



**Saint-Damase**

fière de son histoire

**OFFRE D'ACHAT D'UN TERRAIN**  
**Lot 2 368 203, rue Saint-Joseph**

Par les présentes, je (nous) soussigné(s),

Offrant # 1 : \_\_\_\_\_

(lettres moulées)

domicilié(s) et résidants(s) au,

Adresse : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Numéro de téléphone : \_\_\_\_\_

Adresse courriel : \_\_\_\_\_

ci-après désigné : «**L'OFFRANT**»

Offre d'acheter de la Municipalité de Saint-Damase, ayant son bureau au 115, rue Saint-Étienne, Saint-Damase, JOH 1J0;

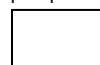
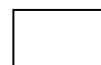
ci-après désignée : «**LA MUNICIPALITÉ**»

Suivant les prix et conditions ci-dessous énoncés, le terrain suivant que l'offrant a examiné et dont il se déclare satisfait, sans bâtiment dessus construit et désigné comme étant le lot 2 368 203 du cadastre du Québec d'une superficie de 927.70 mètres carrés (m<sup>2</sup>).

**1. PRIX ET MODALITÉS DE PAIEMENT**

L'OFFRANT offre de payer à la Municipalité, la somme de \_\_\_\_\_ \$, avant les taxes, représentant un montant de \_\_\_\_\_ / pi<sup>2</sup> ou \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>.

L'OFFRANT remet à ce jour à la Municipalité un dépôt de garantie de mille dollars (1 000 \$) sous forme de chèque visé ou traite bancaire à l'ordre de «Municipalité » de Saint-Damase». Ce dépôt sera appliqué sur le prix de vente advenant que la présente offre soit acceptée par la Municipalité. Dans le cas contraire, ce dépôt sera remboursé à l'OFFRANT dans un délai de quinze (15) jours du refus par le conseil municipal et sans intérêt.



Nonobstant le paragraphe précédent, advenant que l'OFFRANT se désiste de son offre d'achat après l'acceptation de celle-ci par la Municipalité et que de dernier consiste à la résiliation de la présente offre, dans ce cas le dépôt ne sera pas remboursé à l'OFFRANT.

De plus, le dépôt ne sera pas remboursé à l'OFFRANT qui néglige ou refuse de donner suite à l'acceptation par la Municipalité de la présente offre d'achat, et ce, sous réserve de tout autres recours disponible à la Municipalité.

Dans les cas prévus aux deux (2) paragraphes précédents, la Municipalité conservera l'acompte à titre de dommages-intérêts liquidés.

Le solde du prix de vente ou le prix de vente selon le cas est payable par chèque visé ou traite bancaire à la signature de l'acte de vente chez le notaire. Le notaire pourra retenir les fonds que l'OFFRANT doit verser à la Municipalité jusqu'à ce que l'acte de vente soit publié au registre foncier sans entrée adverse.

## **2. DATE DE SIGNATURE DE L'ACTE NOTARIÉ**

L'acte de vente notarié devra être signé dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la date d'acceptation de la présente offre par la Municipalité, à défaut de quoi, la présente offre d'achat deviendra nulle et sans effet.

## **3. INFRASTRUCTURES**

Le prix de vente comprend les infrastructures de rues et de l'égout.

## **4. GARANTIE DE LA MUNICIPALITÉ**

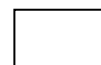
### *Garantie du droit de propriété*

La Municipalité fournit la garantie du droit de propriété et garantit à l'OFFRANT que le terrain est libre de tous droits, à l'exception de ceux qu'il a déclarés aux présentes et à l'exception de servitude habituelle d'utilité publique (électricité, téléphone, égouts) de type résidentiel et qui n'empêchent pas la construction résidentielle du terrain.

### *Absence de garantie de qualité*

La Municipalité exclut toute garantie de qualité du terrain.

L'OFFRANT déclare avoir inspecté le terrain et fait toutes les enquêtes qu'il a jugées nécessaires relativement à son utilisation antérieure.



La Municipalité ne fournit aucune garantie ou représentation quant à la conformité du terrain aux lois, ordonnances et règlements environnementaux de toute autorité compétente quant à l'état, la nature, la composition, l'usage passé ou actuel du terrain (y compris le sol, le sous-sol et ses diverses couches).

L'OFFRANT assume toute la responsabilité pour tout autre 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 autres corps 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.

## **5. OBLIGATION DE L'OFFRANT**

L'OFFRANT s'engage à :

- payer toutes les taxes, cotisations et répartitions foncières échues et à échoir, y compris la proportion de celles-ci pour l'année courante, à compter de la signature de l'acte de vente;
- payer les droits de mutation en raison de la vente du terrain;
- payer la taxe sur les produits et services et la taxe de vente du Québec (TPS et TVQ).

