

PROMESSE D'ACHAT
Immeuble de propriété municipale

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

Nom : _____

Adresse : _____
Numéro, rue

Ville, code postal

Numéro de téléphone : _____

Courriel : _____

Et

Nom : _____

Adresse : _____
Numéro, rue

Ville, code postal

Numéro de téléphone : _____

Courriel : _____

Ci-après nommé(e)s) : l' « Acheteur »

ET

VILLE DE THETFORD MINES, personne morale de droit public légalement constituée, ayant son adresse au 144, rue Notre-Dame Ouest, à Thetford Mines, province de Québec, G6G 5T3;

Ci-après nommée : la « Ville »

2. OBJET

Par la présente, l'Acheteur promet d'acheter à la Ville, aux prix et conditions ci-dessous énoncés, tous ses droits, titres et intérêts qu'elle détient dans l'immeuble suivant :

Numéro de lot : _____

Cadastre : Cadastre du Québec

Circonscription foncière : _____

Superficie approximative : _____ mètres carrés

Ci-après nommé : l'« Immeuble »

3. PRIX ET MODALITÉS DE PAIEMENT

3.1 Le prix d'achat sera de _____ dollars canadiens, plus les taxes applicables, ci-après nommé le « Prix d'achat ».

3.2 Avec la présente promesse d'achat, un dépôt au montant de _____ \$, sera remis à la Ville, selon les modalités prévues à la clause 4.1 des présentes;

3.3 L'Acheteur convient de payer le solde du Prix d'achat, par chèque certifié ou l'équivalent, à l'ordre du notaire instrumentant, en fidéicommiss, au bénéfice de la Ville, lors de la signature du contrat de vente notarié.

4. CONDITIONS

4.1 La validité de la présente promesse d'achat est conditionnelle au dépôt, par l'Acheteur, d'un montant qui ne devra pas représenter moins de 10 % de la valeur de l'Immeuble.

Ce dépôt devra prendre la forme d'une traite bancaire faite à l'ordre de la Ville de Thetford Mines.

L'encaissement de ce dépôt par la Ville ne constitue pas une acceptation de cette promesse d'achat par celle-ci.

Si la promesse d'achat est acceptée par le conseil municipal, ce dépôt sera imputé au Prix d'achat (incluant les taxes applicables), lors de la signature du contrat de vente et si la promesse d'achat est refusée, le dépôt sera remboursé à l'Acheteur, sans intérêt.

5. MODIFICATION AU RÈGLEMENT DE ZONAGE

Advenant le cas où l'Immeuble est sujet à une modification au règlement de zonage ou à tout autre changement réglementaire, la transaction devra être conditionnelle à cette modification.

6. GARANTIE

L'Acheteur reconnaît que la vente sera faite sans aucune garantie ni légale ni conventionnelle de quelque nature que ce soit, tant à l'égard du droit de propriété et de la qualité de l'Immeuble qu'en ce qui concerne sa contenance. L'Acheteur accepte et reconnaît se porter acquéreur de l'Immeuble à ses risques et périls et renoncera à tous droits et recours contre la Ville à cet égard.

7. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DE LA VILLE

7.1 La Ville devra fournir un titre de propriété libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque, sauf ce qui a été dénoncé.

7.2 La Ville devra, par déclaration dans le contrat de vente, attester qu'elle est une résidente canadienne au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* et au sens de la *Loi sur les impôts* et qu'elle n'a pas l'intention de modifier telle résidence.

8. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR

8.1 L'Acheteur déclare avoir la capacité, le pouvoir et l'autorité d'acquérir l'Immeuble, ainsi que de s'engager aux termes des présentes, sans autres formalités que celles qui ont déjà été observées et qu'aucune action ni cause n'est actuellement en cours pouvant remettre en question, réduire ou annuler certains ou tous les pouvoirs ou qualités nécessaires à l'efficacité intégrale des présentes.

8.2 L'Acheteur s'engage à construire un bâtiment conforme à la réglementation municipale à l'intérieur d'un délai de deux (2) ans à compter de la date de la signature de l'acte de vente, à l'exception des terrains non constructibles ou déjà construits. La construction sera considérée comme « terminée » aux fins des présentes lorsque le bâtiment sera considéré comme habitable par l'Acheteur. Ce dernier ne pourra vendre, transférer ou céder l'Immeuble sans l'accomplissement du présent engagement.

