

## PROMESSE DE VENTE ET D'ACHAT

### TERRAIN PRÊT À CONSTRUIRE

---

**ENTRE :** **VILLE DE SAINT-JOSEPH-DE-BEAUCE**

Ville constituée en vertu de la Loi sur les cités et villes, ayant son siège au 843, avenue du Palais, Saint-Joseph-de-Beauce, Québec, G0S 2V0, représentée aux fins des présentes par monsieur Jonathan Paquet, directeur général, lequel est dûment autorisé à cette fin par la résolution numéro 2026-05-145 adoptée le 11 mai 2026 par le conseil et jointe en annexe pour faire partie intégrante des présentes (Annexe A) ;

Ci-après nommée la « Ville »

**ET :** \_\_\_\_\_ \*

ayant son siège ou son adresse au

\_\_\_\_\_

Téléphone : \_\_\_\_\_

Courriel : \_\_\_\_\_

Ci-après nommés l' « acheteur »

\*Le nom inscrit doit être le même que celui qui sera inscrit au contrat notarié. une résolution du conseil d'administration est jointe à la présente le cas échéant.

#### 1. OFFRE ET ACCEPTATION

L'acheteur offre, par les présentes, d'acheter à la Ville, qui accepte et promet de vendre, aux prix et conditions ci-après énoncées,

**Le terrain #21** connu et désigné comme étant le lot 6 524 188 du Cadastre du Québec situé au **272 rue Goulet**, Saint-Joseph-de-Beauce. Superficie du terrain : 7 835.1 p<sup>2</sup> / 727.9 m<sup>2</sup>.

(ci-après nommé le « terrain »), le tout tel qu'illustrée sur le plan de lotissement préparé par Nadia Parent, arpenteur-géomètre, dossier SJ4055-22, minute 7629, en date du 5 octobre 2022, joint comme Annexe B.

#### 2. PRIX ET MODE DE PAIEMENT

**Le prix d'achat sera de 86 186.27 \$ plus les taxes** (TPS et TVQ), si applicables, payable comme suit :

- a) **Une première somme de 17 237.25 \$ représentant 20 % du prix de vente avant les taxes** (si applicables), remise à la Ville au moment de la signature de la présente par chèque visé, traite bancaire ou transfert bancaire. Si la présente offre n'est pas acceptée par la Ville, cette somme sera remboursée à l'acheteur. Si la présente offre est acceptée par la Ville, cette somme servira d'acompte sur le prix de vente;
- b) **Le solde du prix de vente de 68 949.02 \$, plus les taxes applicables** sur le total du prix de vente, le cas échéant, sera payable **lors de la signature du contrat notarié de vente** à intervenir entre les parties.

### 3. ARPENTAGE

Le plan d'implantation et le certificat de localisation sont à la charge de l'acheteur.

### 4. SERVICES PUBLICS

La Ville déclare que les terrains, faisant l'objet de la présente promesse d'achat et de vente, sont desservis jusqu'à l'emprise par les trois (3) services municipaux, soit l'aqueduc, l'égout sanitaire et l'égout pluvial.

Les frais de raccordement des bâtiments à y être construit sont à la charge de l'acheteur.

### 5. OBLIGATION DE CONSTRUIRE

#### Objet et délai

L'acheteur s'engage à **ériger et compléter** sur le terrain acquis, **dans un délai maximal de douze (12) mois** à compter de la signature de l'acte de vente reçu devant notaire, **une résidence unifamiliale isolée** conforme à la réglementation d'urbanisme en vigueur de la Ville.

Aux fins de la présente obligation de construire, le bâtiment principal sera considéré comme ayant été **complété lorsqu'il pourra être porté au rôle d'évaluation foncière de la Ville.**

Les travaux d'aménagement du terrain, incluant notamment la **plantation des arbres obligatoires** exigée par le règlement de zonage en vigueur, devront être **entièrement complétés au plus tard dans les dix-huit (18) mois** suivant la signature de l'acte de vente.

#### Conséquences du défaut

En cas de défaut de l'acheteur de respecter cette obligation de construire, **la Ville aura le droit d'exiger la rétrocession du terrain en remboursant à l'acheteur le prix de vente prévu à la clause 2, après y avoir soustrait une somme de 17 237.25 \$ (représentant 20 % du prix de vente).** Les parties déclarent que la différence entre le prix de vente total stipulé aux présentes et le montant devant être acquitté par la Ville en cas de rétrocession du terrain constitue une pénalité, au bénéfice de la Ville, aux fins de couvrir l'ensemble des frais et dommages subis par elle pour exercer son droit de rétrocession.

