



CONDITIONS À RESPECTER
VENTE DU TERRAIN
10, CHEMIN DE BÉTHANIE

En plus des conditions incluses dans la publication de vente, l'acheteur devra respecter les conditions suivantes :

Garantie et transfert de risques

La vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acquéreur, sans recours possible envers le vendeur.

L'acquéreur devra 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.

Clause de préemption et droit de résolution

L'acquéreur aura une période de deux (2) ans à compter de la signature du contrat notarié pour ériger une construction. S'il ne respecte pas le droit de préemption, la Municipalité pourra si elle 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'acquéreur et, le cas échéant, à tout acquéreur subséquent, et avoir inscrit au registre foncier le préavis de soixante (60) jours prévus par la loi, dans tous les cas où l'acquéreur sera en défaut et n'y aura pas remédié dans le délai prescrit, lorsque tel délai a été prévu.

La Municipalité 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 présents, moins dix pour cent (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 pour cent (10 %), ces acomptes, réparations, améliorations et constructions restants acquis à la Municipalité 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.

La Municipalité 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.

La clause résolutoire sera valide pour une durée de cinq (5) ans à partir de la signature de l'acte notarié.

Après que la construction aura été érigée, la clause résolutoire ne pourra plus être invoquée par la Municipalité et deviendra sans effet.

Frais notariés et autres

Tous les frais et débours relatifs à l'acte de vente, incluant notamment, mais sans limitation, les frais et honoraire du notaire, les frais d'inscription et autre, seront à la charge de l'acquéreur.

Assurances

L'acquéreur devra faire assurer contre l'incendie et tous autres risques et pertes habituellement couverts, tous les bâtiments qui sont ou seront affectés par la présente hypothèque jusqu'à concurrence de leur pleine valeur en remplacement ou, avec le consentement du vendeur, jusqu'à concurrence d'un montant qui ne pourra en aucun temps être inférieur au montant du prix de vente.

L'acquéreur devra remettre à la Municipalité une copie de la police et des preuves d'assurances de l'immeuble pour une période de deux (2) ans à compter de la signature de l'acte de vente notarié.

À défaut par l'acquéreur de se conformer à ces diverses obligations, la Municipalité, sous réserve des autres recours, pourra souscrire pour le compte de l'acquéreur toutes nouvelles assurances et réclamer le remboursement immédiatement des primes avec intérêt du jour du paiement, au taux ci-dessus stipulé.

L'acquéreur avertira sans délai le vendeur de tout sinistre et ne devra entreprendre aucun travail de réparation ou de réfection avant que ce dernier n'ait examiné les lieux et approuvé les travaux projetés pour une période de vingt-quatre (24) mois à compter de la signature de l'acte de vente notarié.

Charges et conditions

Mise en défaut

Le seul écoulement du temps pour accomplir l'une quelconque des obligations prévues constituera l'acquéreur en défaut sans nécessité d'aucun avis ou mise en demeure.

Hypothèques ou charges prioritaires

L'acquéreur s'engage à ce qu'en tout temps l'immeuble demeure libre de toute priorité, hypothèque ou charge quelconque pouvant primer les droits de la Municipalité, à l'exception, le cas échéant, de celles-ci après déclarées. Il s'oblige, sur demande et à ses frais, à remettre à la Municipalité toute renonciation, cession de rang, quittance ou mainlevée que cette dernière jugera nécessaire pour conserver la primauté de ses droits sur l'immeuble vendu et hypothèque.

Paiement des taxes, impositions et cotisations

L'acquéreur devra acquitter régulièrement toutes les taxes, impositions et conditions fédérales, provinciales, municipales et scolaires, générales ou spéciales, qui peuvent ou pourront, en tout temps, affecter ou grever l'immeuble vendu par priorité sur les droits de la Municipalité et remettra à la Municipalité, le cas échéance, dans les trente (30) jours de l'échéance de ces taxes, impositions ou cotisations, des reçus démontrant leur paiement complet, sans subrogation en faveur des tiers.

Remboursement des sommes déboursées par la Municipalité

L'acquéreur remboursera à la Municipalité, sur demande, toutes sommes déboursées par cette dernière pour payer des primes d'assurances, taxes, impositions, cotisations ou tous autres frais découlant de cette vente ou ayant été faits pour conserver sa garantie ou pour assurer l'exécution de toute obligation de l'acquéreur, avec intérêts sur ces sommes au taux ci-dessus prévu à compter de la date de leur déboursement par le vendeur.

