

## OFFRE D'ACHAT

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

acquéreur 1 : \_\_\_\_\_

acquéreur 2 : \_\_\_\_\_

( lettres moulées )

domicilié(s) et résidant(s) au,

adresse : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

ci-après désigné : « *L'ACQUÉREUR* »

Offre d'acheter de la Ville de Granby, ayant son bureau au 87 de la rue Principale, à Granby, Québec;

ci-après désignée : « *LE VENDEUR* »

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 \_\_\_\_\_ pieds carrés ( \_\_\_\_\_ pi<sup>2</sup>).

### 1. Prix et modalités de paiement

L'acquéreur offre de payer au vendeur la somme de ( \_\_\_\_\_ \$),  
représentant un montant de 7,50 \$/pi<sup>2</sup>.

L'acquéreur remet ce jour au vendeur un dépôt de garantie de mille dollars ( 1 000 \$ ) sous forme de chèque visé ou traite bancaire à l'ordre de « VILLE DE GRANBY », ou encore comptant. Ce dépôt sera appliqué sur le prix de vente advenant que la présente offre soit acceptée par le Conseil municipal. 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 le Conseil municipal et que ce

Parapher

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 le Conseil municipal de la présente offre d'achat, et ce, sous réserve de tout autres recours disponible à la Ville.

Dans les cas prévus aux deux (2) paragraphes précédents, la Ville 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 au vendeur 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 cent vingt (120) jours de la date d'acceptation de la présente offre par le Conseil municipal.

## **3. Infrastructures**

Le prix de vente comprend toutes les infrastructures et aucune taxe d'amélioration locale ne sera prélevée pour ces infrastructures.

## **4. Garantie du vendeur**

### *Garantie du droit de propriété*

Le vendeur fournit la garantie légale 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, gaz, égouts et aqueduc) de type résidentiel et qui n'empêchent pas la construction résidentielle du terrain.

### *Absence de garantie de qualité*

Le vendeur 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.

Le vendeur ne fournit aucune garantie ou représentation quant à la conformité du terrain aux lois, ordonnances et règlements environnementaux de toute

Parapher

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 et aussi à payer pour l'avenir tous les versements à échoir sur les taxes spéciales dont le paiement est réparti sur un certain nombre d'années;
- 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 le vendeur 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 Bell Canada et que celle-ci n'affecte que les lignes aériennes ou souterraines installées ou 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 du vendeur.

## 6. Obligation de construire

L'acquéreur s'oblige à construire sur le terrain, une résidence unifamiliale isolée, 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, le vendeur 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 au vendeur comme autres dommages liquidés.

Parapher

## 7. Préférence d'achat

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 au présent vendeur au prix présentement payé. Le présent vendeur aura un délai de soixante (60) jours à compter de la réception d'une telle offre pour l'accepter ou la refuser.

À défaut par l'acquéreur de respecter l'engagement pris au paragraphe précédent, le vendeur 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 au vendeur comme autres dommages liquidés.

## 8. Normes de construction

Outre la procédure à suivre et les normes à satisfaire pour l'obtention du permis municipal de construire, la construction d'une résidence est soumise aux normes additionnelles propres au secteur ci-après :

### Architecture :

- 900 pieds carrés (pi<sup>2</sup>) pour un bâtiment de deux (2) étages, ou;
- 1 300 pieds carrés (pi<sup>2</sup>) pour un bâtiment d'un (1) étage;
- construction d'un garage obligatoire;

Dans les secteurs Bourget Est (phase II) et Lemoyne, ces superficies excluent le garage, tandis que dans le secteur Miner (1A) cette superficie inclut le garage.

- largeur minimale de 9 mètres;
- conception adaptée à la topographie et au relief du terrain;
- toits en pente obligatoires ayant une inclinaison égale ou supérieure à 6/12 (22.5°)
- pourcentage minimal d'ouverture en façade principale de vingt pour cent (20 %), excluant les garages, sauf dans le secteur Miner (1A) où le pourcentage minimal d'ouverture inclut les garages.
- sur un terrain d'angle, les deux façades donnant sur les rues doivent être traitées avec la même qualité architecturale;
- les bâtiments accessoires doivent s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment principal (forme, détails architecturaux, couleurs, etc.)

Parapher

Revêtements :

- maçonnerie sur une superficie équivalant à vingt-cinq pour cent (25 %) de tous les murs extérieurs ou sur l'ensemble de la façade principale;

Ce pourcentage de maçonnerie s'applique dans le secteur Bourget Est (phase II) seulement.

- trois types de revêtements maximum;
- revêtements souples (vinyle, aluminium, etc.) de même que revêtements de type acrylique, brique de béton, stuc et/ou crépi sont proscrits;
- revêtements de bois de type clins ou bardeaux, maçonneries, acier et fibrociment et/ou similaires sont acceptés;
- la partie hors sol des murs de fondation doit être recouverte de crépi.
- les parements d'aluminium ne sont acceptés que pour des éléments mineurs dont la visibilité ne compromet pas l'esthétique du bâtiment et en aucun cas, ne devront couvrir plus de cinq pour cent (5 %) de la superficie de chacune des façades.

Environnement :

- travaux de déblai et de remblai minimisés.

## 9. Déclaration du vendeur

Le vendeur déclare :

le zonage du terrain autorise la construction d'une maison résidentielle unifamiliale 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.

Parapher

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 le vendeur aux Services juridiques de la Ville de Granby situé au 87, rue Principale, Granby, Québec, J2G 2T8.

### 14. Autres conditions

L'acquéreur est un particulier.

Aucun intermédiaire ne sera admis à déposer une offre au nom d'un particulier.

Parapher

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

Dans le secteur Bourget Est (phase II), les acquéreurs des lots 4 345 531 à 4 345 536 du cadastre du Québec, devront implanter à leur frais en arrière lot une clôture ou une haie conforme aux règlements de la Ville de Granby, afin de protéger le milieu humide adossé à ces terrains.

Dans le secteur de la rue Lemoyne, le lot 4 313 826 est affecté d'une servitude pour le passage d'égout sanitaire de 6.1 mètres de largeur et ayant une superficie totale approximative de 2 802 pieds carrés (pi<sup>2</sup>).

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

## **15. Infrastructures**

La Ville de Granby terminera la construction des travaux d'infrastructures de rue et de conduites d'égout et d'aqueduc au plus tard le 1<sup>er</sup> septembre 2011.

## **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 doivent être déposés aux Services juridiques de la Ville de Granby, à l'attention de M. Bruno Allaire.

Si l'offre est acceptée, le vendeur en notifiera l'acquéreur dans les quinze (15) 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.

L'offre d'achat de l'acquéreur est conditionnelle à ce qu'aucune autre offre du(des) présent(s) acquéreur(s) ne soit acceptée par le vendeur.

La Ville 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.

Parapher

## 18. Signatures

En plus des signatures requises, il est important de parapher chaque page aux endroits appropriés et d'obtenir la signature de deux (2) témoins qui doivent attester que vous avez signé le présent document devant eux.

SIGNÉ à Granby, le \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Acquéreur 1

\_\_\_\_\_  
Acquéreur 2

Témoin 1 :

Témoin 2 :

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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

( lettres moulées )

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

( lettres moulées )

Parapher

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