



Vente

L'AN DEUX MILLE HUIT, le trente et un juillet
(31/ 07/2008) ;

DEVANT Me [REDACTED] notaire à Québec, province de Québec;

COMPARAISSENT:

SOCIÉTÉ CANADIENNE DES POSTES, société légalement constituée suivant la Loi sur la Société Canadienne des postes (L.R.1985, ch C-10) ayant son siège social au [REDACTED] représentée par madame [REDACTED] présidente-directrice générale, dûment autorisé(e) aux présentes en vertu de la résolution B 2006-10-8 approuvée par le conseil d'administration de la Société canadienne des postes, le 26 octobre 2006, dont copie demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée par la représentante en présence du notaire délégué.

Société canadienne des postes a aussi la gestion et le contrôle des immeubles dont la propriété est à Sa Majesté La Reine aux droits du Canada , ces droits lui ayant été transférés en vertu des dispositions de l'article 63 de la Loi sur la Société canadienne des postes (Statuts du Canada, 1980-81-82-83, chapitre 54 et amendements) et de l'arrêté en conseil du gouvernement du Canada adopté par le Conseil privé le 15 juillet 1982 sous le numéro C.P. 1982-2091.

Ci-après appelée le vendeur

ET

300 ST-PAUL S.E.C., société en commandite légalement constituée et immatriculée le 22 juillet 2008 sous le numéro [REDACTED] ayant son siège social au [REDACTED] Montréal, Québec, [REDACTED] représentée par 9199-3816 Québec Inc., son commandité, corporation légalement constituée sous la partie 1A de la Loi sur les compagnies, immatriculée le 18 juillet 2008, sous le numéro [REDACTED], dûment autorisée à agir aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés dans le contrat de société en date du 31 juillet 2008, ayant son siège social au [REDACTED] Montréal, Québec, [REDACTED] représentée par Guy Gionet, président et par Eric Yves Doyon, vice-président dûment autorisés aux termes d'une résolution du conseil d'administration en date du 31 juillet 2008 et dont copie certifiée demeure annexée à l'original des présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification avec la notaire par le représentant.

Ci-après appelée l'acheteur

LESQUELS déclarent et conviennent:

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acheteur l'immeuble dont la désignation suit:

DÉSIGNATION

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro UN MILLION DEUX CENT TREIZE MILLE CENT TRENTE-QUATRE (1 213 134) du CADASTRE DU QUÉBEC, dans la circonscription foncière de Québec .

Avec bâtisse dessus construite portant le numéro 300, rue St-Paul, Québec, circonstances et dépendances.

ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

A titre indicatif le vendeur serait propriétaire de l'immeuble présentement vendu pour l'avoir acquis en vertu de ce qui suit :

1. Vente par la Ville de Québec à Société Canadienne des postes aux termes de l'acte de vente reçu devant Me [REDACTED] notaire, le 21 décembre 1989, dont copie a été publiée sous le numéro : 1 354 340.

2. Cession par la Cité de Québec à Sa Majesté La Reine aux termes de l'acte de vente reçu devant Me [REDACTED] notaire, le 19 octobre 1960, dont copie a été publiée sous le numéro : 480 822.

3. Avis d'expropriation par Sa Majesté publié le 20 avril 1960 ; quittance et vente par Les Pétroles Inc. à Sa Majesté, reçue devant Me Lavery Sirois, notaire, et publiée le 6 janvier 1972 sous le numéro : 709 593.

GARANTIE

Cette vente est faite aux risques et périls de l'acheteur, sans aucune garantie de quelque nature que ce soit, que cette garantie soit d'origine contractuelle, légale, statutaire ou autre. Le vendeur ne garantit pas la conformité entre les mesures du cadastre et les mesures des titres ou celles correspondant à l'occupation réelle du vendeur.

