



Opportunité d'affaires Ariela Phase I, S.E.C. et Développement Ariela S.E.C.

**Demande de soumissions
13 octobre 2023**

Sommaire exécutif

- Raymond Chabot inc. (RCI), à titre de Séquestre aux immeubles d'Ariela Phase I, S.E.C. et de Développement Ariela S.E.C., a mis en place et coordonne un processus de demande de soumissions pour deux (2) propriétés.

SOMMAIRE DES ACTIFS À VENDRE

➔ Lot 1 : Immeuble multi résidentiel représentant la Phase 1 du Projet l'Ariela sis au 8501, rue de la Comtoise à Québec (cadastre 6 427 852)

- Construit en 2022
- Superficie de l'immeuble d'environ 104 948 pieds carrés, répartis sur 6 étages
- 121 stationnements intérieurs sur deux niveaux
- Fondations : Semelles en béton armé
- Structure : Structure en béton armé
- 69 unités d'appartements résidentiels réparties sur 6 étages
- 25 unités d'appartements sont déjà louées
- Vendu tel quel et sans garantie légale, dans l'état où il se trouve

➔ Lot 2 : Terrain avec immeuble en cours de construction adjacent au lot 1 situé au 8555, rue de la Comtoise à Québec (cadastre 6 427 853)

- Cet immeuble est incomplet et à un stade très jeune de sa construction, ne comprenant qu'une partie de la fondation
- Terrain d'une superficie d'environ 119 302,76 pieds carrés prévu être utilisé pour les phases 2 à 4 du Projet l'Ariela
- Vendu tel quel et sans garantie légale, dans l'état où il se trouve

INFORMATIONS ADDITIONNELLES ET ÉCHÉANCIER

- ➔ Les 2 lots peuvent être achetés ensemble par le même acquéreur.
- Les actifs seront libres de lien.
- Les actifs pourront être visités sur rendez-vous seulement en communiquant avec monsieur Ali Hussain aux coordonnées ci-dessous.
- Toutes les offres doivent être reçues par courriel aux adresses AppelOffres@rcgt.com ou Hussain.Ali@rcgt.com avant le **7 novembre 2023 à 15 h**. L'ouverture des soumissions se fera **sans** la présence des soumissionnaires.

CONDITIONS DE VENTE

- ➔ Les modalités et conditions de vente s'appliquent à toutes les soumissions qui seront présentées. Elles font partie intégrante de la présente demande et il est de la responsabilité du soumissionnaire d'en obtenir une copie.
- RCI se réserve le droit d'annuler sans motif et en tout temps le processus de demande de soumissions et le soumissionnaire reconnaît qu'il ne pourra réclamer quelque indemnité que ce soit à la suite de cette décision.
- RCI n'est pas tenue d'accepter la plus élevée ni quelconque soumission que ce soit, se réservant le droit de disposer des biens de toute autre manière prévue à la Loi.

Pour toute
demande, veuillez
contacter :

Jean Gagnon, CPA, PAIR, SAI
Associé
T 514-393-4848
C gagnon.jean@rcgt.com

Ali Hussain CPA, PAIR, SAI
Directeur principal
T 514-858-3320
C hussain.ali@rcgt.com

MODALITÉS ET CONDITIONS DE VENTE

1. DEMANDE DE SOUMISSIONS

- 1.1 Le Séquestre n'est pas tenu d'accepter la plus élevée ni quelconque soumission que ce soit, se réservant le droit de disposer des biens de toute autre manière prévue à la Loi;
- 1.2 **Le Séquestre se réserve le droit d'annuler sans motif et en tout temps le processus de demande de soumissions et le soumissionnaire reconnaît qu'il ne pourra réclamer quelque indemnité que ce soit suite à cette décision.**

2. DESCRIPTION DES BIENS

- 2.1 La soumission porte sur les biens faisant partie du ou des lots mentionnés dans sa soumission et tels que décrits à l'inventaire préparé par le Séquestre (les « Biens ») et dont le soumissionnaire reconnaît avoir pris connaissance (l'« Inventaire »);
- 2.2 Le soumissionnaire reconnaît que les quantités indiquées à l'Inventaire ne peuvent être que substantiellement exactes.
- 2.3 Si le Séquestre, pour quelque motif que ce soit, ne peut livrer au soumissionnaire les Biens ou une quantité importante des Biens, le Séquestre peut annuler l'acceptation de la soumission qui alors est réputée n'être jamais intervenue;
- 2.4 **Dans la vente de biens qui comprennent des éléments de stockage (informatique ou autre), le soumissionnaire s'engage à détruire les informations relatives à des tiers.**
- 2.5 Le soumissionnaire accepte qu'aucun ajustement du montant offert ne pourra être demandé sauf en cas de disparité importante entre la quantité indiquée à l'Inventaire et la quantité que le Séquestre peut lui délivrer, sous réserve toutefois des droits du Séquestre en vertu de l'article 2.3;
Au cas où le Séquestre opte pour ajuster le montant offert, le soumissionnaire accepte que la valeur attribuée aux Biens à l'Inventaire soit utilisée, **et aucune autre**, et reconnaît que cette valeur ne peut être utilisée à d'autres fins et ne constitue pas une représentation du Séquestre quant à la valeur des Biens.

