

**RÈGLEMENT D'EMPRUNT NUMÉRO 23-630 AUTORISANT UNE DÉPENSE AU MONTANT DE
6 000 000 \$ POUR L'ACQUISITION D'UN IMMEUBLE ET DÉCRÉTANT
UN EMPRUNT DE 6 660 000 \$ POUR EN ASSUMER LES COÛTS**

CONSIDÉRANT que le conseil de la MRC des Maskoutains a mandaté, lors de sa séance ordinaire du 9 mars 2022, le service en ressources humaines et relations du travail de la Fédération québécoise des municipalités afin qu'il accompagne, conseille et appui la MRC des Maskoutains, dans le cadre d'un processus d'analyse de la structure organisationnelle et de l'organisation du travail, tel qu'il appert de la résolution numéro 22-03-89;

CONSIDÉRANT qu'après l'analyse organisationnelle, le rapport mentionnait les problématiques suivantes :

- Le manque d'espaces dans nos locaux;
- Le manque de stationnement.

CONSIDÉRANT les recherches et les visites d'immeubles effectuées par le comité pour la relocalisation de la MRC des Maskoutains ainsi que du courtier immobilier;

CONSIDÉRANT que la meilleure option est d'acquérir l'immeuble portant le numéro de lot 1 966 510 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Saint-Hyacinthe;

CONSIDÉRANT les revenus locatifs de l'immeuble;

CONSIDÉRANT que le coût d'acquisition de l'immeuble, plus les frais incidents et les taxes s'élèvent à 6 000 000 \$ selon la promesse d'achat dûment acceptée par le vendeur, conditionnelle à l'approbation d'un règlement d'emprunt conformément à la loi;

CONSIDÉRANT que la MRC des Maskoutains n'a pas les fonds requis pour acquitter le coût des dépenses occasionnées par cette acquisition;

CONSIDÉRANT que la MRC des Maskoutains doit donc emprunter une somme de 6 660 000 \$ pour acquitter le solde des coûts liés à cette acquisition;

CONSIDÉRANT que les membres du conseil déclarent avoir lu ce projet de règlement et renoncent à sa lecture par la greffière;

CONSIDÉRANT que l'avis de motion a été dûment donné à la séance du conseil du 8 février 2023;

CONSIDÉRANT que le projet de règlement a été déposé à la séance du conseil du 8 février 2023;

LE CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DES MASKOUTAINS DÉCRÈTE
CE QUI SUIT :

Article 1 - Préambule

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

Article 2 - Définitions

Le conseil de la MRC des Maskoutains décrète l'acquisition de l'immeuble portant le numéro de lot 1 855 510 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Saint-Hyacinthe, pour un montant de 6 000 000 \$, plus les frais incidents (frais pour travaux imprévus et honoraires professionnels), les taxes nettes et les frais de financement, tel qu'il appert de la promesse d'achat dûment acceptée par le vendeur, laquelle fait partie intégrante du présent règlement comme « **Annexe A** ».

Article 3 - Montant de la dépense

Le conseil de la MRC des Maskoutains est autorisé à dépenser une somme n'excédant pas 6 660 000 \$ pour les fins du présent règlement, soit 6 000 000 \$ pour le coût d'acquisition de l'immeuble portant le numéro de lot 1 855 510 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Saint-Hyacinthe, et un total de 660 000 \$ pour les frais incidents (frais pour travaux imprévus, et honoraires professionnels), les taxes nettes et les frais de financement, tel qu'il appert de la liste du calcul des coûts totaux aux fins du règlement d'emprunt préparé par le directeur des finances et agent du personnel, le 8 février 2023, laquelle fait partie intégrante du présent règlement comme « **Annexe B** ».

Article 4 - Emprunt

Aux fins d'acquitter les dépenses décrétées au présent règlement, soit une somme n'excédant pas 6 660 000 \$, le conseil est autorisé à emprunter ledit montant sur une période de 20 ans.

Article 5 - Quote-part

Les dépenses engagées relativement aux intérêts et au remboursement en capital des échéances annuelles de l'emprunt sont réparties entre les municipalités dont le territoire fait partie de celui de la Municipalité régionale de comté proportionnellement à la population, au sens de l'article 261.1 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ, c. F-2.1). Aucun autre critère que la richesse foncière n'est appliqué selon l'article 205 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

Article 6 - Dépense excédentaire

S'il advient que le montant estimé pour une dépense excède le coût réel de ladite dépense, l'excédent pourra être affecté au paiement de toute autre dépense autorisée par le présent règlement et pour laquelle l'estimation s'avérerait insuffisante.

Article 7 - Affectation d'une subvention

Le conseil de la MRC des Maskoutains affecte à la réduction de l'emprunt toute contribution ou subvention pouvant lui être versée pour le paiement d'une partie ou de la totalité de la dépense décrétée à l'article 3 du présent règlement.

Le conseil affecte également, au paiement d'une partie ou de la totalité du service de la dette, toute subvention payable sur plusieurs années. Le terme de remboursement de l'emprunt correspondant au montant de la subvention sera ajusté automatiquement à la période fixée pour le versement de la subvention.

