

## **CONDITIONS DE VENTE DES TERRAINS RÉSIDENTIELS SUR L'AVENUE GILLES-PICARD**

### **1. Identification des terrains**

La vente des lots résidentiels énumérés ci-dessous est encadrée par les présentes conditions. Un plan de ces terrains est annexé aux présentes comme annexe A :

- **Lot numéro 6 664 341 (220, avenue Gilles-Picard)**  
Superficie : 1 348,7 m<sup>2</sup>
  
- **Lot numéro 6 664 342 (214, avenue Gilles-Picard)**  
Superficie : 1 348,8 m<sup>2</sup>

Les terrains sont desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égouts de la Ville. La construction de maisons unifamiliales et de jumelés y est permise.

### **2. Dépôt d'une offre d'achat et dépôt de garantie**

Les personnes, sociétés ou compagnies intéressées à acheter un des terrains identifiés à l'article 1 des présentes doivent déposer leur offre d'achat à l'hôtel de ville, situé au 465, rue Taché, Saint-Pascal, G0L 3Y0, **au plus tard le lundi 22 septembre, à 11 h**, dans une enveloppe cachetée et adressée à l'attention de Me Louise St-Pierre, greffière avec la mention « Offre d'achat pour l'acquisition d'un terrain sur l'avenue Gilles-Picard ».

Les personnes, sociétés ou compagnies intéressées doivent déposer leur offre d'achat en complétant le formulaire « **Offre d'achat pour l'acquisition d'un terrain sur l'avenue Gilles-Picard** » annexé aux présentes comme annexe B, et y joindre un dépôt de garantie sous forme de chèque visé ou de traite bancaire libellé à l'ordre de la Ville de Saint-Pascal. Ce dépôt doit être d'un montant équivalent à dix pour cent (10 %) du montant de l'offre d'achat avant les taxes applicables.

Dans le cas où une personne, société ou compagnie intéressée souhaite se porter acquéreur des deux terrains mis en vente, elle doit déposer deux offres d'achat distinctes accompagnées chacune d'un dépôt de garantie.

Les dépôts de garantie déposés avec les offres qui n'auront pas été retenues seront retournés à leur expéditeur après l'acceptation d'une offre d'achat, par résolution du conseil municipal.

### **3. Signature de l'offre d'achat**

Si le promettant acheteur est une société non constituée en personne morale en vertu de la Loi, tous les sociétaires signent l'offre d'achat à moins que l'un d'entre eux ne soit autorisé à représenter les autres (fondé de pouvoir) en vertu d'une procuration sous seing privé signée devant un commissaire à l'assermentation ou d'une procuration notariée, laquelle procuration doit être jointe à l'offre d'achat.

Si le promettant acheteur est une compagnie constituée en personne morale en vertu de la loi, l'offre d'achat doit être accompagnée d'une copie certifiée d'une résolution du conseil d'administration, autorisant la ou les personnes indiquées à préparer et à signer l'offre ainsi que l'acte de vente. La résolution contient les noms, prénoms et fonctions de ces personnes reconnues par la compagnie.

### **4. Retrait d'une offre d'achat**

Une personne, société ou compagnie intéressée peut retirer son offre d'achat avant l'heure et la date limite pour le dépôt des offres par la transmission d'un avis écrit et signé à cet effet au Service du greffe de la Ville. Les offres d'achat reçues ne pourront pas être retirées après l'heure et la date limite pour le dépôt des offres.

### **5. Acceptation d'une offre d'achat**

Les offres d'achat seront ouvertes publiquement le même jour, au même endroit, immédiatement après l'heure limite. La vente de chaque terrain sera consentie au plus offrant, en autant que le prix minimal fixé à l'article 6 ci-dessous soit respecté, par résolution du conseil municipal dans un délai maximal de 60 jours après l'ouverture des offres d'achat. La Ville de Saint-Pascal ne s'engage à accepter ni la plus haute, ni la plus basse, ni aucune des offres reçues.

### **6. Prix minimal**

Un prix minimal est établi pour chaque terrain :

Lot numéro 6 664 341 (220, avenue Gilles-Picard): 14 850,60 \$

Lot numéro 6 664 342 (214, avenue Gilles-Picard): 15 009,60 \$

Toute offre d'achat à un prix moindre sera automatiquement rejetée.

