



**OFFRE D'ACHAT**  
**Développement domiciliaire de Roxton Falls**  
**Rue des Pins et Rue des Lilas**

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

Acquéreur 1 : \_\_\_\_\_

Acquéreur 2 : \_\_\_\_\_  
(lettres moulées)

domicilié(s) et résidant(s) au,

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

Numéro de téléphone : \_\_\_\_\_

ci-après désigné : « **L'ACQUÉREUR** »

Offre d'acheter de la Municipalité du Village de Roxton Falls, ayant son bureau au 26, rue du Marché à Roxton Falls, Québec, J0H 1E0;

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

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

**1. PRIX ET MODALITÉS DE PAIEMENT**

L'acquéreur offre de payer à la Municipalité, la somme de \_\_\_\_\_ \$, représentant un montant de 1,10 \$/pi<sup>2</sup> ou 11,84\$/m<sup>2</sup>.

L'acquéreur remet ce jour à la Municipalité un dépôt de garantie de mille dollars (1 000.00\$) sous forme de chèque visé ou traite bancaire à l'ordre de «MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE ROXTON FALLS », ou encore comptant. 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'acquéreur dans un délai de quinze (15) jours du refus par le conseil municipal.

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

De plus, le dépôt ne sera pas remboursé à l'acquéreur 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'acquéreur 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 d'égout et aucune taxe d'amélioration locale ne sera prélevée pour ces infrastructures.

## 4. **Garantie de la Municipalité**

### *Garantie du droit de propriété*

La Municipalité fournit la garantie du droit de propriété et garantit à l'acquéreur que le terrain est libre de tous droits, à l'exception de ceux qu'il a déclarés aux présentes et à l'exception des servitudes habituelles 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'acquéreur 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'acquéreur assume toute 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. **Obligations de l'acquéreur**

L'acquéreur 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 (0,5 % sur le premier 50 000 \$ et davantage sur l'excédent s'il y a lieu);
- payer la taxe sur les produits et services et la taxe de vente du Québec (TPS et TVQ).

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

L'acquéreur 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'acquéreur 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 deux (2) ans 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'acquéreur quatre-vingt-dix pour cent (90 %) du prix de vente payé et l'acquéreur 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 honoraires 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 acquéreur 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'acquéreur. 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'acquéreur de respecter l'engagement pris au paragraphe précédent, la Municipalité aura le droit d'exiger la résolution de la vente en remboursant à l'acquéreur quatre-vingt-dix pour cent (90 %) du prix de vente payé et l'acquéreur 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.

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

Si toutefois l'acquéreur 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'acquéreur 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'acquéreur. 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'acquéreur 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'acquéreur 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'acquéreur 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'acquéreur. 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'acquéreur 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'acquéreur, 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'acquéreur 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 répartitions relatives notamment aux taxes seront faites en date de l'acte de vente, le cas échéant.

**11. Choix du notaire**

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

L'acquéreur 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 tout acte de procédure y découlant, les parties conviennent que le district judiciaire de Bedford sera le seul compétent pour entendre ledit litige.

**13. Élection de domicile**

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

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

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Et la Municipalité : Municipalité du Village de Roxton Falls  
26, rue du Marché  
Roxton Falls (Québec)  
J0H 1E0

**14. Autres conditions**

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

L'acquéreur ne peut acquérir qu'un seul terrain de la Municipalité dans le cadre de la présente offre.

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

**15. Infrastructures**

La Municipalité du Village de Roxton Falls terminera la construction des travaux d'infrastructures de rue et de conduites d'égout au plus tard le 31 décembre 2014.

**16. 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.

**17. Délai d'acceptation et de notification**

L'original de la présente offre d'achat et le dépôt de garantie doivent être déposés à l'hôtel de ville de la Municipalité du Village de Roxton Falls, à l'attention de Madame Julie Gagné, directrice générale.

Si l'offre est acceptée, la Municipalité en notifiera l'acquéreur dans les quarante-cinq (45) jours.

Si l'offre n'est pas acceptée dans le délai imparti ou si l'acquéreur n'a pas reçu l'acceptation dans le délai prévu, l'offre sera nulle et non avenue.

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

La Municipalité n'est pas tenue d'accepter votre offre, ni aucune des offres soumises, et la présente offre ne constitue pas une obligation de vous vendre le terrain que vous convoitez.

**18. Signatures**

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

SIGNÉ à Roxton Falls, le \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Acquéreur 1

\_\_\_\_\_  
Acquéreur 2

**Accusé réception**

J'accuse réception de l'offre d'achat présentée par :

\_\_\_\_\_  
Acquéreur 1

\_\_\_\_\_  
Acquéreur 2

Ainsi que l'acompte au montant de 1 000\$, déposé par :

Chèque

Comptant

Autre : \_\_\_\_\_

Reçu par :

\_\_\_\_\_

Julie Gagné, directrice générale

\_\_\_\_\_

Angèle Beauchemin, secrétaire-trésorière adjointe

Ce \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_  
(Date) (Heure)