

**PROMESSE D'ACHAT**

**D'IMMEUBLE**

**PAR**

**DOMAINE  
VUE SUR BEAUVOIR**

**PROMESSE D'ACHAT D'IMMEUBLE  
DOMAINE VUE SUR BEAUVOIR**

Par

Nom		Prénom	
Profession			
Adresse			
Téléphone	Rés :	Bur/cell :	
État civil	Célibataire	Marié(e)	Divorcé(e) Veuf
Date de naissance			

Nom		Prénom	
Profession			
Adresse			
Téléphone	Rés :	Bur/cell :	
État civil	Célibataire	Marié(e)	Divorcé(e) Veuf
Date de naissance			

Ci-après nommé(s) : "l'**ACHETEUR**";

À

**MAPIER INC**, société légalement constituée sous l'autorité de la "Loi sur les sociétés par actions", par certificat de constitution émis en date du 1 février 2012, et immatriculée au registre des entreprises du Registraire des entreprises, le 20 avril 2012 sous le numéro 1167299537, ayant son siège social au 205-1451 rue de l'Etna, Québec, G3K2S1; agissant et ici représentée par **Pierre GOSSELIN**, son président, dûment autorisé(e) tel qu'il/elle le déclare

Ci-après désigné "le **VENDEUR**";

Par la présente, l'**ACHETEUR** promet d'acheter, aux prix et conditions ci-dessous énoncés, l'immeuble portant le numéro \_\_\_\_\_ désigné par les parties, et montré sur un plan reconnu véritable et signé pour identification par les parties, que l'**ACHETEUR** a examiné et dont il se déclare satisfait, sans bâtisse, situé dans le « **DOMAINE VUE SUR BEAUVOIR** », ayant la désignation cadastrale suivante :

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Sherbrooke, ayant une superficie approximative de \_\_\_\_\_ mètres carrés, à être précisée suivant le dépôt du cadastre officiel du présent immeuble.

## 1. PRIX ET MODE DE PAIEMENT

1.1 Le prix d'achat sera de \_\_\_\_\_ dollars ( \_\_\_\_\_ \$)  
 que l'**ACHETEUR** convient de payer comme suit :

1.1.1 Avec la présente promesse d'achat, l'**ACHETEUR** remet une somme de \_\_\_\_\_ dollars (\_\_\_\_\_) \$ par traite bancaire, à l'ordre de Me Myriam Paré notaire, en fidéicommiss, qui sera encaissé au moment de l'acceptation de la présente promesse. Lors de la signature de l'acte de vente, cette somme sera imputée au prix d'achat.

Advenant la nullité ou la caducité de la présente promesse, le dépôt sera remis à l'acheteur, à l'Exception d'un montant représentant cinq pour cent (5%) du prix de vente à titre de pénalité, sans autre recours de part et d'autre.

1.1.2 Lors de la signature de l'acte de vente devant notaire, l'**ACHETEUR** versera, par traite bancaire ou virement électronique, la balance du prix de vente, à l'ordre de M<sup>e</sup> Myriam Paré, notaire, en fidéicommiss.

## 1.2 DÉCLARATIONS DES PARTIES RELATIVEMENT À LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (TPS) ET LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (TVQ)

Le **VENDEUR** n'est pas un particulier.

En conséquence, la présente vente est taxable selon les dispositions de la *Loi sur la taxe d'accise* et de la *Loi sur la taxe de vente du Québec*.

Les parties déclarent que la valeur de la contrepartie aux fins de la *Loi sur la taxe d'accise* et de la *Loi sur la taxe de vente du Québec* est de \_\_\_\_\_ dollars (\_\_\_\_\_) \$.

La taxe sur les produits et services (T.P.S.) représente une somme de \_\_\_\_\_ dollars (\_\_\_\_\_) \$ et la taxe de vente du Québec (T.V.Q.) représente une somme de \_\_\_\_\_ dollars (\_\_\_\_\_) \$.

**PRIX DE VENTE TOTALE (AVEC TAXES) :** \_\_\_\_\_ \$

1.2.1 **VENDEUR PERÇOIT LES TAXES**

L'**ACHETEUR** déclare ne pas avoir présenté une demande d'inscription aux autorités concernées.

Le **VENDEUR** devra recevoir de l'acheteur lesdites sommes de T.P.S. et de T.V.Q. payables en raison de la signature de la vente qui suivra les présentes, et s'engage à remettre ces sommes aux autorités concernées.

OU

1.2.2 **L'ACHETEUR PERÇOIT LES TAXES**

L'**ACHETEUR** déclare que ses numéros d'inscription sont les suivants:

T.P.S.: \_\_\_\_\_  
 T.V.Q.: \_\_\_\_\_

Ces inscriptions n'ont pas été annulées ni ne sont en voie de l'être.