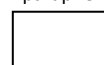
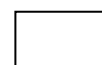
L'OFFRANT nomme la Municipalité son mandataire irrévocable et absolu, afin que celui puisse signer pour et en son nom, toute servitude d'utilité publique en faveur d'Hydro-Québec et/ou autre que celle-ci n'affecte que les lignes aériennes à être installées sur ledit (lesdits) immeuble(s).

L'OFFRANT ne peut vendre, céder ou autrement aliéner les droits lui résultant de la présente offre d'achat sans préalablement obtenir le consentement écrit de la Municipalité.

## **6. OBLIGATION DE CONSTRUIRE**

L'OFFRANT s'oblige à construire sur le terrain, une résidence unifamiliale ou bifamiliale isolée et à y habiter ou la rendre habitable dans un délai de dix-huit (18) mois à compter de la signature de l'acte de vente.

Si l'obligation précédente n'est pas accomplie à échéance, la Municipalité aura le droit d'exiger la résolution de la vente en remboursant à l'OFFRANT quatre-vingt-dix pour cent (90 %) du prix de vente payé et l'OFFRANT s'engage à signer tout acte et faire toute chose nécessaire pour donner effet à cette résolution. De plus, toutes les améliorations apportées au terrain appartiendront à la Municipalité comme autres dommages liquidés. Tous les frais et débours relatifs à l'acte de rétrocession, incluant notamment mais sans limitation, les frais et honoraire du notaire, les frais d'inscription de cette rétrocession et autres, seront à la charge du propriétaire.



Après que la construction aura été érigée conformément aux conditions de la présente offre d'achat, la clause de rétrocession sera réputée nulle et sans effet.

## **7. PRÉFÉRENCE D'ACHAT : CLAUSE DE RÉTROCESSION**

### *1. Absence de construction après 2 ans de la date d'acquisition*

S'il n'a pas satisfait à l'obligation de construire mentionnée à l'article six (6) ci-dessus, le présent OFFRANT ou ses ayants droit ne pourra vendre à des tiers tout ou partie du terrain, sans d'abord l'offrir par écrit à la Municipalité pour un montant représentant quatre-vingt-dix pour cent (90%) du prix de vente payé par l'OFFRANT. La Municipalité aura un délai de soixante (60) jours à compter de la réception d'une telle offre pour l'accepter ou la refuser.

### *2. Défaut d'offrir d'abord à la Municipalité*

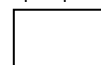
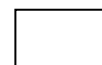
À défaut par l'OFFRANT de respecter l'engagement pris au paragraphe précédent, la Municipalité aura le droit d'exiger la résolution de la vente en remboursant à l'OFFRANT quatre-vingt-dix pour cent (90 %) du prix de vente payé et l'OFFRANT s'engage à signer tout acte et faire toute chose nécessaire pour donner effet à cette résolution. De plus, toutes les améliorations apportées au terrain appartiendront à la Municipalité comme les autres dommages liquidés.

### *3. Cession volontaire du terrain vacant avant l'échéance du délai de 2 ans de la date d'acquisition*

Si toutefois l'OFFRANT se départit dudit immeuble, alors qu'il est vacant, dans les deux (2) ans à compter de la date d'acquisition, la Municipalité aura priorité d'achat pour acquérir ledit immeuble. L'OFFRANT s'engage à offrir le terrain à la Municipalité d'abord, au prix de quatre-vingt-dix pour cent (90%) du prix de vente payé par l'OFFRANT. La Municipalité aura un délai de soixante (60) jours à compter de la réception d'une telle offre pour l'accepter ou la refuser. L'OFFRANT s'engage à signer tout acte et faire toute chose nécessaire pour donner effet à cette transaction. De plus, toutes les améliorations apportées au terrain appartiendront à la Municipalité comme autres dommages liquidés.

### *4. Cession volontaire du terrain et d'une construction partielle, avant l'échéance du délai de 2 ans de la date d'acquisition*

Si toutefois l'OFFRANT se départit dudit immeuble, alors qu'il est en construction, et ce, dans les deux ans à compter de la date d'acquisition, la Municipalité aura également priorité d'achat pour acquérir ledit immeuble. L'OFFRANT s'engage à offrir par écrit le terrain à la Municipalité d'abord, au prix de quatre-vingt-dix pour cent (90 %) du prix de vente payé par l'OFFRANT. La Municipalité aura un délai de soixante (60) jours à compter de la réception d'une telle offre pour l'accepter ou la refuser. L'OFFRANT s'engage à signer tout acte et faire toute chose nécessaire



pour donner effet à cette transaction. De plus, toutes les améliorations apportées au terrain appartiendront à la Municipalité comme autres dommages liquidés.

