

VILLE DE SAINT-CHARLES-BORROMÉE

M.R.C. DE JOLIETTE

RÈGLEMENT 2252-2024

Décrétant l'acquisition d'un immeuble situé au 20, rue Wilfrid-Ranger à Saint-Charles-Borromée (Centre aquatique) ainsi que la réalisation de mise à niveau des systèmes mécaniques de la piscine ainsi qu'un emprunt de 1 656 000 \$ à ces fins

ATTENDU que la Ville reconnaît l'importance de la présence du Centre aquatique situé au 20, rue Wilfrid-Ranger pour la population charloise;

ATTENDU que des négociations sont intervenues entre les représentants de la Ville et le propriétaire afin que la Ville procède à l'acquisition de l'immeuble abritant le Centre aquatique;

ATTENDU que les négociations ont mené à un accord de principe sur la vente de l'immeuble ainsi que sur la transition des activités du Centre aquatique à la Ville;

ATTENDU la présentation du projet de règlement, le dépôt de ce dernier et l'avis de motion donné lors de la séance du conseil tenue le **17 juin 2024** tel que le requiert la loi;

EN CONSÉQUENCE, le conseil municipal décrète et statue ce qui suit :

1. Le conseil municipal décrète l'acquisition du Centre aquatique situé au 20, rue Wilfrid-Ranger à Saint-Charles-Borromée sur la base de l'entente de principe intervenue entre les parties laquelle est jointe comme annexe « A » du présent règlement ainsi que la réalisation de travaux de mise à niveau des systèmes mécaniques de la piscine du Centre aquatique.

Cette acquisition ainsi que le coût des travaux sont au montant de 1 656 000 \$ comprenant le prix d'achat, la réalisation de travaux de mise à niveau des systèmes mécaniques de la piscine du Centre aquatique, les honoraires professionnels pour la publication de l'acte notarié, les frais de financement et les frais d'administration, le tout tel qu'il appert de l'estimation préparée par M. Yannick Roy, directeur du Service des finances et trésorerie, datée du 10 juin 2024, lequel document est joint au présent règlement sous l'annexe « B ».

2. Le conseil est autorisé à dépenser une somme n'excédant pas 1 656 000 \$ pour les fins du présent règlement, cette somme incluant le coût des travaux mentionnés à l'article 1, les frais incidents, les imprévus et les taxes.
3. Aux fins d'acquitter les dépenses prévues par le présent règlement, le conseil est autorisé à emprunter une somme n'excédant pas 1 656 000 \$ sur une période de vingt (20) ans.
4. Le conseil autorise le trésorier à emprunter temporairement une somme égale au montant total de l'emprunt décrété par le présent règlement conditionnellement à l'obtention des approbations requises par la loi ainsi qu'à sa promulgation.
5. S'il advient que le montant d'une affectation autorisée par le présent règlement est plus élevé que le montant effectivement dépensé en rapport avec cette affectation, le conseil est autorisé à faire emploi de cet excédent pour payer toute autre dépense décrétée par le présent règlement et pour laquelle l'affectation s'avèrerait insuffisante.
6. Le conseil affecte à la réduction de l'emprunt décrété par le présent règlement toute contribution ou subvention pouvant lui être versée pour le paiement d'une partie ou de la totalité de la dépense décrétée par le présent règlement.

Le conseil affecte également, au paiement d'une partie ou de la totalité du service de dette, toute subvention payable sur plusieurs années. Le terme de remboursement de l'emprunt correspondant au montant de la subvention sera ajusté automatiquement à la période fixée pour le versement de la subvention lorsqu'il s'agit d'une diminution du terme décrété au présent règlement, le cas échéant.

7. Pour pourvoir aux dépenses engagées relativement aux intérêts et au remboursement en capital des échéances annuelles de l'emprunt pour un montant de 1 656 000 \$, il est par le présent règlement imposé et il sera prélevé annuellement, durant le terme de l'emprunt, sur tous les immeubles imposables de la Ville, une taxe spéciale à un taux suffisant d'après la valeur telle qu'elle apparaît sur le rôle d'évaluation en vigueur chaque année.
8. Tous les autres détails et matières relatifs au présent règlement, à l'émission et à la négociation des obligations ainsi qu'au taux de l'intérêt, seront réglés et déterminés par résolution du conseil au besoin, conformément à la loi.

