



No de résolution
ou annotation

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-CONSTANT
LE MARDI 23 OCTOBRE 2018

Séance extraordinaire des membres du Conseil de la Ville de Saint-Constant tenue à l'hôtel de ville le mardi, 23 octobre 2018 à 17h30, convoquée par monsieur le maire Jean-Claude Boyer en faisant signifier par un employé d'une entreprise privée de messagerie, avis de la présente séance à mesdames et messieurs les conseillers David Lemelin, André Camirand, Gilles Lapierre, Chantale Boudrias, Sylvain Cazes, Johanne Di Cesare, Mario Perron et Mario Arsenault, au plus tard vingt-quatre heures avant l'heure fixée pour le début de la présente séance, le tout conformément à la *Loi sur les cités et villes*.

Sont présents à cette séance monsieur le maire Jean-Claude Boyer, madame et messieurs les conseillers David Lemelin, André Camirand, Gilles Lapierre, Sylvain Cazes, Johanne Di Cesare, Mario Perron et Mario Arsenault.

Est absente à cette séance, madame la conseillère Chantale Boudrias.

Tous formant quorum sous la présidence de monsieur le maire Jean-Claude Boyer.

Madame Nancy Trottier, directrice générale et Me Sophie Laflamme, greffière sont présentes.

569-10-18

OCTROI DE CONTRAT POUR LA FOURNITURE ET L'INSTALLATION DE
PANNEAUX ACOUSTIQUES POUR LE CENTRE CULTUREL DENIS-LORD

CONSIDÉRANT que le Conseil a autorisé, aux termes de la résolution numéro 568-10-18, le Service des loisirs à conclure un contrat de gré à gré pour la fourniture et l'installation de panneaux acoustiques pour le Centre culturel Denis-Lord, et ce, conformément au règlement numéro 1586-18 sur la gestion contractuelle de la Ville de Saint-Constant;

Il est PROPOSÉ par madame Johanne Di Cesare APPUYÉE de monsieur André Camirand ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'octroyer le contrat pour l'acquisition et l'installation de panneaux acoustiques au Centre culturel Denis-Lord à Spica vision inc. aux prix unitaires soumis et aux conditions prévues dans la proposition soumise par le fournisseur.

La valeur approximative de ce contrat est de 40 381,52 \$, taxes incluses.

D'autoriser la directrice du Service des loisirs à signer, pour et au nom de la Ville, tout document jugé utile et nécessaire afin de donner plein effet à la présente résolution.

D'autoriser également la trésorière ou l'assistant-trésorier à emprunter, au fonds de roulement, la somme de 36 873,89 \$, lequel montant sera remboursé en cinq (5) versements annuels égaux et consécutifs.



No de résolution
ou annotation

D'autoriser à cet effet la trésorière ou l'assistant trésorier à transférer la somme de 36 873,89 \$ du poste budgétaire 59-151-00-000 « fonds réservés – fonds de roulement » vers le poste budgétaire 23-022-13-791 « Ameublement et équipement de bureau ».

Que les sommes nécessaires aux fins de cette dépense soient puisées à même les disponibilités du poste 23-022-13-791.

570-10-18

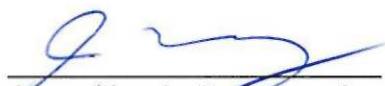
MODIFICATION DE LA RÉOLUTION NUMÉRO 529-10-18 « VENTE PAR LA VILLE DES LOTS 2 428 914, 3 567 647, 3 567 648 (ANGLE DES RUES CÔTÉ, BEAUVAIS ET BERGER) ET 2 429 584 (MONTÉE SAINT-RÉGIS) »

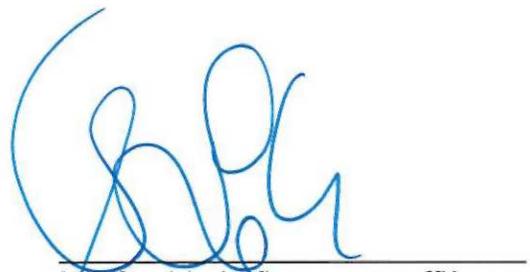
Il est PROPOSÉ par monsieur Mario Perron APPUYÉ de monsieur David Lemelin ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De modifier la résolution numéro 529-10-18 « Vente par la Ville des lots 2 428 914, 3 567 647, 3 567 648 (angle des rues Côté, Beauvais et Berger) et 2 429 584 (montée Saint-Régis) » par le remplacement du document joint en annexe par le document joint en annexe à la présente résolution.

