevoir au préalable l'autorisation préalable du Comité exécutif de la VILLE, laquelle s'engage cependant à ne pas refuser son approbation sans motif valable.

3.10 L'EMPHYTÉOTE s'engage de plus, une fois les améliorations et constructions terminées, à déterminer avec la VILLE, le cas échéant, les assiettes de toute servitude nécessaire à l'utilisation et l'exploitation de l'Ensemble immobilier et à consentir une ou des servitudes appropriées affectant l'Immeuble.

4.0 ENGAGEMENT DE LA VILLE

4.1 Aux termes du présent ACTE, sujet à ce que l'EMPHYTÉOTE respecte ses engagements stipulés aux présentes, la VILLE s'engage et s'oblige à appuyer et supporter l'EMPHYTÉOTE dans

toutes les démarches requises pour la réalisation du Projet de l'EMPHYTÉOTE.

5.0 DURÉE DE L'ACTE

- 5.1 Le présent ACTE prendra effet et liera les PARTIES à compter de sa signature par tous les représentants dûment autorisés des PARTIES, nonobstant la date de son inscription au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laval, quant aux tiers.
- 5.2 La période contractuelle du présent ACTE prendra fin quarante (40) ans après la plus tardive des dates suivantes : soit la date de la réception provisoire du Bâtiment suivant les termes de la Convention de conception-construction à intervenir éventuellement ou soit la date du début de l'exploitation de la glace principale du Bâtiment.
- 5.3 Les PARTIES s'engagent, dans les trente (30) jours suivant la date de la disponibilité du Bâtiment, tel que décrit à l'article 5.2 ci-avant, à souscrire et publier, au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laval, un addenda à cet ACTE pour indiquer et confirmer ladite date et par conséquent permettre aux PARTIES de préciser la date de terminaison de l'emphytéose.

6.0 LOYER

- 6.1 Tant et aussi longtemps que l'EMPHYTÉOTE demeure un organisme à but non lucratif et que l'Ensemble immobilier est utilisé dans le cadre du Projet de l'EMPHYTÉOTE, le loyer annuel que l'EMPHYTÉOTE doit payer à la VILLE est établi à la somme de un dollar (1\$) et ce, pour chacune des années du présent ACTE.
- 6.2 Sans restreindre la portée de l'article 3.7 du présent ACTE, si l'EMPHYTÉOTE perd son statut d'organisme à but non lucratif ou si l'Ensemble immobilier est utilisé à des fins autres que le Projet de l'EMPHYTÉOTE, le loyer annuel que devra dès lors payer l'EMPHYTÉOTE à la VILLE, pour chaque année ou partie d'année, est établi à un montant égal au produit de l'évaluation du terrain, multiplié par un pourcent (1%), plus la taxe sur les produits et services (TPS) ainsi que la taxe de vente du Québec (TVQ) ou toutes autres taxes y succédant, lorsqu'applicables. Pour les fins du présent article, l'évaluation du terrain est celle inscrite au rôle d'évaluation en vigueur pour chacune des années concernées, multipliée par le facteur comparatif établi par le ministre des Affaires municipales et des Régions, conformément aux dispositions de la *Loi sur la fiscalité municipale*.

- 6.3 Le loyer annuel est payable par l'EMPHYTÉOTE au premier jour d'entrée en vigueur du présent ACTE et, par la suite, d'année en année, à la date d'anniversaire de sa signature.