## **7. Déclarations et engagement du promettant acheteur**

- a) Le promettant acheteur accepte d'acquérir le terrain dans l'état où il se trouve, sans aucune garantie légale, de quelque nature que ce soit, et à cet égard, à ses risques et périls.
- b) Le promettant acheteur déclare avoir été informé par la Ville que les terrains sont composés majoritairement de roc, mais qu'ils ont fait l'objet, de la part de la Ville, de certains travaux préparatoires pour leur mise en valeur à des fins de développement résidentiel. Par conséquent, le promettant acheteur reconnaît devoir prendre les mesures nécessaires à ses frais lors de la construction.
- c) Le promettant acheteur reconnaît qu'aucun certificat de localisation ou description technique du terrain ne sera fourni par la Ville.
- d) Il est de la responsabilité du promettant acheteur, avant de déposer une offre d'achat, de vérifier les usages et affectations qui peuvent être donnés aux terrains mis en vente, notamment et sans restreindre la généralité de ce qui précède, au niveau des normes fédérales, provinciales, régionales et locales (réglementation d'urbanisme).
- e) Le promettant acheteur s'engage à payer le prix indiqué dans l'offre d'achat à la signature de l'acte de vente devant notaire.
- f) Le promettant acheteur s'engage à assumer tous les droits exigibles qui peuvent découler de la transaction immobilière, notamment les taxes applicables (TPS et TVQ) et les droits de mutations immobilières.
- g) Le promettant acheteur s'engage également à acquitter les frais et honoraires relatifs à l'acte de vente, à sa publicité et d'une copie pour la Ville.

## **8. Délai de signature de l'acte de vente**

L'acte de vente devra être reçu par le notaire choisi par le promettant acheteur dont l'offre d'achat aura été retenue dans les 120 jours suivant la date d'acceptation de ladite offre par la Ville. Le dépôt de garantie sera alors appliqué comme acompte sur le prix de vente à payer.

Advenant le non-respect du délai ci-haut mentionné, la Ville sera pleinement autorisée à vendre le terrain concerné à un tiers sans autre avis ni délai. Dans cette éventualité, la Ville conservera le dépôt de garantie à titre de dommages-intérêts liquidés.

## **9. Obligation de construire, clause résolutoire et droit de premier refus**

### **9.1 Obligation de construire et délai**

Dans l'acte de vente notarié à intervenir entre le promettant acheteur et la Ville, le promettant acheteur doit s'engager à construire sur le terrain concerné, dans un délai de 24 mois suivant la date de signature du contrat de vente notarié, un bâtiment principal destiné à être utilisé à des fins résidentielles. Ledit bâtiment devra être construit en conformité avec la réglementation d'urbanisme de la Ville, après avoir obtenu un permis aux fins de la réalisation des travaux.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, le promettant acheteur et la Ville conviennent que l'obligation de construire le bâtiment principal prévu au paragraphe précédent sera considérée comme étant réalisée le jour où, suivant la réglementation de la Ville, un certificat d'occupation peut être émis par l'inspecteur en bâtiment de la Ville et ce, peu importe que le promettant acheteur en ait fait la demande ou non.

Le non-respect de l'obligation de construire dans le délai prescrit entraînera le défaut par le promettant acheteur de respecter cette obligation et, par conséquent, le droit de la Ville d'exiger la rétrocession du terrain concerné conformément à l'article 9.4 des présentes.

### **9.2 Début des travaux**

La construction du bâtiment principal sur le terrain concerné doit être débutée dans les 12 mois suivant la date de signature de l'acte de vente notarié. La construction est considérée débutée à la mise en place de la fondation du bâtiment conformément au permis de construction préalablement délivré. Le promettant acheteur doit aviser le Service d'urbanisme de la Ville du moment du début des travaux.

### **9.3 Aménagements extérieurs**

Dans les 12 mois suivant l'émission du certificat d'occupation prévu au deuxième paragraphe de l'article 9.1 des présentes, le promettant acheteur devra avoir réalisé minimalement les travaux et aménagements extérieurs suivants :

- l'enlèvement de tout résidu de construction;
- le nivellement du terrain;
- l'aménagement d'une pelouse;

- le pavage ou le recouvrement par un matériau similaire éliminant le soulèvement de poussière des surfaces de stationnement et des allées d'accès.

La présente clause ne peut avoir pour effet de modifier ou restreindre toute disposition de la réglementation d'urbanisme de la Ville exigeant d'autres travaux ou les mêmes travaux, dans un délai moindre. En cas d'incompatibilité, les dispositions de la réglementation d'urbanisme de la Ville prévalent.