PÉRIODE DE QUESTIONS

Personne n'assistant, il n'y a pas eu de période de questions.


Jean-Claude Boyer, maire


Me Sophie Laflamme, greffière



No de résolution
ou annotation

ANNEXE - RÉOLUTION NUMÉRO
570-10-18

PROMESSE D'ACHAT D'IMMEUBLE

Par : Développement A.S.T. INC. société par actions constituée le 15 octobre 2009 sous le régime de la partie IA de la *Loi sur les compagnies* (L.R.Q., c. C-38), maintenant régie par la *Loi sur les sociétés par actions* (L.R.Q., c. S-31.1) sous l'autorité de son article 716, immatriculée au registre des entreprises (Québec), sous le numéro 1166166455, ayant son siège au 136A rue Saint-Pierre, Saint-Constant, province de Québec, Canada, J5A 2G9 représentée **par son président Ayman S. Trad** aux termes d'une résolution de son conseil d'administration en date du, dont copie demeure annexée aux présentes.

Ci-après désigné « l'acheteur » ;

À : Ville de Saint-Constant, corporation légalement constituée suivant la *Loi sur les cités et villes*, ayant son siège social au 147, rue Saint-Pierre, Saint-Constant, province de Québec, Canada J5A 2G9, représentée par Jean-Claude Boyer, maire et Me Sophie Laflamme, greffière aux termes d'une résolution de son conseil en date du 9 octobre 2018 portant le numéro 529-10-18 **laquelle a été modifiée par la résolution adoptée en date du..... portant le numéro, dont copies demeurent annexées aux présentes.**

Ci-après désigné « le vendeur » ;

Par la présente, l'acheteur promet d'acheter, et ce sans aucune garantie légale ou conventionnelle, aux risques et périls de l'acheteur, aux prix et conditions ci-dessous énoncés, l'immeuble suivant, désigné comme étant le lot numéro 2 429 584, au cadastre du Québec, circonscription foncière de La Prairie (ci-après appelé «l'immeuble») avec toutes les servitudes actives ou passives, apparentes ou occultes attachées audit Immeuble dont notamment une servitude de conduite d'égout pluvial et ses accessoires publiée sous le numéro 11 032 067 au registre foncier du Québec, circonscription foncière de Laprairie. L'assiette de cette servitude sera réduite par le vendeur conformément au plan joint en annexe à la présente promesse pour en faire partie intégrante.

1. PRIX ET MODE DE PAIEMENT

1.1 Le prix d'achat sera de cent dix mille dollars (110 000 \$) plus les taxes applicables que l'acheteur convient de payer comme suit :

1.1.1 Avec la présente promesse d'achat, l'acheteur verse un **11 000\$** acompte de onze mille dollars (11 000\$), par chèque, à l'ordre de **Péladeau et Larivière** notaires, en fidéicommis, qui sera encaissé au moment de l'acceptation de la présente promesse. Lors de la signature du contrat de vente, cette somme sera imputée au prix d'achat.

1.1.2 Lors de la signature du contrat de vente devant notaire, **99 000\$** l'acheteur versera, par chèque visé ou l'équivalent, une somme additionnelle de quatre-vingt-dix-neuf mille dollars (99 000 \$) plus les taxes applicables, à l'ordre de **Péladeau et Larivière**, notaires, en fidéicommis.

PRIX TOTAL : 110 000\$
Plus taxes
applicables



No de résolution
ou annotation

1.2 Déclarations des parties relativement à la taxe sur les produits et services (TPS) et à la taxe de vente du Québec (TVQ).

L'immeuble est assujéti à la taxe sur les produits et services et à la taxe de vente du Québec. L'acheteur fournira ses numéros d'inscription de T.P.S. et de T.V.Q afin que le vendeur soit déchargé de son obligation de percevoir lesdites taxes applicables, lors de la signature de l'acte de vente.

2. OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR

2.1 L'acheteur paiera, le cas échéant, le droit de mutation.

2.2 L'acheteur paiera les frais et honoraires du contrat de vente, de sa publication et des copies pour les parties.

2.3 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.