8.3 L'Acheteur s'engage à consentir, en faveur de la Ville, un droit de rétrocession de l'Immeuble. Ainsi, advenant le cas où l'Acheteur ne respecte pas les obligations prévues dans l'acte de vente, la Ville pourra exiger la rétrocession de l'Immeuble à un prix équivalent à 90 % du prix payé par l'Acheteur lors de son acquisition;

8.4 L'Acheteur s'engage à ne pas revendre l'Immeuble sans l'avoir offert au préalable à la Ville au prix payé lors de son acquisition;

8.5 L'Acheteur s'engage à ne pas vendre une partie non construite du terrain sans l'avoir offert au préalable à la Ville au prix payé lors de son acquisition;

8.6 L'Acheteur dispense expressément la Ville de lui fournir une copie des titres de propriété et d'une description technique ou du certificat de localisation qu'elle possède et renonce à exiger de cette dernière une mise à jour du certificat de localisation ou tout nouveau certificat de localisation, en faisant sa propre affaire.

8.7 Malgré l'article 1002 du *Code civil du Québec*, l'Acheteur s'engage à ne pas exiger de la Ville qu'elle participe au coût ni aux travaux pour l'érection de quelque ouvrage de clôture servant à séparer l'Immeuble faisant l'objet des présentes de tout autre immeuble adjacent qui demeurerait, serait ou deviendrait la propriété de la Ville.

8.8 L'Acheteur déclare qu'il n'entend pas changer la destination de l'Immeuble.

8.9 L'Acheteur ne peut céder, en tout ou en partie, les droits et les obligations résultant des présentes sans le consentement écrit de la Ville.

a. Si l'Acheteur est une personne morale ou une société, est réputée constituer une vente, une cession ou une aliénation des droits lui résultant des présentes :

- toute modification dans le contrôle de l'Acheteur, lorsque ce dernier est une personne morale dont les actions ne sont pas inscrites à la cote d'une bourse reconnue, notamment tous les transferts, ventes, aliénations ou émissions d'actions impliquant dans l'ensemble cinquante pour cent (50 %) ou plus des actions comportant un droit de vote du capital-actions de l'Acheteur.

OU

- toute modification dans le contrôle de l'Acheteur lorsque ce dernier est une société, notamment tous les transferts, ventes, aliénations ou émissions de parts impliquant dans l'ensemble cinquante pour cent (50 %) ou plus de participation dans la société.

8.10 Les obligations et engagements de la présente promesse souscrits par l'Acheteur lieront et vaudront pour les successeurs, héritiers et ayants droit.

8.11 L'Acheteur déclare avoir lu et pris connaissance du document « Fiche de l'immeuble » comportant notamment les conditions particulières de l'Immeuble et s'en déclare satisfait. Il s'engage au respect et à l'accomplissement de ces conditions édictées.

8.12 Autres obligations ou déclarations :

9. DÉFAUT D'EXÉCUTION

En plus de tout manquement à ses obligations en vertu des présentes et du contrat de vente à intervenir, constitue un défaut, le fait pour l'Acheteur de faire une déclaration qui s'avère fautive ou inexacte.

10. RECOURS DE LA VILLE

Advenant tout cas de défaut, la Ville aura le droit, à son choix, sans préjudice à son droit de réclamer des dommages-intérêts et sous réserve de ses autres droits et recours :

10.1 d'exiger le paiement immédiat de la totalité de sa créance, en capital, intérêts, frais et accessoires.

11. DROIT DE RÉSOLUTION DE LA VENTE

11.1 En cas de défaut de l'Acheteur de se conformer à l'une ou l'autre des conditions et obligations qui lui incombent en vertu des présentes et du contrat de vente à intervenir, la Ville aura le droit, si elle le juge à propos, et sans préjudice aux autres recours que lui permet la loi, les présentes et le contrat de vente à intervenir, de demander la résolution de la vente.

11.2 L'Acheteur devra alors signer tout document pertinent pour y donner suite et assumera tous les frais et honoraires liés à la restitution, notamment ceux de l'acte de rétrocession, incluant ceux requis pour la radiation des inscriptions pertinentes au registre foncier.

11.3 La Ville reprendra l'Immeuble libre de toute charge, priorité, hypothèque et tout autre droit réel dont l'Acheteur a pu le grever après l'inscription du contrat de vente incluant la clause résolutoire.

11.4 Outre la rétrocession de l'Immeuble, la Ville aura droit de conserver tout intérêt sur le Prix d'achat et une somme équivalente à dix pour cent (10%) du Prix d'achat ainsi que les bâtiments, ouvrages et constructions, améliorations, additions et réparations sur l'Immeuble, ces sommes, bâtiments, ouvrages et constructions, améliorations, additions et réparations restant acquis à la Ville à titre de dommages et intérêts liquidés, sans aucune indemnité pour l'Acheteur et les tiers.

