

Annexe A – Formulaire

Promesse d'achat et conditions de vente
Lots 6 420 734 et 6 467 319 du cadastre du Québec

Entre : **LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-PATRICE-DE-BEAURIVAGE**, personne morale de droit public, régie principalement par le Code municipal du Québec, ayant son siège au 486, rue Principale, Bureau 100, Saint-Patrice-de-Beaurivage, G0S 1B0;

ci-après : la « Municipalité »

- et - _____, domicilié et résidant au OU personne morale légalement constituée, ayant son siège au _____, province de Québec, _____;

ci-après : le « Promettant-acheteur »

ci-après collectivement : les « Parties »

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité est propriétaire de deux immeubles portant les numéros de lot 6 420 734 et 6 467 319 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Thetford, sis au 237 et 206, rue du Boisé à Saint-Patrice-de-Beaurivage (ci-après : les « Immeubles »);

CONSIDÉRANT QUE les immeubles ont fait l'objet d'une demande d'exclusion de la zone agricole à la CPTAQ, laquelle a été accordée le 11 janvier 2013 par la décision portant le numéro 402599.

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité a conclu un avant-contrat avec un acheteur intéressé afin de lui offrir, par écrit, les Immeubles dans l'objectif qu'il soumette une offre d'achat;

CONSIDÉRANT QUE cet avant-contrat prévoit notamment une procédure de surenchère, afin d'assurer que la Municipalité obtienne le meilleur prix de vente possible, au bénéfice de ses citoyens;

CONSIDÉRANT QUE cet avant-contrat prévoit différentes modalités, lesquelles doivent être respectées et imposées à tous les promettant-acheteurs, afin d'assurer un processus équitable;

EN CONSÉQUENCE DE CE QUI PRÉCÈDE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIVIT :

1. Objet du contrat

Par la présente promesse d'achat, le Promettant-acheteur s'engage, si son offre est acceptée au terme du processus de surenchère, à acquérir le ou les immeubles suivants :

- Immeuble portant le numéro de lot 6 420 734 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Thetford, sis au 237, rue du Boisé à Saint-Patrice-de-Beaurivage;

- Immeuble portant le numéro de lot 6 467 319 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Thetford, sis au 206, rue du Boisé à Saint-Patrice-de-Beaurivage;

(ci-après : les « Immeubles »);

2. Garantie légale

La vente est faite sans garantie légale, aux risques et périls du Promettant-acheteur.

3. Proposition de prix et procédure

3.1 La première offre transmise à la Municipalité doit être égale ou supérieure à 2,95\$ le pied carré. Une offre inférieure à ce prix ne sera pas considérée par la Municipalité.

Malgré ce qui précède, le Promettant-acheteur comprend qu'il ne peut soumettre une offre inférieure à la dernière offre reçue par la Municipalité et publiée sur son site internet

3.2 Par la présente, le Promettant-acheteur soumet l'offre suivante à la Municipalité :

Pour le lot 6 420 734 : _____, soit _____ du pied carré;

Pour le lot 6 467 319 : _____, soit _____ du pied carré;

*Veuillez compléter uniquement la section relative à l'immeuble ou aux immeubles que vous souhaitez acquérir

3.3 Sur réception d'une offre d'achat dument complétée, signée et jugée recevable, la Municipalité publiera l'offre sur son site internet pendant un délai de deux (2) semaines. Dès qu'une offre est publiée sur le site internet de la Municipalité, elle devient irrévocable et le Promettant-acheteur s'engage à la respecter.

À l'intérieur de ce délai de deux (2) semaines, si la Municipalité reçoit une offre d'achat à un prix supérieur, elle remplace l'offre antérieure qui devient alors caduque et non avenue. La nouvelle offre est alors publiée sur le site internet de la Municipalité et un nouveau délai de deux (2) semaines s'enclenche.

Un Promettant-acheteur qui voit son offre devenir caduque et non avenue peut toutefois présenter une nouvelle offre à la Municipalité.

À l'expiration de ce délai de deux (2) semaines, dans la mesure où la Municipalité n'a reçu aucune offre supérieure, l'offre du Promettant-acheteur est alors acceptée sous réserve de l'approbation du conseil municipal et les Parties s'engagent à convenir des autres modalités relatives à la vente avant de signer l'acte de vente devant notaire, à la charge du Promettant-acheteur.

3.4 La publication de l'offre sur le site internet de la Municipalité se fait en publiant le présent formulaire, lequel sera anonymisé pour protéger les renseignements personnels du Promettant-acheteur (nom, signature, etc.).

Le Promettant-acheteur comprend toutefois que le contenu de son offre sera rendu public et autorise expressément et librement la Municipalité à le faire.

