



QUARTIER PANORAMA

Espace vie

Contrat de ventes | Phase 2

quartierpanorama.com

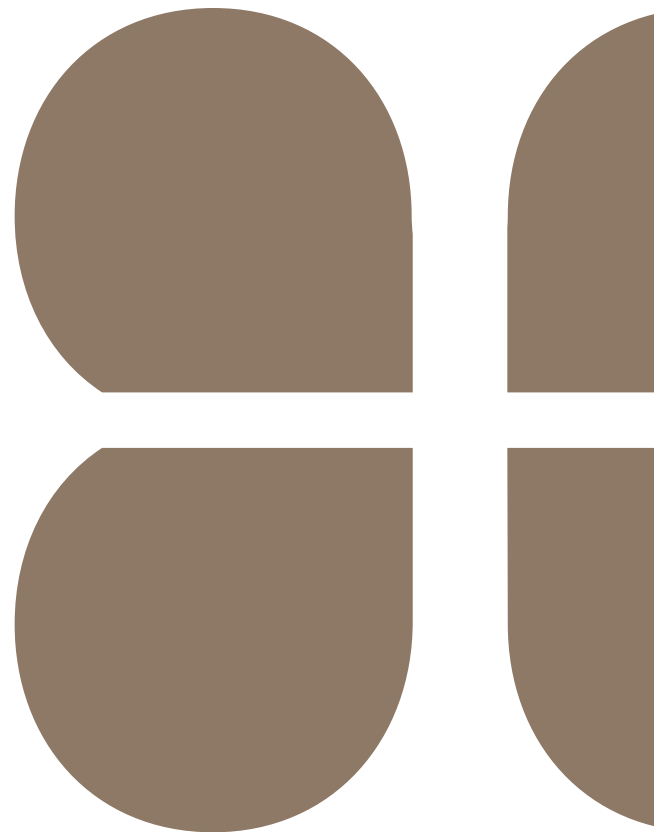


QUARTIER PANORAMA

Espace vie

Table des matières

1	Terrain	3
2	Prix.....	4
3	Obligation du promettant-acheteur	5
4	Conditions à prévoir à l'acte de vente	5
5	Obligations du promettant-vendeur.....	8
6	Faculté de dédit.....	8
7	Délai d'acceptation et de notification.....	9



Quartier Panorama

Offre d'achat

Par la présente, je/nous soussigné(es)

Nom	Téléphone	@
-----	-----------	---

Nom	Téléphone	@
-----	-----------	---

Adresse de résidence

Ci-après désignés le « **Promettant-acheteur** »

Offre à

119459 CANADA INC. ayant son siège social au 1012-300, avenue des Sommets, Montréal (Québec) H3E 2B7
ici représentée par **Paul LUFTY**, dûment autorisé tel qu'il le déclare.

Ci-après désignée le « **Promettant-vendeur** ou **QUARTIER PANORAMA** », d'acheter aux prix et conditions ci-dessous énoncés l'immeuble suivant que le promettant-acheteur a examiné et dont il se déclare satisfait et plus amplement décrit comme suit :

1 Terrain

Lot :

Superficie totale : mètres carrés

Cadastre :

Tel qu'identifié au plan annexé à la présente.

2 Prix

Le prix d'achat sera de _____ \$, pour le terrain.

Plus la TPS de _____ \$

Et la TVQ de _____ \$

Que le promettant-acheteur convient de payer comme suit :

Avec la présente offre d'achat, le promettant-acheteur remet un chèque de

_____ \$

à l'ordre de **VOIZARD ROCHON NOTAIRES** en fidéicommiss qui sera déposé au moment de l'acceptation de l'offre.
Lors de la signature de l'acte de vente, cette somme sera imputée sur le prix d'achat.

Lors de la signature de l'acte de vente devant le notaire du vendeur le promettant-acheteur versera, par transfert bancaire ou traite bancaire, une somme additionnelle de

_____ \$

à l'ordre de **VOIZARD ROCHON NOTAIRES en fidéicommiss**.

Le notaire retiendra les sommes que le promettant-acheteur devra verser au promettant- vendeur ou à son acquit, jusqu'à ce que l'acte de vente soit enregistré et porté à l'index des immeubles sans inscription adverse.

