

PROMESSE D'ACHAT

DE

ET

Lequel promet acheter de:

LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-PAUL
corporation légalement constituée
ayant son siège social au 10, chemin Delangis
Saint-Paul (Québec)
J0K 3E0

Ci-après nommée: "**LA MUNICIPALITÉ**".

Aux conditions ci-après prévues, l'immeuble suivant, savoir:

DÉSIGNATION:

Un immeuble connu et portant le numéro _____ du cadastre du Québec, ayant une superficie d'environ _____ (_____ m²).

Le tout tel que montré à l'imprimé d'un plan ci-annexé.

Avec toutes les servitudes inhérentes audit immeuble et notamment celle d'utilité de Bell Canada et/ou Hydro-Québec.

1- Obligations du promettant-acheteur

- 1.1 Le promettant-acheteur s'engage à prendre l'immeuble dans son état actuel, déclarant le bien connaître et en être content et satisfait pour l'avoir vu, examiné et procédé à une vérification de la qualité environnementale, et, renonce à toute réclamation, action ou poursuite contre la Municipalité.
- 1.2 La Municipalité a fait réaliser des tests de sols pour mieux connaître le sol en place et construire les infrastructures en conséquence. Le mandat réalisé par la firme Solmatech comprenait également un volet pour évaluer les risques reliés à la présence d'ocre ferreuse. Ce rapport indique que le risque de colmatage des drains par dépôt d'ocre est nul.
- 1.3 Les tests n'ont pas été réalisés sur le terrain lui-même mais dans le secteur où il est situé. Par souci d'information, le rapport d'expertise a été remis au promettant-acheteur. Il déclare avoir pris connaissance de ce rapport et des informations qu'il contient.
- 1.4 La Municipalité vend l'immeuble sans aucune garantie et aux risques et périls du promettant acheteur au sens de l'article 1733 du Code civil du Québec.
- 1.5 Le promettant-acheteur s'engage à payer pour l'avenir (contrat notarié) les taxes municipales et scolaires, générales ou spéciales ainsi que toutes impositions foncières pouvant affecter ledit immeuble.

Initiales _____

1- Obligations du promettant-acheteur (suite)

- 1.6 Devant le notaire de son choix, le promettant-acheteur s'engage à signer un acte de vente dans les délais prévus aux présentes. Le promettant-acheteur s'engage à assumer tous les frais et honoraires relatifs à l'acte de vente, à l'obtention des confirmations de taxes, à l'examen des titres, des copies requises et de l'enregistrement.
- 1.7 Le requérant a versé avant ce jour la somme de _____ (_____ \$) pour garantir la signature de l'acte notarié qui interviendra avant le 1^{er} mars 2022.
- 1.8 Le promettant-acheteur s'engage à construire deux résidences tri-familiale jumelées conforme en tout point avec la réglementation municipale sur le terrain vendu et ce, avant le 1^{er} juillet 2023.
- 1.9 En cas de défaut de respecter l'obligation de construction prévu à l'article 1.8, le promettant-acheteur devra payer à la Municipalité la somme de quinze dollars (15 \$) par jour de retard à titre de pénalité (bâtiment principal à 100 %). La Municipalité pourra percevoir à demande du promettant-acheteur en défaut, de temps à autre, les montants payables aux termes de la présente clause selon la période et la fréquence désirées par la Municipalité tant qu'il ne sera pas remédié au défaut et ce, sans préjudice aux autres droits et recours de la Municipalité de recouvrer toute autre créance de quelque nature que ce soit.
- 1.10 Le promettant-acheteur s'engage à ne construire ou laisser construire, sur chaque terrain vendu, aucun autre type de construction qu'une résidence tri-familiale jumelée, conforme aux dispositions réglementaires applicables.
- 1.11 Le promettant-acheteur devra donc construire deux (2) tri-familiale jumelée sur l'ensemble et, en aucun cas, il ne pourra construire un autre type de construction sur un (1) ou plusieurs lots.
- 1.12 Le promettant-acheteur s'engage à ne faire aucune opération cadastrale dont le résultat serait le regroupement de plusieurs lots en un seul.
- 1.13 Le promettant-acheteur s'engage à construire un immeuble dont l'architecture et l'implantation de l'immeuble contiendront obligatoirement les éléments suivants :
- Fenêtres au cadrages noirs;
 - Les pentes des toitures devront avoir une pente de 4 :12 ou 5 :12;
 - Le bâtiment devra avoir un minimum de deux (2) matériaux et un maximum de trois (3) matériaux de revêtement sur la façade du bâtiment;
 - Le bâtiment devra répondre aux exigences du règlement de zonage 313-1992, dont la norme suivante : « Dans cette zone, le revêtement extérieur de la façade principale d'un bâtiment doit être composé de brique-pierre ou bloc décoratif à au moins 50 % en incluant les ouvertures. »
 - Il ne pourra y avoir de déclin de vinyle sur la façade du bâtiment;
 - L'aire de stationnement de chaque immeuble devra être localisée à l'arrière des bâtiments;
 - Les entrées charretières devront être mitoyennes et avoir chacune une largeur minimale de trois (3) mètres.
- 1.14 Le promettant acheteur s'engage à arrimer le niveau final du terrain après construction avec les terrains contigus de façon à respecter l'écoulement naturel de l'eau, ne pas nuire au drainage existant et à ne pas causer préjudice aux terrains voisins.