9. Le présent règlement entre en vigueur selon les termes de la loi.

Robert Bibeau
Maire

Louis-André Garceau, avocat
Greffier

Adopté à la séance du conseil du **à compléter** 2024.

VILLE DE SAINT-CHARLES-BORROMÉE

M.R.C. DE JOLIETTE

RÈGLEMENT 2252-2024

ANNEXE A

« A » : Entente intervenue entre la Ville et 9062-5575 Québec inc. pour l'acquisition du 20, rue Wilfrid-Ranger à Saint-Charles-Borromée.

Robert Bibeau
Maire

Louis-André Garceau, avocat
Greffier

ENTENTE

ACQUISITION 20, RUE WILFRID-RANGER/CENTRE AQUATIQUE

LA PRÉSENTE ENTENTE EST CONCLUE ENTRE :

La **VILLE DE SAINT-CHARLES-BORROMÉE**, personne morale de droit public légalement constituée, actuellement régie par la *Loi sur les cités et villes*, ayant son siège sis au numéro 370, rue de la Visitation à Saint-Charles-Borromée, J6E 4P3, agissant à la présente par **M. Robert BIBEAU**, maire, et **Me Louis-André GARCEAU**, greffier, dûment autorisés à agir aux fins de la présente aux termes de la résolution 20##-##-###, adoptée par le conseil municipal en date du [Cliquez ici pour entrer une date.](#) et dont copie certifiée conforme est annexée à la présente.

(ci-après appelée « la **Ville** »)

ET

9062-5575 QUÉBEC INC., corporation légalement constituée en vertu de la Partie 1A de la *Loi sur les compagnies* (RLRQ, C, C-38) laquelle a son siège social situé au 130, rue Bouchard à Notre-Dame-de-Lourdes, J0K 1K0, agissant à la présente par **Mme Joëlle LASALLE**, dûment autorisée aux termes d'une résolution adoptée par son conseil d'administration et dont copie certifiée conforme est annexée à la présente.

(ci-après appelée « **LE VENDEUR** »)

(ci-après collectivement appelées « les parties »)

PRÉAMBULE (Le préambule fait partie intégrante de la présente entente.)

ATTENDU que la direction du **VENDEUR** souhaite vendre l'immeuble situé au 20, rue Wilfrid-Ranger à Saint-Charles-Borromée (ci-après nommé Centre aquatique);

ATTENDU qu'il y a lieu de prévoir une période de transition afin de permettre à la **Ville** de mettre en place la structure administrative qui assurera la continuité des activités du centre ainsi que son développement et que la direction du **VENDEUR** désire y participer;

EN CONSÉQUENCE DE CE QUI PRÉCÈDE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. VOLET – ACQUISITION DE L'IMMEUBLE – PROMESSE D'ACHAT

1.1 Engagement de la Ville

Par la présente entente, la **Ville** promet d'acheter du **VENDEUR** et ce dernier promet de vendre à la **Ville**, aux prix et conditions ci-dessous énoncés l'immeuble suivant :

Désignation :

Un terrain avec la bâtisse ci-dessus érigée sis au 20, rue Wilfrid-Ranger à Saint-Charles-Borromée comme étant le lot 2 902 181 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Joliette.

1.2 Prix et mode de paiement

Le prix d'achat sera d'UN MILLION QUATRE CENT MILLE DOLLARS (1 400 000 \$). La **Ville** convient de payer la totalité de ce montant lors de la signature de l'acte de vente devant notaire, soit par transfert de fonds électronique, traite bancaire, chèque officiel de caisse ou de banque ou l'équivalent, le tout de façon irrévocable, à l'ordre de **Me Marianne De Bellefeuille**, notaire, ou l'un de ses associés, en fidéicommiss.

La valeur d'acquisition de cet immeuble est établie sur la base du rapport de la firme Boudrias évaluation daté du 16 novembre 2023.

1.3 Vérification diligente

La **Ville** déclare avoir procédé à la vérification de l'immeuble, à ses frais, quant à sa qualité ainsi qu'aux systèmes de celui-ci (piscine, système de filtration et de chauffage, etc.) le tout tel qu'il appert des rapports de la firme S.L. Consultant daté du 12 octobre 2023 (installations aquatiques intérieures) et de la firme Legault Dubois daté du 22 mars 2024 (rapport d'inspection de bâtiment).