7.0 ALIÉNATION

- 7.1 À compter de la date de la signature du présent ACTE, jusqu'à l'expiration de la durée, tel que prévu à l'article 5.2 ci-avant, l'EMPHYTÉOTE s'engage à ne pas vendre, céder ou autrement aliéner, en totalité ou en partie, à titre onéreux ou gratuit, ses droits dans l'Ensemble immobilier, dans le Bâtiment ou dans le présent ACTE, le tout sous réserve que toutes et chacune des dispositions du présent ACTE soient respectées, notamment en ce qui a trait au Projet de l'EMPHYTÉOTE.
- 7.2 L'EMPHYTÉOTE doit, à ses frais, transmettre à la VILLE, dans les trente (30) jours de son exécution en conformité avec les termes du présent ACTE, une copie certifiée de toute acte de vente, de mutation, de transport ou de cession de la totalité ou d'une partie de ses droits, concernant l'Ensemble immobilier, le Bâtiment ou le présent ACTE, de même que tout autre acte créant ou transmettant des droits réels concernant l'Ensemble immobilier ou le Bâtiment, à moins que le tiers acquéreur ne souscrive, sous réserve des engagements de l'EMPHYTÉOTE, à tous les termes de cet ACTE, après avoir obtenu l'approbation préalable du Comité exécutif de la VILLE et sujet aux conditions applicables en pareil cas.

8.0 ASSURANCES

- 8.1 Pendant toute la durée du présent ACTE, la VILLE sera dégagée de toute responsabilité et l'EMPHYTÉOTE devra la tenir indemne de toute réclamation par des tiers, de quelque nature que ce soit, et devra prendre fait et cause pour la VILLE dans toute poursuite dirigée par des tiers contre la VILLE, découlant de l'existence du présent ACTE et de l'exercice des droits en découlant, de l'occupation de l'Ensemble immobilier, des lieux faisant l'objet des présentes, ou du Bâtiment et des aménagements effectués par l'EMPHYTÉOTE.
- 8.2 L'EMPHYTÉOTE souscrita et maintiendra en vigueur ou fera en sorte que soient souscrites et maintenues par tout locataire, le cas échéant, à partir de la signature des présentes jusqu'à l'expiration du présent ACTE, les assurances appropriées, à savoir :
- a) une assurance responsabilité civile (générale) protégeant les assurés contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'ils peuvent encourir pour quelque raison que ce soit, que ce soit du fait de la propriété, de

la location, de l'exploitation, de l'occupation ou de l'usage de l'Ensemble immobilier ou du Bâtiment, le cas échéant, ou du fait du présent ACTE, ou en raison de blessures corporelles ou de dommages matériels subis par qui que ce soit, y compris la responsabilité pour préjudice personnel, la responsabilité contractuelle, la responsabilité à l'égard d'une automobile n'appartenant pas à un assuré, la responsabilité contingente des propriétaires et des entrepreneurs, la responsabilité d'employeur, la responsabilité de produits et des travaux complétés et ce, pour un montant minimal de garantie de vingt-cinq millions de dollars (25 000 000\$) pour chaque événement sous réserve d'une franchise de vingt-cinq mille dollars (25 000\$) par événement. Telle assurance contiendra également une clause couvrant la responsabilité réciproque des assurés et intérêts respectifs.

- b) une assurance de biens à l'égard du Bâtiment, de l'Ensemble immobilier et des accessoires pour un montant égal à au moins cent pourcent (100%) de leur coût total de remplacement sous réserve d'une franchise maximale de vingt-cinq mille dollars (25 000\$) pour dommages corporels et dommages matériels. Une telle assurance, communément appelée «Tous Risques», doit inclure, entre autres, une couverture contre «tous risques» de pertes ou de dommages (incluant les frais de déblaiement, démolition, déglacement et assèchement) y compris tremblement de terre et inondation.
- 8.3 Toutes les polices d'assurance prévues à l'article 8.2 des présentes doivent nommer l'EMPHYTÉOTE et la VILLE comme assurées et elles seront souscrites, payées et maintenues par l'EMPHYTÉOTE auprès d'assureurs autorisés à faire affaires au Canada et à émettre de telles polices.
- 8.4 L'EMPHYTÉOTE devra fournir, pour approbation, à la VILLE des copies certifiées des polices d'assurance visées à l'article 8.2 des présentes ou des certificats s'y rapportant. La VILLE aura un délai de trente (30) jours pour faire valoir par écrit à l'EMPHYTÉOTE ses objections auxdites polices d'assurance et auxdits certificats, à défaut de quoi, la VILLE sera réputée les avoir approuvées.
- 8.5 L'EMPHYTÉOTE devra obtenir des assureurs émettant lesdites polices d'assurance, des engagements en vertu desquels ils aviseront la VILLE et, le cas échéant, le Créancier hypothécaire par écrit, par courrier recommandé au moins trente (30) jours avant toute résiliation ou tout changement pouvant affecter les droits de la VILLE et, le cas échéant, du Créancier hypothécaire.

