

Conditions et modalités pour la vente de propriétés disponibles détenues par Expansion Dieppe Inc. ou la Ville de Dieppe

Ce qui suit sont les conditions et modalités minimales pour la vente, aux fins de développement commercial, de propriétés détenues par Expansion Dieppe Inc. (Expansion Dieppe) et la Ville de Dieppe (la Ville). Expansion Dieppe Inc. est mandaté par la Ville de procéder à la vente, en son nom. Toute vente d'une propriété détenue par la Ville doit être approuvée par le Conseil municipal avant de procéder à la signature d'une convention exécutoire de vente. Toute vente d'une propriété détenue par Expansion Dieppe doit être approuvée par le Conseil d'administration d'Expansion Dieppe Inc. avant de procéder à la signature d'une convention exécutoire de vente.


Le propriétaire tel que désigné dans les documents, soit Expansion Dieppe ou la Ville de Dieppe, ci-après **Le Vendeur**.

A. RÉSERVATION D'UNE PROPRIÉTÉ

1. A) Pour une Propriété dans un parc industriel de la Ville (incluant le Parc Affaires) (le Parc Industriel): Sur réception d'un dépôt de 10 % du prix courant (le Dépôt), d'une lettre d'intention et d'un plan d'implantation acceptables par Expansion Dieppe démontrant le Développement proposé sur la Propriété, la Propriété sera retirée de l'inventaire de propriétés disponibles et réservée pour le projet proposé par l'acheteur pour une période de quarante-cinq (45) jours à partir de la date de réception du Dépôt, d'une lettre d'intention et d'un plan d'implantation acceptables.
- B) Pour une Propriété au centre-ville ou ailleurs sauf le Parc Industriel (le Centre-ville) : Sur réception d'un dépôt de 10 % du prix courant (le Dépôt), d'une lettre d'intention et d'un plan d'implantation acceptables par Expansion Dieppe, la Propriété sera retirée de l'inventaire de propriétés disponibles et réservée pour le projet proposé par l'acheteur pour une période de cent vingt (120) jours à partir de la date de réception du Dépôt, d'une lettre d'intention et d'un plan d'implantation acceptables.

B. CONVENTION EXÉCUTOIRE DE VENTE

2. A) Pour une Propriété dans un Parc Industriel : Si l'Acheteur et Le Vendeur s'entendent sur une Convention exécutoire de vente avant l'échéance du délai de quarante-cinq (45) jours, Expansion Dieppe continuera de réserver la Propriété tel que stipulé au Paragraphe 1.
- B) Pour une Propriété au Centre-ville : Si l'Acheteur et Le Vendeur s'entendent sur une Convention exécutoire de vente avant l'échéance du délai de cent vingt (120) jours, Expansion Dieppe continuera de réserver la Propriété tel que stipulé au Paragraphe 1.
3. Pour une propriété dans un Parc Industriel : L'Acheteur doit établir de façon satisfaisante à Expansion Dieppe que la valeur minimale de l'édifice proposé pour construction sur le terrain sera de 600 000 \$ l'acre (tel qu'attesté à la demande de l'Acheteur pour l'obtention de son permis de



construction, et tel qu'attesté au permis de construction délivré conformément aux Arrêtés municipaux applicables sur la construction de la Ville de Dieppe) et que la couverture au sol de l'édifice soit supérieure ou égale à 25% de la superficie du terrain.


4. A) Pour une Propriété dans un Parc Industriel: Si l'Acheteur et Expansion Dieppe ne s'entendent pas sur une Convention exécutoire de vente dans la période de quarante-cinq (45) jours, et qu'on ne peut s'entendre sur une prolongation, Expansion Dieppe retournera le Dépôt sans intérêts et sans obligation future de la part de l'Acheteur, d'Expansion Dieppe ou de la Ville.
- B) Pour une Propriété au Centre-ville: Si l'Acheteur et Expansion Dieppe ne s'entendent pas sur une Convention exécutoire de vente dans la période de cent vingt (120) jours, et qu'on ne peut s'entendre sur une prolongation, Expansion Dieppe retournera le Dépôt sans intérêts et sans obligation future de la part de l'Acheteur, d'Expansion Dieppe ou de la Ville.