Conservation de l'immeuble

L'acquéreur conservera en bon état, sans en changer la destination, les bâtisses érigées ou qui seront érigées sur l'immeuble vendu, ainsi que tous les biens qui y seront ou qui y seront incorporés, attachés, réunis ou unis par accession et qui sont considérés immeubles en vertu de la loi, de façon à ne pas diminuer la garantie de la Municipalité. Il permettra à cette dernière d'y avoir accès de temps en temps pour les examiner.

Si l'acquéreur néglige de maintenir l'immeuble vendu en bon état, d'y faire des réparations nécessaires après en avoir reçu la demande de la Municipalité si l'immeuble est laissé vacant ou à l'abandon, le vendeur pourra, sous réserve de ses autres droits et recours,

pénétrer dans les lieux pour y effectuer les travaux requis ou prendre toute autre mesure appropriée, aux frais de l'acquéreur.

Location de l'immeuble vendu

L'acquéreur sera obligé à ne pas donner quittance par anticipation de plus d'un mois de loyer ni à louer l'immeuble vendu ou une partie de celui-ci pour un loyer sensiblement inférieur à sa valeur locative, sans le consentement écrit du vendeur pour une période de vingt-quatre (24) mois à compter de la signature de l'acte de vente notarié. De même, l'acquéreur ne pourra modifier un bail ni y mettre fin prématurément sans le consentement écrit du vendeur pour une période de vingt-quatre (24) mois à compter de la signature de l'acte de vente notarié.

Remise de documents

L'acquéreur s'engage à remettre à la Municipalité, si celle-ci lui en fait la demande, tous les documents relatifs à l'immeuble vendu.

Modifications à l'immeuble

L'acquéreur ne peut faire aucune modification à l'immeuble ni en changer la destination, sans avoir obtenu le consentement préalable écrit de la Municipalité pour une période de vingt-quatre (24) mois à compter de la signature de l'acte de vente notarié.

Défauts

L'acquéreur sera en défaut advenant l'un des événements suivants :

- a. S'il ne se conforme pas aux obligations résultant d'une des présentes clauses;
- b. S'il fait cession de biens, est mis en faillite ou en liquidation, devient insolvable, fait une proposition concordataire ou se prévaut de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies;
- c. S'il n'obtient pas la mainlevée de toute hypothèque légale de la construction inscrite contre l'immeuble vendu dans les dix (10) jours de son inscription;
- d. S'il n'obtient pas la mainlevée de toute saisie opérée contre l'immeuble vendu en exécution d'un jugement;
- e. S'il n'obtient pas la mainlevée de tout préavis d'exercice d'un droit hypothécaire ou d'un autre droit inscrit contre l'immeuble vendu ou ne remédie à tout défaut aux termes de toute autre hypothèque ou charge affectant ledit immeuble;
- f. S'il fait aux présente une déclaration qui s'avère fausse ou inexacte;

Advenant tout cas de défaut, la Municipalité aura droit, sous réserve de ses autres droits et recours :

- a. D'exécuter toute obligation non respectée par l'acquéreur en ses lieu et place et aux frais de ce dernier;
- b. D'exercice les recours hypothécaires que lui reconnaît la loi, après avoir signifié et inscrit un préavis d'exercice de ses droits hypothécaires et respecter le délai imparti pour le délaissement du bien, le tout conformément aux articles 2748 et suivant du *Code civil du Québec*.

Condition essentielle à l'acquisition du terrain relativement à la construction des bâtiments

En application de la clause de construction susmentionnée, l'acquéreur devra respecter intégralement les règles et conditions suivantes à l'intérieur de la période impartie de deux (2) ans, lesquelles devront être reprises à l'acte de vente notarié, à savoir :

Nonobstant le chapitre 12 du règlement de zonage relatif à l'architecture des bâtiments, la municipalité impose au futur acquéreur d'apposer uniquement les matériaux suivants comme revêtement des murs extérieurs pour le bâtiment principal, ainsi que pour les garages et remises :

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

Le matériau de revêtement extérieur situé en façade de tout garage ou de toute construction 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.

DONNÉ à Sainte-Christine ce 21 août 2024

Heidi Bédard
Directrice générale et
greffière-trésorière

Matrice graphique