2.4 L'acheteur prendra l'immeuble dans l'état où il se trouve après l'avoir vu, examiné et s'en être déclaré satisfait;

2.5 L'acheteur devra déclarer, dans l'acte notarié, qu'il a vérifié la conformité de l'immeuble et les particularités de celui-ci en regard de la bande de protection riveraine et de la présence d'un fossé en partie canalisée pour lequel des mesures particulières doivent être prises en compte (notamment la modification du règlement de zonage numéro 1528-17 pour une construction dans la marge de cinq (5) mètres de la canalisation) et que la destination finale qu'il entend lui donner est conforme aux lois et règlements en vigueur;

2.6 L'acheteur reconnaît qu'il est de sa responsabilité de faire, à ses frais, toutes les études de sols et environnementales requises afin de mener à terme le projet de construction;

2.7 L'acheteur devra se déclarer satisfait de l'état du sol et du sous-sol et renoncer à toute réclamation, action ou poursuite contre le vendeur à cet effet.

3. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DU VENDEUR

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

3.2 Au cas de dénonciation aux parties, avant la signature de l'acte de vente, d'un quelconque vice ou d'une quelconque irrégularité entachant les titres de propriété, le vendeur aura un délai de quinze (15) jours à compter de l'avis écrit qu'il aura reçu à cet effet, pour avertir par écrit l'acheteur :

3.2.1 qu'il a remédié à ses frais aux vices, aux irrégularités ou à la non-conformité soulevés ; ou

3.2.2 qu'il ne pourra y remédier.

3.3 L'acheteur, sur réception de l'avis prévu à l'article 3.2.2, devra, dans un délai de cinq (5) jours de la réception de tel avis, aviser par écrit le vendeur : soit qu'il choisit d'acheter avec les vices ou irrégularités allégués, soit qu'il décide de ne pas donner suite à la promesse d'achat, auquel cas son acompte lui sera remboursé sans autre recours de part et d'autre et les frais, honoraires et déboursés seront alors à la charge du vendeur.



No de résolution
ou annotation

3.4 Le vendeur n'est pas tenu de remettre les dossiers de titre, ni aucun rapport ou certificat d'arpentage.

4 VÉRIFICATIONS DILIGENTES

4.1 Dans les trente (30) jours de la date d'acceptation par le vendeur de la présente promesse d'achat (soit la « période d'inspection »), le vendeur permet à l'acheteur et à toute personne mandatée par ce dernier d'accéder à l'Immeuble sur avis écrit donné au vendeur dans un délai raisonnable, pour procéder à une vérification de la qualité environnementale et géotechnique de l'Immeuble et y effectuer tout prélèvement et analyse du sol ou de sa stabilité, de l'eau, des structures et équipements, faisant l'objet de la présente promesse d'achat, pourvu que telles vérifications soient effectuées de manière à ne pas affecter la qualité de l'Immeuble et à ne pas nuire à l'exploitation des affaires du vendeur.

4.2 Si de telles vérifications devaient entraîner l'émission, le dépôt, le dégagement ou le rejet de tout contaminant, polluant, déchet, substance toxique ou matière dangereuse dans l'environnement, l'acheteur s'engage à tenir le vendeur indemne de toute réclamation et à le compenser de toutes pertes découlant des poursuites judiciaires qui pourraient en découler.

4.3 Durant la période d'inspection, l'acheteur pourra également procéder à l'examen des titres de propriété de l'Immeuble.

4.4 Les experts qui effectueront les vérifications environnementales, géotechniques et l'examen des titres seront choisis et mandatés par l'acheteur qui en assumera tous les coûts, le tout à l'entière exonération du vendeur.

4.5 Si les vérifications environnementales effectuées par l'acheteur révèlent la présence dans l'Immeuble, incluant les eaux souterraines et de surface qui s'y trouvent, de contaminant, polluant, déchet, matière, substance toxique ou dangereuse figurant dans toute loi ou tout règlement adopté en cette matière, ou si les vérifications géotechniques révèlent la présence de déficiences, incluant la présence de milieux humides ou hydriques, ayant pour effet d'augmenter, de manière significative, les coûts du projet de construction envisagés par l'acheteur, l'acheteur pourra, à sa seule discrétion, avant l'expiration de la période d'inspection ci-dessus mentionnée, transmettre un avis écrit au vendeur à l'effet qu'il choisit de ne plus acquérir l'Immeuble et dans ce cas, l'acheteur pourra se retirer sans pénalité.

4.6 À défaut de la réception par le vendeur dudit avis dans ledit délai de retrait, l'acheteur aura alors accepté l'Immeuble tel quel aux conditions et prix prévus à sa promesse acceptée par le vendeur.