#### **9.4 Défaut – Clause résolutoire**

En cas de défaut du promettant acheteur de respecter l'obligation de construire qu'il s'est engagé à exécuter dans le délai prévu à l'article 9.1 des présentes et ce, indépendamment du fait qu'il ait respecté ou non les obligations prévues à l'article 9.2 des présentes, la Ville aura le droit d'exiger la rétrocession du terrain faisant l'objet de l'offre d'achat en remboursant au promettant acheteur un montant correspondant à cinquante pour cent (50 %) du prix de vente excluant les taxes applicables. Le promettant acheteur et la Ville déclarent que la différence entre le prix de vente et le montant devant être acquitté par la Ville en cas de rétrocession de tout ou partie du terrain concerné constitue une pénalité au bénéfice de la Ville, aux fins de couvrir l'ensemble des frais et dommages subis par elle pour exercer, notamment, ses droits de rétrocession.

Dans une telle éventualité, toutes les améliorations apportées dans l'intervalle au terrain concerné par le promettant acheteur appartiendront à la Ville, à titre de dommages-intérêts liquidés.

Le droit à la rétrocession de la Ville doit être exercé dans un délai de cinq (5) ans à compter de la vente, conformément à l'article 1742 du *Code civil du Québec*. Pour se prévaloir de la présente clause résolutoire, la Ville doit transmettre au promettant acheteur l'avis prévu à l'article 1743 du *Code civil du Québec*.

À la fin du délai stipulé dans l'avis, si le promettant acheteur refuse de signer volontairement un acte de rétrocession après avoir reçu l'avis, la pénalité suivante s'applique, sans préjudice aux droits de la Ville de poursuivre le processus pour obtenir la rétrocession du terrain faisant l'objet de l'offre d'achat, et sous réserve des autres droits que la Ville pourra exercer : le promettant acheteur devra payer une pénalité quotidienne représentant 1/100<sup>e</sup> du prix de vente pour chaque jour que dure son refus de signer l'acte de rétrocession. Cette pénalité sera retenue à même le montant que la Ville sera tenue de rembourser et ce, à titre de dommages-intérêts liquidés, à laquelle s'ajouteront, au même titre, tous autres frais qui pourraient être engagés par la Ville pour exercer ses droits.

## **9.5 Droit de premier refus**

S'il n'a pas satisfait à l'obligation de construire prévue à l'article 9.1 des présentes, le promettant acheteur ne pourra vendre ou autrement aliéner le terrain concerné à un tiers sans au préalable l'offrir à la Ville, par écrit, au même prix que le promettant acheteur a acquitté auprès de la Ville aux fins de l'acquisition du terrain concerné, excluant les taxes applicables, et ce, sans intérêt ni autre indemnité.

La Ville aura un délai de 90 jours à compter de la réception d'une telle offre, pour l'accepter ou la refuser.

Dans le cas où la Ville refuse d'acheter le terrain concerné et que le promettant acheteur vend le terrain à un tiers, le promettant acheteur devra remettre à la Ville tout profit réalisé par celui-ci lors de la vente du terrain concerné (différence entre le prix d'acquisition et le prix de vente) dans un délai de 30 jours suivant la vente.

La présente clause devra être assumée par tout acheteur subséquent de tout ou partie du terrain concerné par la présente, incluant tout créancier hypothécaire.

Il est cependant entendu que la vente de la totalité du terrain concerné, dans la mesure où un bâtiment principal respectant les exigences prévues à l'article 9.1 des présentes a été construit sur le terrain concerné, peut être faite sans offre préalable à la Ville.

La condition prévue à la présente clause constitue une condition imposée au bénéfice de la Ville entraînant, dans le cas où il n'en serait pas tenu compte, le versement par le promettant acheteur à la Ville d'une somme équivalente au prix de vente payé à titre de dommages-intérêts liquidés. Cette somme sera indexée annuellement, selon l'Indice des prix à la consommation pour la province de Québec, à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année qui suit la signature du contrat de vente notarié.

## **9.6 Hypothèque**

Aux fins de garantir les obligations du promettant acheteur prévues aux articles 9.1, 9.4 et 9.5 des présentes, le promettant acheteur s'engage à consentir à la Ville, aux frais du promettant acheteur, une hypothèque de premier rang sur le terrain concerné, jusqu'à concurrence d'une somme équivalente au prix de vente, au même moment que la signature du contrat de vente notarié et ce,

sous réserve d'une cession éventuelle de rang aux conditions prévues à l'article 9.7 des présentes.

