**PROMESSE D’ACHAT-VENTE D’IMMEUBLE**

**ENTRE** : **PROPRIÉTÉS PICARD & FORTIN INC.,** personne morale légalement constituée sous le régime de la *Loi sur les sociétés par actions*, ayant son siège au 146, Traverse de Laval, Lac-Beauport (Québec) G3B 0Y1, représentée ici par son président, Frédéric Fortin, dûment autorisé tel qu’il le déclare

(ci-après désigné le « **Vendeur** »);

**ET** : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ domicilié et résidant au \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

**ET** : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ domicilié et résidant au \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(ci-après désignés collectivement l’ « **Acheteur** »).

Par la présente, l'Acheteur promet d'acheter, au prix et conditions ci-dessous énoncés, un immeuble (terrain à construire) assujetti au régime de la copropriété divise, connu et désigné comme étant le lot \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montmagny, incluant :

A) DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES. La partie privative constituée par le lot numéro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) du CADASTRE DU QUÉBEC, dans la circonscription foncière de Montmagny;

Cette partie privative porte le numéro \_\_\_\_\_ des terrains lotis, le tout tel qu’il appert du plan annexé à la présente.

B) LA QUOTE-PART DES DROITS INDIVIS dans les parties communes afférentes à la partie privative ci-dessus désignée, telle qu'établie dans la Déclaration de copropriété précitée.

C) Tous les droits, titres et intérêts se rattachant à cette fraction.

Ledit immeuble est en outre sujet aux droits d’Hydro-Québec d’occuper une partie de la propriété pour les fins de son réseau, le tout conformément aux *Conditions des services d’électricité approuvées par la Régie de l’Énergie*.

**1. PRIX ET MODE DE PAIEMENT**

* 1. Le prix sera de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ $), plus les taxes applicables (TPS/TVQ);
  2. Aux termes de la présente promesse d’achat-vente, l’Acheteur verse un acompte sur le prix de vente total de l’immeuble, d’un montant de\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_$) par virement électronique ou traite bancaire au compte en fidéicommis des avocats Dussault, Lemay, Beauchesne, S.E.N.C.R.L. au plus tard dans les cinq (5) jours suivant la signature des présentes, lequel sera non remboursable à l’expiration d’un délai de dix (10) jours des présentes, quel que soit le résultat de la présente vente. Les informations de transfert son annexées à la présente Promesse.
  3. L’Acheteur convient de verser le solde du prix de vente de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ $) par virement électronique ou traite bancaire au compte en fidéicommis des avocats Dussault, Lemay, Beauchesne, S.E.N.C.R.L. lors de la signature de l’acte de vente aux bureaux du cabinet d’avocat.
  4. **GARANTIE**

1.1.1 Cette vente sera faite avec la garantie légale, libre et quitte de toute dette, priorité, hypothèque ou redevance quelconque;

1.1.2 Il est entendu par la présente que la passerelle en bois flottante traversant les milieux humides est vendue sans garantie légale aux risques et périls de l’Acheteur.

1.1.3 Le Vendeur n’offre également aucune garantie relativement à toute construction ou aménagement mentionné dans le présent acte, dont notamment quant à la construction et l’aménagement de toute installation septique, le Vendeur n’étant pas responsable à quelque titre que ce soit de ces travaux.