4.7 L'avis écrit devra alors être accompagné d'une copie de toutes les études, tous les certificats, rapports et/ou opinions d'experts obtenus lors des vérifications réalisées conformément au présent article, le tout sans frais pour le vendeur.

5 AUTRES CONDITIONS

5.1 Le contrat de vente devra être reçu par le notaire Me Alexandra Péladeau ou l'un de ses associés, au plus tard le 15 décembre 2018.

5.2 L'acheteur deviendra propriétaire et prendra possession de l'Immeuble lors de la signature du contrat de vente et l'occupera la même date



No de résolution
ou annotation

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 du contrat de vente.

5.4 Au moment de la signature du contrat de vente, toutes les répartitions relatives notamment aux taxes, seront faites en date de la signature de l'acte de vente.

5.5 L'acte de vente devra contenir une clause obligeant l'acheteur à construire un bâtiment conformes à la réglementation d'urbanisme applicable en vigueur et ce dans un délai de vingt-quatre (24) mois de la signature de l'acte de vente.

5.5.1 La clause requise par l'article 5.5 devra également obliger l'acheteur à présenter au vendeur pour commentaires, les études préparatoires et le concept (sous forme d'esquisses, de croquis à main levée ou informatisés de dessins linéaires) de son projet de construction et à obtenir toutes les autorisations et les permis de construction requis dans un délai de douze (12) mois de la signature de l'acte de vente. À moins d'indications contraires, tous les raccordements du bâtiment devront être souterrains et aucune construction ou allée de stationnement ne devra être construite dans l'assiette de la servitude publiée sous le numéro 11 032 067 au registre foncier du Québec, circonscription foncière de La Prairie (laquelle sera réduite par le vendeur conformément au plan joint en annexe à la présente promesse pour en faire partie intégrante).

5.5.2 la clause requise par l'article 5.5 devra également obliger l'acheteur à terminer la construction du bâtiment conformément aux permis délivrés dans un délai de vingt-quatre (24) mois de la signature de l'acte de vente.

5.5.3 L'acte de vente devra à cet effet, contenir une clause pénale pour le non-respect de l'obligation d'avoir complété les travaux dans les vingt-quatre (24) mois de la signature de l'acte notarié.

5.5.4 L'acheteur devra également s'engager à poursuivre les travaux de façon continue, sans délai injustifié, et ce, jusqu'à ce que ceux-ci aient été dûment complétés.

5.5.5 Si l'acheteur fait défaut de terminer les travaux dans le délai prescrit, il devra verser au vendeur, sur simple demande de sa part, une somme correspondant à la valeur des taxes foncières non perçues sur l'immeuble et les constructions prévues, à titre de dommages-intérêts liquidés, le tout sans préjudice au droit du vendeur d'exercer tout autre recours.

5.6 L'acte notarié devra contenir une clause résolutoire stipulant qu'en cas de défaut par l'acheteur ou ses ayants droit de respecter les obligations prévues à la promesse d'achat et/ou au contrat notarié et/ou en cas de survenance d'un cas de défaut, le vendeur aura le droit, sous réserve de ses autres recours, de demander la résolution partielle ou totale de la vente selon le cas, après avoir servi à qui de droit le préavis requis par la loi.

5.6.1 Dans ce cas, le vendeur reprendra l'immeuble, ou partie de celui-ci, libre de toutes les charges dont l'acheteur ou ses ayants droit auraient pu le grever, sans être tenue de remettre à l'acheteur le prix de vente de l'immeuble ou celui correspondant à la partie revendiquée, selon le cas et sans être tenue à aucune indemnité pour les réparations, améliorations et constructions faites sur l'immeuble, lesquelles resteront acquises au vendeur à titre de dommages-intérêts liquidés.



No de résolution
ou annotation

5.7 Tout acte de transfert subséquent du droit de propriété dans l'Immeuble ou partie de celui-ci devra inclure une clause selon laquelle le nouvel acheteur reconnaît avoir pris connaissance de toutes les obligations et qu'il s'engage expressément à les respecter et à les faire respecter à ses propres ayants droit éventuels.

5.8 Nonobstant ce qui précède, et malgré l'aliénation totale ou partielle de son droit de propriété dans l'Immeuble, l'acheteur demeurera solidairement responsable de toute pénalité pouvant être exigée en vertu des présentes, tant que les travaux n'auront pas été dûment exécutés.