Initiales _____

Obligations du promettant-acheteur (suite)

1.15 Si le promettant-acheteur désirait vendre, céder, transporter ou assigner ses droits sur le terrain acquis avant que toutes ses obligations aux termes des présentes ne soient exécutées, il pourra le faire conditionnellement pendant à ce que le ou les acquéreurs subséquents s'engagent formellement envers le promettant-acheteur et envers la Municipalité à respecter les obligations contenues aux présentes et à l'acte de vente final devant résulter de la promesse d'achat et à s'en porter garant, notamment et sans restreindre la généralité de ce qui précède, l'obligation de construction prévue aux articles 1.8 à 1.15 inclusivement des présentes.

1.16 Lors d'une telle éventualité, le promettant-acheteur devra exiger de tout acquéreur éventuel subséquent qu'il s'engage à stipuler la présente clause en faveur du promettant-acheteur, de son vendeur et de la Municipalité pour le cas où cet acquéreur éventuel désirait vendre un ou des terrains.

Tout acquéreur éventuel d'un terrain faisant l'objet des présentes, avant que toutes les obligations aux termes des présentes et du contrat notarié y donnant suite ne soient exécutées, devra prendre en charge les mêmes obligations à défaut de quoi, le promettant-acheteur et tout acquéreur éventuel de l'immeuble qui aurait pris en charge ces obligations seront en défaut et seront solidairement tenus de payer lesdites pénalités telles que ci-dessus relatées.

2- Prix et mode de paiement

2.1 Le prix de l'immeuble décrit à la désignation est de _____
_____ (_____ \$). À cette somme s'ajoute la
taxe sur les produits et services (TPS) au montant de _____
_____ (_____ \$) et la taxe de vente du
Québec (TVQ) au montant de _____
_____ (_____ \$). Le prix total est donc _____
_____ (_____ \$).

2.2 Lors de la signature de l'acte de vente, le promettant-acheteur versera, par chèque visé, à l'ordre du notaire en fidéicommiss, le solde de _____
_____ (_____ \$).

2.3 Le prix n'inclut pas le coût des infrastructures municipales de rues, de bordures, d'asphaltage, d'éclairage de rues, d'égouts et d'aqueduc, lesquelles feront l'objet d'une taxe d'amélioration locale financée par règlement d'emprunt.

3- Autres conditions

3.1 À défaut par le requérant de signer le contrat dans le délai imparti, la Municipalité conservera la somme versée de _____
_____ (_____ \$) à titre de dommage liquidés et la présente offre d'achat acceptée deviendra nulle et non avenue permettant ainsi à la Municipalité de vendre l'immeuble à quelqu'un d'autre.

3.2 L'écoulement du temps pour remplir une obligation ou une condition contenue à la présente constituera le promettant-acheteur en défaut sans besoin de mise en demeure.

3.3 Le promettant-acheteur deviendra propriétaire lors de la signature de l'acte de vente et il occupera l'immeuble à cette même date.