L'acte de vente devra être complété au plus tard :

- Dans un délai de 45 jours suivants la signature des présentes;
- Dans un délai de 45 jours de la création officielle du lot.

Si, pour quelque raison que ce soit imputable au promettant-acheteur, la vente n'était pas complétée dans le délai ci-avant mentionné, la présente promesse d'achat sera considérée résiliée sans autre avis ni délai.

Le promettant vendeur pourra ainsi remettre le terrain à vendre sur le marché tout en conservant ses recours contre le promettant-acheteur pour tous dommages découlant du défaut de compléter la présente vente.

Le cas échéant, Me Félix ROCHON notaire remettra au promettant-vendeur, au plus tard soixante-douze (72) heures suivant l'échéance du terme, la totalité du dépôt ci-avant mentionné en liquidation des dommages subis par le promettant-vendeur sans autre recours de la part du promettant-acheteur.

3 Obligation du promettant-acheteur

Droits de mutation

Le promettant-acheteur paiera, le cas échéant, les droits de mutation relativement à l'achat du terrain.

Honoraires

Le promettant-acheteur paiera les honoraires de l'acte de vente de son enregistrement et des copies pour toutes les parties. L'acte de vente sera signé et reçu devant le notaire du vendeur.

4 Conditions à prévoir à l'acte de vente

Conditions additionnelles et création de servitudes.

1. L'acheteur s'oblige à ne pas exiger que le vendeur contribue au bornage de l'emplacement. En outre, si l'acheteur désire aménager une délimitation physique de son emplacement, il devra le faire uniquement au moyen d'arbres ou de plantes, à ses frais.
2. L'acheteur ne pourra garder sur l'emplacement aucun animal, sauf les chats, chiens, oiseaux en cages ou poissons en aquarium et ne pourra ériger sur l'emplacement aucune construction ou enclos pour les abriter ou les garder à l'exception toutefois d'une niche à chien qui est permise.
3. L'acheteur ne pourra morceler l'emplacement vendu sans l'approbation écrite du vendeur et ne pourra pas le vendre en partie, de telle sorte que l'emplacement vendu devra conserver sa superficie, son front et sa profondeur originaires.
4. L'acheteur devra accorder gratuitement au vendeur ou à ses ayants-droit ou représentants légaux, sur simple demande et à titre gratuit, les servitudes nécessaires **dans la marge avant sur la rue** mais n'empiétant pas plus de **cinq mètres (5 m) dans la marge**, pour permettre l'installation, l'entretien et le remplacement de toute sortes de conduits, fils, câbles ou tuyaux pour fins d'utilité publique pour le service de l'emplacement vendu ou des immeubles voisins, à la condition que le bénéficiaire de servitude s'oblige de remettre les lieux dans le même état qu'ils étaient avant l'exécution des travaux (dans la mesure du possible).
5. Si la vente notariée était consentie avant que les lignes de transmission électriques (Hydro-Québec, Bell, Cablevision etc...) et autres services d'utilités publiques (drainage etc...) ne soient installées, l'acte de vente comportera un mandat irrévocable de l'acheteur en faveur du vendeur permettant à ce dernier de signer tout acte et conventions de servitude avec toute corporation d'utilité publique ou autres grevant l'emplacement vendu tel que déterminée par le vendeur **mais n'empiétant pas plus de cinq mètres (5 m) dans la marge avant sur rue**.
6. Sauf le cas ci-dessus prévu, l'acheteur ne doit pas accorder à qui que ce soit d'autre ni en faveur d'aucun autre immeuble, sans l'autorisation écrite du vendeur, une servitude ou un droit quelconque de passage sur l'emplacement vendu et ce, avec ou sans considération.



QUARTIER PANORAMA

Espace vie

Plus spécialement, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, c'est une condition impérative sans laquelle la présente vente n'aurait pas été consentie que l'acheteur et ses successeurs ne puissent en aucun cas aménager l'emplacement vendu comme sentier, chemin ou rue privée ou publique pour donner accès à un ou des lots voisins ne faisant pas partie du développement du vendeur, ni utiliser ou permettre que soit utilisé l'emplacement vendu comme voie d'accès à un ou des lots voisins ne faisant pas partie du développement du vendeur, ni consentir de droits de passage ou de servitude sur l'emplacement vendu de manière à créer un accès à un ou des lots voisins ne faisant pas partie du développement du vendeur.