6. DÉCLARATIONS DU VENDEUR

Le vendeur fait les déclarations suivantes :

6.1 Il n'a reçu aucun avis selon lequel l'Immeuble n'est pas conforme aux lois et règlements en vigueur.

6.2 L'Immeuble n'est pas situé dans un ensemble immobilier au sens de la *Loi sur la Régie du logement*.

6.3 L'Immeuble n'est pas assujéti à la *Loi sur la protection du territoire agricole*.

6.4 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. ÉLECTION DE DOMICILE

7.1 Pour la signification de tout avis et de tout acte de procédure, le vendeur fait élection de domicile au 147, rue Saint-Pierre, Saint-Constant, Québec, Canada, J5A 2G9 et l'acheteur au 136A rue Saint-Pierre, Saint-Constant, Québec, Canada, J5A 2G9.

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 Longueuil.

8. DÉLAI D'ACCEPTATION ET DE NOTIFICATION

8.1 La présente promesse d'achat est irrévocable jusqu'à **16 h30 heures, le 29 octobre 2018**. Si la promesse est acceptée dans ce délai, l'acceptation devra être reçue par l'acheteur dans **les soixante-douze (72)** heures suivant l'expiration du délai. Si la promesse n'est pas acceptée dans ce délai, ou si l'acheteur n'a pas reçu l'acceptation dans le délai prévu, la promesse sera nulle et non avenue et l'acompte sera remboursé immédiatement à l'acheteur. Par contre, si la promesse est acceptée et que notification est reçue dans le délai imparti, cette promesse d'achat constituera un contrat liant juridiquement les parties.

8.2 Pour le calcul des délais ci-dessus, tous les jours sans exception sont comptés sauf le jour qui en marque le point de départ.



No de résolution
ou annotation

8.3 L'acheteur reconnaît avoir lu et compris cette promesse d'achat et en avoir reçu copie.

Signé à, le, à heures.

[acheteur]

[témoin]

9. ACCEPTATION PAR LE VENDEUR

9.1 Les soussignés pour et au nom de la Ville de Saint-Constant, acceptent la présente promesse d'achat et promettent de vendre l'Immeuble qui y est décrit aux prix et conditions y mentionnés.

Signé à, le, à heures.

Jean-Claude Boyer, maire

[témoin]

Sophie Laflamme, greffière

[témoin]

10. ACCUSÉ DE RÉCEPTION

10.1 Je reconnais avoir reçu copie de la promesse d'achat acceptée ci-dessus

Signé à

Signé à

le

le

à heures

à heures

Jean-Claude Boyer, maire

[acheteur]

Sophie Laflamme, greffière

[témoin]

[témoin]



No de résolution
ou annotation

PROMESSE D'ACHAT D'IMMEUBLE

Par : Développement A.S.T. INC. société par actions constituée le 15 octobre 2009 sous le régime de la partie IA de la *Loi sur les compagnies* (L.R.Q., c. C-38), maintenant régie par la *Loi sur les sociétés par actions* (L.R.Q., c. S-31.1) sous l'autorité de son article 716, immatriculée au registre des entreprises (Québec), sous le numéro 1166166455, ayant son siège au 136A rue Saint-Pierre, Saint-Constant, province de Québec, Canada, J5A 2G9 représentée par son **président monsieur Ayman S.Trad** aux termes d'une résolution de son conseil d'administration en date du, dont copie demeure annexée aux présentes.

Ci-après désigné « l'acheteur »;

À : Ville de Saint-Constant, corporation légalement constituée suivant la *Loi sur les cités et villes*, ayant son siège social au 147, rue Saint-Pierre, Saint-Constant, province de Québec, Canada J5A 2G9, représentée par Jean-Claude Boyer, maire et Me Sophie Laflamme, greffière aux termes d'une résolution de son conseil en date du 9 octobre 2018 et portant le numéro 529-10-18, laquelle a été modifiée par la résolution numéro adoptée le..... dont copies demeurent annexées aux présentes.

Ci-après désigné « le vendeur »;

Par la présente, l'acheteur promet d'acheter, et ce sans aucune garantie légale ou conventionnelle, aux risques et périls de l'acheteur, aux prix et conditions ci-dessous énoncés, l'immeuble suivant, désigné comme étant composé des lots numéros 2 428 914, 3 567 647 et 3 567 648, au cadastre du Québec, circonscription foncière de La Prairie (ci-après appelé «l'immeuble»).