- 8.6 Chaque police d'assurance contiendra une disposition à l'effet qu'elle sera et demeurera en vigueur, quant aux intérêts de la VILLE et, le cas échéant, du Créancier hypothécaire, nonobstant quelques déclarations ou omissions faites par l'EMPHYTÉOTE dans sa demande d'assurance et qu'elle ne sera pas annulée ou invalidée pour tout acte, représentation ou négligence de l'EMPHYTÉOTE, ni par un changement de propriétaire, ni par aucun changement affectant le risque.
- 8.7 L'EMPHYTÉOTE devra transmettre à la VILLE, au moins trente (30) jours avant son échéance, la preuve du renouvellement de toute police d'assurance prévue à l'article 8.2 des présentes.
- 8.8 Au cas où l'EMPHYTÉOTE serait en défaut de souscrire et de maintenir en vigueur l'une ou l'autre desdites polices d'assurance ou au cas où de telles assurances ne seraient pas satisfaisantes à la VILLE, aucune assurance qui pourrait alors être souscrite par la VILLE provisoirement pour ainsi protéger ses intérêts ne libérera l'EMPHYTÉOTE de ses obligations de souscrire et de maintenir les polices d'assurance prévues à l'article 8.2 des présentes.
- 8.9 Si l'assurance de biens couvrant l'Ensemble immobilier contient une clause de coassurance, l'EMPHYTÉOTE maintiendra en tout temps un montant suffisant pour rencontrer les exigences d'une telle clause de coassurance, de manière à ce que les parties assurées ne deviennent pas coassureurs aux termes de cette police et afin de permettre, en cas de perte, un recouvrement complet jusqu'à concurrence de la somme assurée.
- 8.10 Dans l'éventualité où un Bâtiment était détruit ou endommagé en tout ou en partie, cet ACTE demeurera en vigueur, et l'EMPHYTÉOTE devra utiliser l'indemnité d'assurance pour restaurer ou reconstruire le Bâtiment afin qu'il soit substantiellement conforme aux plans et devis originaux. À moins d'une entente différente intervenue entre les PARTIES, l'EMPHYTÉOTE devra entreprendre les travaux nécessaires dans un délai raisonnable et les poursuivre avec diligence.

9.0 DÉFAUT

- 9.1 Au cas où l'EMPHYTÉOTE serait en défaut :
- i) d'entreprendre, réaliser et compléter, dans un délai raisonnable eu égard à l'échéancier soumis à la VILLE, toutes les améliorations prévues dans le Projet de l'EMPHYTÉOTE, telles que plus amplement décrites à l'article 3.2, le tout sujet à l'application des dispositions de l'article 10.3;

- ii) de compléter, s'il y a lieu, la reconstruction ou la réparation du Bâtiment dans un délai raisonnable; ou
- iii) de payer à l'échéance le loyer, les taxes ou les impositions affectant l'Ensemble immobilier, le cas échéant; ou
- iv) de remplir de manière générale les engagements prévus à cet ACTE ou d'observer l'un ou l'autre des termes et conditions des présentes ou du PROTOCOLE, le cas échéant, en plus de toutes autres causes prévues par la loi.

