

OFFRE D'ACHAT D'IMMEUBLE

Vendeur : **MUNICIPALITÉ DE SAINTE-CHRISTINE**, personne morale de droit public, régie en vertu du Code Municipal, représentée par Huguette St-Pierre Beaulac, mairesse, dûment autorisée en vertu d'une résolution du conseil municipal datée du sous le numéro

Adresse : 646, 1^{er} rang Ouest, Sainte-Christine, Québec, J0H 1H0

Ci-après nommée : LE VENDEUR

Acheteur : _____

Adresse : _____

Numéro de téléphone : _____

Ci-après nommé : L'ACHETEUR

Par les présentes, l'Acheteur promet d'acquérir du Vendeur, aux prix et conditions ci-après énumérés, le terrain non desservi suivant :

Adresse du terrain : _____

Numéro de lot : _____

Ci-après nommé : L'IMMEUBLE

1. PRIX D'ACHAT

Le prix d'achat sera de 1 000,00 \$, payable d'avance en totalité, dans les sept (7) jours suivant la signature des présentes. Le prix d'achat doit être remis au Vendeur soit par chèque certifié ou mandat poste.

À défaut d'avoir effectué le dépôt requis dans le délai de sept (7) jours, la promesse deviendra nulle et non avenue sans recours de part et d'autre.

Le prix d'achat sera de 10 000,00 \$, payable comptant, lors de la signature de l'acte de vente, devant notaire. Le notaire retiendra les sommes que l'Acheteur 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.

Malgré ce qui précède, l'Acheteur doit verser avec la présente promesse d'achat un acompte de mille dollars (1 000,00 \$), qui sera déduit du prix payable lors de l'acte notarié, dans les sept (7) jours suivant la signature des présentes. Le dépôt doit être remis au Vendeur soit par chèque certifié ou mandat poste. À défaut d'avoir effectué le dépôt requis dans le délai de sept (7) jours, la promesse deviendra nulle et non avenue sans recours de part et d'autre.

Le prix d'achat sera de 10 000,00 \$, payable de la façon suivante :

- l'Acheteur doit verser avec la présente promesse d'achat un acompte de mille dollars (1 000,00 \$), qui sera déduit du prix payable lors de l'acte notarié, dans les sept (7) jours suivant la signature des présentes. Le dépôt doit être remis au Vendeur soit par chèque certifié ou mandat poste. À défaut d'avoir effectué le dépôt requis dans le délai de sept (7) jours, la promesse deviendra nulle et non avenue sans recours de part et d'autre.
- Le solde, soit la somme de 9 000 \$, sera payable en 10 versements annuels consécutifs au montant de 900,00 \$ chacun, le tout sans intérêt. Pour garantir le remboursement de ces obligations, l'Acheteur hypothéquera l'Immeuble en faveur du Vendeur.

L'hypothèque devra en tout temps être une hypothèque de premier rang. Cependant, le Vendeur s'engage à céder son rang en faveur de toute institution financière en faveur de qui le Vendeur désirerait accorder une hypothèque de premier rang sur l'Immeuble, pourvu que cette hypothèque soit accordée par l'Acheteur dans le cadre d'un

financement de bonne foi obtenu par celui-ci auprès d'une institution financière pour la construction d'une résidence sur l'Immeuble, étant entendu que l'hypothèque qui sera créée en vertu des présentes ne pourra en aucun cas être de rang inférieur à un second rang.

2. CONDITION DE LA PROMESSE

La promesse d'achat est conditionnelle à ce que l'Acheteur fournisse au Vendeur une lettre de garantie bancaire émise par une institution financière faisant affaire au Québec, garantissant de façon irrévocable que le Vendeur détient un montant au moins égal au prix d'achat et au coût de la construction d'un bâtiment sur l'Immeuble, conformément aux présentes.

La promesse d'achat est conditionnelle à ce que l'Acheteur obtienne un emprunt hypothécaire de premier (1^{er}) rang, d'au plus _ dollars (_ \$) qu'il s'engage à solliciter, à ses frais, dans les dix (10) jours de la date d'acceptation de sa promesse d'achat, pour couvrir au minimum le coût de la construction du bâtiment.

Si, dans les dix (10) jours suivant l'acceptation de sa promesse d'achat, l'Acheteur échouait dans l'obtention de tel emprunt, il s'engage à en aviser immédiatement le Vendeur par écrit.

