

OFFRE D'ACHAT D'UN TERRAIN

PAR :

_____, domicilié(e) et résidant au _____

(Ci-après nommé(e) « l'OFFRANT »)

À :

VILLE DE SAINT-JOSEPH-DE-SOREL, ayant son bureau au 700, rue Montcalm (Québec), J3R 1C9, représentée aux présentes par Monsieur Vincent Deguise, maire, et par Monsieur Patrick Delisle, directeur général et greffier, tous deux dûment autorisés à cette fin par la résolution du conseil adoptée le _____, sous le numéro _____, et jointe en annexe pour en faire partie intégrante

(Ci-après nommée la « VILLE »)

CONSIDÉRANT que l'OFFRANT désire acquérir le lot 2 932 132 d'une superficie de 464,5 m², situé sur le territoire de la VILLE;

CONSIDÉRANT que l'OFFRANT formule ainsi la présente offre à la VILLE, aux conditions qui y sont prévues;

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. OFFRE

L'OFFRANT offre, par les présentes, d'acheter de la VILLE, aux conditions mentionnées à la présente offre, le lot ci-après décrit :

Le lot 2 932 132 du cadastre du Québec, d'une superficie de 464,5 m² (ci-après nommé « l'Immeuble »).

2. PRIX ET MODE DE PAIEMENT

Le prix d'achat est de _____ \$ (représentant _____ \$ du m²), plus les taxes si applicables, payable comme suit :

- 1° Une première somme de 5 000 \$ remise à la VILLE avec la présente offre d'achat. Cette somme sera remboursée à l'OFFRANT, sans intérêt, uniquement si la présente offre n'est pas acceptée par la VILLE;
- 2° Cette somme servira d'acompte si la présente offre est acceptée par la VILLE;
- 3° Le solde du prix de vente de [REDACTED] \$ sera payable lors de la signature du contrat notarié de vente à intervenir entre les parties.

Toutes taxes (TPS et TVQ) pouvant être imposées comme conséquence de la vente de l'Immeuble et qui doivent être perçues par la VILLE en vertu des lois fiscales applicables, devront être remises par l'OFFRANT, en plus du prix de vente, à la VILLE, au moment de la signature de l'acte de vente.

3. OBLIGATIONS DE LA VILLE

La VILLE, si elle accepte, par résolution, la présente offre, devra vendre l'Immeuble libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque, sauf les servitudes ci-après décrites :

- 1° Les servitudes usuelles et apparentes d'utilité publique;
- 2° Toute autre servitude dûment publiée au bureau de la publicité des droits;

4. OBLIGATIONS DE L'OFFRANT

4.1 Obligation de construire

Objet et délai

L'OFFRANT s'engage à construire sur l'Immeuble, au plus tard dans les 24 mois de la signature du contrat notarié, un bâtiment principal destiné à un usage d'une « *Habitation bifamiliale de type duplex* », conforme à la réglementation d'urbanisme de la VILLE et ayant une valeur au rôle d'au moins 200 000 \$ (« le Projet »).

Sans restreindre toute autre obligation prévue à la réglementation d'urbanisme, l'OFFRANT s'engage à aménager et à maintenir sur l'Immeuble au moins 1 espace de stationnement hors rue pour chacun des logements aménagés. Ces cases devront être aménagées conformément à la réglementation d'urbanisme applicable.

Aux fins de la présente obligation de construire, le bâtiment principal sera réputé avoir été complété lorsqu'il pourra être porté au rôle d'évaluation foncière de la VILLE et que l'ensemble des travaux relatifs au bâtiment principal, pour assurer sa conformité à la réglementation d'urbanisme, auront entièrement été complétés (dont les travaux de revêtement extérieur du bâtiment). La valeur attribuée au bâtiment sera celle alors inscrite au rôle.

4.2 Clause résolutoire

En cas de défaut de l'OFFRANT de respecter cette obligation de construire, la VILLE aura le droit, si elle le juge à propos et sans préjudice à ses autres recours, d'exiger la rétrocession de l'Immeuble, après avoir transmis le préavis requis par la Loi et en versant à l'OFFRANT un montant correspondant à 70 % du prix de vente prévu au 1^{er} alinéa de la clause 2. Les parties déclarent que la différence entre le prix de vente total stipulé aux présentes et le montant devant être acquitté par la VILLE en cas de rétrocession de l'Immeuble constitue une pénalité, au bénéfice de la VILLE, aux fins de couvrir l'ensemble des frais et dommages subis par elle pour exercer ses droits de rétrocession.

Dans une telle éventualité, toutes les améliorations apportées dans l'intervalle à l'Immeuble par l'OFFRANT appartiendront également à la VILLE, à titre de dommages et intérêts liquidés.

