

OFFRE D'ACHAT/VENTE DE TERRAIN (DOMAINE RUSTIQUE)

Je, soussigné, **Steve Lachance**, président de la société par actions **LA PLAZA DU SPORT DE CHIBOUGAMAU INC.** (ci-après désignée indistinctement « promettant-vendeur » ou « vendeur »), dûment autorisé aux présentes tel qu'il le déclare, offre de vendre à :

Nom(s) : _____
domicilié(s) au : _____
Téléphone/cell: _____
courriel(s) : _____

(ci-après désigné(s) indistinctement « promettant-acquéreur » ou « acquéreur »)

DESCRIPTION DU TERRAIN : Un terrain désigné comme étant le lot numéro _____, du cadastre du Québec, circonscription foncière de Lac St-Jean Ouest. Ledit terrain porte le numéro civique _____, chemin du Domaine Rustique, et est d'une superficie de _____ mètres carrés.

Si une ou des structures fixes et intégrées au terrain sont en cours de construction où le seront d'ici au jour de la signature de l'acte d'achat/vente, puisque ces structures fixes et intégrées ont ou auront alors bénéficié au promettant-vendeur par la règle légale de l'accession et que ce dernier n'y a pas expressément renoncé, le promettant-vendeur vendra, cèdera et transportera au promettant-acquéreur, sans aucun supplément monétaire, lesdites structures fixes et intégrées au terrain vendu.

PRIX ET MODE DE PAIEMENT : Basé sur un coût de ____ le mètre carré, le prix de vente du terrain est de _____ \$, plus taxes applicables, que l'acquéreur convient de payer comme suit :

1. Dépôt à la signature de la présente offre d'un montant de CINQ MILLE DOLLARS (5 000,00\$) à l'ordre du promettant-vendeur, encaissable immédiatement et pour valoir à titre d'acompte et non d'arrhes. Lors de la signature de l'acte d'achat/vente, ce dépôt sera déduit du prix de vente total.
2. Versement comptant du solde au plus tard à la signature de l'acte d'achat/vente devant notaire, par virement électronique ou chèque visé à l'ordre du notaire instrumentant. Ledit solde sera remis par le notaire au vendeur après publication de cet acte sans inscription préjudiciable aux droits de l'acquéreur.

MISE EN POSSESSION : Le promettant-vendeur permet au promettant-acquéreur de débiter l'aménagement du terrain en date du _____ OU le jour de la signature du contrat d'achat/vente, cette date étant celle convenue pour la répartition des charges et des revenus.

SIGNATURES ET CONDITIONS SPÉCIFIQUES RELATIFS À L'ACTE D' ACHAT/VENTE :

L'acte d'achat/vente devra être clos le ou avant le _____ devant Me _____, notaire. Si l'acte d'achat/vente n'est pas clos au plus tard à la date ci-avant indiquées suivant un défaut imputable au promettant-acquéreur ou du (de la) notaire instrumentant choisi par lui, le promettant-vendeur aura l'option de considérer la présente offre d'achat/vente comme étant nulle et non avenue, cette option étant réputée être exercée par le promettant-vendeur par la remise du dépôt de 5 000,00\$ (par chèque certifié au nom du promettant-acquéreur) et remis au promettant-acquéreur de main à main ou déposé dans un compte bancaire au nom de celui-ci. Le promettant-vendeur pourra remettre le terrain en vente libre sans autre formalité.

S'il est donné suite à la présente offre d'achat/vente, l'acte d'achat/vente devra notamment contenir les déclarations et engagements suivants en sus des déclarations et engagements usuels pour respecter les règles de l'art en matière de vente immobilière :

a) de la part du vendeur :

1. Déclarer que la vente du terrain sera faite avec la garantie légale;
2. Livrer le terrain dans le même état où il se trouvait lors de la conclusion de la présente offre d'achat/vente;

1

INITIALES : _____ / _____ / _____

3. Fournir de bons et valables titres de propriété, libre de droits réels et autres charges, à l'exception des servitudes consenties pour régulariser un titre de propriété, les servitudes d'utilités publiques et réserves en faveur du domaine public, les charges d'urbanisme ainsi qu'une servitude d'aspect réelle et perpétuelle créée par le promettant-vendeur, ce dernier ayant remis une copie intégrale du contenu de ladite servitude d'aspect au promettant-acquéreur;

4. Déclarer que le terrain vendu n'est pas situé en zone agricole, ne fait généralement pas partie d'un ensemble immobilier et n'est pas un bien culturel.

b) de la part de l'acquéreur :

1. Payer tout droit de mutation résultant du transfert en sa faveur;

2. Rembourser au vendeur les frais d'arpentage du terrain (950,00\$ plus taxes applicables) et payer, à l'exonération du vendeur, les honoraires professionnels et frais à venir et liés aux services requis ou pouvant être requis pour la réalisation des présentes et/ou permettre l'aménagement dudit terrain (arpenteur, notaire instrumentant, ingénieur, paysagiste, etc.);