La VILLE pourra obtenir la résiliation judiciaire du présent ACTE après un préavis de quatre-vingt-dix (90) jours à l'EMPHYTÉOTE. Cet avis écrit devra préciser le ou les défauts reprochés à l'EMPHYTÉOTE, l'avis devra être également transmis à tout créancier hypothécaire, le cas échéant, à l'adresse indiquée à l'Avis d'adresse de ce créancier hypothécaire publié au Registre foncier du Québec.

- 9.2 Si l'EMPHYTÉOTE ou le Créancier hypothécaire n'a pas remédié au défaut dans le délai fixé à l'article 9.1 qui précède, la VILLE aura droit de demander aux tribunaux la résiliation de l'ACTE et la radiation des droits et charges consentis par l'EMPHYTÉOTE.
- 9.3 Le cas échéant, si le Créancier hypothécaire corrige le défaut dans le délai prévu à l'article 9.1, le Créancier hypothécaire aura le droit d'exercer ses recours hypothécaires contre l'EMPHYTÉOTE dont celui de prendre en paiement les droits de l'EMPHYTÉOTE. Dans ce dernier cas, le Créancier hypothécaire prendra alors la place de l'EMPHYTÉOTE pour la partie non expirée du terme du présent ACTE, en assumant toutes ses obligations et en jouissant de tous les droits accordés à l'EMPHYTÉOTE par le présent ACTE.
- 9.4 Nonobstant les dispositions des articles 9.1 et 9.2, les recours de la VILLE ne seront pas limités au seul droit de mettre fin judiciairement au présent ACTE, tous les droits et recours de la VILLE étant exercés au choix de ce dernier et pouvant être cumulatifs et non alternatifs.
- 9.5 Toute somme avancée ou déboursée par la VILLE pour la conservation, la protection et le recouvrement de ses droits en capital, intérêts ou autres, ainsi que pour les charges que la VILLE jugera à propos d'acquitter en vertu du défaut de l'EMPHYTÉOTE, porte intérêt au taux alors chargé par la VILLE pour les arrérages de taxes, à compter de la date de l'échéance ou du déboursé, le tout étant exigible à demande et sans mise en demeure.

- 9.6 Malgré toute autre disposition apparaissant au présent ACTE, un défaut de l'EMPHYTÉOTE sera présumé corrigé à la satisfaction de la VILLE et les droits de l'EMPHYTÉOTE et de tout Créancier hypothécaire, le cas échéant, ne seront pas alors forfaits ni périmés si, dans les délais accordés ci-dessus à l'EMPHYTÉOTE ou au Créancier hypothécaire, le cas échéant, l'un ou l'autre commence à remédier au défaut et y procède avec une diligence raisonnable.
- 9.7 L'insolvabilité, la faillite ou la liquidation de l'EMPHYTÉOTE ou tout autre événement de même nature ne sont pas en eux-mêmes des événements permettant de demander la résiliation du présent ACTE, étant entendu que la présente disposition ne limite pas le droit de la VILLE de demander la résiliation du présent ACTE conformément aux dispositions des présentes si les obligations de l'EMPHYTÉOTE ne sont pas ou ne continuent pas à être exécutées.

10.0 RÉSILIATION

- 10.1 LA VILLE pourra mettre fin à cette emphytéose pour toute ou chacune des causes prévues aux présentes, en plus de toutes les causes prévues par la loi en donnant les avis requis par l'article 9.1, y compris, le cas échéant, au Créancier hypothécaire.
- 10.2 Sauf pour les circonstances prévues à l'article 12.1, au cas d'expropriation, l'EMPHYTÉOTE n'aura pas droit de mettre fin à cette emphytéose avant l'arrivée de son terme, à moins que la VILLE soit en défaut de remplir ses obligations en vertu de cet ACTE ou que l'EMPHYTÉOTE soit, à cause du fait ou du défaut de la VILLE, privé de la jouissance des lieux pour y réaliser ou exploiter le Projet de l'EMPHYTÉOTE.
- 10.3 Dans l'éventualité où l'EMPHYTÉOTE serait dans l'impossibilité de réaliser le Projet de l'EMPHYTÉOTE, à moins que la VILLE se prévale des dispositions de l'article 9.1 i), les PARTIES pourront d'un commun accord convenir de la résiliation de cette emphytéose et les dispositions de l'article 11.0 trouveront application.