L'emplacement vendu est grevé d'une servitude restrictive formelle en faveur du vendeur à ces fins, laquelle servitude devra être stipulée à l'acte de vente notarié. La présente restriction ne limite aucunement le vendeur et ses successeurs d'aménager un emplacement comme chemin ou rue privée ou publique dans le cadre du développement d'emprises de terrains adjacents dont il est ou pourra devenir propriétaire ou dont un tiers pourrait être propriétaire.

7. L'acheteur doit utiliser l'emplacement vendu uniquement pour fins résidentielles et aucun commerce ne devra y être exercé. L'emplacement pourra être utilisé accessoirement, et sans cesser d'être occupé de manière résidentielle, à l'exercice d'une profession libérale ou d'une autre occupation professionnelle à la condition qu'il n'en résulte qu'une circulation très exceptionnelle de personnes et de biens.
8. Toute habitation devra avoir une superficie de plancher d'au moins 140 mètres carrés. Tout projet de construction devra être conforme aux règles normales et raisonnables et la maison devra être complétée extérieurement dans les six (6) mois du début des travaux. La finition extérieure ne devra comporter aucun papier de composition (papier imitation de briques, pierres etc..). Les travaux de terrassement doivent être complétés dans l'année qui suit la fin des travaux de construction du bâtiment. La coupe d'arbre ne doit pas être faite sans le consentement préalable du vendeur ou ses successeurs et l'emplacement doit être tenu en bon état en tout temps et libre de déchets ou broussailles.

Les plans de construction de maison, ainsi que les plans de localisation des puits et des fosses septiques devront être soumis au vendeur ou son représentant ou son architecte pour fins d'approbation dans les quinze (15) jours de réception par le vendeur. Si le vendeur refuse d'approuver les plans soumis, l'acheteur modifiera ses plans afin de se conformer aux stipulations apparaissant au guide de l'acheteur.

L'acheteur a pris connaissance du guide de l'acheteur fourni par le vendeur relatif aux critères de conception des bâtiments qui pourront être érigés sur l'emplacement vendu dont copie est annexé aux présentes. L'acheteur s'oblige de se conformer à ce guide pour toute construction qu'il entend ériger sur l'emplacement et à faire en sorte que tout acheteur à qui il vendrait l'emplacement s'oblige de se conformer à ce guide.



QUARTIER PANORAMA

Espace vie

9. Si l'acheteur décidait de vendre ou d'autrement aliéner l'immeuble faisant l'objet des présentes **alors qu'il est encore non construit**, le vendeur aura, avant tous autres, la préférence de s'en porter acheteur.

Par conséquent, l'acheteur s'engage à aviser le vendeur par écrit de toute offre qui pourrait lui être faite ou qu'il pourra faire lui-même en lui faisant parvenir une copie de telle offre. Le vendeur aura un délai de dix (10) jours de la réception de cet avis pour informer l'acheteur de son intention d'acheter l'immeuble pour le même prix et aux mêmes conditions énoncées dans l'offre. A défaut d'informer l'acheteur dans ledit délai et de la façon précitée de son intention de se prévaloir de ce droit d'achat, l'acheteur aura le droit de donner suite à l'offre en question et le droit de premier refus deviendra alors nul et de nul effet.

Ce droit de préférence deviendra nul et de nul effet (sans avis quelconque) comme s'il n'avait jamais été consenti dès qu'une construction sera amorcée sur l'immeuble présentement vendu.

L'acheteur pourra néanmoins céder ou transférer son lot vacant en tout temps en faveur de son conjoint, ses enfants ou petits-enfants, les enfants ou petites-enfants de son conjoint, à une société ou compagnie dont lui, son conjoint, ses enfants ou les enfants de son conjoint détiennent le contrôle pourvu que cet acheteur souscrive dans l'acte de transfert au droit de préférence stipulé en faveur du vendeur au présent acte.