Article 8 - Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ à Saint-Hyacinthe, le 8^e jour du mois de mars 2023.

Signé à Saint-Hyacinthe, le 8^e jour du mois de mars 2023.


Simon Giard, ~~préfet~~


Marie-Pier Hébert, greffière

Avis de motion et présentation du projet de règlement :	8 février 2023
Adoption du règlement :	8 mars 2023 (Rés. 23-03-)
Approbation du MAMH :	
Entrée en vigueur :	



ANNEXE A

Promesse d'achat de l'immeuble

NOTE : Le présent formulaire ne constitue pas le contrat préliminaire requis par les articles 1785 et suivants du Code civil du Québec pour la vente d'un immeuble par un constructeur ou un promoteur. Pour les cas où un tel contrat préliminaire est exigé, un formulaire spécifique doit être utilisé.

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

MRC DES MASKOUTAINS

805 Du Palais Saint-Hyacinthe J2S 5C6

Simon Giard PRÉFET

André Charron Directeur Général

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DE L'ACHETEUR 1 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON REPRÉSENTANT, LIEN AVEC L'ACHETEUR (EX. : MANDATAIRE)

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DE L'ACHETEUR 2 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON REPRÉSENTANT, LIEN AVEC L'ACHETEUR (EX. : MANDATAIRE)

(ci-après appelé « l'ACHETEUR »)

Jean Fontaine

5020 Av. Jefe C.P. 325 Saint-Hyacinthe

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DU VENDEUR 1 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON REPRÉSENTANT, LIEN AVEC LE VENDEUR (EX. : MANDATAIRE, LIQUIDATEUR D'UNE SUCCESSION OU D'UNE SOCIÉTÉ)

Martine Vibert

1750 Laframboise Saint-Hyacinthe J2S 0L7

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DU VENDEUR 2 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON REPRÉSENTANT, LIEN AVEC LE VENDEUR (EX. : MANDATAIRE, LIQUIDATEUR D'UNE SUCCESSION OU D'UNE SOCIÉTÉ)

(ci-après appelé « le VENDEUR »)

2. OBJET DE LA PROMESSE D'ACHAT

2.1 Par la présente, l'ACHETEUR promet d'acheter l'immeuble ci-après décrit, aux prix et conditions énoncés ci-dessous, par l'intermédiaire de :

Stéphane Arès

, courtier

C	3	1	9	5
---	---	---	---	---

NUMÉRO DE PERMIS

exerçant ses activités au sein de la société par actions STÉPHANE ARÈS, COURTIER IMMOBILIER INC.

représentant l'agence RE/MAX RENAISSANCE INC. ou agissant à son compte.

3. DESCRIPTION SOMMAIRE DE L'IMMEUBLE

3.1 L'immeuble avec, le cas échéant, construction érigée, est décrit comme suit :

3255-3275 Boul. Laframboise Saint-Hyacinthe Québec J2S 4Z6

NUMÉRO RUE APPARTEMENT OU LOCAL VILLE PROVINCE CODE POSTAL

1966510 cadastre du Québec

DESIGNATION CADASTRALE DE L'IMMEUBLE OU DE LA PARTIE PRIVATIVE DE L'ESPACE DE STATIONNEMENT DE L'ESPACE DE RANGEMENT

179.7 x 372.5

DIMENSIONS

m pi 57242.45

SUPERFICIE

m² pi²

L'immeuble est détenu en copropriété divise et comprend également :

En présence d'une fraction d'un immeuble détenu en copropriété divise, voir ci-dessous :

_____ espace(s) de stationnement, numéro(s) _____

partie privative partie commune à usage restreint

autre : _____ intérieur extérieur

_____ espace(s) de rangement, numéro(s) _____

partie privative partie commune à usage restreint

autre : _____ intérieur extérieur

et tous les droits afférents dans les parties communes :

QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES

DÉSIGNATION CADASTRALE DES PARTIES COMMUNES

OU

En présence de plus d'une fraction d'un immeuble détenu en copropriété divise, voir l'Annexe générale AG- [] qui a été remplie.

L'immeuble est détenu en copropriété par indivision, pour une quote-part de _____ % de l'immeuble ci-avant décrit, avec usage exclusif de :

(EX. : ADRESSE, NUMÉRO D'APPARTEMENT OU DE LOCAL, COUR, TERRASSE)

et comprend également: _____ espace(s) de stationnement, numéro(s) _____ espace(s) de rangement, numéro(s) _____

SUPERFICIE DE LA QUOTE-PART INDIVISE

m² pi²
 BRUTE NETTE AU CERTIFICAT DE LOCALISATION

(ci-après appelé « l'IMMEUBLE »)

4. PRIX ET ACOMPTE (PLUS TAXES, LE CAS ÉCHÉANT)

4.1 PRIX – Le prix d'achat sera de six millions dollars
(6000000,00 \$) que l'ACHETEUR convient de payer entièrement lors de la signature de l'acte de vente.