* 1. **SERVITUDES** 
     1. Le Vendeur déclare que l'immeuble n'est l'objet d'aucune servitude autre que :
* Les servitudes établies dans la Déclaration de copropriété, y incluant des servitudes de Droit de passage, d’utilisation du parc commun et d’utilisation du quai commun;
* Une ou des servitudes aériennes, souterraines et de passages en faveur d’Hydro-Québec, afin d’occuper une partie de l’immeuble pour fins d’installation des circuits, poteaux, et équipements nécessaires au branchement et au réseau, le tout tel que plus largement détaillé à l’*Établissement des droits réels de servitude pour des lignes électriques et de télécommunication* en date du 13 octobre 2021;
  + 1. L’Acheteur devra s’engager irrévocablement à signer à la première demande d’Hydro Québec un acte notarié de servitude à être publié selon la formule utilisée par Hydro-Québec en sa faveur ou en faveur de toute autre personne qu’Hydro-Québec désignera. De même, l’Acheteur devra s’engager à signer une clause mandatant le Vendeur pour compléter les démarches relativement à l’établissement de ces servitudes, le cas échéant.
    2. Une servitude de conservation sera publiée en faveur du Vendeur et de tous ses ayant droits à même l’acte de vente de l’immeuble afin de protéger les zones identifiées au plan qui sera remis à l’Acheteur avant la signature de l’acte de vente selon le plan fourni en annexe. L’Acheteur devra donc accepter l’imposition de ladite servitude de conservation sur son lot et en respecter les termes en tout temps, lesquels visent entre autres à :
* Empêcher le déboisement dans la zone indiquée;
* Limiter les travaux et aménagements paysagers ou autres dans la zone indiquée;
* Empêcher toute construction dans la zone indiquée, sauf exception;

**2. OBLIGATIONS DE L’ACHETEUR**

* 1. L'Acheteur paiera, le cas échéant, les droits de mutation;
  2. L'Acheteur paiera les frais et honoraires du contrat de vente, de sa publication et des copies pour les parties et les créanciers hypothécaires; et
  3. L’Acheteur ne peut vendre, céder ou autrement aliéner les droits lui résultant de la présente promesse d’achat sans le consentement préalable et écrit du Vendeur.

**3. OBLIGATIONS DU VENDEUR**

* 1. L'immeuble devra être livré lors du contrat de vente, dans le même état où il se trouvait lors de la promesse d'achat;
  2. Le Vendeur devra fournir un bon titre de propriété, libre de tous droits réels et autres charges, sauf les servitudes usuelles et apparentes d’utilité publique, les servitudes établies dans les déclarations de copropriété ainsi que les droits de publication de servitudes par Hydro-Québec ou les personnes qu’Hydro-Québec désigne.
  3. Le Vendeur devra, par déclaration dans le contrat de vente ou par déclaration solennelle, 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.
  4. Aucun certificat de localisation de l’immeuble ne sera fourni à l’Acheteur.

**4. ACHAT CONDITIONNEL**

* 1. L’Acheteur pourra soumettre la présente à tout notaire ou avocat de son choix pour vérification et révision des conditions y étant prévues avant signature;
  2. La Promesse d’acquérir l’immeuble est conditionnelle, si l’Acheteur le désire, à la réalisation préalable d’une visite et d’une inspection de l’immeuble par l’Acheteur ou des professionnels mandatés par celui-ci, dans les dix (10) jours de l’acceptation de la Promesse. L’inspection est aux frais de l’Acheteur;
  3. Au moment de la signature du contrat de vente, toutes les répartitions relatives notamment aux taxes, intérêts sur emprunt hypothécaire, primes d'assurance, loyers, combustible et contrats de location d'appareils seront faites en date de la signature de l’acte de vente;
  4. L’Acheteur et le Vendeur signeront l’acte de vente devant un avocat de l’étude Dussault, Lemay, Beauchesne, S.E.N.C.R.L. aux bureaux situés au 2795, boulevard Laurier, bureau 450, Québec, QC, G1V 4M7, le ou avant le \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, à défaut de quoi la présente promesse d’achat-vente sera résiliée de plein droit;
  5. Il est entendu que l’Acheteur bénéficie d’un délai de dix (10) jours de l’acceptation de la présente Promesse pour la résoudre, à sa discrétion, par l’envoi d’un avis écrit à cet effet au Vendeur. Dans ces circonstances, une pénalité de 0.5 % du prix de vente convenu sera imposé à l’Acheteur.