La VILLE et l'OFFRANT acceptent que si la VILLE est en droit d'exiger la rétrocession de l'Immeuble, elle pourra, sans autre formalité, opérer une compensation entre le montant qu'elle doit verser selon ce qui est indiqué au 1^{er} alinéa et toutes taxes, droit de mutation, compensation ou autres qui, au moment de rétrocession, sont demeurés impayés à l'égard de l'Immeuble.

En conséquence, à l'expiration du délai prévu à la clause 4.1 des présentes, la VILLE pourra donner à l'OFFRANT l'avis prévu à l'article 1751 du *Code civil du Québec*.

4.3 Acquéreur subséquent

La présente clause (obligation de construire et droit de la VILLE d'exiger la rétrocession de l'Immeuble) constitue une charge sur l'Immeuble et devra être assumée par tout acquéreur subséquent de tout ou partie de l'Immeuble visé par la présente. Une clause expresse en ce sens devra être incluse dans tout acte de vente ou de cession de l'Immeuble.

4.4 Cession de rang

La VILLE s'engage à consentir à céder sa priorité ou antériorité de rang dont elle est titulaire (clause résolutoire), dans la mesure où :

- 1° Son consentement bénéficie au seul « CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE » avec lequel l'ACQUÉREUR ou ses représentants n'auront aucun lien;
- 2° Le CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE accorde à l'ACQUÉREUR, jusqu'à concurrence des décaissements effectués, le financement hypothécaire requis pour la réalisation de l'intégralité du Projet;
- 3° L'utilisation de l'ensemble des fonds avancés par le CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE sera uniquement et exclusivement dédiée et dévolue à la construction du Projet.

À défaut du respect intégral des conditions qui précèdent, le consentement de la VILLE deviendra nul et non avenu.

Avant de consentir à cette cession de rang, l'ACQUÉREUR devra préalablement remettre à la VILLE une copie du Projet d'acte d'hypothèque présenté et accepté par lui et le CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE afin de permettre à ce dernier d'obtenir une créance hypothécaire de premier rang qui sera limitée à la somme effectivement avancée par le CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE pour le Projet, et ne pourra en aucun temps dépasser le montant garanti par cette hypothèque, lequel montant inclut l'hypothèque additionnelle habituelle de 20 %.

Afin d'obtenir ce consentement de la VILLE, l'ACQUÉREUR consent à ce que le CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE communique à la VILLE les informations relatives à toutes les avances consenties suivant l'octroi du financement jusqu'à la complète réalisation des travaux visés à la clause 4.1. L'ACQUÉREUR consent à ce que la VILLE soit sans délai informée par le CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE de tout défaut de l'ACQUÉREUR.

La VILLE s'engage à aviser par écrit le CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE avant son droit quant à la rétrocession de l'Immeuble.

Sous réserve du respect intégral de l'ensemble des conditions décrites précédemment, il est convenu que la cession de rang et d'antériorité qui pourra être consentie par la VILLE aura pour effet que tous les droits hypothécaires et autres droits de garantie du CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE auront préséance sur ceux de la VILLE tant concernant l'ordre de collocation du prix de vente de l'Immeuble ou de l'indemnité d'assurances en cas de sinistre, qu'à l'égard de l'exercice du droit de tout CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE, le tout comme si les droits résultant de l'acte hypothécaire à être consenti en faveur du CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE avaient été inscrits avant ceux de la VILLE.

4.5 Autres obligations de l'OFFRANT

L'OFFRANT s'engage à :

- 1° Payer les frais du contrat notarié de vente, de sa publicité et des copies pour toutes les parties. Il s'engage de plus à faire effectuer, par le notaire mandaté, un examen des titres de l'Immeuble;
- 2° Payer toute taxe municipale, scolaire, générale et spéciale, ainsi que toute autre imposition foncière pouvant affecter l'Immeuble, à compter de la signature du contrat notarié de vente;
- 3° Céder, en tout temps, à titre gratuit, toute servitude d'utilité publique qui pourrait être requise par la VILLE dans les limites de l'Immeuble, et ce, sur simple demande de cette dernière;

- 4° Obtenir, aux fins de la réalisation de tous travaux visés par la présente offre, tout permis, certificat d'autorisation ou autre autorisation requise par la VILLE ou toute autre autorité compétente, et se conformer aux règlements municipaux et aux lois applicables.

5. AUTRES CONDITIONS DE LA VENTE

La vente sera faite avec la garantie légale.

Si l'offre est acceptée, l'OFFRANT deviendra propriétaire de l'Immeuble à compter de la date de la signature du contrat notarié de vente, avec possession, occupation et délivrance à compter de cette même date.