C. CONCLUSION DE LA VENTE

5. À la Date de conclusion de la vente, l'Acheteur devra acquitter le solde du prix d'achat, en émettant une traite bancaire au Vendeur ou par l'entremise d'un compte en fiducie d'un avocat. Les impôts fonciers, taxes municipales et autres items normalement répartis pour des propriétés du genre seront rajustés entre le Vendeur et l'Acheteur à la Date de conclusion de la vente.
6. La Date de conclusion de la vente de la Propriété par le Vendeur à l'Acheteur et l'acquittement du solde par l'Acheteur devra se faire au plus tard dans les quarante-cinq (45) jours suivant la signature de la Convention exécutoire de vente.
7. Expansion Dieppe et l'Acheteur peuvent s'entendre sur une Date de conclusion de la vente ultérieure à celle spécifiée dans le Paragraphe 6.
8. Si l'Acheteur ne peut conclure la transaction à la Date de conclusion spécifiée au Paragraphe 6, des intérêts au taux préférentiel de l'institution financière d'Expansion Dieppe, plus 3%, s'accumuleront sur le solde impayé du prix d'achat, à partir de la Date de conclusion originalement prévue jusqu'à la date de conclusion de la vente. Si la vente n'est toujours pas conclue dans les trente (30) jours suivant la Date de conclusion originalement prévue, Expansion Dieppe, à sa discrétion, peut choisir de mettre fin à la transaction et conserver le Dépôt. L'Acheteur perd alors tout droit, intérêt ou revendication sur la Propriété et ne pourra réclamer aucun coût ou dommage-intérêt à Expansion Dieppe et à la Ville.
9. La Propriété sera transférée libre de toute charge à l'exception des dispositions de rachat, des covenants usuels du Vendeur, et à l'exception de toutes servitudes, restrictions ou autres covenants qui pourraient avoir un effet sur la Propriété. Il est entendu qu'en signant la Convention exécutoire de vente, les modalités, conditions, garanties et covenants stipulés dans la Convention seront maintenus suite à la conclusion de cette transaction et seront rattachés au bien-fonds.

D. CONSTRUCTION

10. Au plus tard quatre-vingt-dix (90) jours avant la demande par l'Acheteur visant l'obtention des permis notamment de construction et d'aménagement, l'Acheteur devra soumettre à Expansion Dieppe, pour son approbation, des plans d'aménagement pour le Développement sur la Propriété en conformité avec le plan d'implantation initialement approuvé par Expansion Dieppe.

- 
11. L'Acheteur accepte de procéder avec le Développement de la Propriété et obtenir les permis de construction, d'aménagement et autres au plus tard douze (12) mois après la Date de conclusion de la vente et de compléter la construction du ou des bâtiments selon les délais sur le permis de construction. Si l'Acheteur manque à ses engagements, l'Acheteur devra transférer à nouveau la Propriété à la demande du Vendeur à un prix égal à 90% du prix d'achat.

E. AMÉNAGEMENT PAYSAGER, ASPHALTAGE ET BORDURE


12. L'Acheteur s'engage à compléter l'aménagement paysager, l'asphaltage, les bordures en asphalte ou béton, ainsi que tout autre élément stipulé dans le Plan d'aménagement municipal et en conformité à l'Arrêté de zonage de la Ville de Dieppe. Dans un Parc Industriel, l'Acheteur s'engage en plus à compléter toutes les exigences des Lignes directrices. De plus, l'Acheteur s'engage à au Vendeur, à la Date de conclusion de la vente, une garantie de 10 % du prix courant de la Propriété pour assurer l'achèvement des travaux précisés ci-dessus, dans le délai prévu à l'Arrêté de zonage. Si les travaux ne sont pas complétés à l'intérieur du délai prévu, la garantie ne sera pas remboursée à l'Acheteur et sera utilisée par le Vendeur pour absorber une partie des coûts associés à l'achèvement des travaux. Si les travaux sont complétés à l'intérieur du délai prévu, à la satisfaction d'Expansion Dieppe et de la Ville en conformité au Plan d'aménagement municipal et à l'Arrêté de zonage de la Ville de Dieppe en vigueur, la garantie sera alors remboursée à l'Acheteur, sans intérêts.

F. ADDITIONS, AGRANDISSEMENTS OU CONSTRUCTION DE STRUCTURES ADDITIONNELLES SUR LA PROPRIÉTÉ DANS UN PARC INDUSTRIEL

13. En tout temps après l'achèvement du Développement sur la Propriété dans un Parc Industriel par l'Acheteur, si l'Acheteur prévoit faire des additions, agrandissements ou la construction de structures additionnelles sur la Propriété, l'Acheteur devra alors soumettre à Expansion Dieppe, pour son approbation, des plans conceptuels préliminaires pour de telles additions, agrandissements ou la construction de structures additionnelles sur la Propriété conformément aux Lignes directrices. Cette clause demeurera en vigueur nonobstant la conclusion de la transaction visée par la présente entente et continuera d'avoir effet en ce qui concerne la Propriété.