11.0 RÉTROCESSION

- 11.1 Dans l'éventualité où l'emphytéose visée par le présent ACTE prendrait fin pour quelque cause que ce soit, l'EMPHYTÉOTE s'oblige, à ses frais et sur demande, à signer un acte constatant la terminaison du présent ACTE ainsi que tous autres documents nécessaires ou utiles pour donner plein et entier effet aux présentes dispositions.

- 11.2 De plus, à l'expiration du présent ACTE, l'Ensemble immobilier faisant l'objet des présentes, incluant le Bâtiment et toutes les améliorations s'y trouvant tomberont dans le patrimoine de la VILLE comme propriété de celle-ci, libre et clair de tous privilèges, charges ou hypothèques pouvant les grever, sans compensation ni indemnité à l'EMPHYTÉOTE ou à un tiers quelconque.
- 11.3 Malgré toute règle à ce contraire au *Code civil du Québec*, l'EMPHYTÉOTE ne pourra pas réclamer quelque compensation que ce soit pour avoir construit ou aménagé des améliorations auxquelles il n'était pas tenu aux termes des présentes.

12.0 EXPROPRIATION

- 12.1 Si pendant la durée de cet ACTE, l'Ensemble immobilier est exproprié dans son entier, ou s'il n'est exproprié qu'en partie et que cette expropriation partielle rende le résidu inutilisable pour les fins prévues dans cet ACTE, en ce cas, l'ACTE prendra automatiquement fin à la date d'expropriation.

En cas d'expropriation partielle, si l'Ensemble immobilier est exproprié de façon à ne pas rendre le résidu inutilisable pour les fins ici prévues, les termes de L'ACTE continueront à s'appliquer pour la partie non expropriée.

- 12.2 L'indemnité d'expropriation est telle que déterminée par les tribunaux d'expropriation selon la réclamation qui pourra y être présentée par toute partie croyant y avoir droit.

13.0 INTERPRÉTATION

- 13.1 Le présent ACTE sera interprété et régi suivant les lois de la province de Québec.
- 13.2 Les PARTIES déclarent que toutes les démarches, de part et d'autre, et toutes les autorisations et approbations requises pour valider la signature de cet ACTE et faire en sorte qu'il soit valablement souscrit ont été obtenues pour donner à cet ACTE plein et entier effet.
- 13.3 Toute clause des présentes qui serait illégale, ou jugée telle, n'a pas pour effet d'annuler les autres clauses qui continuent de lier les PARTIES.
- 13.4 Dans le cas où le présent ACTE est déclaré ne pas être une emphytéose par un jugement final d'un tribunal ayant juridiction, les PARTIES s'engagent à signer tout acte ou document nécessaire afin de conférer à l'EMPHYTÉOTE des droits

équivalents à ceux que les PARTIES ont voulu créer par les présentes en autant que les droits de la VILLE ne soient pas diminués.

14.0 ARBITRAGE

Les PARTIES s'engagent à soumettre à l'arbitrage tout différend résultant de l'interprétation du présent ACTE, le tout suivant les dispositions des articles 940 et suivants du *Code de procédure civile* de la province de Québec.

15.0 ÉLECTION DE DOMICILE

15.1 Tout avis qui doit être donné par une partie à l'autre partie, en vertu du présent ACTE, doit être effectué aux adresses suivantes :

a) pour la VILLE :

VILLE DE LAVAL

À l'attention du greffier

1, Place du Souvenir

Ville de Laval (Québec) H7V 3Z4

b) pour l'EMPHYTÉOTE :

LA CITÉ DE LA CULTURE ET DU SPORT DE LAVAL

À l'attention du président

1 Place du Souvenir

Ville de Laval (Québec) H7V 3Z4

ou à tout autre endroit au Québec qu'un l'une des PARTIES aura désignée à l'autre par écrit.