Suite à cette vérification, la **Ville** s'en déclare satisfaite sauf en ce qui concerne le revêtement mural extérieur du bâtiment, tel qu'il appert du rapport de la firme Legault Dubois daté du 22 mars 2024.

À cet égard, les parties conviennent de réduire de vingt-cinq mille dollars (25 000 \$, taxes en sus) le prix de vente convenu à l'article 1.2. en guise de compensation pour la remise en état dudit revêtement, lequel montant est établi sur la base d'une estimation faite par la **Ville** laquelle sera remise au **VENDEUR** afin que soit ajusté (à la hausse ou à la baisse) le montant estimé de 25 000 \$ (taxes en sus) en conséquence ou par le biais d'une facturation post transaction suite aux instructions qui seront communiquées par le **VENDEUR**.

Le **VENDEUR** pourra contrevérifier le cas échéant ledit estimé proposé.

1.4 Garantie

Cette vente est faite avec la garantie légale du droit de propriété ainsi que la garantie légale du droit de qualité, implicite ou explicite (incluant notamment les vices cachés), au bénéfice de la **Ville**, le tout excluant toutefois toute garantie à l'égard des travaux effectués pour ledit revêtement mural extérieur du bâtiment dont il est fait état à l'article 1.3 ci-dessus, et ce, puisque lesdits travaux étant de la responsabilité de la Ville (à la pleine et entière exonération du **VENDEUR**).

En ce qui concerne d'éventuelles problématiques de nature environnementale en regard du terrain vendu, la **Ville** donne quittance complète et finale au **VENDEUR** à l'égard de toutes réclamations en dommages concernant cet aspect.

1.5 Déclarations des parties aux taxes

Relativement à la taxe sur les produits et services (TPS) et la taxe de vente du Québec (TVQ), la vente sera taxable selon les dispositions de la *Loi sur la taxe d'accise* et de la *Loi sur la taxe de vente du Québec*.

La **Ville** possède des numéros d'inscription valides et il lui incombera de percevoir les montants de TPS et de TVQ en conséquence lors de la signature de l'acte de vente. La Ville déclare que son no de TPS est : 129403788RT0001 et son no de TVQ est : 1006127335TQ0003.

1.6 Publication de l'acte de vente

Le notaire instrumentant retiendra les sommes que la **Ville** devra verser au **VENDEUR** ou à son acquit, jusqu'à ce que l'acte de vente soit publié et porté au registre foncier sans inscription préjudiciable au titulaire du droit publié.

1.7 Honoraires de l'acte de vente

La **Ville** acquittera les frais et honoraires de l'acte de vente, de sa publication et des copies pour le **VENDEUR**.

1.8 Obligations du VENDEUR

1.8.1 L'immeuble devra être livré, lors de la vente, dans le même état où il se trouvait au moment de l'acceptation de la présente entente par le **VENDEUR**.

1.8.2 Le **VENDEUR** devra fournir un bon titre de propriété, libre de tous droits réels et autres charges, sauf ceux déclarés aux présentes et sauf les servitudes usuelles et apparentes d'utilité publique, le cas échéant.

1.8.3 Le **VENDEUR** devra aussi produire sur demande de la **Ville** une copie authentique de son titre d'acquisition, des actes translatifs de propriété qu'il a en sa possession et des actes constitutifs de servitudes.

1.8.4 Au cas de dénonciation de vices ou irrégularités entachant les titres ou au cas de non-conformité à quelque garantie du **VENDEUR** contenue à la présente (mais en tenant compte de l'article 1.3 des présentes), celui-ci aura un délai de cinq (5) jours à compter de l'avis écrit qu'il aura reçu à cet effet, pour avertir par écrit la **Ville** :

- qu'il a remédié à ses frais aux vices, aux irrégularités ou à la non-conformité soulevés; ou
- qu'il ne pourra y remédier.

