

OFFRE DE VENTE D'UN IMMEUBLE

PAR :

VILLE DE JOLIETTE, personne morale de droit public, constituée et régie en vertu de la Loi sur les cités et villes, L.R.Q., c. C-19, ayant son siège au 614 boulevard Manseau, Joliette, province de Québec, J6E 3E4, représentée par Pierre-Luc Bellerose, maire et Anaïs Baril, greffière par intérim, dûment autorisés aux termes d'une résolution du conseil de la Ville en date du 20 mars 2023 et portant le numéro 23-205, dont copie conforme est annexée aux présentes.

(ci-après appelé le « Vendeur »)

À :

CULTURE LANAUDIÈRE, société légalement constituée en vertu de 3^e partie de la Loi sur les compagnies, ayant son siège au 306 rue Beaudry nord, à Joliette, représentée par Jean-Pierre Corneault, président et Andrée Saint-Georges, directrice générale, dûment autorisé aux termes d'une résolution du conseil d'administration en date du _____ et portant le numéro _____, dont copie conforme est annexée aux présentes.

(ci-après appelé l' « Acheteur »)

ARTICLE 1. OBJET

Par la présente, l'Acheteur offre d'acheter au Vendeur et le Vendeur offre de vendre à l'Acheteur, aux termes et conditions ci-dessous énoncés, l'immeuble ci-après désigné.

ARTICLE 2. DÉSIGNATION

L'immeuble visé par la présente offre est décrit comme suit :

Immeuble désigné comme étant le lot numéro deux millions neuf cent mille sept cent trente-quatre (2 900 734) au cadastre du Québec, circonscription foncière de Joliette.

ET

Immeuble désigné comme étant le lot numéro deux millions neuf cent mille sept cent trente-six (2 900 736) au cadastre du Québec, circonscription foncière de Joliette.

(ci-après appelé l' « Immeuble »)

ARTICLE 3. PRIX

- 3.1** Le prix d'achat de l'Immeuble sera de trois cent quatre-vingt-trois mille sept cent dollars (383 700 \$) plus les taxes applicables, que l'Acheteur convient de payer au Vendeur lors de la signature de l'acte de vente.
- 3.2** L'Acheteur s'engage à acquitter la taxe sur les produits et services (TPS) et la taxe de vente du Québec (TVQ) sur le prix de vente de l'Immeuble.

ARTICLE 4. INSPECTION

- 4.1** L'Acheteur déclare avoir eu l'occasion d'examiner l'Immeuble et de faire tous les tests, inspections et analyses requis à sa satisfaction.
- 4.2** Lorsqu'il désire procéder à des tests, inspections ou analyses, l'Acheteur doit en aviser le Vendeur avant leur exécution.
- 4.3** La présente offre est faite conditionnellement à ce que l'Acheteur, à son entière discrétion et à ses frais, soit satisfait de ce qui suit :
- a) des tests, inspections et analyses effectués sur la condition physique de l'Immeuble de même que sur la présence éventuelle de matières dangereuses dans l'air, le sol et le sous-sol;
 - b) des tests et analyses sur la nature des sols et leur capacité portante, autre forme d'inspection et/ou toutes autres vérifications quant à l'Immeuble.
- 4.4** L'Acheteur aura un délai de quatre-vingt-dix (90) jours à compter de la date de signature de la présente offre pour aviser, par écrit, le Vendeur s'il est satisfait ou non des conditions prévues à l'article 4.1.
- 4.5** Si l'Acheteur n'est pas satisfait ou s'il n'avise pas le Vendeur dans les délais requis, la présente offre sera considérée nulle.
- 4.6** Suite à l'inspection de l'Immeuble, si l'Acheteur découvre des déficiences, l'Acheteur pourra accepter l'Immeuble sujet aux déficiences ou tenter de renégocier avec le Vendeur compte tenu des déficiences de l'Immeuble. À défaut d'entente entre l'Acheteur et le Vendeur, l'offre sera annulée sans compensation de part et d'autre.
- 4.7** Dans tous les cas où l'offre est annulée, l'Acheteur s'engage à remettre l'Immeuble dans le même état qu'il était avant le début de l'inspection à la signature de la présente offre, le tout à la satisfaction du Vendeur.