15.2 Tous les avis, communications, réclamations ou demandes de toute nature devront être formulés par écrit et seront valides et auront plein effet si donnés et adressés sous pli recommandé, avec accusé de réception; si livrés et remis en mains propres avec accusé de réception, ils seront considérés comme ayant été reçus le jour de leur remise de main à main; si livrés par la poste, ils seront alors réputés avoir été donnés, à toutes fins utiles, la troisième (3^e) journée ouvrable suivant la mise à la poste; toutefois toute telle communication sera réputée donnée le jour où elle aura été livrée par huissier.

16.0 PRÉFÉRENCE

16.1 Advenant le cas où l'EMPHYTÉOTE désire aliéner ou autrement céder en tout ou en partie ses intérêts aux termes des présentes,

il s'engage à l'offrir en premier lieu à la VILLE, par préférence, aux mêmes termes et conditions que ceux qu'il est prêt à consentir à tout autre tiers, la VILLE jouissant alors d'un délai de soixante (60) jours pour signifier à l'EMPHYTÉOTE son intention de se prévaloir de son présent droit, à défaut de quoi, il sera réputé y avoir renoncé purement et simplement.

- 16.2 Sous réserve de l'alinéa précédent, advenant pareille aliénation à tout tiers, l'EMPHYTÉOTE, tel que prévu à l'article 7.2, doit, à ses frais, fournir immédiatement à la VILLE copie de tout acte constatant ladite aliénation ainsi que tout autre document pertinent.
- 16.3 Nonobstant ce qui précède et sous réserves des termes et conditions stipulés au présent ACTE, l'EMPHYTÉOTE peut octroyer par acte d'emphytéose secondaire ou par acte de cession un droit emphytéotique à un tiers dans le but d'accomplir tout ou partie du Projet de l'EMPHYTÉOTE.

17.0 PUBLICATION

La VILLE assume les frais relatifs à la préparation du présent ACTE, à sa publication ainsi qu'aux copies requises.

18.0 DÉCLARATION RELATIVE À LA LOI CONCERNANT LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (T.P.S.) AINSI QUE LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (T.V.Q.)

- 18.1 La présente cession est taxable selon les dispositions de la *Loi sur la taxe d'accise du Canada* et de la *Loi sur la taxe de vente du Québec*.
- 18.2 La VILLE déclare que ses numéros d'inscription sont les suivants :
- TPS : 121773477 RT0001
TVQ : 1006124891 TQ0001
- 18.3 L'EMPHYTÉOTE déclare que ses numéros d'inscription sont les suivants :
- TPS : 81678 2452 RT0001
TVQ : 1215634091 TQ0001
- 18.4 En conséquence, la responsabilité relative à la perception de la TPS et de la TVQ est supportée par l'EMPHYTEOTE conformément aux articles 221 paragraphe 2 de la *Loi sur la taxe d'accise* et 423 de la *Loi sur la taxe de vente du Québec*. Les PARTIES s'engagent à signer tous documents requis par toutes autorités

pour rendre valide ledit transfert de la responsabilité de prélever lesdites taxes.