4.2 L'IMMEUBLE n'est pas assujéti OU est assujéti à la taxe sur les produits et services et à la taxe de vente du Québec dans une proportion de _____ %. En conséquence, toute taxe pouvant être imposée comme conséquence de la vente et devant être perçue par le VENDEUR, en vertu des lois fiscales applicables, devra être remise par l'ACHETEUR au VENDEUR à ces fins au moment de la signature de l'acte de vente.

4.3 ACOMPTE – Avec la présente promesse d'achat, l'ACHETEUR remet au courtier mentionné en 2.1, à titre d'acompte sur le prix d'achat à payer, une somme de _____ dollars (_____ \$), au moyen d'un chèque fait à l'ordre de « _____ en fidéicommis » (ci-après appelé « le FIDUCIAIRE »).

NOM DE L'AGENCE OU DU COURTIER FIDUCIAIRE

Après l'acceptation de la présente promesse d'achat, le chèque pourra être visé et devra être remis au FIDUCIAIRE. Celui-ci devra déposer cette somme sans délai dans son compte en fidéicommis jusqu'à ce que cette somme soit requise par le notaire aux fins de l'acte de vente, alors qu'elle sera imputée au prix d'achat. Dès qu'il aura déposé cette somme dans son compte en fidéicommis, le FIDUCIAIRE devra remettre un reçu au déposant. Advenant que la présente promesse d'achat devienne nulle et non avenue, le FIDUCIAIRE devra rembourser immédiatement au déposant, l'acompte sans intérêt, le FIDUCIAIRE pouvant exiger que cette demande de remboursement soit faite par écrit. Autrement, le FIDUCIAIRE ne pourra disposer de cet acompte que conformément à la présente promesse d'achat ou à la loi.

5. MODE DE PAIEMENT

5.1 ACOMPTE – Acompte versé conformément à la clause 4.3 de la présente promesse d'achat: _____ \$

5.2 FONDS ADDITIONNELS – Dans le délai indiqué par le notaire instrumentant, l'ACHETEUR versera ou fera verser à celui-ci, en fidéicommis, une somme additionnelle: _____ \$

5.3 NOUVEL EMPRUNT – Dans le délai indiqué par le notaire instrumentant, l'ACHETEUR fera verser à celui-ci, en fidéicommis, une somme correspondant à tout montant devant être obtenu sous forme de nouvel emprunt hypothécaire conformément à la clause 6.1: 6000000,00 \$

5.4 EMPRUNT EXISTANT – L'ACHETEUR prendra en charge, conformément à ce qui est prévu à l'annexe financement AF- [], les obligations relatives aux emprunts hypothécaires existants, dont le solde global s'élève à environ: _____ \$

5.5 SOLDE DU PRIX DE VENTE – L'ACHETEUR paiera au VENDEUR, conformément à ce qui est prévu à l'annexe financement AF- [], le solde du prix de vente: _____ \$

PRIX TOTAL 6000000,00 \$

2100F (V26 06/2021) Généré par Stéphane Arsès le 2022-11-10 10:55:41 EST, Finalisé le 2023-02-23 17:29:35 EST, Imprimé/PDF le 2023-02-23 17:29:35 EST



6. NOUVEL EMPRUNT HYPOTHÉCAIRE

- 6.1 **MODALITÉS** – L'ACHETEUR s'engage à entreprendre de bonne foi, dans les plus brefs délais et à ses frais, toutes les démarches nécessaires pour obtenir un emprunt de six millions dollars (6000000,00 \$), garanti par hypothèque; cet emprunt, portant intérêt au taux courant, lequel ne doit pas dépasser 7 % l'an (calculé semi-annuellement et non à l'avance) sera calculé selon un plan d'amortissement maximal de 1-5 ans, le solde en devenant exigible dans un minimum de 20 ans.

Dans le cadre de ses démarches en vue d'obtenir un tel emprunt, il déclare :

- être lié à une agence ou à un courtier par contrat de courtage hypothécaire exclusif
OU
 ne pas être lié à une agence ou à un courtier par contrat de courtage hypothécaire exclusif.

- 6.2 **ENGAGEMENT** – L'ACHETEUR s'engage à fournir au VENDEUR, dans les 120 jours suivant l'acceptation des présentes, copie de l'engagement d'un prêteur hypothécaire à lui consentir un emprunt au montant prévu à la clause 6.1 ou à un montant supérieur. La réception d'un tel engagement dans ce délai aura pour effet de satisfaire pleinement aux conditions énoncées à la clause 6.1.

- 6.3 **ABSENCE D'ENGAGEMENT** – En l'absence d'une preuve de cet engagement, le VENDEUR pourra, dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai prévu en 6.2 ou suivant la réception d'un avis de refus, aviser l'ACHETEUR, par écrit :

a) qu'il exige de celui-ci qu'il fasse immédiatement et à ses frais, auprès d'un prêteur hypothécaire qu'il lui désigne, une nouvelle demande d'emprunt hypothécaire conforme aux conditions énoncées en 6.1. Advenant que l'ACHETEUR ne réussisse pas à obtenir, dans le délai stipulé à l'avis du VENDEUR, l'engagement écrit de ce prêteur hypothécaire à lui consentir l'emprunt recherché, cette promesse deviendra nulle et non avenue. Par ailleurs, la réception d'un tel engagement dans ce délai aura pour effet de satisfaire pleinement aux engagements contenus à la présente section ;

OU

b) qu'il rend cette promesse nulle et non avenue.