ARTICLE 5. OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR

5.1 Frais

Tous les frais inhérents à la transaction (notaire, arpenteur-géomètre, etc.) sont à la charge de l'Acheteur.

5.2 Obligation de construction

L'Acheteur s'engage et s'oblige envers le Vendeur à construire sur l'Immeuble le Projet préalablement approuvé par la Ville en vertu de l'article 5.3, et ce, conformément à la réglementation municipale actuellement en vigueur. Les travaux de construction doivent débuter dans un délai de 3 mois après la signature de l'acte de vente et être complétés au plus tard 18 mois après le début des travaux.

5.3 Approbation du projet de construction

Dans les 18 mois après la signature de la présente, l'Acheteur s'engage à soumettre au Vendeur un projet conforme à la réglementation en vigueur afin de construire sur l'Immeuble un projet rencontrant minimalement les caractéristiques suivantes décrites à la proposition de projet datée de septembre 2022 jointe en annexe (ci-après « le Projet ») :

Le projet doit aussi rencontrer les critères suivants :

- Il doit respecter un style architectural conforme aux standards du centre-ville de Joliette tant pour la façade que la répartition des espaces intérieures;
- Il doit respecter la volonté de valorisation et de protection de la fresque à la satisfaction du Vendeur ainsi que toute obligation quant à l'entretien par l'artiste concepteur.

Nonobstant l'alinéa précédent, le conseil conserve le droit d'accepter ou de refuser le projet présenté et ce, à sa totale discrétion.

Le Projet doit être approuvé par le conseil avant la signature de l'acte de vente.

5.4 Suivi de l'avancement du projet

À compter de la signature de l'offre de vente, l'Acheteur s'engage à faire un suivi régulier aux deux mois auprès du Vendeur afin de le tenir informé de l'état d'avancement du Projet. Cette obligation doit se poursuivre jusqu'à la réalisation complète du projet. Le suivi de l'avancement du projet doit prendre la forme d'un rapport écrit transmis au Vendeur et comprenant minimalement les informations suivantes :

- Avancement dans les échéanciers;
- Avancement dans les appuis recueillis;
- Avancement dans le dépôt des demandes d'aide financière.

- 5.5** L'Acheteur s'engage également à fournir au Vendeur, sur demande, tout document ou renseignement pertinent à la réalisation du Projet.

5.6 Acte de vente

Suite à l'approbation finale du Projet citée à l'article 5.3, la vente de l'immeuble doit être conclue dans un délai de six mois.

Toutefois, l'Acheteur est avisé que le projet doit péremptoirement être terminé au plus tard 60 mois après la signature de la présente.

5.7 Maintien des lieux

L'Acheteur s'engage à conserver l'Immeuble dans le même état que celui dans lequel il se trouve au moment de la vente, et ce jusqu'à l'émission d'un permis de construction par le Vendeur, ou de toute autre autorisation écrite de ce dernier.

Une autorisation pourra notamment être accordée pour tout test, inspection ou analyse effectués sur l'Immeuble avant l'émission du permis de construction, à condition de remettre les lieux en état.

ARTICLE 6. DÉFAUT

- 6.1** Si l'Acheteur est en défaut quant à son obligation d'avoir complété la construction prévue à l'article 5.2 dans les délais déterminés, ce dernier doit rétrocéder l'Immeuble au Vendeur pour un montant égal à celui prévu à l'article 3.1 auquel le Vendeur déduira une pénalité totale de dix pour cent (10 %) dudit prix. L'Acheteur devra alors assumer tous les frais relatifs à cette rétrocession. Dans l'éventualité où la construction est complétée à plus de cinquante pour cent (50 %), l'Acheteur pourra, sur paiement de la susdite pénalité de dix pour cent (10 %) et avec l'accord du Vendeur, s'entendre avec ce dernier et convenir des conditions leur permettant d'éviter la rétrocession.