1. PRIX ET MODE DE PAIEMENT

1.1 Le prix d'achat sera de trois cent quatre-vingt-neuf mille dollars (389 000 \$) plus les taxes applicables que l'acheteur convient de payer comme suit :

1.1.1 **Au plus tard le 23 novembre 2018**, l'acheteur versera un acompte de trente-huit mille neuf cent dollars (38 900 \$), par chèque, à l'ordre de **Péladeau et Larivière** notaires, en fidéicommis, qui sera encaissé **sur réception**. Lors de la signature du contrat de vente, cette somme sera imputée au prix d'achat. 38 900 \$

1.1.2 Lors de la signature du contrat de vente devant notaire, l'acheteur versera, par chèque visé ou l'équivalent, une somme additionnelle de trois cent cinquante-mille cent dollars (350 100 \$), (plus les taxes applicables) à l'ordre de **Péladeau et Larivière** , notaires, en fidéicommis. 350 100\$

PRIX TOTAL : 389 900\$
Plus les
taxes
applicables



No de résolution
ou annotation

1.2 Déclarations des parties relativement à la taxe sur les produits et services (TPS) et à la taxe de vente du Québec (TVQ).

L'immeuble est assujéti à la taxe sur les produits et services et à la taxe de vente du Québec. L'acheteur fournira ses numéros d'inscription de T.P.S. et de T.V.Q afin que le vendeur soit déchargé de son obligation de percevoir lesdites taxes applicables, lors de la signature de l'acte de vente.

2. OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR

2.1 L'acheteur paiera, le cas échéant, le droit de mutation.

2.2 L'acheteur paiera les frais et honoraires du contrat de vente, de sa publication et des copies pour les parties.

2.3 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.

2.4 L'acheteur prendra l'immeuble dans l'état où il se trouve après l'avoir vu, examiné et s'en être déclaré satisfait ;

2.5 L'acheteur devra déclarer, dans l'acte notarié, qu'il a vérifié la conformité de l'immeuble et que la destination finale qu'il entend lui donner est conforme aux lois et règlements en vigueur ;

2.6 L'acheteur reconnaît qu'il est de sa responsabilité de faire, à ses frais, toutes les études de sols et environnementales requises afin de mener à terme le projet de construction ;

2.7 L'acheteur devra se déclarer satisfait de l'état du sol et du sous-sol et renoncer à toute réclamation, action ou poursuite contre le vendeur à cet effet.

3. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DU VENDEUR

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

3.2 Au cas de dénonciation aux parties, avant la signature de l'acte de vente, d'un quelconque vice ou d'une quelconque irrégularité entachant les titres de propriété, le vendeur aura un délai de quinze (15) jours à compter de l'avis écrit qu'il aura reçu à cet effet, pour avertir par écrit l'acheteur :

3.2.1 qu'il a remédié à ses frais aux vices, aux irrégularités ou à la non-conformité soulevés ; ou

3.2.2 qu'il ne pourra y remédier.

3.3 L'acheteur, sur réception de l'avis prévu à l'article 3.2.2, devra, dans un délai de cinq (5) jours de la réception de tel avis, aviser par écrit le vendeur : soit qu'il choisit d'acheter avec les vices ou irrégularités allégués, soit qu'il décide de ne pas donner suite à la promesse d'achat, auquel cas son acompte lui sera remboursé sans autre recours de part et d'autre et les frais, honoraires et déboursés seront alors à la charge du vendeur.

3.4 Le vendeur n'est pas tenu de remettre les dossiers de titre, ni aucun rapport ou certificat d'arpentage.



No de résolution
ou annotation

Formules Municipales - No 4514-A-MG-O (FLA 761)

4 VÉRIFICATIONS DILIGENTES

4.1 Dans les trente (30) jours de la date d'acceptation par le vendeur de la présente promesse d'achat (soit la « période d'inspection »), le vendeur permet à l'acheteur et à toute personne mandatée par ce dernier d'accéder à l'Immeuble sur avis écrit donné au vendeur dans un délai raisonnable, pour procéder à une vérification de la qualité environnementale et géotechnique de l'Immeuble et y effectuer tout prélèvement et analyse du sol ou de sa stabilité, de l'eau, des structures et équipements, faisant l'objet de la présente promesse d'achat, pourvu que telles vérifications soient effectuées de manière à ne pas affecter la qualité de l'Immeuble et à ne pas nuire à l'exploitation des affaires du vendeur.