**5. DÉCLARATIONS DU VENDEUR**

Le Vendeur fait les déclarations suivantes :

* 1. Il est le seul et unique propriétaire de l’Immeuble à l’exclusion de toute autre personne. Il n’existe à sa connaissance aucun obstacle ni aucune restriction d’ordre légal ou contractuel à la libre disposition de l’immeuble.
  2. Il n’a reçu aucun avis selon lequel l’immeuble n’est pas conforme aux lois et règlements en vigueur;
  3. Il n’a pas exécuté ou fait exécuter sur le dit immeuble depuis qu’il en est le propriétaire (ou depuis douze mois au maximum) des travaux de construction, réparation ou rénovation dont le coût soit resté impayé et aucune hypothèque légale ne peut en résulter;
  4. L'immeuble n’est pas situé dans un ensemble immobilier au sens de la *Loi sur la Régie du logement*;
  5. L'immeuble n'est pas assujetti à la *Loi sur la protection du territoire agricole*;
  6. 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*;
  7. L’immeuble est situé en tout ou en partie dans une bande de protection riveraine ou milieux humides, étant assujetti aux restrictions prévues par toute loi ou tout règlement;
  8. Aucune déclaration de résidence familiale n’affecte l’immeuble;
  9. Au meilleur de sa connaissance, l'immeuble est conforme aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement.

**6. AUTRES CONDITIONS APPLICABLES**

* 1. Le présent immeuble (terrain vacant) est assujetti au régime de la copropriété divise par la publication de la Déclaration de copropriété précitée le 17 novembre 2021;
  2. La Déclaration de copropriété prévoit plusieurs obligations et limitations aux droits des copropriétaires que ceux-ci ont l’obligation de respecter. Il y est notamment prévu que :
     1. Les parties privatives (12) sont destinées à l’aménagement et à la jouissance de résidences ou résidences secondaires ainsi qu’à la jouissance du lac, le cas échéant. Toutes les parties privatives peuvent faire l’objet d’une location, incluant toute location à court terme.
     2. La copropriété comporte 3 parties communes distinctes, soit :
        1. La route commune, permettant de relier le chemin municipal (la Route du Cimetière et la Route du Lac) aux parties privatives;
        2. Le chemin piétonnier situé entre deux parties privatives;
        3. Le quai commun et le parc commun.
     3. Les copropriétaires doivent verser une cotisation annuelle au Syndicat de copropriété afin de pourvoir au fond de prévoyance et au fonds d’auto-assurance du syndicat, le tout afin de veiller à l’entretien des parties communes et au paiement des assurances et pourvoir aux réparations nécessaires au maintien des parties communes. Les dépenses actuellement envisagés pour les prochaines années sont les suivantes :

|  |  |
| --- | --- |
| **Type de dépense – Charges communes** | **Montant ($)** |
| 1. Entretien et réparation des parties communes (chemin commun, chemin piétonnier, parc commun et quai commun)  * Excluant le déneigement et le service de collecte des déchets, lesquels feront partie des taxes municipales de chacun. | 1 500 $ |
| 1. Taxes municipales et scolaires des parties communes | 2 000 $ |
| 1. Assurances et évaluation de la valeur des biens par un évaluateur agréé (fréquence : au 5 ans) | 2 800 $ |
| 1. Fonds de prévoyance (0.5 % de la valeur de l’immeuble ou 5% du budget annuel) | 425 $ |
| 1. Fonds d’auto-assurance (50% de la franchise au total) | 1 000 $ |
| 1. Frais divers (comptable, avocat, etc.) | 1 000 $ |
| **TOTAL** | 8 725 $ |