G. RACHAT DE PROPRIÉTÉ EXCÉDENTAIRE ET INTERDICTION ENVERS LA SPÉCULATION IMMOBILIÈRE


14. À tout moment à partir de la cinquième (5^e) année après la Date de conclusion de la vente, Le Vendeur peut exiger de l'Acheteur qu'il lui revende, en partie ou en totalité, l'excédent de propriété non couvert de bâtiments, de structures, de voies d'accès ou d'aires de stationnement ou de chargement, pour un prix égal à 90 % du Prix d'achat (calculé au prorata de la superficie que représente la portion faisant l'objet du rachat).
15. Interdiction envers la spéculation immobilière – L'Acheteur ne pourra offrir, ni vendre, ni autrement céder toute Portion non développée de la Propriété (telle que ci-après définie) à une tierce partie sans auparavant avoir offert au Vendeur d'acquérir cette portion pour un prix égal à 90 % du Prix d'achat (calculé au prorata de la superficie que représente cette portion), moins les



coûts pour remettre cette portion dans l'état où elle se trouvait à la date de soumission du Dépôt. Les coûts de rétablissement tels que précisés ci-dessus seront déterminés par le Vendeur, dont la détermination est finale et sans appel. Pour les fins du présent Paragraphe, « Portion non-développée de la Propriété » est définie comme étant toute portion de la Propriété non couverte par des édifices, structures, entrées, stationnements et aires de chargement.

H. CONDITIONS GÉNÉRALES

16. À moins d'une entente écrite entre l'Acheteur et le Vendeur précisant autrement, la Propriété est transférée à l'Acheteur en l'état « tel quel » en date de la soumission du Dépôt et sans garantie quant à sa condition physique, environnementale ou autre.
17. L'Acheteur reconnaît et accepte que le Vendeur ne fait aucune représentation ou garantie à l'Acheteur quant à la condition du site de la Propriété. L'Acheteur est seul responsable de mener les enquêtes nécessaires et de s'assurer que la Propriété et le Développement de la Propriété respectent toutes les lois et règlements en vigueur de construction et d'environnement, comprenant, mais sans se limiter à ce qui suit :
- A) L'Acheteur reconnaît que le Vendeur peut avoir fait du nivelage ou du remplissage sur la Propriété;
 - B) L'Acheteur accepte qu'il puisse y avoir des variations au niveau de la capacité portante du sol;
 - C) L'Acheteur est seul responsable de faire effectuer des tests de sol sur la Propriété pour déterminer la capacité portante et pour déterminer que la Propriété est adéquate pour le Développement proposé;
 - D) L'Acheteur est seul responsable de s'assurer que la Propriété et le Développement sur la Propriété rencontrent tous les règlements applicables, notamment en matière de construction et de l'environnement, y compris les règlements de Transports Canada et de NAV Canada;
 - E) L'Acheteur reconnaît expressément que toute information fournie par Expansion Dieppe ou la Ville à l'Acheteur, ses entrepreneurs, consultants ou autres agents, au sujet de la capacité portante ou autre information technique n'est que par courtoisie et ne décharge aucunement l'Acheteur de son obligation d'effectuer les tests de sol adéquats pour le Développement proposé sur la Propriété.
18. Les dispositions des Paragraphes 16 et 17 demeureront en vigueur nonobstant la conclusion de la transaction visée par la présente entente et continueront d'avoir effet en ce qui concerne la Propriété.
19. Le Vendeur, à ses frais, verra à la préparation d'un plan d'arpentage de la Propriété qui sera remis à l'Acheteur avant la Date de conclusion.
20. L'Acheteur accepte et reconnaît que la politique du Vendeur en ce qui concerne toute vente de propriétés dans un Parc Industriel, y compris la Propriété, exige le respect de certaines normes minimales (**Lignes directrices**) et d'échéanciers, et que le respect des Lignes directrices et des échéanciers constitue une condition essentielle pour permettre toute vente de propriétés par le Vendeur.