4.2 Si de telles vérifications devaient entraîner l'émission, le dépôt, le dégagement ou le rejet de tout contaminant, polluant, déchet, substance toxique ou matière dangereuse dans l'environnement, l'acheteur s'engage à tenir le vendeur indemne de toute réclamation et à le compenser de toutes pertes découlant des poursuites judiciaires qui pourraient en découler.

4.3 Durant la période d'inspection, l'acheteur pourra également procéder à l'examen des titres de propriété de l'Immeuble.

4.4 Les experts qui effectueront les vérifications environnementales, géotechniques et l'examen des titres seront choisis et mandatés par l'acheteur qui en assumera tous les coûts, le tout à l'entière exonération du vendeur.

4.5 Si les vérifications environnementales effectuées par l'acheteur révèlent la présence dans l'Immeuble, incluant les eaux souterraines et de surface qui s'y trouvent, de contaminant, polluant, déchet, matière, substance toxique ou dangereuse figurant dans toute loi ou tout règlement adopté en cette matière, ou si les vérifications géotechniques révèlent la présence de déficiences, incluant la présence de milieux humides ou hydriques, ayant pour effet d'augmenter, de manière significative, les coûts du projet de construction envisagés par l'acheteur, l'acheteur pourra, à sa seule discrétion, avant l'expiration de la période d'inspection ci-dessus mentionnée, transmettre un avis écrit au vendeur à l'effet qu'il choisit de ne plus acquérir l'Immeuble et dans ce cas, l'acheteur pourra se retirer sans pénalité.

4.6 À défaut de la réception par le vendeur dudit avis dans ledit délai de retrait, l'acheteur aura alors accepté l'Immeuble tel quel aux conditions et prix prévus à sa promesse acceptée par le vendeur.

4.7 L'avis écrit devra alors être accompagné d'une copie de toutes les études, tous les certificats, rapports et/ou opinions d'experts obtenus lors des vérifications réalisées conformément au présent article, le tout sans frais pour le vendeur.

5 AUTRES CONDITIONS

5.1 Le contrat de vente devra être reçu par le notaire Alexandra Péladeau ou l'un de ses associés, au plus tard le 15 décembre 2018.

5.2 L'acheteur deviendra propriétaire et prendra possession de l'Immeuble lors de la signature du contrat de vente et l'occupera la même date

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 du contrat de vente.



No de résolution
ou annotation

5.4 Au moment de la signature du contrat de vente, toutes les répartitions relatives notamment aux taxes, seront faites en date de la signature de l'acte de vente.

5.5 L'acte de vente devra contenir une clause obligeant l'acheteur à regrouper à ses entiers frais, les lots 3 567 647 et 3 567 648 du cadastre du Québec de façon à ne former qu'un seul lot, et à y construire un bâtiment de 5 à 8 logements et obligeant l'acheteur à construire un bâtiment unifamilial sur le lot 2 428 914, le tout conformes à la réglementation d'urbanisme applicable en vigueur.

5.5.1 la clause requise par l'article 5.5 devra également obliger l'acheteur à présenter au vendeur pour commentaires, les études préparatoires et le concept (sous forme d'esquisses, de croquis à main levée ou informatisés de dessins linéaires) de ses projets de construction et à obtenir toutes les autorisations et les permis de construction requis dans un délai de douze (12 mois) de la signature de l'acte de vente. À moins d'indications contraires, tous les raccordements des bâtiments devront être souterrains.

5.5.2 la clause requise par l'article 5.5 devra également obliger l'acheteur à terminer la construction des bâtiments conformément aux permis délivrés dans un délai de vingt-quatre (24) mois de la signature de l'acte de vente.

5.5.3 L'acte de vente devra à cet effet, contenir une clause pénale pour le non-respect de l'obligation d'avoir complété les travaux dans les vingt-quatre (24) mois de la signature de l'acte notarié.

5.5.4 L'acheteur devra également s'engager à poursuivre les travaux de façon continue, sans délai injustifié, et ce, jusqu'à ce que ceux-ci aient été dûment complétés.

5.5.5 Si l'acheteur fait défaut de terminer les travaux dans le délai prescrit, il devra verser au vendeur, sur simple demande de sa part, une somme correspondant à la valeur des taxes foncières non perçues sur l'immeuble et les constructions prévues, à titre de dommages-intérêts liquidés, le tout sans préjudice au droit du vendeur d'exercer tout autre recours.