Dans le cas où le VENDEUR ne se serait pas prévalu des dispositions du paragraphe a) ou b) dans le délai stipulé, cette promesse deviendra nulle et non avenue.

Malgré ce qui précède, dans le cas d'un immeuble détenu en copropriété par indivision, en l'absence d'une preuve de cet engagement, le VENDEUR pourra, dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai prévu à la clause 6.2, exiger que l'ACHETEUR fournisse la preuve du refus de l'institution financière à lui consentir un emprunt au montant prévu à la clause 6.1 ou à un montant supérieur. À l'expiration de ce délai, la présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue.

7. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR

- 7.1 Sous réserve de la clause 8.1 et de toute stipulation contraire à la clause 12.1, l'ACHETEUR a visité l'IMMEUBLE, le 10 novembre 2022 DATE et s'en déclare satisfait.
- 7.2 L'ACHETEUR déclare ne pas être lié **OU** être lié à l'agence ou au courtier mentionné à la clause 2.1 par contrat de courtage - achat.
- 7.3 Les frais de l'acte de vente, de sa publication ainsi que des copies requises seront à la charge de l'ACHETEUR.
- 7.4 Les droits de mutation, à la suite de la signature de l'acte de vente, seront à la charge de l'ACHETEUR.
- 7.5 L'ACHETEUR ne pourra vendre, céder ou autrement aliéner ses droits dans cette promesse sans obtenir au préalable le consentement écrit du VENDEUR.
- 7.6 **DOMMAGES** – Advenant que, par sa faute, aucun acte de vente ne soit signé pour l'IMMEUBLE, l'ACHETEUR s'engage à dédommager directement le courtier, lié au VENDEUR par contrat de courtage, conformément aux règles ordinaires du droit, en lui versant des dommages-intérêts équivalant à la rétribution que le VENDEUR aurait autrement eu à lui payer.

8. INSPECTION PAR UNE PERSONNE DESIGNÉE PAR L'ACHETEUR

AVERTISSEMENT : UNE PROMESSE D'ACHAT SANS CLAUSE D'INSPECTION N'EST APPROPRIÉE QUE DANS DES CIRCONSTANCES PARTICULIÈRES, PAR EXEMPLE LORSQU'ON PRÉVOIT REMPLACER L'IMMEUBLE OU Y APPORTER DES RÉNOVATIONS MAJEURES.

- 8.1 Cette promesse d'achat est conditionnelle à ce que l'ACHETEUR puisse faire inspecter l'IMMEUBLE, y compris, le cas échéant, toutes les parties communes, par un inspecteur en bâtiment ou un professionnel, dans les 60 jours suivant l'acceptation de la présente promesse d'achat, le VENDEUR s'engageant à prêter son concours, s'il y a lieu, quant à l'obtention de toutes les autorisations requises auprès du syndicat des copropriétaires, des copropriétaires ou du gérant de la copropriété pour ce faire. Si cette inspection révélait l'existence d'un facteur se rapportant à l'IMMEUBLE, qui soit

susceptible, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou les revenus ou d'en augmenter les dépenses, l'ACHETEUR devra en aviser le VENDEUR, par écrit, et devra lui remettre une copie du rapport d'inspection dans les quatre (4) jours suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus. La présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue à compter du moment de la réception, par le VENDEUR, d'un avis accompagné d'une copie du rapport d'inspection. Dans le cas où l'ACHETEUR n'aviserait pas le VENDEUR, dans le délai et de la façon prévus ci-dessus, il sera réputé avoir renoncé à la présente condition.

En apposant ses paraphes, l'ACHETEUR reconnaît avoir été informé de son droit de faire inspecter l'IMMEUBLE par un inspecteur en bâtiment ou un professionnel, y inclus toutes les parties communes, mais avoir décidé de limiter l'inspection à la partie privative seulement. Les dispositions du paragraphe précédent s'appliqueront quant au rapport d'inspection de la partie privative. Il reconnaît également avoir été informé par le courtier identifié à la clause 2.1 des risques de ne pas avoir procédé à une inspection des parties communes.

OU

En apposant ses paraphes, l'ACHETEUR reconnaît avoir été informé de son droit de faire inspecter l'IMMEUBLE par un inspecteur en bâtiment ou un professionnel et avoir renoncé à son droit de le faire. Il reconnaît également avoir été informé par le courtier identifié à la clause 2.1 des risques de ne pas avoir procédé à une inspection.