En conséquence, la responsabilité relative à la perception de la T.P.S. et de la T.V.Q. est supportée par l'**ACHETEUR**.

1.3 Le prix de vente inclut les travaux permanents ainsi qu'un certificat de piquetage.

1.4 Le notaire retiendra les sommes que l'**ACHETEUR** devra verser au **VENDEUR**, jusqu'à ce que l'acte de vente soit publié et porté au registre foncier sans inscription préjudiciable au titulaire du droit publié.

## 2. CONDITIONS DE LA PROMESSE

La promesse d'achat est conditionnelle à ce que l'**ACHETEUR** obtienne un emprunt hypothécaire de premier rang, d'au plus \_\_\_\_\_ dollars ( \_\_\_\_\_ \$) qu'il s'engage à solliciter, à ses frais, dans les cinq (5) jours de la date d'acceptation de sa promesse d'achat.

Cet emprunt portera intérêt à un taux ne dépassant pas \_\_\_\_\_ pour cent ( %) l'an, sera amorti sur une période de \_\_\_\_\_ ans.

Le produit de cet emprunt sera versé au **VENDEUR** en paiement d'autant du prix de vente. Si, dans les vingt (20) jours suivant l'acceptation de sa **PROMESSE D'ACHAT D'IMMEUBLE**, l'**ACHETEUR** échouait dans l'obtention de tel emprunt, il s'engage à en aviser immédiatement le **VENDEUR** par écrit. Auquel cas, la présente **PROMESSE D'ACHAT D'IMMEUBLE** sera nulle.

## 3. OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR

3.1 L'**ACHETEUR** paiera, le cas échéant, le droit de mutation.

3.2 L'**ACHETEUR** ne peut vendre, céder ou autrement aliéner les droits lui résultant de la présente promesse sans le consentement préalable écrit du **VENDEUR**.

3.3 L'**ACHETEUR** acquittera les frais et honoraires de l'acte de vente et d'hypothèque immobilière, la publication et les copies requises pour les parties, le cas échéant.

3.4 L'**ACHETEUR** nomme le **VENDEUR** son mandataire spécial en le subrogeant et le substituant dans tous les droits relatifs à la négociation, exécution, signature et création de toute servitude d'utilité publique (notamment Bell Canada, Hydro-Sherbrooke) avec les autorités compétentes, sur une ou des parties de l'immeuble vendu et l'**ACHETEUR** promet de ratifier les actes posés par le **VENDEUR** en vertu de ce mandat.

## RÈGLEMENT D'HARMONISATION DOMAINE VUE SUR BEAUVOIR

3.5 L'ACHETEUR s'engage à construire une résidence d'une valeur d'au moins 150 000.00\$, excluant la valeur payée pour le terrain. De plus, cette construction devra respecter les critères suivants, savoir :

3.5.1 La construction devra être complétée et entièrement terminée dans les douze (12) mois du début des travaux ou de la construction.

(L'expression "entièrement terminée" signifie: tous les matériaux et/ou les revêtements extérieurs installés d'une façon définitive, le terrassement extérieur gazonné et les arbres plantés.)

3.5.2. L'immeuble sera construit conformément aux règlements municipaux en vigueur, et les plans finaux devront être approuvés par le vendeur, le tout à son entière satisfaction. De plus, advenant toute modification aux plans subséquentement à leur approbation, les plans devront être réapprouvés par le vendeur, le tout à son entière satisfaction.

(Afin que ces plans soient approuvés par le vendeur, notamment, mais sans restreindre la généralité de ce qui précède, la résidence à bâtir ne doit pas être de style « moderne » ou « ultramoderne », c'est-à-dire que le recouvrement extérieur de la résidence à bâtir ne doit absolument pas être de tôle et les portes et autres garnitures ne doivent absolument pas être d'acier.)

3.5.3. Sans restreindre la généralité de ce que ci-dessus mentionné, l'immeuble devra s'harmoniser avec le développement.

3.5.4. Chacun des propriétaires s'engage à planter deux (2) arbres d'une hauteur ou d'une maturité minimale de huit (8) pieds en façade de la résidence. L'essence de cet arbre est laissée à la discrétion de l'acheteur, sous réserve de la réglementation et des recommandations municipales ainsi que des servitudes d'utilité publique.

3.5.5. Dans le cas où l'une ou l'autre des clauses ne serait pas respectée, le **VENDEUR** se réserve le droit d'exécuter ou de faire exécuter les travaux concernant l'engagement non respecté, et ce, aux frais de l'ACHETEUR. Toute somme déboursée à cet effet, par le **VENDEUR** devra être remboursée à ce dernier et portera intérêt au taux de dix-huit pour cent (18 %) l'an.