3. Pour lui-même et ses ayant-droits, respecter intégralement tout et chacun des engagements prévus à la servitude d'aspect réelle et perpétuelle et dont il déclare avoir pris connaissance;

4. Payer au vendeur le montant des répartitions des charges et des revenus;

5. Reconnaître le droit de veto du vendeur concernant le remplissage du terrain et la finition extérieure des bâtiments, droit de veto permettant au vendeur d'effectuer lui-même ces travaux spécifiques ou les faire effectuer par la personne ou l'entrepreneur de son choix, le tout aux frais de l'acquéreur.

6. Pour lui, ses ayant-droits et ses ayant-causes si tels engagements ne sont pas accomplis lors de toute aliénation future, respecter intégralement les engagements contractuels spécifiques ci-après énoncés :

i) PHASE 1

L'acquéreur a un délai d'un (1) an à compter de la date de l'acte d'achat/vente du terrain pour compléter les travaux relatifs à la préparation du terrain (remplissage, déboisement et, s'il y a lieu, plantation d'arbres).

ii) PHASE 2

L'acquéreur a un délai de deux (2) ans à compter de la date de l'acte d'achat/vente du terrain pour compléter les travaux d'aménagement de la fondation du bâtiment principal ainsi que les travaux d'aménagement d'installations septiques de capacité suffisante aux usages anticipés du bâtiment principal, notamment pour le nombre d'occupants prévus.

iii) PHASE 3

L'acquéreur a un délai de trois (3) ans à compter de la date de l'acte d'achat/vente du terrain pour compléter le montage des structures extérieures du bâtiment principal.

iv) PHASE 4

L'acquéreur a un délai de quatre (4) ans à compter de la date de l'acte d'achat/vente pour compléter les travaux de finition intérieure du bâtiment principal ainsi que l'installation d'un système d'approvisionnement en eau potable conforme aux lois et règlements en vigueur. De plus, une bonne partie du terrassement et d'aménagement du terrain devra être effectuée, le vendeur étant le seul à pouvoir déterminer si cet engagement est accompli ou non et déterminer quels travaux sont nécessaires afin que tel engagement soit accompli. L'acquéreur doit alors respecter, sur simple avis écrit dûment signifié, l'ordonnance du vendeur à son égard de s'exécuter sans délai conformément à telle ordonnance.

v) DÉFAUT

Si l'acquéreur est en défaut de respecter les délais impartis à l'une ou l'autre des phases

2

INITIALES : _____ / _____ / _____

susmentionnées, le vendeur aura le droit, à son choix exclusif et sur simple avis écrit dûment signifié :

- a) d'exiger l'exécution par l'acquéreur de ses obligations et engagements; ou
- b) d'effectuer tels travaux lui-même ou faire effectuer par la personne ou l'entrepreneur de son choix, aux seuls frais de l'acquéreur; ou
- c) d'exiger le transfert de propriété immédiat du terrain en sa faveur, incluant toutes les structures pouvant être déjà construites et/ou immobilisées, pour une contrepartie préétablie à vingt-cinq pour cent (25,0%) du prix initialement payé pour le terrain seulement, tout excédant de valeur demeurant à l'acquis du vendeur à titre de dommages et intérêts liquidés résultant du ou des défauts de l'acquéreur.

En toutes circonstances, tous les coûts des travaux effectués et/ou payés par le vendeur ainsi que tous les frais judiciaires et autres dépenses encourus par le vendeur pour l'exécution des obligations de l'acquéreur lui seront alors remboursables par l'acquéreur sur simple demande, lesquels coûts devant être majorés de frais d'administration préétablis à vingt pour cent (20,0%) desdits coûts et portant intérêts au taux de douze pour cent (12,0%) l'an calculés à compter de tout déboursé effectué par le vendeur. De plus, le vendeur se réserve le droit d'exiger tous autres dommages et intérêts, tous les recours du vendeur étant cumulatifs et non alternatifs.

7. Pour lui, ses ayant-droits et ses ayant-causes, consentir au vendeur un droit de préemption de dix (10) jours à partir de la réception par le vendeur de l'offre d'achat/vente auquel l'acquéreur se propose de donner suite.

AUTRES CONDITIONS :

Vendeur : _____ Acheteur : _____

Et le promettant-vendeur signe à Chibougamau, le _____

LA PLAZA DU SPORT DE CHIBOUGAMAU INC.

Steve Lachance, Président

Et le promettant-acquéreur signe à _____ le _____

Signature

Signature

NOMBRE DE COPIES INITIALÉES ET SIGNÉES PAR LES PARTIES : _____

INITIALES : _____ / _____ / _____