L'acheteur déclare qu'il a fait inspecter l'immeuble et a eu l'opportunité d'effectuer toutes les analyses et inspections raisonnables de l'immeuble pour déceler toute contamination et tout vice important et qu'il s'est déjà déclaré satisfait de ses inspections. L'acheteur a conclu la présente convention en se fondant sur son propre jugement, ses propres recherches et inspections, et non pas sur quelque déclaration orale, écrite ou implicite, faite par quiconque, sauf celles qui sont expressément stipulées dans la présente convention.

L'acheteur reconnaît que le vendeur ne fait aucune déclaration ni ne donne aucune garantie concernant :

- a) l'état ou la condition de l'immeuble;
- b) le respect de quelque règle ou règlement municipal concernant l'utilisation ou l'occupation du terrain;
- c) le respect de toute législation applicable en matière de contrôle de loyers; et
- d) l'existence ou l'inexistence d'isolation à la mousse isolante d'urée-formaldéhyde ou de tout autre contaminant et notamment d'amiante ou de BPC.

L'acheteur reconnaît qu'il acquiert l'immeuble dans son état actuel et accepte la possession dans l'état dans lequel il se trouvait au 17 septembre 2007.

DOSSIER DE TITRES

Le vendeur s'engage à remettre à l'acheteur tous les titres en sa possession ainsi que le certificat de localisation ci-après mentionné.

L'acheteur reconnaît avoir pris connaissance du certificat de localisation préparé par [REDACTED], arpenteur-géomètre, le 17 juillet 2008, sous le numéro : 5612 de ses minutes et accepter l'immeuble tel qu'il y est décrit, notamment la non concordance entre les mesures du lot rénové et les lots antérieurs, l'empiètement d'une partie de la cour intérieure et de l'enseigne sur le lot 1 213 133 et l'empiètement des aménagements en front de la bâtisse.

POSSESSION

L'acheteur devient propriétaire de l'immeuble à compter de ce jour avec possession et

occupation immédiates .

DÉCLARATIONS DU VENDEUR

Le vendeur fait les déclarations suivantes et s'en porte garant:

1. L'immeuble n'est pas assujéti à une clause d'option ou de préférence d'achat dans tout bail ou autre document et à laquelle l'acheteur pourrait être personnellement tenu.
2. Les appareils de chauffage se trouvant dans l'immeuble lui appartiennent et sont libres de tout droit.
3. Le certificat de localisation préparé par Yves Lefebvre , arpenteur-géomètre, le 17 juillet 2008, sous le numéro : 5612 de ses minutes, décrit l'état actuel de l'immeuble et aucune modification n'a été apportée à l'immeuble depuis cette date .
4. Il est une société existant légalement en vertu des lois du Canada et a les pleins pouvoirs et la capacité de posséder l'immeuble, le vendre ou le céder.
5. Il est résident canadien 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.

OBLIGATIONS

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

1. Prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction et avoir vérifié lui-même auprès des autorités compétentes que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux lois et règlements en vigueur;
2. Payer tous les impôts fonciers à compter de ce jour;
3. Payer les frais et honoraires des présentes, de leur publicité et des copies pour toutes les parties;

DECLARATIONS ET GARANTIES DE L'ACHETEUR

L'acheteur déclare et garantit au vendeur ce qui suit :

1. Il n'est pas un administrateur, dirigeant ou employé du vendeur ni député à la Chambre des communes ni sénateur/ aucun administrateur, dirigeant ou employé du vendeur ni aucun député à la Chambre des communes ou sénateur n'au aucun intérêt réel, direct ou indirect dans l'acheteur ou quelque filiale ou société du groupe de l'acheteur.
2. Il n'est pas un « non-canadien » au sens de la Loi sur Investissement Canada.
3. Il n'est pas un « cessionnaire ne résidant pas au Canada » au sens de la Loi concernant les droits sur les transferts de terrains.
4. Il est une société existant légalement aux termes des lois du Québec et a les pleins pouvoirs et la capacité d'acquérir l'immeuble, de signer les présentes de même que tout autre contrat visé par les présentes.
5. Toutes les démarches, procédures ou autres mesures propres à l'entreprise nécessaires ont été prises par l'acheteur pour autoriser la signature des présentes et tout autre contrat visé par les présentes et la présente convention constitue une obligation qui lie valablement l'acheteur et qui est opposable à l'acheteur conformément aux modalités qu'elle contient.
6. Il reconnaît avoir reçu du vendeur l'évaluation environnementale Phase I de l'immeuble