3.5 Le Promettant-acheteur accepte et comprend que la Municipalité, pour le bénéfice de ses citoyens, doit obtenir le meilleur prix de vente. En ce sens, les Parties conviennent que la Municipalité peut publiciser le présent processus afin d'accomplir cet objectif, et ce, sans préjudice pour quiconque.

3.6 Pour être recevable, une offre doit être accompagnée de l'ensemble de la documentation légale nécessaire, ce qui comprend mais sans limiter la généralité de ce qui précède :

- Le présent formulaire dument complété et signé;

- Une preuve de fond ou de préapprobation hypothécaire;
- Le cas échéant, une résolution du conseil d'administration autorisant le répondant à déposer l'offre;
- Tout autre document qui pourrait être requis par la Municipalité ou l'un de ses employés.

4. Obligation du Promettant-acheteur

4.1 Au maximum dans les vingt-quatre (24) mois qui suivent la conclusion de l'acte de vente, le Promettant-acheteur s'engage à avoir aménagé, implanté et complété la construction d'une maison unifamiliale isolée (ci-après : un « Bâtiment ») sur le ou les Immeubles (le cas échéant), de manière qu'elle soit inscrite au rôle d'évaluation foncière.

La valeur minimale du Bâtiment à construire conformément au paragraphe précédent est de cent-cinquante-mille dollars (150 000,00 \$).

4.2 Le Promettant-acheteur s'engage à ne pas installer de roulottes, maisons mobiles, maisons préfabriquées ressemblant à une maison mobile, ni de « vieille maison » déplacée depuis un autre endroit. Les Immeubles étant réservés aux constructions neuves.

4.3 Le Promettant-acheteur s'engage à obtenir tous les permis et certificats nécessaire à la construction et l'aménagement du ou des Bâtiments (le cas échéant), conformément à la réglementation municipale.

4.4 Par soucis d'uniformité, le Promettant-acheteur comprend que le ou les Immeubles (le cas échéant) doivent être aménagés de façon comparable aux terrains avoisinants. À cet effet, le Promettant-acheteur s'engage notamment à ce que le ou les Immeubles soient nivelés afin qu'ils s'agencent aux immeubles voisins et que toute surface non recouverte par le Bâtiment, le stationnement, etc. soit gazonné.

5. Servitude

5.1 Conformément à la résolution 4086-04-2026, adoptée le 14 avril 2026 par le conseil municipal de Saint-Patrice-de-Beaurivage, le Promettant-acheteur de l'un et/ou l'autre des immeubles s'engage à céder une servitude de passage permanente, en faveur de la Municipalité, pour permettre le virage des véhicules d'urgence, des équipements de déneigement et de tout autre véhicule municipal et/ou d'utilité publique sur les immeubles, et ce, à titre gratuit;

5.2 Par le fait même, le Promettant-acheteur comprend que l'assiette de la servitude sera déterminée ultérieurement par la Municipalité, en fonction des véritables besoins des véhicules qui bénéficieront de ladite servitude. Ce dernier s'engage à y consentir et à participer au processus le cas échéant;

6. Autres considérations

6.1 Outre les conditions énumérées ci-dessus, le Promettant-acheteur s'engage à respecter toutes les dispositions de la présente entente, sans quoi il sera considéré « en défaut » et la section 9 deviendra applicable.

6.2 Le notaire responsable de la rédaction et de la publication de l'acte de vente est au choix et aux frais du Promettant-acheteur.

De plus, si le Promettant-acheteur choisit de financer son achat auprès d'une institution financière qui demande une assurance-titre ou la réalisation de tests, études ou évaluations, il devra assumer tous les coûts associés à ces démarches.

6.3 Le Promettant-acheteur comprend qu'il ne pourra, sans l'autorisation de la Municipalité et de son conseil, vendre, céder ou autrement aliéner les droits qui résultent de la promesse d'achat et de la conclusion de l'acte de vente, à l'exception d'une personne qui prendra

faits et causes pour ce dernier de respecter l'ensemble des engagements contenus à la présente entente, laquelle lie le Promettant-acheteur, ses mandataires, ses ayants droit ou toutes autres personnes ayant un lien avec lui.