Au reçu de cet avis, le Vendeur pourra :

2.1.1 soit, solliciter lui-même tel emprunt, pour et au nom de l'Acheteur, aux termes et conditions ci-dessus dans un délai de dix (10) jours;

2.1.2 soit, exiger que l'Acheteur sollicite de nouveau tel emprunt aux mêmes termes et conditions dans un délai de dix (10) jours;

2.1.3 soit, renoncer purement et simplement aux droits qui lui étaient conférés par la promesse d'achat et son acceptation.

Si un tel emprunt n'est pas obtenu dans les dix (10) jours à compter de la date de la dernière sollicitation, ou si le Vendeur renonce aux droits qui lui sont conférés par la promesse d'achat et son acceptation, la somme déposée par l'Acheteur lui sera remboursée et la promesse d'achat deviendra nulle et non avenue, sans autre recours de part ni d'autre.

3. POSSESSION

La possession légale et physique du terrain par l'Acheteur sera à la date de signature du contrat notarié. Le terrain sera livré, lors de la vente, dans le même état où il se trouvait lors de la signature de la présente promesse d'achat.

4. GARANTIE

Le Vendeur garantit à l'Acheteur que l'Immeuble est libre de tous droits, à l'exception des servitudes habituelles d'utilité publique (électricité, téléphone, égouts) de type résidentiel et qui n'empêchent pas la construction résidentielle du terrain.

La vente sera faite sans la garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'Acheteur, sans recours possible envers le Vendeur.

L'Acheteur déclare avoir inspecté le terrain et fait toutes les enquêtes qu'il a jugées nécessaires.

Le Vendeur ne fournit aucune garantie ou représentation quant à la conformité du terrain aux lois, ordonnances et règlements environnementaux de toute autorité compétente quant à l'état, la nature, la composition, l'usage passé ou actuel du terrain (y compris le sol, le sous-sol et ses diverses couches).

L'Acheteur assume toute responsabilité pour tout autre vice du sol ou du sous-sol, y compris, mais non limitativement, des problèmes de contamination, de drainage, d'existence d'anciennes fondations ou de tout autre corps pouvant se trouver sur le sol ou sous le sol. De plus, il assume également toute responsabilité et coûts liés à la présence de roc. L'Acheteur reconnaît que le Vendeur n'a aucune responsabilité en rapport avec la qualité du sol et du sous-sol dudit terrain et qu'il est responsable de ces vérifications et qu'il en fait son affaire personnelle exonérant le Vendeur à cet effet. L'Acheteur reconnaît avoir été informé qu'aucune analyse du sol ou du sous-sol n'a été effectuée par le Vendeur.

5. DÉNONCIATION DE VICES

Au cas de dénonciation aux parties de vices ou irrégularités entachant les titres ou au cas de non-conformité à quelque garantie du vendeur contenue aux présentes, le Vendeur aura un délai de dix (10) jours à compter de l'avis écrit qu'il aura reçu à cet effet, pour avertir par écrit l'Acheteur :

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

L'Acheteur, sur réception de cet avis, 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, auquel cas la somme déposée lui sera remboursée et la promesse d'achat deviendra nulle et non avenue, sans autre recours de part ni d'autre.

6. SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

L'acte de vente devra être reçu par Me _____ dans les soixante (60) jours de la date d'acceptation des présentes.

7. CRÉATION DE SERVITUDE

7.1. Servitude d'utilité publique

L'Acheteur s'engage à accorder gratuitement les servitudes requises pour fins d'utilités publiques affectant l'Immeuble, s'il y a lieu.

L'Acheteur par les présentes nomme et constitue le Vendeur ou toute autre personne désignée par lui, son procureur et mandataire spécial auquel il donne pouvoir de, pour lui et en son nom : négocier, consentir, exécuter, établir et signer toute servitude d'utilité publique avec les autorités compétentes, sur une ou des parties situées le long des lignes arrières ou latérales ou les deux, du lot ci-dessus décrit et vendu. L'acquéreur promet de ratifier et il ratifie par les présentes tous les actes posés par le vendeur à titre de mandataire dans l'exécution du présent mandat.

7.2. Servitude d'aménagement

L'Acheteur s'engage à accorder au Vendeur, à même l'acte de vente, une servitude réelle et perpétuelle d'aménagement selon les modalités suivantes.