10. L'emplacement vendu ne devra pas servir à des fins de camping, terrain-roulotte ni pour aucun usage commercial et aucune construction de nature temporaire ne pourra être placée ou maintenue sur l'emplacement vendu. L'installation d'une corde à linge extérieure à la vue d'un voisin est interdite.

11. Seulement une maison unifamiliale (avec ou sans garage) par emplacement vendu et autres dépendances pourra y être construite, pourvu qu'elle soit conforme aux règlements municipaux et aux spécifications du guide de l'acheteur fourni par le vendeur relatif aux critères de conception des bâtiments qui pourront être érigés sur l'emplacement vendu. La présente restriction n'a pas pour effet d'interdire la construction d'une résidence de type unifamilial sur plus d'un terrain ou sur des parties contiguës de deux lots ou plus, pourvu que la construction soit conforme à la réglementation municipale en vigueur.

Se range dans la catégorie de maison unifamiliale une maison bigénération. Il sera toutefois interdit de construire une maison dans lequel se trouve un logement à louer de type « bachelor ».

L'acheteur représente au vendeur qu'il achète l'emplacement pour y construire une maison unifamiliale et s'oblige envers le vendeur d'y construire une maison unifamiliale au plus tard dans les deux années qui suivront la signature de l'acte de vente devant notaire.

12. L'utilisation de motoneiges et de véhicules tout terrain motorisés sont interdits sur l'emplacement. Le remisage ou stationnement de bateaux, tente roulettes, habitations motorisées sont interdits sur l'emplacement. Le maintien ou stationnement de tout équipement lourd est interdit, sauf pour le temps de construction. Aucun abri d'auto temporaire ne peut être placé sur l'emplacement.

13. Tout acheteur ou propriétaire subséquent de l'emplacement vendu devra assumer personnellement et observer toutes les clauses, charges et restrictions ci-dessus stipulés.

À défaut par l'acheteur ou tout propriétaire subséquent de respecter l'une ou l'autre des conditions spéciales, prohibitions, prestations et servitudes mentionnées au présent acte, le vendeur, en plus de tous ses autres droits et recours, pourra obtenir de l'acheteur ou tout propriétaire subséquent une somme de deux cent dollars (200 \$) par jour tant que durera le défaut après que l'acheteur ait été avisé par écrit à son adresse par le vendeur de remédier au défaut dans un délai maximum de dix (10) jours de la réception de l'avis par l'acheteur. Cette pénalité sera exigible à compter du premier jour suivant l'échéance de l'avis de dix (10) jours reçu par l'acheteur. Sans limiter ce qui précède, l'acheteur reconnaît que le présent recours, de même que tout autre recours du vendeur peut être insuffisant pour protéger les droits du vendeur et il consent à l'avance, en cas de défaut de sa part, à ce que le vendeur obtienne toute injonction, y compris une injonction provisoire ou interlocutoire, pour faire cesser tout défaut.

Les paragraphes précédents sont présentement créés comme servitudes grevant la propriété vendue au bénéfice du vendeur.

Les clauses ci-avant devront apparaître au long dans l'acte de vente notarié qui doit intervenir entre les parties.

5 Obligations du promettant-vendeur

Le terrain devra être livré lors de la vente, dans le même état où il se trouvait lors de l'offre d'achat.

Le promettant-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 :

Le promettant-vendeur devra, par déclaration dans l'acte de vente attester qu'il n'est pas un non-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.

6 Faculté de dédit

Le promettant-acheteur aura droit de se dédire de ce contrat préliminaire dans le délai de dix (10) jours du présent contrat tel que prévu au Code civil du Québec.

Si le promettant-acheteur se prévaut de sa faculté de dédit, il doit le faire par écrit transmis au vendeur et au notaire dans le délai imparti et le dépôt sera remis au promettant-acheteur et l'offre sera révoquée.



QUARTIER PANORAMA

Espace vie

7 Délai d'acceptation et de notification

La présente promesse d'achat est irrévocable jusqu'à _____ heures, le _____.

Si la promesse est acceptée dans ce délai, l'acceptation devra être reçue par l'acheteur dans les vingt-quatre (24) 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.

Signé à _____, le _____

En 2 exemplaires

Acheteur

Acheteur

Signé à _____, le _____

119459 CANADA INC. | Par : Paul LUFTY