9. EXAMEN DE DOCUMENTS PAR L'ACHETEUR

- 9.1 Cette promesse d'achat est conditionnelle à ce que l'ACHETEUR examine et vérifie les baux présentement en vigueur, les avis de renouvellement ainsi que les dépenses afférentes à l'IMMEUBLE, de même que les documents suivants :

Dans le cas d'un immeuble détenu en copropriété divise, cette promesse d'achat est également conditionnelle à ce que l'ACHETEUR examine et vérifie la déclaration de copropriété et le règlement de l'immeuble ainsi que toutes leurs modifications, les renseignements fournis par le syndicat des copropriétaires s'ils sont disponibles, les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration des _____ dernières années, les états financiers de la copropriété, incluant l'état des sommes déposées au fonds de prévoyance, ainsi que les documents suivants :

À cet effet, le VENDEUR devra remettre à l'ACHETEUR copie des documents mentionnés ci-dessus dans les _____ jours suivant l'acceptation de la présente promesse d'achat. À défaut de pouvoir fournir une copie authentique de la déclaration de copropriété, une copie certifiée conforme par le Bureau de la publicité des droits sera suffisante. Le VENDEUR devra également fournir une copie certifiée par le syndicat des copropriétaires du règlement de l'immeuble.

Si l'ACHETEUR n'est pas satisfait de l'examen et de la vérification de ces documents ou qu'il ne les a pas reçus dans le délai indiqué et qu'il veut rendre la présente promesse d'achat nulle et non avenue pour cette raison, il devra en aviser le VENDEUR, par écrit, dans les _____ jours suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus.

La présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue à compter du moment de la réception de cet avis par le VENDEUR. Dans le cas où l'ACHETEUR n'aviserait pas le VENDEUR dans le délai prévu ci-dessus, il sera réputé avoir renoncé à la présente condition.

10. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DU VENDEUR

10.1 Le VENDEUR déclare :

1. être le seul propriétaire de l'IMMEUBLE ou être dûment autorisé à signer ce contrat et à accepter toute entente visant à vendre l'IMMEUBLE ;
2. que l'IMMEUBLE ne fait pas l'objet d'un contrat de courtage avec un autre courtier ou agence ni l'objet d'une entente visant à le vendre, l'échanger ou le louer, ou d'un droit de préemption en faveur d'un tiers ;

5. qu'aucun avis susceptible de modifier les baux existants n'a été envoyé par l'une ou l'autre des parties, sauf :
locataire du 2e étage quitte a la fin du bail
6. qu'aucun LOCATAIRE actuel ne bénéficie d'avantages particuliers, de la part du VENDEUR, qui ne sont pas spécifiquement prévus par écrit dans les baux, sauf :

7. qu'aucune instance n'est en cours devant la Régie du logement ou devant tout autre tribunal, sauf :

8. que l'IMMEUBLE :
- a) fait partie OU ne fait pas partie d'un ensemble immobilier au sens de la Loi sur la Régie du logement (L.R.Q., c. R-8.1) ;
 - b) constitue une partie ayant été détachée d'un ensemble immobilier au sens de la Loi sur la Régie du logement (L.R.Q., c. R-8.1) à la suite d'une aliénation, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation de la Régie du logement ;
OU
 ne constitue pas une partie ayant été détachée d'un ensemble immobilier au sens de la Loi sur la Régie du logement (L.R.Q., c. R-8.1) à la suite d'une aliénation, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation de la Régie du logement ;
 - c) est assujéti OU n'est pas assujéti à la Loi sur la protection du territoire agricole ;
 - d) est un bien culturel OU n'est pas un bien culturel classé ou reconnu et n'est pas situé dans un arrondissement historique ou naturel, un site historique classé ni une aire de protection, conformément à la Loi sur le patrimoine culturel ;
 - e) est conforme OU n'est pas conforme aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement ;
 - f) est desservi OU n'est pas desservi par des services d'aqueduc et d'égout ;
 - g) est raccordé OU n'est pas raccordé aux services d'aqueduc et d'égout ;
 - h) est desservi OU n'est pas desservi par des services d'électricité et/ou de gaz naturel ;
 - i) est raccordé OU n'est pas raccordé à des services d'électricité et/ou de gaz naturel ;
9. qu'à sa connaissance, un assureur a refusé OU n'a pas refusé d'assurer l'IMMEUBLE en tout ou en partie ;
10. que l'IMMEUBLE sera vendu libre de tous droits réels et autres charges, sauf les servitudes usuelles et apparentes d'utilité publique, et que le VENDEUR se portera garant envers tout acheteur éventuel de toute violation aux limitations de droit public qui grèvent l'IMMEUBLE et qui échappent au droit commun de la propriété, sauf :

10.3 Le VENDEUR déclare ne pas avoir reçu OU avoir reçu un avis de cotisation spéciale du syndicat des copropriétaires.

10.4 Le VENDEUR déclare ne pas avoir reçu OU avoir reçu un avis de contravention du syndicat des copropriétaires qui pourrait avoir des répercussions pour l'ACHETEUR.