7. Déclaration du Promettant-acheteur

- 7.1** Le Promettant-acheteur déclare avoir visité le ou les Immeubles (le cas échéant) et s'en déclare satisfait.
- 7.2** Le Promettant-acheteur déclare également avoir vérifié, auprès des autorités compétentes, que la destination qu'il souhaite donner à ou aux Immeubles est réalisable.
- 7.3** Le Promettant-acheteur s'engage à respecter tous les règlements municipaux, ce qui comprend la réglementation d'urbanisme applicable et à respecter toute autre loi ou règlement applicable.
- 7.4** Le Promettant-acheteur déclare et s'engage à maintenir en tout temps le ou les Immeubles (le cas échéant) en bon état et exempt de nuisances, conformément à la réglementation municipale.
- 7.5** Le Promettant-acheteur comprend que la présente promesse d'achat ne signifie pas une acceptation de la conformité ni une préapprobation du ou des Bâtiments à être construits.
- 7.6** Dans la mesure où la Municipalité est propriétaire d'un immeuble voisin et adjacent à ou aux Immeubles (le cas échéant), le Promettant-acheteur renonce à exiger quelconque compensation de la part de la Municipalité pour des travaux impliquant l'implantation d'une clôture, d'un fossé ou de tout autre type de séparation.

8. Obligations de la Municipalité

- 8.1** Par la présente, la Municipalité s'engage à livrer le ou les Immeubles (le cas échéant) dans le même état qu'ils se trouvaient lors de la dernière visite par l'acheteur en présence d'un représentant de la Municipalité.

À cet effet, toute personne sérieuse peut prendre rendez-vous avec un représentant de la Municipalité pour effectuer une visite des Immeubles.

- 8.2** La Municipalité garantit au Promettant-acheteur, un titre de propriété libre de toute priorité, hypothèque, droit réel et autre charge sauf les servitudes usuelles et apparentes d'utilité publique.
- 8.3** De surcroît, la Municipalité déclare les éléments suivants :
- 8.3.1** À sa connaissance, les Immeubles ne sont pas affectés par des facteurs susceptibles de diminuer la valeur des Immeubles de façon significative;
- 8.3.2** Elle n'a reçu aucun avis d'une autorité compétente ou d'un assureur à l'effet que les Immeubles ne sont pas conformes aux lois et règlements en vigueur;
- 8.3.3** Les Immeubles ne font pas partie d'un ensemble immobilier au sens de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (RLRQ, c. T-15.01);
- 8.3.4** Les Immeubles ne sont pas assujettis à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-41.1);
- 8.3.5** Les Immeubles ne sont pas un bien culturel classé et ils ne sont pas situés dans un arrondissement historique ou naturel, dans un site historique classé, ni dans une aire de protection selon la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002);
- 8.3.6** Les Immeubles sont conformes aux lois et règlements applicables en matière et relatifs à la protection de l'environnement;

8.4 Sur réception d'une demande conforme à la réglementation et du paiement des frais associés, la Municipalité s'engage à fournir les services d'égout et d'aqueduc aux Immeubles;

8.5 Aux fins des lois fiscales provinciales et fédérales, la Municipalité est considérée comme un résident du Canada

9. Autres conditions

9.1 Sauf circonstances exceptionnelles, les Parties s'engagent à conclure et signer un acte de vente devant notaire, au plus tard, dans les soixante (60) jours de l'acceptation de l'offre par le conseil municipal.

9.2 À moins d'une entente à l'effet contraire, le Promettant-acheteur devient propriétaire et prendra possession du ou des Immeubles (le cas échéant) uniquement après la publication de l'acte de vente par le notaire instrumentant. Aucune construction ni travaux ne sont autorisés sur les Immeubles avant cette date.

10. Défait

10.1 À l'entière discrétion de la Municipalité, toute contravention ou tout défaut à l'une ou l'autre des exigences de la présente promesse et ou du contrat de vente intervenue entre les Parties peut entraîner, et ce, de façon cumulative :

10.1.1 L'annulation de la promesse d'achat ou de la vente, et ce, aux frais du Promettant-acheteur, ce qui implique la rétrocession du ou des Immeubles à la Municipalité;

10.1.2 L'autorisation pour la Municipalité de faire radier les hypothèques ou tout autre droit réel inscrit sur le ou les Immeubles, et ce, aux frais du Promettant-acheteur;

10.1.3 L'autorisation pour la Municipalité de conserver un montant équivalent à dix (10) pourcent du prix de vente du ou des Immeubles, à titre de dommages, et ce, sans nécessiter de preuve documentaire;

10.1.4 L'autorisation pour la Municipalité de conserver, sans aucune indemnité ou dédommagement, toutes les améliorations, modifications ou constructions réalisées sur le ou les Immeubles.

11. Signature et consentement

11.1 Les Parties conviennent que la présente promesse d'achat crée un lien juridique entre les Parties, qui s'engagent à s'y conformer.

11.2 Le Promettant-acheteur reconnaît avoir lu et compris la présente promesse d'achat et reconnaît avoir pu bénéficier de l'accompagnement et du soutien des professionnels habilités à ce faire.

EN FOI DE QUOI, LE PROMETTANT-ACHETEUR SIGNE :

À _____, le _____

M. ou Mme

(Représentant autorisé de _____, dument autorisé au terme d'une résolution du conseil d'administration du _____)

p.j. _____