- 
21. L'acceptation de la présente entente par Expansion Dieppe est conditionnelle à ce que l'Acheteur signe, à la Date de conclusion de la vente, le document de transfert de la Propriété qui comprend les **Clauses de rachat** en faveur du Vendeur qui sera enregistré contre le titre de la Propriété. Les **Clauses de rachat** donneront un droit libre et sans restriction, à la seule discrétion du Vendeur, de racheter la Propriété dans l'éventualité que l'Acheteur ne procède pas à la construction prévue sur la Propriété dans les échéanciers établis pour le début et l'achèvement des travaux tels que stipulés par la présente entente. Le prix de rachat par le Vendeur sera de 90 % du prix d'achat original, moins les coûts pour remettre la Propriété dans l'état où elle se trouvait à la date de soumission du Dépôt. Les coûts de rétablissement tels que précisés ci-dessus seront déterminés de façon finale et sans appel par le Vendeur.
22. L'Acheteur peut, jusqu'à la Date de conclusion de la vente, procéder à la vérification des titres de la Propriété, à ses propres frais. Si pendant cette période, le Vendeur reçoit une objection écrite au niveau des titres, que le Vendeur ne veut ou ne peut résoudre, et à laquelle l'Acheteur ne veut renoncer, l'entente deviendra alors caduque et le Dépôt sera retourné à l'Acheteur, sans intérêts. Il n'y aura alors plus aucune obligation entre le Vendeur et l'Acheteur. Aucune somme ni responsabilité de la part du Vendeur ne pourra être réclamée pour toutes dépenses encourues ou dommages subis par l'Acheteur.
23. Le Vendeur, à sa discrétion, peut permettre à l'Acheteur de prendre possession de la Propriété à une date antérieure à la Date de conclusion de la vente (Possession hâtive). En prenant Possession hâtive de la Propriété, l'Acheteur devra indemniser le Vendeur en ce qui concerne les responsabilités, coûts, amendes, réclamations, poursuites ou causes d'action pour lesquels le Vendeur pourrait être considéré ou devenir responsable en raison d'une prise de Possession hâtive de la Propriété. Sans limiter la généralité de la responsabilité de l'Acheteur à indemniser le Vendeur, l'Acheteur devra souscrire, maintenir en vigueur et défrayer tous les coûts des primes d'une assurance responsabilité civile avec une protection minimale de 5 millions \$. L'Acheteur doit fournir au Vendeur une preuve satisfaisante qu'une telle couverture est en vigueur avant toute prise de Possession hâtive de la Propriété.
24. La livraison de tout document, ou argent payable, ou avis requis en vertu des présentes, sera faite à Expansion Dieppe et/ou à l'Acheteur, ou à toute personne qui les représente, et l'argent doit être remis par voie de transfert bancaire ou une traite bancaire, avec tout avis écrit acheminé par courrier à l'adresse suivante :
- Expansion Dieppe Inc.
Directeur général
333, avenue Acadie
Dieppe (N.-B.) E1A 1G9
25. Le temps est un facteur essentiel pour cette entente. Dans l'éventualité d'une entente écrite pour une prolongation, le temps demeure un facteur essentiel. L'entente sera régie et interprétée conformément aux lois de la Province du Nouveau-Brunswick. L'entente sera à l'avantage et engagera le Vendeur et l'Acheteur, leurs administrateurs et leurs successeurs et cessionnaires approuvés, en autant cependant qu'avant le début du Développement, l'Acheteur ne puisse ni céder ou transférer ses droits et intérêts de la présente entente sans la permission écrite du Vendeur, ce que le Vendeur peut, à sa discrétion absolue, refuser.



I. UTILISATION D'UN COURTIER IMMOBILIER

26. Pour l'Acheteur qui choisit d'utiliser les services d'un courtier immobilier enregistré (le Courtier), sans lien de dépendance entre le Courtier et l'Acheteur, Expansion Dieppe versera une commission de courtage au Courtier sous réserve des conditions et modalités identifiées dans les Paragraphes 26 à 30.
27. Pour être éligible à la commission et représenter l'Acheteur pour la présente transaction, l'Acheteur doit en aviser Expansion Dieppe par écrit à la remise du Dépôt que le Courtier représente l'Acheteur pour la présente transaction.
28. Conditionnellement au respect des Paragraphes 26 et 27, Expansion Dieppe payera une commission immobilière de 5 % sur le prix d'achat.
29. La commission est payable au Courtier dans les trente (30) jours après la Date de conclusion de la vente et la réception d'une facture de l'agence du Courtier à l'attention d'Expansion Dieppe à l'adresse indiquée au Paragraphe 24.
30. Si pour quelque raison la transaction ne peut être conclue, Expansion Dieppe ne pourra être tenue responsable ni du paiement de la commission de courtage, ni responsable de quelque paiement que ce soit : pénalité, action ou contrepartie future.