1.8.5 La **Ville**, sur réception de l'avis prévu au paragraphe 1.8.4, devra, dans un délai de cinq (5) jours de la réception de tel avis, aviser par écrit le **VENDEUR** : soit qu'il choisit d'acheter avec les vices ou irrégularités allégués, auquel cas la garantie du **VENDEUR** sera diminuée

d'autant; soit qu'il décide de ne pas donner suite à la promesse d'achat, et les frais, honoraires et déboursés seront alors à la charge de ce dernier.

1.9 Déclarations de VENDEUR

1.9.1 Le **VENDEUR** devra faire les déclarations suivantes, lesquelles feront partie intégrante de l'acte de vente à intervenir entre les parties, à savoir :

- Il n'a reçu aucun avis, provenant d'une autorité compétente, déclarant que le terrain n'est pas conforme aux lois et règlements en vigueur et à la suite duquel il n'aurait pas remédié au défaut qui y est dénoncé;
- Si un tel avis était reçu postérieurement à l'acceptation, le vendeur s'engage à le signaler à l'acheteur qui pourra se désister à moins que le **VENDEUR** ne remédie au défaut qui y est dénoncé avant la signature de l'acte de vente. Dans le cas où l'acheteur décidait de se désister, et les frais, honoraires et déboursés seront alors à la charge du **VENDEUR**;
- L'immeuble n'est pas assujéti à la *Loi sur la protection du territoire agricole*;
- L'immeuble n'est pas un bien patrimonial classé ou cité ni un patrimoine culturel désigné, classé, déclaré, identifié ou cité et n'est pas situé dans un site patrimonial classé, déclaré ou cité ni dans une aire de protection selon la *Loi sur le patrimoine culturel*;
- Au meilleur de la connaissance du VENDEUR, l'immeuble est conforme aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement, le tout en prenant en considération l'article 1.4 par. 2 des présentes;
- Le **VENDEUR** devra, par déclaration dans l'acte de vente, attester qu'il est une corporation résidente canadienne au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* et au sens de la *Loi sur les impôts*, à défaut de quoi les dispositions des lois fiscales concernant la délivrance d'un certificat ou la rétention d'une partie du prix de vente seront appliquées.

1.10 Autres conditions

1.10.1 Cette entente est conditionnelle à ce que la **Ville** obtienne les crédits nécessaires pour procéder à l'acquisition de l'immeuble visé par la présente par l'adoption d'un règlement d'emprunt approuvé par les personnes habiles à voter ainsi que par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation.

La **Ville** s'engage à enclencher le processus d'adoption dudit règlement d'emprunt au plus tard trente (30) jours à compter de la date d'acceptation de la présente entente par le **VENDEUR**.

1.10.2 La **Ville** s'engage à aviser le **VENDEUR** sans délai dans le cas où le règlement d'emprunt dont il est fait mention à l'article 1.10.1 ne recevrait pas les approbations requises.

1.10.3 À défaut d'obtenir les crédits pour l'acquisition de l'immeuble, la présente entente deviendra nulle de nullité absolue sans que la **Ville** ne verse une quelconque compensation au **VENDEUR**, ce dernier donnant quittance complète et finale à la **Ville** en conséquence.

1.10.4 L'acte de vente devra être reçu par **Me Marianne De Bellefeuille, notaire**, ou l'un de ses associés au plus tard le **6 décembre 2024, après ladite date, la présente sera nulle et non avenue**.

1.10.5 La **Ville** deviendra propriétaire et prendra possession et occupation de l'immeuble le **8 janvier 2025** à condition que l'acte de vente ait été signé par les parties.

1.10.6 Au moment de la signature de l'acte de vente, toutes les répartitions relatives, notamment aux taxes, seront faites en date de la signature de l'acte de vente.

2. VOLET – TRANSFERT DES OPÉRATIONS ET POURSUITE DES ACTIVITÉS DU CENTRE AQUATIQUE – CONTRAT DE SERVICES PROFESSIONNELS

2.1 Afin d'assurer une transition harmonieuse des opérations du Centre aquatique et assurer la poursuite de ses activités par la **Ville**, celle-ci retient les services du **VENDEUR** sous forme de contrat de fourniture de services professionnels.