* + 1. L’impôt foncier susceptible d’être dû sur l’immeuble est approximativement de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ $, soit un taux annuel de 1.15 %. Le Vendeur n’est pas responsable de toute modification ou correction à ce niveau, étant entendu que la Municipalité de Lac Frontière est la seule responsable d’établir les impôts fonciers annuellement.
    2. La cotisation annuelle est basée sur la valeur relative de chacune des fractions de la copropriété, laquelle est établie au tableau de l’article 24 de la Déclaration de copropriété précitée. Actuellement, cette cotisation est estimée à approximativement 8 725 $ x \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_% = \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ $ annuellement pour l’Acheteur, ou \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ $ mensuellement. Ce montant est sujet à changement sans préavis et devra être révisé annuellement par le Syndicat des copropriétaires.
    3. En date des présentes, l’état des finances du Syndicat est le suivant :

Dettes : 0 $

Créances : 0 $

Recettes : 0 $

Débours : 0 $

Fonds de prévoyance : 0 $

Fonds d’auto-assurance : 0 $

Charges communes : Aucune pour le moment.

Voir le tableau ci-haut pour une estimation des charges communes envisagées.

* + 1. L’Acheteur est le seul responsable de sa partie privative et des dépenses y étant liées, lesquelles ne sont pas comprises dans les montants indiqués ci-haut.

Ces montants peuvent entre autres comprendre toute taxe municipale ou scolaire, frais d’électricité, de téléphonie ou d’internet et tout autre frais rattaché uniquement à l’immeuble (partie privative) de l’Acheteur.

Toute réparation ou entretien nécessaire sur toute construction érigée sur l’immeuble vendu ne sont aucunement de la responsabilité du Syndicat et des autres copropriétaires.

