

OFFRE D'ACHAT D'UN TERRAIN

PAR :

_____, domicilié et résidant au _____

Ci-après nommé(e) « l'OFFRANT »

À :

VILLE DE PERCÉ, ayant son bureau 137, route 132 O. à Percé (Québec), représentée aux présentes par madame Cathy Poirier, mairesse et par madame Gemma Vibert, greffière, toutes deux dûment autorisées à cette fin par la résolution du conseil adoptée le 7 février 2023, sous le numéro 065-2023, et jointe en annexe pour en faire partie intégrante

Ci-après nommée la « VILLE »

CONSIDÉRANT que l'OFFRANT désire acquérir le lot _____, d'une superficie de _____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 _____ du cadastre du Québec, d'une superficie de _____m² (ci-après nommé « l'Immeuble »).

2. PRIX ET MODE DE PAIEMENT

Le prix d'achat sera de 25 000 \$, plus les taxes si applicables, payable comme suit :

- a) Une première somme de 2 500 \$ 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;
- b) Cette somme servira d'acompte si la présente offre est acceptée par la VILLE;
- c) Le solde du prix de vente de 22 500 \$ 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 :

- a) Les servitudes usuelles et apparentes d'utilité publique;
- b) 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 « Habitation », conforme à la réglementation d'urbanisme de la VILLE et aux conditions additionnelles énoncées ci-après.

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).

Conditions additionnelles relatives à la construction

Le bâtiment principal qui sera construit conformément au 1^{er} alinéa de la présente clause de même que tout autre aménagement réalisé sur le terrain devront être conformes à la réglementation d'urbanisme en vigueur au moment du dépôt de la demande de permis

complète, l'OFFRANT ayant été informé que cela implique la réalisation de tous travaux nécessaires à cette construction et ce, à ses frais, dont :

- a) Le déboisement du terrain pour l'exécution des travaux prévus, après avoir obtenu l'autorisation de la VILLE;
- b) La construction d'un accès au terrain en conformité à la réglementation d'urbanisme;
- c) La réalisation des installations devant recevoir les eaux usées en conformité avec le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*;
- d) La réalisation d'un ouvrage de captage des eaux en conformité avec le *Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection*;
- e) L'approbation du projet en conformité avec le *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale*.

Défaut – clause résolutoire

En cas de défaut de l'OFFRANT de respecter cette obligation de construire, la VILLE aura le droit d'exiger la **rétrocession** de l'Immeuble en remboursant à l'OFFRANT 90 % 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 tout ou partie 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 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, elle pourra, sans autre formalité, opérer compensation entre le montant qu'elle doit verser selon ce qui est indiqué à l'alinéa précédent et toutes taxes, droit de mutation, compensation ou autres qui sont, au moment de la rétrocession, demeurés impayés à l'égard de l'Immeuble.

En conséquence, à l'expiration du délai prévu au 1^{er} alinéa de la présente clause (24 mois de la signature du contrat notarié), la VILLE pourra donner à l'OFFRANT l'avis prévu à l'article 1743 du *Code civil du Québec* et exiger la rétrocession de l'Immeuble, conformément à ce qui est indiqué précédemment.

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

4.2 Autres obligations de l'OFFRANT

L'OFFRANT s'engage à :

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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;
- d) 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. CESSION DE RANG

La Ville s'engage à consentir à céder sa priorité ou antériorité de rang relativement à tout droit ou priorité, incluant l'effet de l'exercice de la clause résolutoire stipulée à la clause 4.1 dont elle est titulaire, dans l'unique mesure où :

- a) son consentement bénéficie au seul créancier hypothécaire avec lequel le débiteur ou ses représentants n'auront aucun lien;
- b) le créancier hypothécaire accordera à l'OFFRANT, jusqu'à concurrence des décaissements effectués, le financement hypothécaire requis pour la construction du bâtiment visé à la clause 4.1;
- c) l'utilisation de l'ensemble des fonds avancés par le créancier hypothécaire sera uniquement et exclusivement dédiée et dévolue à la construction du bâtiment visé à la clause 4.1.

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 priorité, l'OFFRANT 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 la

construction du bâtiment visé par la clause 4.1, ne pourra en aucun temps dépasser le montant garanti par cette hypothèque, lequel montant incluant l'hypothèque additionnelle habituelle de 20 %.

Afin d'obtenir ce consentement de la Ville, l'OFFRANT 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'OFFRANT consent à ce que la Ville soit sans délai informée par le créancier hypothécaire de tout défaut de l'OFFRANT.

6. 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 :

- a) se prévaloir du droit de forcer l'exécution en nature de l'obligation contractuelle (recours en passation de titre); ou
- b) se prévaloir du droit à la résolution de la présente offre d'achat; ou
- c) réclamer des dommages-intérêts; ou
- d) 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.

7. DROIT DE PREMIER REFUS

Si l'OFFRANT ou ses ayants droit, durant une période de 5 ans à compter de la signature du contrat notarié de vente, désire vendre à un tiers l'Immeuble, dans la mesure où l'obligation

de construire prévue à la clause 4.1 n'aura pas été respectée, 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.

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 5 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.

8. 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 90 jours de l'acceptation de la présente offre par résolution du conseil. Ce délai est de rigueur, la VILLE pouvant alors, à l'expiration de celui-ci, se prévaloir des droits et recours prévus à la clause 5.

9. DÉLAI D'ACCEPTATION DE L'OFFRE

La présente offre d'achat est bonne pour acceptation par résolution du conseil de la VILLE jusqu'au 40^e jour, 16 h 30, qui suit la date de l'accusé de réception de la présente offre par la Ville..

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.

(Les signatures apparaissent à la page suivante)

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

À _____, ce _____

L'OFFRANT

ACCUSÉ DE RÉCEPTION

La présente offre d'achat a été reçue par la VILLE le _____.

ACCEPTATION

La présente offre d'achat a été acceptée par la Ville par la Résolution no. _____.

Cathy Poirier, mairesse

Gemma Vibert, greffière