11.5 Le Prix d'achat, déduction faite de toute somme à titre de dommages et intérêts liquidés et de toutes indemnités dues par l'Acheteur à la Ville en vertu de l'article 11.4 qui ne lui auraient pas été payées, sera remboursé à l'Acheteur.

12. PRISE DE POSSESSION

L'Acheteur deviendra propriétaire avec possession et occupation de l'Immeuble lors de la signature du contrat de vente notarié.

13. RÉPARTITIONS

Si des ajustements et des répartitions s'avèrent nécessaires, elles seront effectuées à la date de signature du contrat de vente.

14. FRAIS ET HONORAIRES

14.1 Les frais et honoraires reliés au contrat de vente à intervenir ainsi qu'aux servitudes à constituer, s'il y a lieu, de leur publicité et d'une copie pour toutes les parties seront à la charge de l'Acheteur. Les frais reliés à l'arpentage de l'Immeuble pour permettre la vente à l'Acheteur et ceux relatifs à la préparation des plans et des descriptions techniques pour la constitution de servitudes, s'il y a lieu, seront à la charge de l'Acheteur.

14.2 Les frais de branchement au réseau d'aqueduc et d'égout de la Ville, s'il y a lieu, seront à la charge exclusive de l'Acheteur.

15. PROCÉDURES D'ACCEPTATION

La décision d'accepter ou de refuser la présente promesse relève ultimement du conseil municipal de la Ville, à la suite de recommandations des membres de la Commission du Service de l'urbanisme et du développement économique de la Ville. Ainsi, la Ville n'est tenue d'accepter aucune offre soumise. Elle peut également refuser toute proposition ou offre à son entière discrétion.

16. MÉDIATION

16.1 Médiation

Tout désaccord ou différend pouvant naître, notamment et non limitativement de l'interprétation ou de l'application de la présente promesse, de son exécution, de sa nullité ou de sa résolution, de même que tout différend relativement à l'Immeuble faisant l'objet de la présente promesse, peut être soumis à la médiation d'un médiateur, désigné d'un commun accord par les parties et accrédité par un organisme reconnu par le ministre de la Justice. Les frais afférents à la médiation seront assumés par les parties en parts égales entre elles. La médiation devra avoir lieu dans la ville de Thetford Mines.

15. ÉLECTION DE DOMICILE

Aux fins des présentes et du contrat de vente en découlant, pour tout recours, toute procédure et toute poursuite judiciaire, les parties élisent domicile dans le district judiciaire de Frontenac.

16. PRÉSEANCE

La présente promesse d'achat représente une reproduction totale et intégrale de l'entente intervenue entre les parties et exclut toute entente ou discussion antérieure à sa signature.

17. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

17.1 Modification du contrat

Aucun document postérieur, aucune modification du contrat, quelle qu'en soit la forme, ne produira d'effet entre les parties sans prendre la forme d'un avenant dûment daté et signé par elles.

17.2 Nullité

Si l'une quelconque des stipulations de la promesse d'achat s'avérait nulle au regard d'une règle de droit en vigueur ou d'une décision judiciaire devenue définitive, elle serait alors réputée non écrite sans pour autant entraîner la nullité du contrat ni altérer la validité de ses autres stipulations.

17.3 Renonciation

Toute renonciation, quelle qu'en soit la durée, à invoquer l'existence ou la violation totale ou partielle d'une quelconque des clauses de la promesse d'achat ne peut constituer une modification, une suppression de ladite clause ou une renonciation à invoquer les validations antérieures concomitantes ou postérieures de la même clause ou d'autres clauses. Une telle renonciation n'aura d'effet que si elle est exprimée par un écrit signé par la personne dûment habilitée à cet effet.

17.4 Avis juridique indépendant

L'Acheteur reconnaît avoir obtenu ou avoir eu l'occasion d'obtenir un avis juridique relativement aux conditions de la présente promesse d'achat.

18. EXEMPLAIRES

La présente promesse peut être signée en un ou plusieurs exemplaires, dont chaque exemplaire sera considéré comme étant valide et contraignant envers les parties, selon les conditions prévues à la présente, et qui, ensemble, seront considérés comme étant le seul et même document.

19. SIGNATURE

L'Acheteur reconnaît avoir lu et accepté toutes et chacune des clauses de la promesse d'achat.

Signé à _____
ce _____.

L'ACHETEUR

Témoïn

Nom du témoin (en lettre moulée)