- 2.2 La **Ville** s'engage à prendre fait et cause au nom du **VENDEUR** (y incluant de l'indemniser) concernant toute réclamation ou tout recours intenté sur la base du non-respect des dispositions législatives relevant du droit de l'emploi par un membre du personnel dédié aux activités aquatiques à l'emploi du **VENDEUR** le 8 janvier 2025, découlant de toute décision prise par la **Ville** à l'endroit de ce membre postérieurement à cette date, le tout à la pleine et entière exonération du **VENDEUR**.

À des fins de précision, les dispositions du paragraphe précédent ne s'appliquent pas à tout recours ou réclamation, né avant le 8 janvier 2025, qu'elle soit civile ou autre, logée à l'endroit du **VENDEUR** sur la base du non-respect des dispositions législatives relevant du droit de l'emploi par un membre du personnel dédié aux activités aquatiques. Le **VENDEUR** reconnaît que, malgré toute disposition légale contraire, il demeure seul responsable du paiement de ces recours ou réclamations et il s'engage à prendre fait et cause au nom de la **Ville** et à tenir indemne cette dernière de toutes telles réclamations.

- 2.3 En marge du contrat de services professionnels dont il est fait mention à l'article 2.1, le **VENDEUR** fournira les services de deux ressources soit Mme Joëlle Lasalle et M. Pierre Labelle aux conditions décrites ci-après.
- 2.4 Les services professionnels requis dans le cadre de ce contrat couvrent deux volets, soit le volet administratif et le volet enseignement pour deux périodes précises.

Pour la période du 8 janvier au 20 juin 2025, concernant le volet administratif, le **VENDEUR**, par le biais de sa ressource soit Mme Lasalle, devra participer au transfert des connaissances pour la gestion du Centre aquatique excluant le travail clérical découlant de ce volet et accompagner les ressources de la **Ville** qui seront appelées à exécuter ces tâches dans le futur selon l'horaire établie par la **Ville**. À l'égard dudit engagement, l'obligation du **VENDEUR** est limitée à un devoir de « disponibilité » (sans plus) pour assurer une transition harmonieuse.

De plus, le **VENDEUR** par le biais de M. Labelle s'engage à exécuter les travaux quotidiens de conciergerie et de fonctionnement et de maintenance des systèmes de l'immeuble et de la piscine, durant cette période, afin de permettre le transfert d'expertise au personnel de la **Ville** selon l'horaire établie par la **Ville**. À l'égard dudit engagement, l'obligation du **VENDEUR** est limitée à un devoir de « disponibilité » en ce qui concerne les journées identifiées à l'annexe A afin d'assurer une transition harmonieuse

Pour cette même période (8 janvier 2025 au 20 juin 2025), concernant le volet enseignement, le **VENDEUR**, par le biais de Mme Lasalle et M. Labelle, s'engage à ce que ces deux personnes donnent les cours prévus à l'horaire selon le calendrier joint à la présente comme Annexe A.

Le taux journalier pour la fourniture de ces services professionnels (volets administratif et enseignement) autant pour Mme Lasalle que M. Labelle est de 420 \$/jour auquel s'ajoutent les taxes applicables.

- 2.5 Pour la période du 21 juin 2025 au 27 mars 2026, concernant le volet enseignement, la **Ville** soumettra au **VENDEUR** un calendrier de ses besoins au plus tard le 1^{er} mai 2025. Le **VENDEUR** indiquera à la **Ville** les disponibilités de ses ressources soit Mme Lasalle et M. Labelle, afin de dispenser les cours en conséquence.

Le taux horaire pour la fourniture des services professionnels pour le volet enseignement est 80 \$/h auquel s'ajoutent les taxes applicables.

- 2.6 Les honoraires prévus aux articles 2.5 et 2.6 sont payables aux deux semaines sur présentation des factures au représentant désigné par la **Ville**.
- 2.7 En cas de non-respect des engagements du **VENDEUR**, la **Ville** transmettra à ce dernier un avis écrit l'informant de la non-conformité constatée et le Centre Aquatique devra remédier à la situation dans les meilleurs délais.

À défaut de remédier à la situation constatée dans l'avis de non-conformité suivant l'importance de la cause de cette dernière, la **Ville** pourra mettre fin prématurément au contrat de services professionnels sans possibilité de recours pour le **VENDEUR**, ce dernier donnant quittance complète et finale à la **Ville** en conséquence.