préparé par Les Consultants LCD inc., rapport numéro EN-31640, daté du 7 août 2007, l'évaluation environnementale Phase II réalisée par Les Consultants LCD inc., rapport numéro EN-31679, daté du 17 septembre 2007 et l'évaluation environnementale Phase II réalisée par Les Consultants LCD inc., rapport numéro EN-31679-1, daté du 1 octobre 2007 (les « Rapports environnementaux »). Les Rapports environnementaux sont fournis à l'acheteur à titre d'information uniquement et le vendeur ne fait aucune représentation et ne garantit aucunement l'information, le contenu, ni les conclusions des Rapports environnementaux. De plus, le Vendeur ne sera aucunement tenu de faire réadresser les Rapports environnementaux à l'acheteur.

RÉPARTITIONS

Les parties conviennent de ne pas faire l'ajustement des taxes municipales et scolaires, le vendeur devant se faire rembourser directement par la Ville de Québec des taxes municipales payées pour le reste de l'année et devant payer directement à la commission scolaire sa part de taxes scolaires dues à la Commission scolaire de la Capitale.

Si d'autres répartitions s'avèrent nécessaires elles seront faites en date de ce jour.

DÉCLARATION RELATIVE À L'AVANT-CONTRAT

Cette vente est faite en exécution de la convention d'achat et de vente 17 septembre 2007 modifiée par une contre-offre en date du 14 janvier 2008 acceptée par l'acheteur le 15 janvier 2008 et modifiée à nouveau par une contre-offre signée par l'acheteur le 27 février 2008 et par le vendeur le 28 février 2008. Sauf incompatibilité, les parties confirment les ententes qui y sont contenues mais non reproduites aux présentes.

Une cession à l'acheteur des droits de 9185-7383 Québec Inc. dans ladite convention et ses modifications a été signée ce jour et l'acheteur reconnaît avoir pris connaissance des offres et contre-offres ci-dessus mentionnées et prendre à sa charge toutes les obligations et responsabilité de l'acheteur aux termes de ces ententes.

PRIX

Cette vente est faite pour le prix de CINQ MILLIONS SIX CENT MILLE DOLLARS (5 600 000,00 \$) que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acheteur, dont quittance finale.

INDEMNISATION

L'acheteur indemniser et tiendra à couvert le vendeur, ses administrateurs, dirigeants et autres représentants ainsi que ses successeurs et ayants droit relativement à toute responsabilité, toute perte, tous frais, dommages, dépenses (y compris les honoraires d'avocats) qu'ils peuvent encourir suite à une réclamation faite après la date de clôture et concernant la présence de contaminants sur l'immeuble.

QUITTANCE

L'acheteur décharge le vendeur et ses administrateurs, dirigeants et autres représentants ainsi que ses successeurs et ayants droit de tous motifs d'action, mise en demeure, action, dette, amende ou de toute autre réclamation de quelque nature que ce soit qu'il pourrait soulever à son encontre, à quelque moment que ce soit, concernant la présence de contaminants sur l'immeuble.

DÉCLARATION DES PARTIES RELATIVEMENT À LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (TPS) ET LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (TVQ)

Le vendeur déclare que l'immeuble faisant l'objet de la présente vente est un immeuble commercial.

En conséquence, la présente vente est taxable selon les dispositions de la Loi sur la taxe d'accise et de la Loi sur la taxe de vente du Québec.

L'acheteur déclare que ses numéros d'inscription sont les suivants :

TPS :

TVQ :

EN CONSÉQUENCE, la responsabilité relative à la perception desdites taxes est supportée par l'acheteur et ce dernier convient de remettre toutes taxes relatives à la TPS et la TVQ aux autorités compétentes, le cas échéant, pour et à l'entière exonération du vendeur.