## **9.7 Cession de rang**

La Ville s'engage à consentir à céder sa priorité ou antériorité de rang relativement à tout droit ou priorité, incluant l'effet de l'exercice de la clause résolutoire stipulée à l'article 9.4 des présentes dont elle est titulaire, dans l'unique mesure où :

- a) son consentement bénéficie au seul créancier hypothécaire avec lequel le débiteur ou ses représentants n'auront aucun lien;
- b) le créancier hypothécaire accordera au promettant acheteur jusqu'à concurrence des décaissements effectués, le financement hypothécaire requis pour la construction du bâtiment principal visé à la clause 9.1 des présentes;
- c) l'utilisation de l'ensemble des fonds avancés par le créancier hypothécaire sera uniquement et exclusivement dédiée et dévolue à la construction du bâtiment principal visé à la clause 9.1 des présentes.

À défaut du respect intégral des conditions qui précèdent, le consentement de la Ville deviendra nul et non avenu.

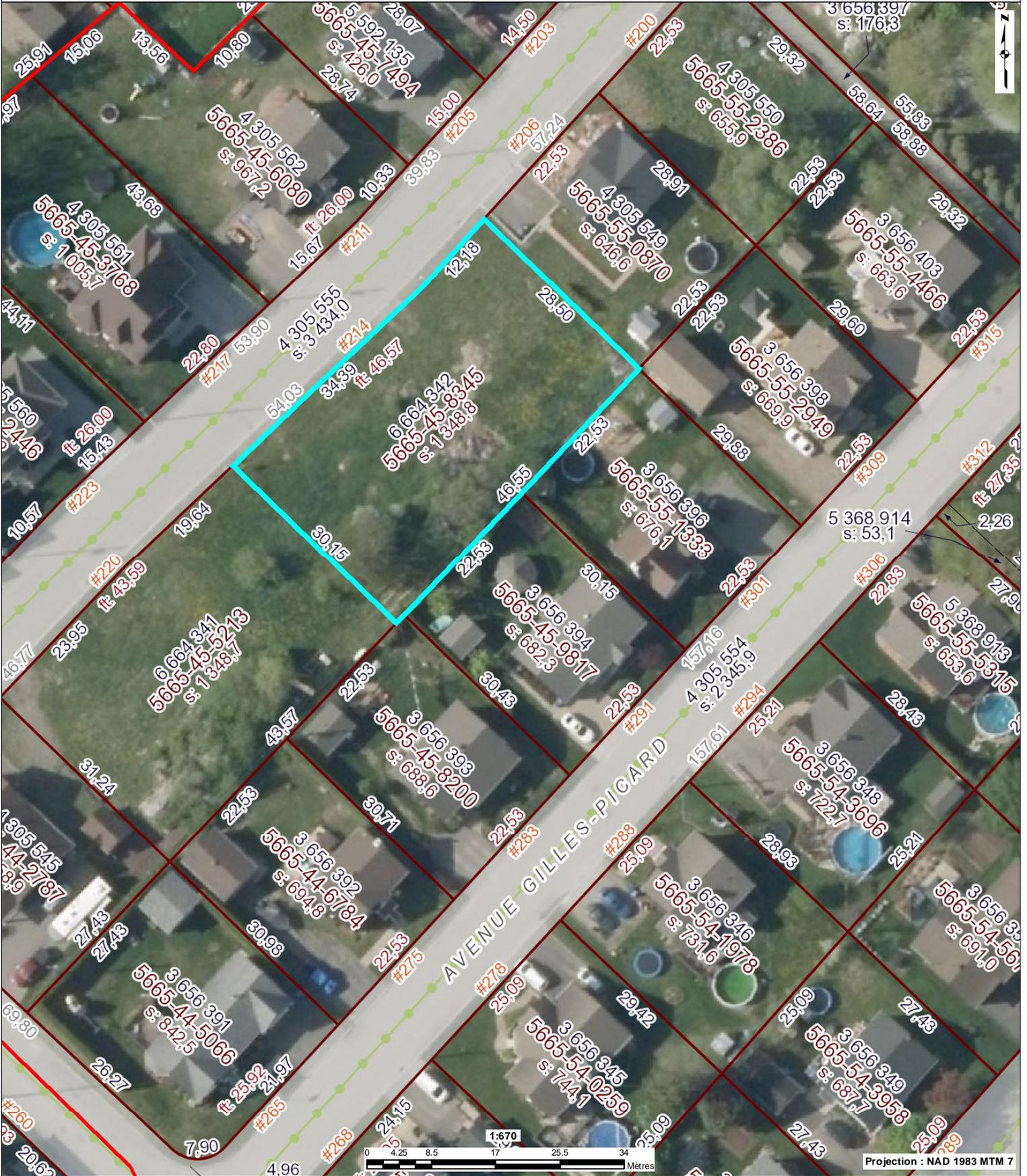
Avant que la Ville consente à cette cession de rang, le promettant acheteur devra préalablement remettre à la Ville une copie du projet d'acte d'hypothèque accepté par lui et le créancier hypothécaire. La créance hypothécaire de premier rang dont le créancier hypothécaire pourra bénéficier sera limitée à la somme effectivement avancée par le créancier hypothécaire pour la construction du bâtiment principal visé par l'article 9.1 des présentes. Elle ne pourra en aucun temps dépasser le montant garanti par cette hypothèque, lequel montant devra inclure l'hypothèque additionnelle habituelle de 20 %.