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

19.1 La VILLE et l'EMPHYTÉOTE établissent les mentions suivantes et déclarent ce qui suit :

19.2 Le nom et l'adresse de la VILLE sont :

VILLE DE LAVAL
1, Place du Souvenir
Laval (Québec) H7V 3Z4

19.3 Le nom et l'adresse de l'EMPHYTÉOTE sont :

LA CITÉ DE LA CULTURE ET DU SPORT DE LAVAL
À l'attention du président
1, Place du Souvenir
Ville de Laval (Québec) H7V 3Z4

19.4 L'immeuble visé est situé sur le territoire de la Ville de Laval.

19.5 La valeur de la contrepartie selon la VILLE et l'EMPHYTÉOTE est de un dollar (1\$).

19.6 La valeur de la base d'imposition selon la VILLE et l'EMPHYTÉOTE est de un dollar (1\$).

19.7 Il y a exonération du paiement du droit de mutation conformément à l'article 20 a) de ladite Loi, le montant de base d'imposition étant inférieur à cinq mille dollars (5 000\$).

19.8 Il n'y a pas de transfert à la fois d'un immeuble corporel et de meubles visés à l'article 1.0.1 de ladite Loi.

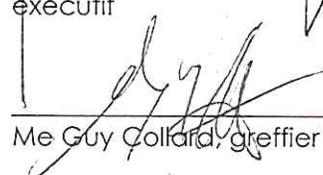
SIGNÉ À LAVAL, ce 25^e jour de janvier 2013.

La « **VILLE** »
VILLE DE LAVAL

par :



Maire ou vice-président du comité
exécutif

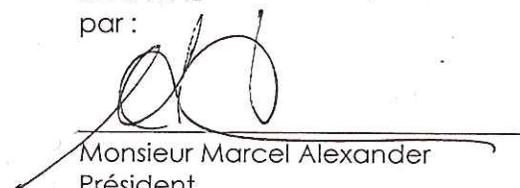


Me Guy Collard, greffier

SIGNÉ À LAVAL, ce 25^e jour de janvier 2013.

L'« **EMPHYTÉOTE** »
LA CITÉ DE LA CULTURE ET DU SPORT
DE LAVAL

par :



Monsieur Marcel Alexander
Président

DÉCLARATION D'ATTESTATION

Je, soussigné, Me Chantal Sainte-Marie, avocate et greffière adjointe, exerçant sa profession au 1, Place du Souvenir, Laval, province de Québec, H7V 1W7, atteste que :

- 1) J'ai vérifié l'identité, la qualité et la capacité des parties, VILLE DE LAVAL et LA CITÉ DE LA CULTURE ET DU SPORT DE LAVAL, agissant aux termes de l'ACTE CONSTITUTIF D'EMPHYTÉOSE intervenu à Ville de Laval, le 25 janvier 2013 ;
- 2) Le document traduit la volonté exprimée par les parties;
- 3) Le titre du constituant du droit visé est déjà valablement publié;
- 4) Le document est valide quant à sa forme.

Attesté à : Laval
Le : 25 janvier 2013
Nom : Me Chantal Sainte-Marie
Qualité : Avocate
Adresse : 1, Place du Souvenir
Laval (Québec) H7V 1W7



Me Chantal Sainte-Marie, avocate
et greffière adjointe



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU CONSEIL
MUNICIPAL TENUE LE MERCREDI 28 NOVEMBRE 2012 À 17:14 HEURES

2012/628

ACTE CONSTITUTIF D'EMPHYTÉOSE – VILLE DE LAVAL
CITÉ DE LA CULTURE ET DU SPORT DE LAVAL

Sur recommandation du Comité exécutif,

IL EST PROPOSÉ PAR: Jocelyne Guertin
APPUYÉ PAR: Ginette Grisé

et résolu à l'unanimité:

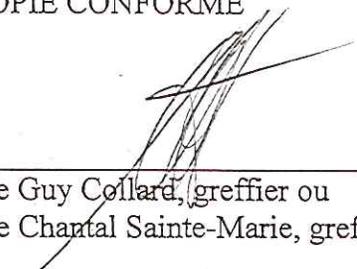
d'approuver l'acte constitutif d'emphytéose à intervenir entre la Ville de Laval et la Cité de la culture et du sport de Laval pour la construction du complexe multifonctionnel, culturel et sportif sur le lot 2 866 043 du cadastre du Québec, et ce, pour une période de quarante (40) ans;

d'autoriser le Maire et Président du Comité exécutif ou le Vice-président du Comité exécutif et le Greffier ou la Greffière adjointe à signer pour et au nom de la Ville de Laval tous les documents requis, le tout conformément à l'article 51a. de la Loi sur les cités et villes, telle que modifiée pour la Ville de Laval.