* + 1. La Déclaration de copropriété comporte plusieurs servitudes, dont notamment des servitudes d’empiètement, empiètement quant aux services et de tolérance de construction. Par ces servitudes, l’Acheteur doit tolérer tous les inconvénients en lien avec toute construction de parties communes ou de parties privatives qui ont été érigées dans le développement initial du projet, notamment de toute passerelle de bois pour l’utilisation du chemin piétonnier.
    2. La Déclaration de copropriété comporte également un Règlement de l’immeuble, lequel prévoit entre autres :
       1. Des règles générales relativement à la jouissance de chaque partie privative et des parties communes ;
       2. Des règles spécifiques relativement à l’utilisation du parc commun, du quai commun et de la route commune;
       3. Certaines normes de construction et normes architecturales quant à la construction d’un bâtiment principal et de bâtiments annexes sur chacune des parties privatives;
       4. Une obligation de soumettre les plans de construction du bâtiment principal et des bâtiments annexes au conseil d’administration du Syndicat de copropriété;
  1. Le contrat de vente prévoira également une obligation pour l’Acheteur de construire un bâtiment principal résidentiel sur sa partie privative dans les deux (2) ans de l’achat. À défaut de procéder dans le délai requis, le Vendeur pourra résoudre la vente afin de récupérer l’immeuble, tout en restituant à l’Acheteur le prix de vente moins l’acompte non remboursable.
  2. Également, si l’Acheteur désire vendre l’immeuble avant d’avoir procédé à la construction d’un bâtiment principal résidentiel, il devra d’abord l’offrir au Vendeur, aux mêmes conditions qu’il l’a lui-même acquis;
  3. Dans le cadre du contrat de vente, l’Acheteur devra établir une servitude de conservation en faveur du Vendeur, de tous ses ayant droits et du Syndicat des copropriétaires Frontière Nature – Phase I visant à protéger certaines zones situées sur l’immeuble visé par la présente promesse d’achat-vente;
  4. La copropriété fait partie d’un projet immobilier qui pourrait comporter plusieurs phases de développement visant la vente de lots pour la construction de chalets. Par conséquent, plusieurs étapes administratives et légales subséquentes pourraient être nécessaires afin de compléter le projet en entier;
  5. Dans ces circonstances, une ratification spécifique de certains actes passés ou engagements pris par le Syndicat de copropriété devront être ratifiés par l’Acheteur, soit notamment :
     1. L’engagement du Syndicat de copropriété à accepter le transfert des obligations prévues à l’Entente conclue avec la Municipalité de Lac Frontière relativement au déneigement et la vidange et la récupération des déchets, le tout afin d’agir en lieu et place du promoteur;
     2. L’engagement du Syndicat de copropriété de procéder à la cession d’une partie indivise de certaines parties communes, étant la route, le chemin piétonnier, le parc commun et le quai commun à tout Syndicat de copropriété qui pourrait être créé et l’Acheteur s’engage à autoriser cette cession au moment opportun;
     3. L’engagement du Syndicat de copropriété de publier une convention d’indivision relativement à la gestion des parties indivises de certaines parties communes;
     4. La possibilité pour le Syndicat de copropriété et le ou les Syndicats de copropriété à être crées de créer une association de syndicats.
  6. Les éléments suivants seront également énoncés à l’acte de vente :
     1. Il n’y aura pas de déneigement de la route lors de l’hiver 2021-2022 et aucun accès ne sera permis à l’immeuble au cours de cette période;
     2. L’immeuble ne sera desservi en électricité qu’à partir du printemps 2022 au plus tôt, le tout sujet aux conditions et avancement des travaux d’Hydro-Québec;
     3. Le déneigement de la route et la vidange et la récupération des déchets sera exécuté par la municipalité de Lac Frontière dès que 9 parties privatives auront été vendues, le tout en conformité avec l’entente intervenue à cet effet;
     4. Le vendeur a procédé aux aménagements requis pour l’installation d’un quai privatif sur le lac Frontière, y incluant une passerelle de bois flottante au-dessus des milieux humides situées sur l’immeuble faisant l’objet de la vente. L’acheteur aura la possibilité d’installer un quai privatif flottant ou sur pilotis à l’extrémité de la passerelle aménagée. Dans tous les cas, l’installation du quai, son entretien et sa réparation seront à la charge de l’acheteur;
     5. L’acheteur devra s’engager à faire affaire avec la compagnie Veaucherie Audet et Bolduc SENC ou toute autre compagnie, avec le consentement du Vendeur agissant raisonnablement, à titre d’entrepreneur et avec M. Philippe Racine de Groupe SIG3 ou toute autre compagnie, avec le consentement du Vendeur agissant raisonnablement, à titre d’ingénieur, pour procéder à la construction des installations septiques visant à desservir le bâtiment principal. Le coût de construction de ces installations septiques n’est pas inclus dans le prix de vente convenu;
     6. L’acheteur devra s’engager à remettre au Vendeur la ristourne qu’il recevra d’Hydro-Québec relativement à l’établissement des installations électriques nécessaires;
     7. L’acheteur devra s’engager à ne pas utiliser les noms et logos du Vendeur et du Syndicat des copropriétaires Frontière Nature – Phase I, dont notamment ceux faisant expressément référence au projet « Frontière Nature ».
  7. Par la présente, l’Acheteur accepte que toutes les conditions et informations devant se retrouver dans toute note d’information, le cas échéant, font partie de la présente Promesse et renonce à exiger la fourniture de telles informations dans un document distinct.

EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉES :

À \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ heures.

**VENDEUR** **ACHETEUR**

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

Propriétés Picard & Fortin Inc.

Par : Frédéric Fortin, président

**ACHETEUR**

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

**ANNEXES**

1. Plan du projet actuel
2. Copie de la Déclaration de copropriété publiée au Registre foncier
3. Lettre de délégation de responsabilité au Syndicat des copropriétaires
4. Entente avec la Ville relativement au déneigement et à la collecte des déchets
5. Plan d’Eco-Gestion (servitude de conservation)
6. Résolutions du Syndicat des copropriétaires Frontière Nature – Phase I
7. Entente avec Hydro-Québec relativement aux installations électriques
8. Informations de paiement de l’acompte au compte en fidéicommis de Dussault, Lemay, Beauchesne S.E.N.C.R.L.