Afin d'obtenir ce consentement de la Ville, le promettant acheteur consent à ce que le créancier hypothécaire communique à la Ville les informations relatives à toutes les avances consenties suivant l'octroi du financement jusqu'à la complète réalisation des travaux visés à la clause 9.1 des présentes. Le promettant acheteur consent à ce que la Ville soit sans délai informée par le créancier hypothécaire de tout défaut du promettant acheteur.

## **10. Demande de renseignements**

Toute demande de renseignements relative aux présentes conditions de vente doit être faite par courriel auprès du Service du greffe à l'adresse suivante : [greffe@villestpascal.com](mailto:greffe@villestpascal.com).

Ville : Saint-Pascal



Les informations contenues dans le présent site Internet sont la propriété de la Ville de Saint-Pascal et sont destinées à l'usage exclusif de ses employé(e)s pour fins de consultation ou étude. La Ville de Saint-Pascal ne se porte aucunement garante de quelque document, donnée ou information contenus sur le présent site Internet. De plus, en cas de divergence entre un texte officiel et le contenu de ce site, le texte officiel a préséance. Copie de tout texte officiel peut être obtenu, moyennant des frais raisonnables, auprès de la mairie de ville de Saint-Pascal. Données produites par : La Ville de Saint-Pascal. Date de la dernière mise à jour : 2025-03-17



Le système d'information géographique est diffusé par : **GONET™**  
 © Groupe de géomatique AZIMUT inc., 1998 - 2025. Tous droits réservés.

Imprimé le : 28 avril 2025 à 15:09:46

Auteur : Émilie Poulin



465, rue Taché  
 Saint-Pascal, Québec G0L 3Y0  
 Téléphone : 418 492-2312 Télécopieur :  
 CÉ : hoteldeville@villessaintpascal.com  
 www.villessaintpascal.com

## ACQUISITION D'UN TERRAIN SUR L'AVENUE GILLES-PICARD

# OFFRE D'ACHAT

### ENGAGEMENT DU PROMETTANT ACHETEUR

Le/les soussignés conviennent et certifient :

- Que** je/nous avons pris connaissance de l'avis public d'appel d'offres et des conditions de vente des terrains résidentiels sur l'avenue Gilles-Picard;
- Que** je/nous nous engageons à respecter toutes les conditions et spécifications apparaissant auxdits documents;
- Que** je/nous nous engageons à acquérir le lot numéro \_\_\_\_\_ du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Kamouraska, au prix suivant avant les taxes applicables, \_\_\_\_\_ (\$).
- Que** le prix soumis est valide pour une période de soixante (60) jours à compter de la date d'ouverture des offres d'achat.

Ci-inclus un dépôt de garantie au montant de \_\_\_\_\_ \$ étant égal à dix pour cent (10 %) du montant de l'offre d'achat avant les taxes applicables.

- Chèque visé
- Traite bancaire

### IDENTIFICATION DU PROMETTANT ACHETEUR

Nom du promettant acheteur : \_\_\_\_\_

Nom de la société ou compagnie (le cas échéant) : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Ville : \_\_\_\_\_

Numéro de téléphone : \_\_\_\_\_

Numéro de cellulaire : \_\_\_\_\_

Courrier électronique : \_\_\_\_\_

Nom du responsable de la signature de l'offre d'achat et du contrat d'achat : \_\_\_\_\_  
(en majuscules)

Signature : \_\_\_\_\_  
(signature)

Date : \_\_\_\_\_

\* Dans le cas où l'offre d'achat est soumise par une société ou une compagnie, une autorisation de signature doit être jointe au présent formulaire d'offre d'achat conformément à l'article 2 des conditions de vente des terrains résidentiels.