3. CONDITIONS DE VENTE

- 3.1 À défaut par le soumissionnaire de respecter l'une de ses obligations aux termes des présentes, il indemnise le Séquestre de tout dommage qu'il subit ou subira suite à ce défaut sans préjudice aux autres recours que la Loi accorde au Séquestre;
- 3.2 Lorsqu'une soumission est assujettie à une condition, la soumission doit énoncer le montant de la soumission, si la condition énoncée dans la soumission est acceptée par le Séquestre, et le montant de la soumission si la condition n'est pas acceptée. Si celle-ci ne mentionne qu'un montant, ce montant sera considéré comme étant le montant de la soumission si la condition énoncée dans la soumission n'est pas acceptée par le Séquestre;
- 3.3 Le Séquestre se réserve le droit de renoncer au respect de l'une ou plusieurs des conditions énoncées à la demande de soumissions ou au document intitulé modalités et conditions de vente;
- 3.4 **Le soumissionnaire reconnaît que le Séquestre ne fait aucune représentation quant à la responsabilité potentielle du soumissionnaire à titre d'employeur-successeur;**
- 3.5 **Le dépôt d'une soumission constitue une acceptation irrévocable, du soumissionnaire, de toutes les modalités et conditions de vente.**

4. EXAMEN DES BIENS

- 4.1 Le soumissionnaire déclare avoir examiné les Biens, se fonder entièrement sur son examen et son enquête, qu'aucune garantie n'est donnée par le Séquestre quant à la description, l'état et la valeur des Biens et renonce à toute garantie quant à la qualité des Biens;
- 4.2 Le soumissionnaire reconnaît que le Séquestre ne fait aucune représentation quant à la conformité des Biens, à quelque norme que ce soit (incluant une norme environnementale) en vigueur à quelque époque et concernant les Biens, leur disposition ou leur utilisation et renonce à quelque réclamation que ce soit fondée sur la non-conformité des Biens à une telle norme.

5. RÉCEPTION ET OUVERTURE DES SOUMISSIONS

- 5.1 La soumission est faite pour le montant indiqué à sa soumission;
- 5.2 **Les soumissions doivent être accompagnées d'un dépôt par chèque certifié ou traite bancaire de 5%;**

- 5.3 Lorsque le soumissionnaire retire sa soumission dans la période de 48 heures avant l'heure fixée pour l'ouverture des soumissions jusqu'à ce qu'il reçoive avis du résultat des soumissions, le dépôt du soumissionnaire sera conservé à titre de pénalité payée par le soumissionnaire au Séquestre;
- 5.4 **Les soumissions en bloc ainsi que les soumissions pour plus d'un lot doivent indiquer spécifiquement le prix offert pour chacun des lots;**
- 5.5 **Il est de l'obligation du soumissionnaire de transmettre sa soumission, au bureau du Séquestre qui demande les soumissions. Toute soumission transmise à un autre bureau devra être envoyée par télécopieur et / ou courriel au responsable désigné à la demande de soumissions, en précisant que l'original a été livré au bureau de Raymond Chabot inc., à telle ville. Il est de la responsabilité du soumissionnaire de s'assurer que sa soumission a bien été reçue par le Séquestre.**