3.5.6 L'abattage d'arbre d'un diamètre supérieur à trois (3) pouces est strictement interdit à moins qu'il ne soit approuvé par le **VENDEUR**.

3.5.7 Tout garage érigé ou installé sur l'immeuble qu'il a acquis respectera les lois et la réglementation municipale en vigueur. Les plans devront être approuvés par le **VENDEUR**, le tout à son entière satisfaction.

3.5.8 Toute remise érigée ou installée sur l'immeuble qu'il a acquis respectera la thématique du projet. Pour ce faire, le revêtement extérieur de la remise sera de la même couleur et bâti avec des matériaux identiques à ceux de la propriété construite sur l'immeuble.

3.5.9 Tous les contenants à rebuts, à ordures ou autres contenants devront être placés de côté ou à l'arrière de chacune des résidences, de façon à ce qu'il ne soit pas visible de la rue et ce, afin de maintenir l'harmonie du projet.

3.6 **L'ACHETEUR** s'engage à réparer et à remettre en état, à ses frais, tout bris d'infrastructure survenu lors de l'exécution de travaux de construction, d'amélioration ou de rénovation sur son terrain, que ce bris soit dû ou non aux faits de **L'ACHETEUR**, et ce, dans les **TRENTE (30)** jours du bris.

L'expression " bris d'infrastructure " s'entend, notamment, de tout bris de la bordure de la rue, de l'asphalte et de tout autre accessoire à la propriété tels les tuyaux, les égouts, l'aqueduc et les fils.

3.6 En cas de revente du terrain par **l'ACHETEUR** à un tiers, ce dernier se porte fort que tout acheteur subséquent respectera toutes les obligations mentionnées aux présentes et fera en sorte que le cessionnaire assumera toutes et chacune des obligations précitées et les fasse respecter, sans novation.

Le défaut de respecter la présente obligation par **l'ACHETEUR** et ses successeurs en titre sera soumis aux dispositions du Code civil du Québec et de ses amendements.

3.8. Le défaut par **l'ACHETEUR** et ses successeurs en titre de respecter l'une ou l'autre des obligations stipulées au **RÈGLEMENT D'HARMONISATION DOMAINE VUE SUR BEAUVOIR**, constituera un cas de défaut et le défaillant s'engage et s'oblige à payer au **VENDEUR** une pénalité de cent dollars (100,00\$) par jour par défaut, et ce, sans avis et sans mise en demeure de la part du **VENDEUR**.

#### **4. OBLIGATIONS DU VENDEUR**

4.1 L'immeuble devra être livré, lors de la vente, dans le même état où il se trouvait lors de la promesse d'achat.

4.2 Le **VENDEUR** devra fournir un bon titre de propriété, libre de tous droits réels et autres charges, sauf ceux déclarés aux présentes et sauf les servitudes usuelles et apparentes d'utilité publique.

4.3 Le **VENDEUR** se portera garant envers **l'ACHETEUR** de toute violation aux limitations de droit public qui grèvent l'immeuble et qui échappent au droit commun de la propriété.

4.4 Le **VENDEUR** devra, par déclaration dans l'acte de vente ou par déclaration assermentée, attester qu'il est un résident canadien au sens de la Loi de l'impôt sur le revenu et au sens de la Loi sur les impôts, à défaut de quoi les dispositions des lois fiscales concernant la délivrance d'un certificat ou la rétention d'une partie du prix de vente seront appliquées.

#### **5. AUTRES CONDITIONS**

5.1 L'acte de vente devra être reçu par le notaire Myriam Paré ou l'un de ses associés, dans les \_\_\_\_\_ jours à compter de la date d'acceptation de la présente promesse d'achat.

5.2 L'**ACHETEUR** deviendra propriétaire et prendra possession de l'immeuble lors de la signature de l'acte de vente.

5.3 Nonobstant l'alinéa 2 de l'article 1456 du Code civil du Québec, l'**ACHETEUR** assumera les risques afférents à l'immeuble, conformément à l'article 950 du Code civil du Québec, à compter de la date de la signature de l'acte de vente.

5.4 Toutes les répartitions relatives aux taxes municipales et scolaires seront faites au moment de la signature de l'acte de vente.