Les parties font ces déclarations solennelles les croyant consciencieusement vraies et sachant qu'elles ont la même forme et effet que si elles étaient faites sous serment en vertu de la *Loi sur la preuve au Canada*.

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

Les parties, ci-après nommées le "cédant" et le "cessionnaire", font, chacune pour elle-même ou conjointement, selon le cas, les déclarations suivantes:

1) Les nom, prénom et résidences principales des cédant/cessionnaire sont mentionnées à la rubrique désignation des parties.

2) L'immeuble faisant l'objet du présent transfert est situé à Québec.

3) Selon les cédant/cessionnaire, le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble est de CINQ MILLIONS SIX CENT MILLE DOLLARS (5 600 000,00\$).

4) Selon les cédant/cessionnaire, le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de CINQ MILLIONS SIX CENT MILLE DOLLARS (5 600 000,00\$).

5) Le montant du droit de mutation est de QUATRE-VINGT-DEUX MILLE CINQ CENTS DOLLARS (82 500,00\$).

6) Ladite vente ne concerne pas le transfert de meubles visé à l'article 1.0.1 de la Loi précitée.

DONT ACTE à Québec sous le numéro dix mille un (10001) des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les parties signent en présence du notaire comme suit:

A Ottawa, en présence de Me [REDACTED] notaire à Gatineau, le vingt-neuf juillet deux mille huit (2008-07-29).

Société Canadienne des postes

(S) [REDACTED]

par [REDACTED]

Je soussignée Me [REDACTED], notaire à Gatineau, atteste avoir reçu la signature de [REDACTED] présidente directrice générale, à Ottawa, le vingt-neuf juillet deux mille huit (2008-07-29)

(S) [REDACTED] notaire.

par [REDACTED] notaire

300 St-Paul s.e.c., par 9199-3816 Québec Inc. représentée par Guy Gionet et Eric-Yves Doyon, à Québec en présence de Me [REDACTED], notaire, à la date des présentes.

300 St-Paul S.E.C.
par : 9199-3816 Québec Inc.

(S) Guy Gionet

par Guy Gionet

(S) Eric Yves Doyon

par Eric Yves Doyon

(S) [REDACTED] notaire

[REDACTED] notaire

COPIE CONFORME de la minute demeurée en mon étude [REDACTED]
[REDACTED]



Minute : 10 001

Le 31 juillet 2008

VENTE

par

SOCIÉTÉ CANADIENNE DES POSTES

à

300 ST-PAUL s.e.c.

4e copie

Publiée à Québec

Le 1 août 2008

No : [REDACTED]

M [REDACTED]

DATE	REÇU DE - RECEIVED FROM	NO DE REÇU RECEIPT NO.	FOLIO	MONTANT DU REÇU AMOUNT OF RECEIPT	
2008-07-30	Gest.Vincent et al.	1943		507 584,01 \$	
		<input checked="" type="checkbox"/> TRANSFERT ÉLECTRONIQUE ELECTRONIC TRANSFER		PAR CHÈQUE BY CHECK	
		AUTRE OTHER		ARGENT IN CASH	
CODE					

LA SOMME DE
THE SUM OF

CINQ CENT SEPT MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-QUATRE DOLLARS ET UN CENT

LES VALEURS OU BIENS SUIVANTS: THE FOLLOWING SECURITIES OR PROPERTY:

CETTE SOMME, CES VALEURS OU CES BIENS SONT REÇUS POUR LES FINS SUIVANTES: THIS SUM, THESE SECURITIES OR THIS PROPERTY WILL BE USED FOR:

achat du 300, rue St-Paul par 300St-Paul s.e.c.