Seuls les matériaux suivants sont autorisés comme revêtement des murs extérieurs pour les bâtiments principaux, ainsi que pour les garages et remises :

- La maçonnerie de pierre taillée et de brique;
- La pierre et la brique;
- La planche à clin ou le bardeau de bois torréfié ou usiné;
- La planche à clin ou le bardeau de fibrociment ou de polymère;
- Le vinyle (sauf la couleur blanche en façade);
- Les enduits d'acrylique;

En plus des matériaux identifiés dans le règlement d'urbanisme, les matériaux de revêtement extérieur suivants sont interdits pour les bâtiments principaux, ainsi que pour les bâtiments accessoires :

- Le crépi et le stuc;
- L'aluminium et l'acier.

Le matériau de revêtement extérieur situé en façade de tout garage ou de toute doit être le même que celui du bâtiment principal. Si le bâtiment principal a plus d'un matériau de revêtement extérieur, la façade du garage ou de la remise doit être revêtue de l'un ou l'autre de ceux-ci.

Les portes et fenêtres situées en façade des bâtiments principaux et des garages et remises doivent être pourvues de moulures. Lesdites moulures doivent avoir une teinte ou une couleur différente de celle du revêtement extérieur.

La grille des usages principaux et des normes doivent être respectée, tel que mentionné dans le règlement de zonage adopté par la municipalité.

Dans une bande de 3 mètres en bordure de l'emprise du cour d'eau représentant la bande riveraine, l'abattage d'arbre est interdit.

Si le terrain est adjacent à un milieu sensible (cours d'eau, milieux humides et zone de compensation) les eaux de pluie doivent être dirigées vers les milieux sensibles.

7.3. Servitude de visibilité

L'Acheteur s'engage à accorder au Vendeur, ou à toute personne morale désignée par le Vendeur, à même l'acte de vente, une servitude réelle et perpétuelle de visibilité, représentant un triangle de

visibilité d'approximativement 5 mètres par 5 mètres, le tout selon les modalités imposées par le Ministère des Transports du Québec.

8. CONDITION SPÉCIALE

La promesse d'achat est conditionnelle à ce que le Vendeur obtienne l'autorisation du Ministère des Transports du Québec relativement à la vente de l'Immeuble à un tiers dans les jours de la signature de la présente promesse.

Si le Vendeur n'obtient pas l'autorisation du Ministère des Transports du Québec pour vendre l'Immeuble à un tiers à l'intérieur du délai, il s'engage à en aviser immédiatement l'Acheteur par écrit, auquel cas la somme déposée sera remboursée à l'Acheteur et la promesse d'achat deviendra nulle et non avenue, sans autre recours de part ni d'autre.

9. OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR

9.1. L'Acheteur s'engage à payer les taxes, cotisations et répartitions foncières échues et à échoir, y compris la proportion de celles-ci pour l'année courante, à compter de la signature de l'acte de vente;

9.2. L'Acheteur s'engage à payer les droits de mutation en raison de la vente de l'Immeuble, le cas échéant;

9.3. L'Acheteur s'engage à payer la taxe sur les produits et services et la taxe de vente du Québec (TPS et TVQ), le cas échéant.

9.4. L'Acheteur s'engage à payer les frais et honoraires de l'acte de vente ainsi que son inscription et toutes les copies pour les parties aux présentes.

9.5. L'Acheteur s'engage à compléter la construction d'une résidence d'une superficie minimale au sol (sans le garage) de 968 pieds carrés, et à y habiter ou la rendre habitable, dans un délai de vingt-quatre (24) mois suivants la signature du contrat notarié de l'achat de l'Immeuble, le tout en conformité avec les réglementations applicables en vigueur sur le territoire de la municipalité et conformément à la servitude d'aménagement à être créée aux termes de l'article 7.2 des présentes.

9.6. L'Acheteur s'engage à inscrire la présence de cours d'eau et de bandes riveraines dans l'acte de vente, le cas échéant.

9.7. L'Acheteur ne peut pas vendre et/ou céder et/ou aliéner les droits résultant de la présente sans le consentement préalable et écrit du Vendeur. Si le Vendeur consent à la demande de vente et/ou cession et/ou aliénation, l'Acheteur subséquent devra construire dans le délai et selon les conditions et modalités prévus aux présentes.