Tant que l'engagement de construire n'aura pas été satisfait selon les termes du présent article et de l'article 5.2, l'Acheteur, ou ses ayants-droits, s'engage à ne pas céder, vendre ou autrement aliéner, les droits et obligations prévus à l'acte de vente et visant l'immeuble, sous peine de nullité, sans avoir au préalable été autorisé par résolution dûment adoptée par le Vendeur.

- 6.2** Si l'Acheteur est en défaut quant à toute autre disposition de l'offre ou que le projet n'avance pas avec diligence, le Vendeur se réserve le droit de résilier l'offre sans aucun dommage. Le Vendeur devra alors envoyer un avis écrit à l'acheteur de son intention de résilier. L'acheteur disposera alors d'un délai de 90 jours pour donner suite aux retards d'avancement du projet et redresser la situation. À défaut, d'avoir atteint les objectifs au terme du délai de 90 jours, l'offre sera résiliée.

ARTICLE 7. OBLIGATIONS DU VENDEUR

- 7.1** L'Immeuble doit être livré, lors de la vente, dans le même état que celui dans lequel il se trouvait lors de la signature de la présente offre.

ARTICLE 8. AUTRES CONDITIONS

- 8.1** La vente sera faite sans garantie légale.
- 8.2** L'Acheteur deviendra propriétaire absolu et prendra possession de l'Immeuble à la signature de l'acte de vente et lorsque le prix d'achat aura été versé en totalité au Vendeur. Le Vendeur conserve la pleine jouissance de l'Immeuble jusqu'à la signature de l'acte de vente et au paiement total du prix d'achat par l'Acheteur au Vendeur.
- 8.3** Tous les ajustements incluant, sans limitation, les taxes foncières, les charges et autres impositions affectant l'immeuble seront effectués à la date de signature de l'acte de vente.

ARTICLE 9. CESSION

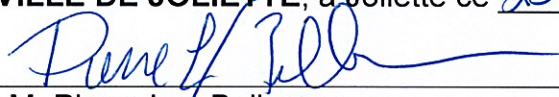
L'Acheteur ne peut céder ses droits dans la présente offre sans avoir obtenu le consentement préalable écrit de la Ville.

ARTICLE 10. DÉLAI

L'offre est valide pour une durée de 30 jours à compter de l'adoption de la résolution numéro 23-205, à défaut de quoi l'offre deviendra caduque.

EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ :

VILLE DE JOLIETTE, à Joliette ce 23^e jour du mois de mars 2023.


M. Pierre-Luc Bellerose
Maire


Me Anaïs Baril
Greffière par intérim

CULTURE LANAUDIÈRE, à _____ ce _____ jour du mois de _____ 2023.

M. Jean-Pierre Corneault
Président

Mme Andrée Saint-Georges
Directrice générale et secrétaire
corporative



Extrait du procès-verbal d'une séance ordinaire du conseil de la Ville de Joliette, tenue à l'heure et au lieu réglementaires, le 20 mars 2023, où étaient présents le conseiller Luc Beauséjour, les conseillères Claudia Bertinotti et Muriel Lafarge, les conseillers Richard Leduc, Cédric Champagne, Patrick Lasalle, Claude St-Cyr et Alexandre Martel formant quorum sous la présidence de M. Pierre-Luc Bellerose, maire.

23-205 – OFFRE DE VENTE – LOTS 2 900 734 ET 2 900 736 – AUTORISATION

CONSIDÉRANT le projet « Lanaudière Art Actuel » de Culture Lanaudière;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par le conseiller Cédric Champagne, appuyé par la conseillère Muriel Lafarge et résolu :

D'ACCEPTER l'offre de vente pour les lots 2 900 734 et 2 900 736, laquelle est annexée à la présente résolution.

D'AUTORISER le maire et la greffière à signer, pour et au nom de la ville de Joliette, les documents jugés nécessaires ou utiles relatifs à ces transactions afin de donner plein effet à la présente résolution.

Adoptée à l'unanimité des membres du conseil

Copie certifiée conforme

ANAÏS BARIL
Greffière par intérim
23-03-2023