



Projet domiciliaire rue des Érables
Promesse sur l'achat d'un Immeuble résidentiel

Entre :

Nom : _____

Adresse : _____

Téléphone : _____

Courriel : _____

Et

Nom : _____

Adresse : _____

Téléphone : _____

Courriel : _____

Ci-après nommés l'« acquéreur »

Et :

La Municipalité de Val-Alain étant située au 648, rue Principale, Val-Alain, Québec, G0S 3H0, ici représentée par _____, et _____, représentants dûment autorisés par la résolution no : 2022-04-087.

Ci-après nommée la « municipalité »

Modalités de cette promesse d'achat :

1. Promesse d'achat et description de l'immeuble

L'acquéreur promet d'acheter, en cas d'acceptation de la Municipalité, le lieu au prix et conditions ci-après énoncés, l'Immeuble désigné comme suit : L'Immeuble faisant partie de la présente promesse est situé au

_____, rue des Érables, Val-Alain (Qc) G0S 3H0 et est identifiée par le terrain # _____ au plan dont copie demeure annexée aux présentes après avoir été initialisés par les parties.

Cet immeuble a pour désignation cadastrale : lot _____ au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Lotbinière.

L'immeuble a une superficie de _____m², tel que montré au plan. L'exactitude des mesures sur l'immeuble prévaut sur celles montrées sur le plan annexé qui n'est qu'à titre indicatif

(ci-après : l' « Immeuble »)

2. Prix, acompte et modalités

Le prix de vente de l'Immeuble est de 0.95\$/pied carré, représentant une somme totale de _____, plus les taxes applicables.

L'acquéreur remet à la Municipalité, à la signature de la présente, par chèque visé ou traite bancaire, un acompte de deux milles dollars (2 000 \$), laquelle somme sera imputée du prix de vente total. Ce montant sera restitué à l'acquéreur en totalité à défaut d'acceptation de la présente promesse d'achat par résolution du conseil municipal.

Le solde du prix de vente sera payable par l'acquéreur à la Municipalité à la signature de l'acte de vente notarié.

3. Déclarations de l'acquéreur

L'acquéreur déclare avoir visité l'immeuble et s'en déclare satisfait;

L'acquéreur déclare avoir vérifié auprès des autorités compétentes la destination qu'il entend donner à la propriété (selon le zonage) et s'en déclare satisfait. L'acquéreur s'engage également à respecter les règlements municipaux, dont ceux d'urbanisme applicables au secteur où est situé l'immeuble, et à respecter tout autre loi et règlement en vigueur.

L'acquéreur déclare être informé que la municipalité ne dessert pas les services d'aqueduc. Il déclare être conscient que l'approvisionnement en eau est à ses frais et de sa responsabilité;

L'acquéreur déclare avoir été informé qu'une taxe de secteur sera imposée par la municipalité en lien avec la réalisation des travaux d'infrastructures liés aux égouts et à la rue. Cette taxe de secteur devra être entièrement assumée par l'acquéreur.

L'acquéreur ne pourra exiger de la municipalité de participer aux travaux de clôtures, de fossés ou autres types de séparation, tant que la municipalité demeurera propriétaire de l'un ou l'autre des Immeubles adjacents à celui présentement visé.

L'acquéreur déclare avoir été informé qu'une servitude de drainage de 2 mètres de profondeur sur toute la largeur de l'immeuble dans sa portion arrière (fond de terrain). Cette servitude implique notamment une obligation de laisser l'emprise de celle-ci libre de tout obstacle ou construction et elle sera mentionnée dans l'acte de vente notarié.

4. Déclarations de la municipalité

La municipalité déclare qu'il n'a connaissance d'aucun facteur se rapportant à la propriété susceptible, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou les revenus;

La municipalité n'a reçu aucun avis, d'une autorité compétente ou d'un assureur, dénonçant que la propriété n'est pas conforme aux lois et règlements en vigueur, auquel il ne s'est pas conformé;

La propriété ne fait pas partie d'un ensemble immobilier au sens de la Loi sur la Régie du logement;

La propriété n'est pas assujettie à la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles;

La propriété n'est pas un bien culturel classé et n'est pas située dans un arrondissement historique ou naturel, dans un site historique classé, ni dans une aire de protection selon la Loi sur le patrimoine culturel ;

La municipalité est un résident du Canada au sens des lois fiscales provinciale et fédérale;

La municipalité garantit à l'acquéreur un bon titre de propriété libre de toute priorité, hypothèque, droit réel et autre charge sauf les servitudes usuelles et apparentes d'utilité publique. Aucune copie conforme de titre ou de certificat de localisation ou d'un autre plan que celui joint à la présente ne sera fournie;

Les frais reliés au remboursement et à la radiation de tout prêt garanti par hypothèque, priorité ou tout autre droit réel affectant la propriété seront à la charge de la municipalité.

5. Garanties

La municipalité ne fournit aucune garantie ou représentation quant à la conformité de l'Immeuble aux lois, ordonnances et règlements environnementaux de toute autorité compétente quant à l'état, la nature, la composition, l'usage passé ou actuel de l'Immeuble (y compris le sol, le sous-sol et ses diverses couches). Entre autres, l'acquéreur assume toute responsabilité pour tout vice du sol ou du sous-sol, y compris, mais non limitativement, des problèmes de contamination, de drainage, d'existence d'anciennes fondations ou de tout autre matériel pouvant se trouver sur le sol ou sous le sol. De plus, il assume également toute responsabilité et coûts liés à la présence de roc ou de tout autre matière.

6. Obligation de construire et d'aménagement de l'Immeuble

L'acquéreur s'engage à construire une résidence unifamiliale isolée conforme à la réglementation municipale.