6. ACCEPTATION ET REFUS

- 6.1 Malgré toute indication contraire contenue à la soumission, le Séquestre pourra accepter ou refuser la soumission jusqu'à l'expiration **d'un délai raisonnable;**
- 6.2 En cas d'acceptation de la soumission, le Séquestre en informe le **soumissionnaire retenu par avis écrit adressé par courriel, télécopieur ou courrier,** à l'endroit indiqué à la soumission;
- 6.3 **Si la soumission n'est pas retenue :**
- 6.3.1 **Lorsque le Séquestre aura reçu un dépôt, un avis écrit adressé par courrier recommandé et accompagné du dépôt sera acheminé aux soumissionnaires;**
- 6.3.2 **Pour les autres soumissionnaires, aucun avis ne sera transmis, mais la décision du Séquestre pourra être indiquée sur son site internet.**
- 6.4 **L'encaissement d'un dépôt accompagnant une soumission ne peut être interprété comme étant une acceptation de la soumission;**
- 6.5 **Le Vendeur pourra retirer son acceptation de toute soumission avant la livraison des biens. Dans un tel cas, le Séquestre remboursera au soumissionnaire tout montant reçu de celui-ci, sans intérêt et le soumissionnaire n'aura aucun recours additionnel;**
- 6.6 **Si le soumissionnaire, dont la soumission est acceptée, est une personne liée au sens des dispositions de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, la vente devra être autorisée par le tribunal, et ce, aux frais du soumissionnaire.**

7. VENTE ET OCCUPATION, LIVRAISON

- 7.1 La prise de possession a lieu au moment convenu avec le Séquestre et en sa présence et est constatée par la remise par le soumissionnaire au Séquestre d'un reçu à cette fin préparé par ce dernier;
- 7.2 Le soumissionnaire prend possession de tous les Biens sans exception et, si certains d'entre eux contiennent ou constituent des contaminants, déchets ou produits dangereux, le soumissionnaire en dispose en conformité avec toute loi ou tout règlement relatif à leur transport et disposition;
- 7.3 Le Séquestre donne au soumissionnaire accès aux lieux où sont situés les Biens selon les modalités convenues avec le soumissionnaire qui s'engage à maintenir et à laisser les lieux propres et sécuritaires;
- 7.4 Si le Séquestre en a convenu avec le soumissionnaire, celui-ci occupe les lieux en respectant toute réglementation applicable à leur occupation et les maintient et les laisse dans un état propre et sécuritaire;
- 7.5 Le soumissionnaire est responsable de toute perte ou détérioration des lieux et des biens situés sur les lieux occasionnée par son accès aux ou son occupation des lieux.
- 7.6 Notamment le soumissionnaire rembourse au Séquestre, sur demande, le montant des frais encourus par ce dernier suite au défaut du soumissionnaire de prendre possession des Biens dans le délai prescrit;
- 7.7 Le soumissionnaire convient que toute somme qu'il doit verser au Séquestre en vertu des présentes porte intérêt au taux de 15 % l'an à compter de la date d'exigibilité d'une telle somme.
- 7.8 Quant aux immeubles, les ajustements usuels, s'il en est, notamment pour taxes, assurances, loyers et énergie, sont effectués en date de la signature de l'acte de vente;
- 7.9 Le Séquestre ne fournit au soumissionnaire que les seuls documents qu'il possède relativement au titre et à la désignation des Biens;
- 7.10 Aux montants offerts s'ajoutent les montants, s'il en est, de toute taxe, imposition, contribution et de tout droit de quelque nature, inhérent ou conséquent à l'acceptation de l'offre d'achat au transfert de propriété, de même que les montants de tous les honoraires et déboursés relatifs à la préparation et à la publication d'un acte de vente (le « Prix »);
- 7.11 Quant aux biens meubles, le Prix est payé intégralement avant la prise de possession des Biens par remise d'un chèque certifié ou d'une traite bancaire payable à l'ordre du Séquestre;

Dans le cas des immeubles, le Prix est payé intégralement lors de la signature d'un acte de vente reçu par un notaire choisi par le Séquestre, d'une forme et d'un contenu acceptable au Séquestre, acte qui intervient dans les trente (30) jours de l'acceptation de l'offre d'achat;

Le Séquestre pourra accepter que le dépôt remis avec la soumission réduise d'autant le Prix;

- 7.12 En cas d'acceptation de l'offre d'achat, la vente intervient sans aucune garantie du Séquestre, et aux risques et périls du soumissionnaire;
- 7.13 Le soumissionnaire prend possession et enlève les Biens, à ses frais, dans les cinq (5) jours de l'acceptation de l'offre d'achat et, dans le cas des immeubles, lors du paiement du Prix ou dans tel autre délai que le Séquestre fixe;
- 7.14 La propriété des Biens faisant l'objet de l'offre d'achat n'est transférée au soumissionnaire qu'au paiement complet du prix de vente;**
- 7.15 Si le soumissionnaire fait défaut de prendre possession des Biens, il autorise le Séquestre à annuler l'acceptation de son offre d'achat et à retenir le dépôt accompagnant son offre d'achat à titre de pénalité.