Initiales _____

- 3.4 Le promettant-acheteur s'engage, pour lui, successeurs et ayants droit, à chacune et à toutes les obligations contenues à la présente promesse d'achat.
- 3.5 Le promettant-acheteur et tout propriétaire subséquent de l'immeuble devra s'engager à consentir, lorsque requis par la Municipalité, toute servitude d'utilité publique notamment d'électricité, téléphone, câblodistribution en faveur des autorités compétentes notamment en faveur de la Municipalité de Saint-Paul tel que ci-après mentionné au chapitre " Mandat pour établissement de servitudes d'utilité publique " et l'acte de vente final et les actes d'aliénation subséquentes devront contenir la clause suivante en faisant les adaptations nécessaires au cas d'aliénation subséquent:

«MANDAT POUR ÉTABLISSEMENT DE SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

L'acheteur nomme le vendeur, son mandataire spécial, en le subrogeant et le substituant dans tous ses droits relatifs à la négociation, exécution, signature et création de toutes servitudes d'utilité publique avec les autorités compétentes, notamment en faveur d'Hydro-Québec et Bell Canada, Bell Aliant Communications Régionales Société En Commandites ou une de leurs sociétés liées, sur une ou des parties situées le long des lignes arrière et/ou latérales de l'immeuble vendu aux termes des présentes, sur des lisières de terrains selon les mesures exigées par les autorités compétentes et l'acquéreur promet ratifier, si demande lui en est faite, comme il ratifie, par les présentes, tous les actes à être posés par son mandataire dans l'exécution du présent mandat.

De plus, l'acheteur s'engage, advenant le transfert éventuel de l'immeuble faisant l'objet des présentes, à exiger de son acquéreur éventuel qu'il stipule dans la convention liant l'acquéreur aux présentes avec tel acquéreur éventuel, le même mandat pour servitudes d'utilité publique en faveur de la Municipalité de Saint-Paul.»

- 3.6 L'acte de vente notarié final devra contenir, outre les mentions usuelles, les clauses suivantes:

« L'acheteur s'engage à respecter toutes les obligations contenues à la promesse d'achat soumise et acceptée par la Municipalité et dont copie demeure ci-annexée conformément aux règles de la Loi sur le notariat et notamment, l'acheteur s'engage spécialement à respecter les obligations mentionnées aux paragraphes 1.8 à 1.16 dont le texte reproduit au long, devra apparaître dans l'acte de vente final en faisant les adaptations nécessaires.»

« CRÉATION D'UNE SERVITUDE DE RESTRICTION D'USAGE

Afin de créer une servitude de restriction d'usage par l'acheteur, en faveur du vendeur, les parties déclarent :

- Il est convenu entre les parties de restreindre le droit de l'acheteur de :

- a) *Obliger le vendeur (la Municipalité de Saint-Paul), ses successeurs et ayants-droits, à la confection, construction, entretien, réparation et remplacement, d'une haie, d'un mur, d'un muret, d'une clôture ou toute autres espèces de séparation dans les lignes séparant le fonds servant (Lot _____) de tout immeuble contigu faisant partie du fonds dominant et/ou pouvant appartenir à la Municipalité de Saint-Paul, ses successeurs et ayants-droits, ou pouvant devenir la propriété de la Municipalité de Saint-Paul, ses successeurs et ayants-droits; et*

CRÉATION D'UNE SERVITUDE DE RESTRICTION D'USAGE (suite)

b) *Instituer une procédure de bornage contre le propriétaire du fonds dominant, soit la Municipalité de Saint-Paul, ses successeurs et ayants-droits, à l'égard de tout immeuble étant sa propriété ou pouvant devenir la propriété de la Municipalité de Saint-Paul, ses successeurs et ayants-droits et contigu au fonds servant (Lot _____).*

Alors, l'Acheteur constitue donc contre les lots présentement acquis, à savoir, les Lots _____ et _____ et ci-dessus décrit à la clause désignation, étant le fonds servant, et ce, en faveur des lots appartenant au vendeur (la Municipalité de Saint-Paul), soit les lots _____, étant le fonds dominant une servitude réelle et perpétuelle de restriction d'usage.

4- Durée de validité de la promesse d'achat

4.1 Cette promesse d'achat est valide jusqu'au 25 novembre 2021 et l'acceptation devra être signifiée par un avis écrit de la Municipalité au promettant-acheteur avant cette date.

5- Signature du promettant-acheteur

En foi de quoi, j'ai signé à Saint-Paul, le _____ jour du mois de _____ 2021.

Nom

Nom

6- Acceptation du promettant-vendeur

La Municipalité a accepté la présente offre d'achat en date _____
_____ 2021.

M. Alain Bellemare
Maire

M. Pascal Blais
Directeur général et
secrétaire-trésorier

Initiales _____

IMPRIMÉ D'UN PLAN

ANNEXE À LA PROMESSE D'ACHAT DE

ET

PROJET