Cette résidence devra être complétée de manière qu'elle puisse être inscrite au rôle d'évaluation municipale au plus tard dans les 60 mois suivants l'acte de vente. La valeur du bâtiment à construire devra être d'un minimum de 175,000 \$ selon cette évaluation foncière.

L'acquéreur s'engage à ne placer ou ériger sur l'Immeuble cédé ni roulotte, ni maison mobile, ni maison préfabriquée ayant l'apparence d'une maison mobile, ni vieille maison ou vieille bâtisse qu'il aurait pu faire déménager ou déménager lui-même d'un autre lieu. Cet Immeuble est réservé à une construction neuve.

Un permis de construire devra être obtenu de la municipalité avant le début de la construction et les travaux devront être exécutés conformément aux règlements d'urbanisme de la municipalité. L'acquéreur s'engage à fournir un plan de construction, conformément à la Loi sur les architectes (RLRQ, c. A-21) ainsi qu'un certificat d'implantation fait par arpenteur-géomètre avant le début de la construction de la résidence, de même que tout autre document requis par le responsable de l'urbanisme en lien avec l'émission de permis.

L'acquéreur devra également aménager son Immeuble d'une façon comparable à celle des Immeubles avoisinants construits dans le même délai de soixante (60) mois précédemment mentionné. Toutes surfaces non utilisées pour les constructions et ouvrages autorisées ou pour la surface consacrée au stationnement des véhicules devra être gazonnée. De plus, au moins 1 arbre dont les racines ne nuisent pas à son environnement (exemple : pas d'orme ni de saule ni de peuplier) devra être planté sur l'Immeuble, tel que prévu au règlement de zonage.

Le nivellement de l'Immeuble devra s'agencer avec celui de l'Immeuble voisin, afin de ne pas lui nuire, conformément au permis de construire. Il est à prévoir par l'acquéreur que du remplissage sera nécessaire sur cet Immeuble.

7. Contrat de vente à signer devant notaire

Le contrat de vente de l'Immeuble sera signé devant notaire après la réception d'une preuve de prêt ou d'une preuve d'un paiement complet comptant. Cette preuve doit être transmise dans un délai de 30 jours suivants la signature de la présente promesse.

Les parties devront procéder à la signature de l'acte de vente notarié dans les 60 jours de l'acceptation, par résolution du conseil municipal, de la présente promesse d'achat, à moins d'une circonstance hors du contrôle des parties.

L'acquéreur acquittera les frais et honoraires de cet acte de vente notarié, de sa publication, des copies requises ainsi que des droits de mutation applicables. Si l'acquéreur se finance auprès d'une institution financière qui exige l'obtention d'une assurance-titre ou tout autre test (ex : débit et potabilité de l'eau), évaluation ou inspection, ceux-ci seront à la charge de l'acquéreur;

L'acte de vente contiendra l'ensemble des obligations mentionnées à la présente promesse d'achat ainsi que des clauses habituelles d'un tel contrat.

L'acquéreur deviendra propriétaire de l'Immeuble à compter de la signature de l'acte de vente notarié, avec délivrance, possession juridique et occupation à cette date. Aucun travail ou construction, de quelque nature que ce soit, ne sera autorisé sur l'Immeuble avant la signature du contrat de vente notarié. Toutefois, dans le cas où des travaux auraient quand même été effectués, la municipalité ne pourra en être tenue responsable et aucun remboursement ne sera effectué pour quelques raisons que ce soient.

8. Clauses spéciales à prévoir au contrat notarié

- La vente de l'Immeuble est faite sans garantie légale, aux risques et périls de l'acquéreur, lequel déclare prendre l'Immeuble dans l'état où il se trouve actuellement, déclarant l'avoir vu, examiner et en être satisfait.
- Avant la construction, l'acquéreur s'engage à ne pas céder son droit de construire à quiconque sans l'acceptation de la municipalité. À défaut, la présente promesse sera nulle et la municipalité pourra exiger l'annulation de l'acte notarié et conserver l'acompte reçue.
- L'acquéreur nomme la municipalité pour qu'elle soit automatiquement subrogée et substituée dans tous ses droits relatifs à la négociation, exécution, signature et création de toutes servitudes d'utilité publique avec les autorités compétentes sur une des parties situées le long des lignes arrières, avants ou latérales de l'immeuble ci-dessus décrit et vendu, et l'acquéreur promet de ratifier comme il ratifie par les présentes tous les actes posés par la municipalité dans l'exécution du présent article. L'acquéreur s'engage et s'oblige à faire respecter par le prochain acquéreur cet engagement en insérant la présente clause dans l'acte de vente des susdits lots où il sera le vendeur. La municipalité s'engage à aviser Hydro-Québec lors du dépôt de la subdivision.

9. Défauts

Chaque manquement ou défaut à l'une ou l'autre des obligations prévues à la présente promesse d'achat ou au contrat de vente notarié, le cas échéant et qui ne relève pas exclusivement de la Municipalité, peut entraîner, à l'entière discrétion de la municipalité et de façon cumulative :

- Son annulation aux frais de l'acquéreur;
- Sa rétrocession à la municipalité par un nouveau contrat notarié;
- L'imposition d'une pénalité d'un montant de 2 000\$;
- La radiation des hypothèques et autres droits réels inscrits sur l'Immeuble au frais de l'acquéreur;
- À la conservation par la municipalité, sans indemnités ou dédommagement, de l'acompte reçu ou encore de toutes les améliorations, modifications ou constructions réalisées ou apportées sur l'Immeuble.

10. Signatures et consentement

Les parties reconnaissent avoir lu et bien saisi la teneur de la présente promesse.

Signé à Val-Alain, le _____ 2022.

Acquéreur 1

Acquéreur 2

La Municipalité de Val-Alain, par :

Représentant autorisé

Représentant autorisé