ME

EN FIDÉICOMMISS

IN TRUST

CLIENT

DATE	REÇU DE - RECEIVED FROM	NO DE REÇU RECEIPT NO.	FOLIO	MONTANT DU REÇU AMOUNT OF RECEIPT	
2008-07-31	300 St-Paul s.e.c.			2 500 000,00 \$	
		<input checked="" type="checkbox"/> TRANSFERT ÉLECTRONIQUE ELECTRONIC TRANSFER		PAR CHÈQUE BY CHECK	
		AUTRE OTHER		ARGENT IN CASH	
CODE					

LA SOMME DE
THE SUM OF

DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE DOLLARS

LES VALEURS OU BIENS SUIVANTS: THE FOLLOWING SECURITIES OR PROPERTY:

CETTE SOMME, CES VALEURS OU CES BIENS SONT REÇUS POUR LES FINS SUIVANTES: THIS SUM, THESE SECURITIES OR THIS PROPERTY WILL BE USED FOR:

débours Caisse Desj. de Loretteville

ME

EN FIDÉICOMMISS

IN TRUST

CLIENT

DATE	REÇU DE - RECEIVED FROM	NO DE REÇU RECEIPT NO.	FOLIO	MONTANT DU REÇU AMOUNT OF RECEIPT	
2008-07-30	Fonds Immobilier du Fonds de Solidarité FTQ	1939		3 000 000,00 \$	
		<input checked="" type="checkbox"/> TRANSFERT ÉLECTRONIQUE ELECTRONIC TRANSFER		PAR CHÈQUE BY CHECK	
		AUTRE OTHER		ARGENT IN CASH	
CODE					

LA SOMME DE
THE SUM OF

TROIS MILLIONS DOLLARS

LES VALEURS OU BIENS SUIVANTS: THE FOLLOWING SECURITIES OR PROPERTY:

CETTE SOMME, CES VALEURS OU CES BIENS SONT REÇUS POUR LES FINS SUIVANTES: THIS SUM, THESE SECURITIES OR THIS PROPERTY WILL BE USED FOR:

achat du 300, rue St-Paul Québec. 2 chèques de 2 833 335.00 \$ et 166 665.00 \$ par 300 St-Paul s.e.c.

ME

EN FIDÉICOMMISS

IN TRUST

CLIENT

Edifice des postes (7065)

autorisation 2500.000 ₣

(*) 400.000 ₣ équité

(*) sera
réduit à
333335

avons déboursé 2833335 ₣

le notaire a reçu :

CP Loretteville	2500 000	X	
Fondem	2500 000	X	P. Key
2/3 333335 Fondem	{	X	Equité
1/3 166665 [REDACTED]			
	500.000		
	<u>5500.000</u>		

Achat 5600.000
déjà (~~500.000~~) équité Dayon
5100.000

reçu en trop 400.000 ₣ → chèque
envoyé et
déposé dans
300 St Paul SEC

Donc écriture

Caisse	400.000	
Propriété	5600.000	
c équité	1000.000	✓
c Prêt meq	2500.000	✓
c Prêt C. Pop.	2500.000	

DATE 01 08 20
JJ MM AA

PAYEZ — cinq mille six cent quarante trois dollars — 75/100 5 643.75
à l'ordre de
PAYER 300 St. Paul S.E.C.
LE GROUPE NORPLEX INC.

PAR:

CE DOCUMENT CONTIENT DES CARACTÉRISTIQUES SECURITAIRES — VOIR AU VERSO

THIS DOCUMENT CONTAINS SECURITY FEATURES — SEE ON REVERSE

LE GROUPE NORPLEX INC.

NUMÉRO DE
CHÈQUE

Location août 2008 (terrain)
300 St. Paul

LE GROUPE NORPLEX INC.

COMPTÉ EN FIDÉICOMMIS CONFORME À LA LOI SUR LE NOTARIAT ET AUX RÈGLEMENTS PRIS EN APPLICATION DE CETTE LOI.

8961

Me

DATE 31 07 2008
JJ MM AAAA

PAYEZ
à l'ordre de

300 St-Paul S.E.C. 400 000,00 \$
— quatre cent mille — DOLLARS 100

Caisse populaire de Notre-Dame-du-Chemin

Me

NOTAIRE

POUR

Solde compte

PAR