10.5 LIVRAISON DE L'IMMEUBLE – Le VENDEUR promet de vendre l'IMMEUBLE à l'ACHETEUR et, à moins de stipulation contraire à la clause 12.1, s'engage à le livrer dans l'état où il se trouvait lorsque ce dernier l'a visité.

10.6 DOCUMENTS DE PROPRIÉTÉ – Le VENDEUR fournira à l'ACHETEUR un bon titre de propriété. L'IMMEUBLE sera vendu libre de tous droits réels et autres charges, sauf les servitudes usuelles et apparentes d'utilité publique ainsi que celles déclarées aux présentes. Le VENDEUR se porte garant envers l'ACHETEUR de toute violation aux limitations de droit public qui grèvent l'IMMEUBLE et qui échappent au droit commun de la propriété.

Z100F (026 05/2021) Généré par Stéphane Arès le 2022-11-10 10:55:41 EST, Finissé le 2022-05-03 17:25:22 EST, Imprimé PDF le 2023-02-23 17:29:35 EST

Le VENDEUR fournira à l'ACHETEUR son acte d'acquisition ainsi qu'un certificat de localisation décrivant l'état actuel de l'IMMEUBLE ou, si celui-ci est détenu en copropriété divisée, de l'ensemble de la copropriété y compris la partie privative, ou à défaut, un certificat de localisation décrivant la partie privative seulement, le cas échéant, reflétant toute rénovation cadastrale, tout nouveau certificat étant à la charge de l'ACHETEUR s'il ne révèle aucune modification par rapport au certificat précédent. Le cas échéant, le VENDEUR fournira également à l'ACHETEUR la convention d'indivision incluant le règlement de copropriété. À défaut de pouvoir fournir une copie authentique de la convention d'indivision, une copie certifiée conforme par le Bureau de la publicité des droits sera suffisante. De plus, le VENDEUR fournira à l'ACHETEUR, sur demande de ce dernier, les documents qu'il a en sa possession concernant l'IMMEUBLE. Ces documents devront être transmis au notaire instrumentant mentionné à la clause 11.1.

10.7 FRAIS DE REMBOURSEMENT ET DE RADIATION – Les frais reliés au remboursement et à la radiation de toute créance garantie par hypothèque, priorité, ou de tout autre droit réel affectant l'IMMEUBLE dont le paiement ne serait pas assumé par l'ACHETEUR, seront à la charge du VENDEUR. Les frais reliés au remboursement incluent toute pénalité pouvant être exigible dans le cas d'un remboursement par anticipation.

10.8 VICE OU IRRÉGULARITÉ – Advenant la dénonciation à l'ACHETEUR ou au VENDEUR, avant la signature de l'acte de vente, d'un quelconque vice ou d'une quelconque irrégularité affectant les déclarations et les obligations du VENDEUR contenues à cette promesse d'achat, ce dernier disposera d'un délai de vingt-et-un (21) jours à compter de la réception d'un avis écrit à cet effet pour aviser l'ACHETEUR, par écrit, qu'il a remédié, à ses frais, au vice ou à l'irrégularité soulevé ou qu'il n'y remédiera pas.

L'ACHETEUR pourra, dans les cinq (5) jours suivant la réception d'un avis du VENDEUR à l'effet qu'il n'a pas remédié au vice ou à l'irrégularité, ou suivant l'expiration du délai de vingt-et-un (21) jours en l'absence de tout avis, aviser le VENDEUR par écrit :

a) qu'il achète avec les vices ou irrégularités allégués, auquel cas les obligations du VENDEUR seront diminuées d'autant ;

OU

b) qu'il rend cette promesse d'achat nulle et non avenue, auquel cas les honoraires, dépenses et frais alors raisonnablement engagés par l'ACHETEUR et le VENDEUR seront à la seule charge du VENDEUR.

Dans le cas où l'ACHETEUR ne se serait pas prévalu des dispositions du paragraphe a) ou b) dans le délai stipulé, cette promesse d'achat deviendra nulle et non avenue, auquel cas les honoraires, dépenses et frais alors engagés par l'ACHETEUR et le VENDEUR seront à leur charge respective.

10.9 INTERVENTION DU CONJOINT – Si une partie de l'IMMEUBLE constitue la résidence familiale du VENDEUR, ou si son état matrimonial le rend nécessaire, ce dernier s'engage à remettre à l'ACHETEUR, dès l'acceptation des présentes, soit un document constatant le consentement de son conjoint et, le cas échéant, son concours ainsi que l'engagement de ce dernier à intervenir à l'acte de vente notarié aux mêmes fins, soit copie d'un jugement l'autorisant à vendre l'IMMEUBLE sans le consentement et le concours de son conjoint. À défaut, l'ACHETEUR pourra, par un avis écrit à cet effet, rendre la présente promesse d'achat nulle et non avenue.

10.10 DOMMAGES – Le cas échéant, advenant que, par sa faute, aucun acte de vente ne se signe pour l'IMMEUBLE, le VENDEUR s'engage à dédommager directement l'agence ou le courtier, lié à l'ACHETEUR par contrat de courtage-achat, conformément aux règles ordinaires du droit, en lui versant des dommages-intérêts équivalant à la rétribution que l'ACHETEUR aurait eu à lui payer.