Si la présente offre est acceptée et que les titres de l'Immeuble à acquérir sont clairs, mais que l'OFFRANT refuse de signer le contrat notarié de vente préparé par le notaire instrumentant alors qu'une mise en demeure l'enjoignant de signer le contrat lui aura été signifiée, la VILLE pourra, à son choix :

- 1° Se prévaloir du droit de forcer l'exécution en nature de l'obligation contractuelle (recours en passation de titre); ou
- 2° Se prévaloir du droit à la résolution de la promesse d'achat/vente; ou
- 3° Réclamer des dommages-intérêts; ou
- 4° Confisquer le dépôt prévu à la clause 2 à titre de dommages-intérêts liquidés et alors la présente offre d'achat (et son acceptation, le cas échéant) deviendra nulle et de nul effet à toutes fins que de droit entre les parties.

L'OFFRANT déclare avoir inspecté l'Immeuble et fait toutes les enquêtes qu'il a jugé nécessaires relativement à l'utilisation actuelle, antérieure et projetée de celui-ci.

L'OFFRANT déclare avoir fait toutes les vérifications utiles auprès des autorités compétentes et obtenu les avis des professionnels concernés à l'effet que la destination qu'il entend donner à l'Immeuble est conforme à toutes normes, lois ou réglementations applicables, reconnaissant ainsi que la VILLE ne donne aucune garantie à cet égard.

6. DROIT DE PREMIER REFUS

Si l'OFFRANT ou ses ayants droit, durant une période de 10 ans à compter de la signature du contrat notarié de vente, désire vendre à un tiers une partie non construite de l'Immeuble (ou toute subdivision de cet Immeuble), il devra d'abord l'offrir à la VILLE, au prix mentionné à l'offre qui lui sera faite, sans que ce prix n'excède celui énoncé à la clause 2.

La VILLE aura un délai de 90 jours à compter de la réception de l'offre de l'OFFRANT pour accepter l'offre d'achat ou la refuser, selon le prix contenu à l'offre d'achat formulée par l'OFFRANT, jusqu'au maximum prévu au 1^{er} alinéa de la clause 2 en appliquant ce prix au prorata de la superficie prévue à l'offre d'achat.

Aux fins de la présente clause, constitue une vente à un tiers, tout transfert impliquant dans l'ensemble plus de 50 % des actions comportant le droit de vote du capital-actions de l'OFFRANT ou si le contrôle effectif de l'OFFRANT est acquis ou exercé par une autre personne n'ayant pas ce contrôle effectif à la date des présentes.

La présente clause devra être assumée par tout acquéreur subséquent de tout ou partie de l'Immeuble visé par la présente et ce, jusqu'à l'expiration du délai de 10 ans à compter de la signature du contrat notarié de vente. Elle devra également être inscrite sur chacun des lots de l'Immeuble à la suite de toute subdivision qui serait ultérieurement faite.

7. DÉLAI CONVENTIONNEL DE SIGNATURE DE L'ACTE NOTARIÉ

Si la présente offre est acceptée par la VILLE, le contrat notarié de vente à intervenir entre les parties sera instrumenté par le notaire désigné par l'OFFRANT, lequel acte de vente devra être signé au plus tard dans les 60 jours. Ce délai est de rigueur.

Si, dans le délai prévu, soit au plus tard le [REDACTED], l'OFFRANT refuse de signer le contrat de vente notarié, la VILLE pourra se prévaloir des droits et recours prévus à la clause 5.

8. DÉLAI D'ACCEPTATION DE L'OFFRE

La présente offre d'achat est bonne pour acceptation par résolution du conseil de la VILLE jusqu'au [REDACTED] 2025, à XX h.

La présente offre devient caduque si aucune acceptation n'est émise par la VILLE avant l'expiration du délai prévu au 1^{er} alinéa.

Si la présente offre d'achat est acceptée telle quelle par la VILLE dans le délai prévu au 1^{er} alinéa, la présente offre donnera lieu à une vente et constituera un contrat liant juridiquement les parties.

LA PRÉSENTE OFFRE D'ACHAT EST SIGNÉE PAR L'OFFRANT À L'ENDROIT ET À LA DATE MENTIONNÉS CI-DESSOUS :

À _____, ce _____

L'OFFRANT





PROJET

ACCUSÉ DE RÉCEPTION

La présente offre d'achat a été reçue par la VILLE le [REDACTED] et a été acceptée par la résolution numéro 2025-XX-XXX.

Vincent Deguise, maire
Ville de Saint-Joseph-de-Sorel

Patrick Delisle
Directeur général et greffier
Ville de Saint-Joseph-de-Sorel

PROJET