Toutefois, ces répartitions seront faites à partir des renseignements disponibles. Si l'immeuble vendu était sujet à toutes taxes, spéciales ou autres, se rapportant à une période antérieure à la date des répartitions, malgré la date d'imposition ou d'échéance de ces taxes, le **VENDEUR** s'engage sur simple demande de l'**ACHETEUR**, de payer à ce dernier la proportion de telles taxes se rapportant à la période antérieure à la date des répartitions. Si d'autres répartitions se révélaient nécessaires pour quelque raison, les parties s'engagent à y procéder sans délai, à cette même date, sur demande de l'une ou l'autre d'entre elles.

5.5 L'**ACHETEUR** déclare qu'il n'entend pas changer la destination de l'immeuble.

## 6. DÉCLARATIONS DU VENDEUR

Le **VENDEUR** fait les déclarations suivantes:

6.1 Il n'a reçu aucun avis, provenant d'une autorité compétente, dénonçant que l'immeuble n'est pas conforme aux lois et règlements en vigueur et à la suite duquel il n'aurait pas remédié au défaut qui y est dénoncé.

Si un tel avis était reçu postérieurement à l'acceptation, le **VENDEUR** s'engage à le signaler à l'acheteur qui pourra se désister, auquel cas la **PROMESSE D'ACHAT D'IMMEUBLE** deviendra nulle et la somme déposée devra être retournée à l'**ACHETEUR** sans autre recours de part et d'autre, à moins que le **VENDEUR** ne remédie au défaut qui y est dénoncé avant la signature de l'acte de vente.

6.2 L'immeuble n'est pas assujéti à la Loi sur la protection du territoire agricole.

6.3 L'immeuble n'est pas un bien culturel classé ou reconnu et n'est pas situé dans un arrondissement historique ou naturel, dans un site historique classé, ni dans une aire de protection selon la Loi sur les biens culturels.

6.4 L'immeuble est conforme aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement.

## 7. MÉDIATION

Les parties s'engagent à avoir recours à la médiation afin de résoudre tous différends concernant l'interprétation de la présente **PROMESSE D'ACHAT D'IMMEUBLE** ou en regard à tous litiges pouvant naître de son exécution.

Pour ce faire, les parties choisiront de concert un notaire médiateur afin de tenter de résoudre le problème par voie de médiation.

## 8. ÉLECTION DE DOMICILE

8.1 Pour la signification de tout avis et de tout acte de procédure, les parties aux présentes font élection de domicile à l'adresse mentionnée aux présentes.

Advenant l'impossibilité de signification à l'une des parties à son domicile élu, tout avis et acte de procédure lui seront signifiés au greffe de la Cour supérieure du district de Saint-François.

## 9. DÉLAI D'ACCEPTATION ET DE NOTIFICATION

9.1 La présente **PROMESSE D'ACHAT D'IMMEUBLE** est irrévocable jusqu'à \_\_\_\_\_ heures, le \_\_\_\_\_. Si la promesse est acceptée dans ce délai, l'acceptation devra être reçue par l'**ACHETEUR** dans les \_\_\_\_\_ heures suivant l'expiration du délai. Si la **PROMESSE D'ACHAT D'IMMEUBLE** n'est pas acceptée dans ce délai, ou si l'**ACHETEUR** n'a pas reçu l'acceptation dans le délai prévu, la **PROMESSE D'ACHAT D'IMMEUBLE** sera nulle la somme déposée par l'**ACHETEUR** lui sera remboursée sans autre recours de part et d'autre. Par contre, si la **PROMESSE D'ACHAT D'IMMEUBLE** est acceptée et que notification est reçue dans le délai imparti, cette **PROMESSE D'ACHAT D'IMMEUBLE** constituera un contrat liant juridiquement les parties.

9.2 L'**ACHETEUR** reconnaît avoir lu et compris cette **PROMESSE D'ACHAT D'IMMEUBLE** et en avoir reçu copie.

Signé à \_\_\_\_\_  
le \_\_\_\_\_, à \_\_\_\_\_ heures.

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

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

Nom : \_\_\_\_\_ (témoin)  
Signature : \_\_\_\_\_



**10. ACCEPTATION PAR LE VENDEUR**

10.1 Je, soussigné, Pierre GOSSELIN, représentant autorisé de **MAPIER INC**, ayant son siège social au 205-1451 rue de l'Etna, Québec, Québec, G3K 2S1, accepte la présente **PROMESSE D'ACHAT D'IMMEUBLE** et promets de vendre l'immeuble qui y est décrit aux prix et conditions y mentionnés.

Signé à \_\_\_\_\_,  
le \_\_\_\_\_, à \_\_\_\_\_ heures.  
MAPIER INC.

\_\_\_\_\_  
Par : Pierre GOSSELIN (vendeur)

Nom : \_\_\_\_\_ (témoin)

Signature : \_\_\_\_\_

Nombre d'exemplaires signés: \_