10.11 DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS AU SYNDICAT – Sous réserve de stipulations contraires à la clause 12.1 ou à toute autre annexe faisant partie intégrante de la présente promesse d'achat, le VENDEUR déclare que les informations prévues au formulaire « Demande de renseignements au syndicat des copropriétaires », annexé à la présente promesse d'achat, n'ont pas fait l'objet de changements depuis l'obtention de celle-ci.

11. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS COMMUNES À L'ACHETEUR ET AU VENDEUR

11.1 ACTE DE VENTE – L'ACHETEUR et le VENDEUR signeront un acte de vente devant le notaire de l'acheteur, le ou avant le 15 décembre 2023. L'ACHETEUR sera propriétaire à compter de la signature de l'acte de vente.

L'ACHETEUR et le VENDEUR consentent à ce que le courtier mentionné à la clause 2.1 transmette au notaire identifié ci-dessus les informations contenues au présent formulaire et à ses annexes, incluant tout document s'y rattachant, dans les délais indiqués par ce dernier.

11.2 OCCUPATION DES LIEUX – Le VENDEUR s'engage à rendre les lieux qu'il occupe disponibles pour l'occupation par l'ACHETEUR à compter du respect des baux, à _____ h _____, et à les laisser libres de tout bien non inclus à la présente promesse d'achat ou qui n'est pas pris en charge par l'ACHETEUR, à défaut de quoi l'ACHETEUR pourra les faire enlever aux frais du VENDEUR. Advenant que le VENDEUR quitte l'IMMEUBLE avant cette date, il demeurera toutefois responsable de maintenir les lieux dans l'état où ils se trouvaient lorsque l'ACHETEUR les a visités.

11.3 RÉPARTITIONS – Au moment de la signature de l'acte de vente, toutes les répartitions, relatives notamment aux taxes foncières générales et spéciales, aux réserves de combustibles ainsi qu'aux revenus et dépenses afférents à l'IMMEUBLE seront faites :

à la date de la signature de l'acte de vente;

OU

à la date de l'occupation.

Il n'y aura aucune répartition du fonds de prévoyance ou d'un autre fonds de la copropriété. Il y aura toutefois répartition des charges communes payables mensuellement ou périodiquement. La créance du syndicat ou découlant d'une décision adoptée par les indivisaires est payable par la partie propriétaire au moment où celle-ci devient liquide et exigible, peu importe la date de l'assemblée des copropriétaires à laquelle a été approuvée la dépense. La créance est liquide lorsqu'elle est déterminée ou connue et elle est exigible lorsqu'elle est due ou peut être réclamée.

Si l'occupation des lieux doit être postérieure à la signature de l'acte de vente, une répartition relative à cette occupation sera effectuée au moment de la signature de l'acte de vente, selon le calcul qui suit : le VENDEUR devra payer un montant équivalant à _____ \$ par mois, calculé de la date de la signature de l'acte de vente jusqu'à la date d'occupation prévue à la clause 11.2, en guise de compensation pour l'occupation des lieux par le VENDEUR pendant cette période. Dans cette éventualité, les frais de chauffage, d'électricité et d'entretien général des lieux occupés seront à la charge du VENDEUR. De plus, le VENDEUR devra fournir à l'ACHETEUR la preuve de souscription d'une police d'assurance - responsabilité, à ses frais.

11.4 RÉTRIBUTION DE L'AGENCE OU DU COURTIER – INSTRUCTIONS AU NOTAIRE – L'ACHETEUR et le VENDEUR chargent de façon irrévocable le notaire instrumentant de payer directement à Remax Renaissance inc, agence ou courtier du vendeur, le montant de la rétribution, prévu au contrat de courtage, consenti par le VENDEUR à même les sommes disponibles revenant au VENDEUR, après le paiement de toutes les créances prioritaires et hypothécaires ainsi que des honoraires et frais du notaire pour la radiation de ces créances. Sur instructions de l'agence ou du courtier du vendeur, le notaire devra verser une partie de cette rétribution à l'agence ou au courtier mentionné à la clause 2.1.

11.5 INCLUSIONS – Sont inclus dans la vente, les biens suivants :

lesquels sont vendus sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'ACHETEUR, mais devront être en état de fonctionnement lors de la livraison de l'IMMEUBLE.

11.6 EXCLUSIONS – Sont exclus de la vente, les biens suivants :

11.7 Contrats de service et de location visant les appareils et équipements devant être pris en charge par l'ACHETEUR :

11.8 Biens faisant l'objet d'un contrat de vente à tempérament, de vente à l'essai, de vente avec faculté de rachat, de vente avec clause résolutoire, de crédit-bail et obligations du VENDEUR devant être prises en charge par l'ACHETEUR :

2100F (v26_06/2021)
Généré par Scipharne Arba le 2022-11-10 10:55:41 EST, Finalisé le 2022-02-23 17:29:22 EST, Imprimé/PDF le 2023-02-23 17:29:35 EST

12. AUTRES DÉCLARATIONS ET CONDITIONS

12.1 1-conditionnelle a l'acceptation du conseil de la M.R.C. Des Maskoutains et ce d'ici le 10 mars 2023 l'acheteur devra se déclarer satisfait par écrit sinon passé ce délai l'offre sera nulle et non avenue.