10. DÉCLARATIONS DU VENDEUR

Le Vendeur fait les déclarations suivantes :

- Le zonage de l'Immeuble autorise la construction d'une maison résidentielle unifamiliale isolée ;
- L'Immeuble n'est pas situé dans un ensemble immobilier au sens de la *Loi sur la régie du logement*;
- L'Immeuble n'est pas situé dans une zone assujettie à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*;
- L'Immeuble n'est pas un bien patrimonial classé et n'est pas situé dans une aire de protection selon la *Loi sur le patrimoine culturel*;
- Aucun certificat de localisation ne sera fourni par le Vendeur.

11. CLAUDE DE PRÉEMPTION

Pour une période de deux (2) ans à compter de la date de la signature de la vente, si l'Acheteur désire disposer entre vifs de la totalité de l'Immeuble demeuré non construit, ou alors qu'il est en cours de construction, le Vendeur aura la préférence de l'acquérir

À cette fin, il y aura obligation pour l'Acheteur de transmettre au Vendeur une offre de vente écrite, dont le prix de vente devra être identique au prix d'achat payé par l'Acheteur OU devra représenter 90% du prix de vente payé par l'Acheteur. Toutes les améliorations apportées au terrain appartiendront au Vendeur comme autres dommages liquidés.

À compter de la réception de cette offre, le Vendeur aura un délai de soixante (60) jours pour signifier par écrit son engagement à acheter pour le même prix énoncé dans l'offre.

À défaut de respecter ce délai ou advenant le refus du Vendeur d'acheter l'Immeuble, ce droit de préemption sera éteint et l'Acheteur aura le droit de disposer de l'Immeuble en faveur d'un tiers, qui sera soumis aux mêmes conditions et clause résolutoire que l'Acheteur.

Le présent droit de préemption ne s'applique pas à la vente par l'Acheteur de la totalité de l'Immeuble avec bâtiments dessus construits, qui peut être faite sans offre préalable au Vendeur.

Tous les frais et débours relatifs à l'acte de vente en vertu du présent article, incluant notamment mais sans limitation, les frais et honoraires du notaire, les frais d'inscription et autres, seront à la charge de l'Acheteur, tel qu'identifié à la présente promesse.

12. CLAUSE RÉOLUTOIRE

L'Acheteur reconnaît que le respect des obligations mentionnées aux paragraphes 9.5 et 11 ci-dessus constitue une considération essentielle à la vente.

Par conséquent, si l'Acheteur, ou ses représentants, ne construit pas le bâtiment résidentiel dans le délai prescrit, ou ne respecte pas le droit de préemption ci-dessus mentionné, le Vendeur pourra, s'il le juge à propos et sans préjudice aux autres recours que lui permet la loi, demander la résolution de la vente, après avoir signifié à l'Acheteur et, le cas échéant, à tout Acheteur subséquent, et avoir inscrit au registre foncier le préavis de soixante (60) jours prévu par la loi, dans tous les cas où l'Acheteur sera en défaut et n'y aura pas remédié dans le délai prescrit, lorsque tel délai a été prévu.

Le Vendeur reprendra alors l'Immeuble et les autres biens vendus, s'il y a lieu, avec l'effet rétroactif prévu par le Code civil du Québec à la date d'inscription de l'acte de vente, au même prix que les présentes, moins dix pourcent (10%), sans être tenu à aucune restitution pour les acomptes reçus jusqu'alors, ni aucune indemnité pour les réparations, améliorations et constructions faites à l'immeuble par qui que ce soit ; ce montant de dix pourcent (10%), ces acomptes, réparations, améliorations et constructions restant acquis au Vendeur à titre de dommages-intérêts liquidés pour les inconvénients que lui cause la résolution de la vente et notamment quant à l'entretien de l'Immeuble, la perte de revenus et les dépenses occasionnées pour la conservation de l'Immeuble.

Le Vendeur reprendra alors l'Immeuble franc et quitte de toute priorité ou hypothèque ou autre droit réel subséquent à la date de l'acte de vente.

Tous les frais et débours relatifs à l'acte de vente en vertu du présent article, incluant notamment mais sans limitation, les frais et honoraires du notaire, les frais d'inscription et autres, seront à la charge de l'Acheteur, tel qu'identifié à la présente promesse.

La présente clause résolutoire est valide pour une durée de cinq (5) ans à partir de la date de l'acte de vente notarié.

Après que la construction aura été érigée conformément aux conditions de la présente promesse, la clause résolutoire ne pourra plus être invoquée par le Vendeur et deviendra sans effet.

Signé en double exemplaire à Sainte-Christine, ce _____

LE VENDEUR

Municipalité de Sainte-Christine

Par :

L'ACHETEUR