3. VOLET ACCEPTATION DE L'ENTENTE ET AVIS

- 3.1 Le **VENDEUR** s'engage à accepter la présente entente dans les soixante (60) jours de l'adoption d'une résolution du conseil municipal approuvant cette dernière.

Passé ce délai, la présente entente deviendra nulle de nullité absolue sans que la **Ville** ne verse une quelconque compensation au **VENDEUR**, ce dernier donnant quittance complète et finale à la **Ville** en conséquence.

- 3.2 Les parties conviennent que cette entente ne peut être acceptée que dans son intégralité soit pour les volets acquisition (**Volet 1**) et transfert des opérations et enseignement (**Volet 2**).
- 3.3 Les parties conviennent que la présente entente ne peut être transférée en tout ou en partie à un tiers par l'une ou l'autre des parties.
- 3.4 Si un avis, une demande, un accord ou un consentement est exigé ou doit être donné en vertu de la présente entente, il doit être effectué par écrit et livré en personne, ou expédié par poste certifié, services de messagerie ou par courriel, comme suit :

Si le destinataire est la **Ville**

Me David Cousineau
Directeur général adjoint
370, rue de la Visitation
Saint-Charles-Borromée (Québec) J6E 4P3
Courriel : dcousineau@vivrescb.com

Si le destinataire est **9062-5575 Québec inc.**

Madame Joëlle Lasalle
130, rue Bouchard
Notre-Dame-de-Lourdes (Québec) J0K 1K0
Courriel : centre.aquatique1998@outlook.com



SIGNATURE DES PARTIES

EN FOI DE QUOI, les parties ont signé en deux exemplaires originaux. Chaque partie reconnaît avoir signé et reçu son exemplaire.

VILLE DE SAINT-CHARLES-BORROMÉE

Signé à Saint-Charles-Borromée, ce _____.

Robert BIBEAU

Maire

Me Louis-André GARCEAU, avocat

Greffier

9062-5575 QUÉBEC INC.

Signé à _____, ce _____.

Joëlle Lasalle

Représentante dûment autorisée



HORAIRE DES COURS D'AQUAFORME

AQUAFORME - PIERRE

Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi
10h00 à 11h00	08h00 à 09h00	09h30 à 10h30	08h00 à 09h00
15h30 à 16h30	09h30 à 10h30	11h00 à 12h00	09h00 à 10h00
16h30 à 17h30		15h00 à 16h00	10h00 à 11h00
18h30 à 19h30		16h30 à 17h30	18h30 à 19h30
19h30 à 20h30			19h30 à 20h30

NATATION – PIERRE

Vendredi (Club Sportif – Coach)

19h30 à 20h30

AQUAFORME - JOËLLE

Lundi	Mardi	Jeudi	Vendredi
14h00 à 15h00	18h30 à 19h30	17h30 à 18h30	15h00 à 16h00
	19h30 à 20h30		16h30 à 17h30

VILLE DE SAINT-CHARLES-BORROMÉE

M.R.C. DE JOLIETTE

RÈGLEMENT 2252-2024

ANNEXE B

« A » : Estimation détaillée préparée par M. Yannick Roy, directeur du Service des finances et trésorerie, en date du 10 juin 2024.

Robert Bibeau
Maire

Louis-André Garceau, avocat
Greffier



Règlement 2252-2024

**Estimation pour demande de règlement d'emprunt
Acquisition d'un immeuble (Centre aquatique)
situé au 20 rue Wilfrid-Ranger, Saint-Charles-Borromée**

Description	Coûts estimés
Coûts directs	
Acquisition du 20, rue Wilfrid-Ranger à Saint-Charles-Borromée selon le projet d'entente	1 400 000,00 \$
Automatisation des appareils mécaniques	50 000,00 \$
Honoraires professionnels (Notaire)	5 000,00 \$
Imprévus (max. 10%)	19 250,00 \$
Total des coûts taxables	1 474 250,00 \$
Taxes nettes	73 000,00 \$
Frais incidents - Frais de financement (7.5% ; 1 an)	108 750,00 \$
Total	1 656 000,00 \$

Préparé par : Yannick Roy

Directeur du service des finances et trésorier

Date: 10 juin 2024