2-conditionnelle a l'acceptation du règlement d'emprunt de la M.R.C. des Maskoutains et par le Ministère des Affaires Municipales et de l'Habitation du Québec et ce d'ici 120 jours de l'acceptation des présentes promesse d'achat, l'acheteur devra s'en déclarer satisfait par écrit sinon l'offre sera nulle et non avenue.

3-clause 8.1 l'acheteur devra se déclaré satisfait par écrit de son inspection et ce 60 jours suivant l'acceptation de la présente promesse d'achat, l'acheteur devra s'en déclaré satisfait par écrit sinon l'offre sera nulle et non avenue.

4-conditionnel aux tests environnemental fait par l'acheteur et payé par celui-ci a son entière satisfaction et ce 90 jours suivant l'acceptation de la présente promesse d'achat passe ce délai l'offre sera nulle et non avenue. Le vendeur fournira a l'acheteur les document concernant les études environnemental qu'il possède.

13. ANNEXES

13.1 Les dispositions apparaissant aux annexes désignées ci-dessous font partie intégrante des présentes :

Annexe Déclarations du vendeur sur l'immeuble DV- Annexe immeuble locatif AL-
Annexe Financement AF- Demande de renseignements au syndicat des copropriétaires DRCOP-
Annexe générale AG- Logements et baux - liste détaillée LD- Autre(s) :

14. CONDITIONS D'ACCEPTATION

14.1 L'ACHETEUR et le VENDEUR déclarent que leur consentement n'est le résultat d'aucune représentation ou condition qui n'est pas écrite à cette promesse. L'ACHETEUR s'oblige irrévocablement jusqu'au 24 février 2023, à 18 h 00
Si le VENDEUR l'accepte, pendant ce délai, cette promesse constituera un contrat liant juridiquement l'ACHETEUR et le VENDEUR jusqu'à sa parfaite exécution. Si le VENDEUR ne l'accepte pas, dans ce délai, cette promesse deviendra nulle et non avenue. Tout refus par le VENDEUR aura pour effet de rendre la présente promesse nulle et non avenue. Toute contre-proposition par le VENDEUR aura le même effet qu'un refus.

15. INTERPRÉTATION

15.1 À moins que le contexte ne s'y oppose, tout mot écrit au masculin comprend aussi le féminin, et vice versa, et tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel, et vice versa.

15.2 Le présent contrat et son exécution sont régis par les lois du Québec.

16. CLAUSE D'ARBITRAGE (OPTIONNELLE)

16.1 À l'exception des réclamations de la juridiction de la Cour du Québec, division des petites créances, au sens du Code de procédure civile du Québec, si l'ACHETEUR et le VENDEUR apposent leurs paraphes dans les cases ci-dessous, tout différend découlant du présent contrat devra être soumis à l'arbitrage, à l'exclusion des tribunaux. Le différend sera soumis à un arbitre unique nommé de consentement par les parties. La décision liera les parties et sera finale et sans appel. Sauf incompatibilité avec la présente clause, les dispositions du Code civil du Québec et du Code de procédure civile du Québec en matière d'arbitrage s'appliquent.

ACHETEUR 1

ACHETEUR 2

VENDEUR 1

VENDEUR 2

ANNEXE B

**Liste du calcul des coûts totaux aux fins du règlement d'emprunt
préparée par le directeur des finances et
agent du personnel, datée du 8 février 2023.**

LISTE DU CALCUL DES COÛTS TOTAUX AUX FINS DU RÈGLEMENT D'EMPRUNT

ACHAT DE L'IMMEUBLE SITUÉ AU 3255-3275 BOULEVARD LAFRAMBOISE

COÛT DIRECT

Coût d'acquisition de l'immeuble (comptant avant taxes)	6 000 000 \$
TOTAL COÛT DIRECT	6 000 000 \$

FRAIS INCIDENTS

Frais pour travaux imprévus	100 000 \$
Honoraires professionnels pour acquisition et vérification diligente (avocats, notaires, consultants, ingénieurs, arpenteurs, etc.)	200 000 \$
TOTAL FRAIS INCIDENTS	300 000 \$

TOTAL AVANT TAXES	6 300 000 \$
TVQ à payer (50 % de 9,975 %)	314 213 \$
TOTAL DU PROJET TAXES NETTES	6 614 213 \$

PLUS : frais de financement 45 787 \$

TOTAL DU PROJET 6 660 000 \$

FINANCEMENT DU PROJET

Montant financé par règlement d'emprunt	6 614 213 \$
PLUS : frais de financement	45 787 \$

MONTANT TOTAL DU RÈGLEMENT D'EMPRUNT 6 660 000 \$



Préparé par Louis Lévesque
 Directeur des finances et agent du personnel
 8 février 2023