5.6 L'acte notarié devra contenir une clause résolutoire stipulant qu'en cas de défaut par l'acheteur ou ses ayants droit de respecter les obligations prévues à la promesse d'achat et/ou au contrat notarié et/ou en cas de survenance d'un cas de défaut, le vendeur aura le droit, sous réserve de ses autres recours, de demander la résolution partielle ou totale de la vente selon le cas, après avoir servi à qui de droit le préavis requis par la loi.

5.6.1 Dans ce cas, le vendeur reprendra l'immeuble, ou partie de celui-ci, libre de toutes les charges dont l'acheteur ou ses ayants droit auraient pu le grever, sans être tenue de remettre à l'acheteur le prix de vente de l'immeuble ou celui correspondant à la partie revendiquée, selon le cas et sans être tenue à aucune indemnité pour les réparations, améliorations et constructions faites sur l'immeuble, lesquelles resteront acquises au vendeur à titre de dommages-intérêts liquidés.

5.7 Tout acte de transfert subséquent du droit de propriété dans l'immeuble ou partie de celui-ci devra inclure une clause selon laquelle le nouvel acheteur reconnaît avoir pris connaissance de toutes les obligations et qu'il s'engage expressément à les respecter et à les faire respecter à ses propres ayants droit éventuels.



No de résolution
ou annotation

5.8 Nonobstant ce qui précède, et malgré l'aliénation totale ou partielle de son droit de propriété dans l'Immeuble, l'acheteur demeurera solidairement responsable de toute pénalité pouvant être exigée en vertu des présentes, tant que les travaux n'auront pas été dûment exécutés.

6. DÉCLARATIONS DU VENDEUR

Le vendeur fait les déclarations suivantes :

6.1 Il n'a reçu aucun avis selon lequel l'Immeuble n'est pas conforme aux lois et règlements en vigueur.

6.2 L'Immeuble n'est pas situé dans un ensemble immobilier au sens de la *Loi sur la Régie du logement*.

6.3 L'Immeuble n'est pas assujéti à la *Loi sur la protection du territoire agricole*.

6.4 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. ÉLECTION DE DOMICILE

7.1 Pour la signification de tout avis et de tout acte de procédure, le vendeur fait élection de domicile au 147, rue Saint-Pierre, Saint-Constant, Québec, Canada, J5A 2G9 et l'acheteur au 136A rue Saint-Pierre, Saint-Constant, Québec, Canada, J5A 2G9.

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 Longueuil.

8. DÉLAI D'ACCEPTATION ET DE NOTIFICATION

8.1 La présente promesse d'achat est irrévocable jusqu'à **16h30** heures, le **29** octobre 2018. Si la promesse est acceptée dans ce délai, l'acceptation devra être reçue par l'acheteur dans les **soixante-douze (72)** heures suivant l'expiration du délai. Si la promesse n'est pas acceptée dans ce délai, ou si l'acheteur n'a pas reçu l'acceptation dans le délai prévu, la promesse sera nulle et non avenue et l'acompte sera remboursé immédiatement à l'acheteur. Par contre, si la promesse est acceptée et que notification est reçue dans le délai imparti, cette promesse d'achat constituera un contrat liant juridiquement les parties.

8.2 Pour le calcul des délais ci-dessus, tous les jours sans exception sont comptés sauf le jour qui en marque le point de départ.

8.3 L'acheteur reconnaît avoir lu et compris cette promesse d'achat et en avoir reçu copie.

Signé à, le, à heures.

[acheteur]

[témoin]



No de résolution
ou annotation

9. ACCEPTATION PAR LE VENDEUR

9.1 Les soussignés pour et au nom de la Ville de Saint-Constant, acceptent la présente promesse d'achat et promettent de vendre l'Immeuble qui y est décrit aux prix et conditions y mentionnés.

Signé à, le, à heures.

Jean-Claude Boyer, maire

[témoin]

Sophie Laflamme, greffière

[témoin]

10. ACCUSÉ DE RÉCEPTION

10.1 Je reconnais avoir reçu copie de la promesse d'achat acceptée ci-dessus

Signé à

Signé à

le

le

à heures

à heures

Jean-Claude Boyer, maire

[acheteur]

Sophie Laflamme, greffière

[témoin]

[témoin]