Dans tous les cas de préférence d'achat ci-haut mentionnés, tous les frais et débours relatifs à l'acte de rétrocession, incluant notamment mais sans limitation, les frais et honoraires du notaire, les frais d'inscription de cette rétrocession et autres, seront à la charge de l'OFFRANT, tel qu'identifié au présent acte d'offre d'achat.

## **8. NORMES DE CONSTRUCTION**

Outre la procédure à suivre et les normes à satisfaire pour l'obtention du permis municipal de construire, la valeur du bâtiment principal déclarée au permis de construction doit être d'au minimum 150 000 \$ (coût de construction estimé selon le plan).

## **9. DÉCLARATION DE LA MUNICIPALITÉ**

La Municipalité déclare :

- le zonage du terrain autorise la construction d'une maison résidentielle unifamiliale ou bifamiliale isolée;
- le terrain n'est pas situé dans un ensemble immobilier au sens de la *Loi sur la régie du logement*;
- le terrain n'est pas situé dans une zone assujettie à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*;
- le terrain n'est pas un bien culturel classé ou reconnu et n'est pas situé dans un arrondissement historique ou dans un site du patrimoine suivant la *Loi sur les biens culturels*.

## **10. PRISE DE POSSESSION**

L'OFFRANT deviendra propriétaire du terrain et en prendra possession lors de la signature de l'acte de vente. Nonobstant le deuxième alinéa de l'article 1456 du *Code civil du Québec*, l'acheteur assumera les risques afférents au terrain conformément à l'article 950 du *Code civil du Québec*, à compter de la date de signature de l'acte de vente.

Toutes les réparations relatives notamment aux taxes seront faites en date de l'acte de vente, le cas échéant.

## **11. CHOIX DU NOTAIRE**

L'OFFRANT acquittera les frais et honoraires de l'acte de vente, de sa publication et des copies pour les parties.



L'OFFRANT désigne le notaire suivant pour la préparation de la documentation juridique :

Nom complet : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**12. COMPÉTENCE DU TRIBUNAL**

Advenant tout litige relativement à la présente offre d'achat ou à toute acte de procédure y découlant, les parties conviennent que le district judiciaire de Saint-Hyacinthe sera le seul compétent pour entendre ledit litige.

**13. ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour la signature de toute avis, de tout acte de procédure, l'OFFRANT fait élection de domicile au :

Adresse : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

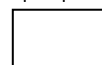
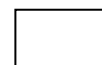
\_\_\_\_\_

Et la Municipalité : Municipalité de Saint-Damase  
115, rue Saint-Étienne  
Saint-Damase, J0H 1J0

**14. AUTRES CONDITIONS**

Aucun intermédiaire ne sera admis à déposer une offre au nom de l'acheteur.

Toutefois, nonobstant les autres clauses contenues dans le présent document, le choix final de vendre ou non un terrain appartient à la Municipalité.



**15. INTERPRÉTATION**

La présente offre d’achat sera interprétée suivant les lois en vigueur au Québec. Partout où le contexte s’y prête, le masculin comprend le féminin et le singulier comprend le pluriel.

**16. DÉLAI D’ACCEPTATION ET DE NOTIFICATION**

L’original de la présente offre d’achat et le dépôt de garantie doivent être déposés sous enveloppe cachetée avec la mention « Offre d’achat terrain vacant » à l’hôtel de ville de la Municipalité de Saint-Damase, à l’attention de Madame Johanne Beaugard, DMA, directrice générale et greffière-trésorière au plus tard le 8 avril 2024, à 16 h.

Si l’offre est acceptée, la Municipalité en notifiera l’OFFRANT dans les quarante-cinq (45) jours, par résolution du conseil.

Si l’offre n’est pas acceptée dans un délai imparti ou si l’OFFRANT n’a pas reçu l’acceptation dans le délai prévu, l’offre sera nulle et sans avenue.

Si l’offre est acceptée et notifiée dans un délai imparti, elle constituera un contrat liant juridiquement les parties.

La Municipalité n’est pas tenue d’accepter cette offre, ni aucune des offres soumises sans aucun recours légal.

**17. SIGNATURE**

En plus des signatures requises, il est important de parapher chaque page aux endroits appropriés.

SIGNÉ à Saint-Damase, le \_\_\_\_\_ e jour du mois de \_\_\_\_\_ 2024.

\_\_\_\_\_  
OFFRANT

**ACCUSÉ DE RÉCEPTION**

La présente offre d'achat a été reçue par la MUNICIPALITÉ le \_\_\_\_\_

Par : \_\_\_\_\_

Acceptée par la résolution numéro : \_\_\_\_\_