ADOPTÉ

(Réf: 2-3)

COPIE CONFORME



Me Guy Collard, greffier ou
Me Chantal Sainte-Marie, greffière adjointe



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU COMITÉ EXÉCUTIF
TENUE À HUIS CLOS LE LUNDI 26 NOVEMBRE 2012 À 15:40 HEURES

CE-2012/6950

RECOMMANDATION AU CONSEIL – ACTE CONSTITUTIF D'EMPHYTÉOSE - CITÉ DE LA CULTURE ET DU SPORT DE LAVAL

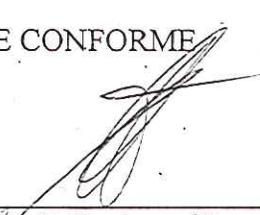
RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:

que recommandation soit faite au Conseil d'approuver l'acte constitutif d'emphytéose à intervenir entre la Ville de Laval et la Cité de la culture et du sport de Laval pour la construction du complexe multifonctionnel, culturel et sportif sur le lot 2 866 043 du cadastre du Québec, et ce, pour une période de quarante (40) ans;

d'autoriser le Maire et Président du Comité exécutif ou le Vice-président du Comité exécutif et le Greffier ou la Greffière adjointe à signer pour et au nom de la Ville de Laval tous les documents requis, le tout conformément à l'article 51a. de la Loi sur les cités et villes, telle que modifiée pour la Ville de Laval.

(Réf: 26-4)

COPIE CONFORME



Me Gay Collard, greffier ou
Me Chantal Sainte-Marie, greffière adjointe

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA CORPORATION « LA CITÉ DE LA CULTURE ET DU SPORT DE LAVAL » TENUE PAR CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE LE 4 DÉCEMBRE 2012.

RÉSOLUTION

3.2 Acte constitutif d'emphytéose – Ville de Laval / La Cité

Résolution
2012-12-04/004

Il est alors, sur proposition dûment faite par monsieur Gaétan Turbide et appuyée par monsieur Gaétan Vandal, **RÉSOLU**:

D'approuver le projet de l'Acte constitutif d'emphytéose à intervenir entre Ville de Laval et La Cité, tel que soumis ce jour aux administrateurs;

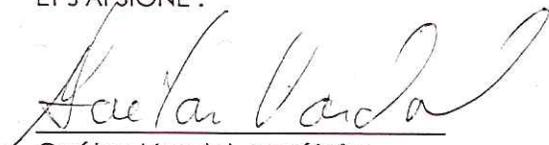
D'autoriser monsieur Marcel Alexander, président, ou monsieur Michel Demers, administrateur, à signer l'Acte constitutif d'emphytéose entre Ville de Laval et La Cité et d'y effectuer tout ajout ou modification qu'il jugera opportun dans le meilleur intérêt de la Corporation.

Le président de la réunion constate qu'aucune objection n'est soulevée et déclare la résolution adoptée à l'unanimité des administrateurs présents.

CERTIFICAT

Je, soussigné, Gaétan Vandal, secrétaire de la Corporation « LA CITÉ DE LA CULTURE ET DU SPORT DE LAVAL » certifie que ce qui précède est une copie conforme et véridique d'un extrait d'une résolution d'une réunion du Conseil d'administration de ladite Corporation, datée du 4 décembre 2012 et que les résolutions contenues dans cet extrait sont toujours en vigueur et n'ont pas été modifiées.

ET J'AI SIGNÉ :


Gaétan Vandal, secrétaire