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

En conséquence, à l'expiration des délais prévus à la présente clause, et sous réserve d'un cas de force majeure, la Ville pourra donner à l'acheteur l'avis prévu aux articles 1751 et suivants du *Code civil du Québec*.

La présente clause devra être assumée par tout acquéreur subséquent du terrain visé par la présente, et une clause expresse en ce sens devra être incluse dans tout acte de vente, étant entendu entre les parties que les obligations prévues à la présente clause lient solidairement l'acheteur, ses représentants, ses successeurs, ses ayants droit et les acheteurs subséquents du terrain.

### 6. DROIT DE PREMIER REFUS

**Si l'acheteur ou ses ayants droit, durant une période d'un (1) an à compter de la signature du contrat notarié de vente, désire vendre à un tiers le terrain, il devra d'abord l'offrir à la Ville, au prix mentionné à l'offre qui lui sera faite, moins 20 %,** sans que ce prix n'excède par ailleurs le prix de vente mentionné à l'article 2, moins l'acompte de 17 237.25 \$, auquel cas l'acheteur devra offrir à la Ville d'acheter l'immeuble à ce dernier prix.

La Ville aura alors un délai de 90 jours à compter de la réception de l'offre de l'acheteur pour accepter l'offre d'achat ou la refuser, selon le prix contenu à l'offre d'achat formulée à l'acheteur, moins 20 %, jusqu'au maximum mentionné au premier alinéa.

Aux fins de la présente clause, constitue une vente à un tiers tout transfert impliquant dans l'ensemble plus de 50 % des actions comportant le droit de vote du capital-actions de l'acheteur ou si le contrôle effectif de l'acheteur est acquis ou exercé par une autre personne n'ayant pas ce contrôle effectif à la date des présentes.

La présente clause devra être assumée par tout acquéreur subséquent du terrain visé par la présente, et ce, jusqu'à l'expiration du délai d'un (1) an. Une clause expresse en ce sens devra être incluse dans tout acte de vente, étant entendu entre les parties que les obligations prévues à la présente clause lient solidairement l'acheteur, ses représentants, ses successeurs, ses ayants droit et les acheteurs subséquents du terrain.

## 7. AUTRES CONDITIONS DE LA VENTE

La vente sera faite avec la garantie légale quant au droit de propriété, mais sans aucune garantie légale de qualité et aux risques et périls de l'acheteur à cet égard. Sans restreindre la généralité de ce qui précède, l'acheteur doit assumer les risques liés à la présence potentielle de tout contaminant, polluant, substance toxique, matière ou déchet dangereux dans ou sur l'immeuble, ainsi que relativement à la présence potentielle de roc ou de glaise qui pourrait s'y trouver.

**L'acheteur déclare avoir inspecté le terrain** et fait toutes les enquêtes qu'il a jugé nécessaires relativement à l'utilisation actuelle, antérieure et projetée de celui-ci. Il déclare également avoir fait toutes les vérifications utiles auprès des autorités compétentes et avoir obtenu les avis requis des professionnels concernés à l'effet que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme à toute norme, loi ou règlement applicable, reconnaissant ainsi que la Ville ne donne aucune garantie à cet égard. L'acheteur déclare donc prendre le terrain dans l'état où il se trouve actuellement et en être satisfait.

L'acheteur déclare avoir reçu communication, par la Ville, des études suivantes et s'en déclare satisfait.

- Évaluation environnementale de site phase I réalisée par Englobe en février 2021;
- Rapport d'étude géotechnique réalisé par Englobe en avril 2021;
- Caractérisation environnementale des sols réalisée par Englobe en mai 2021 ;
- Plan de gestion des déblais réalisé par Inneo environnement en avril 2023.

L'acheteur deviendra propriétaire du terrain à compter de la date de la signature du contrat notarié de vente, avec possession, occupation et délivrance à compter de cette même date.

Si la présente offre est acceptée par la Ville et que les titres du terrain sont clairs, mais que **l'acheteur** (sous réserve des délais prévus à la clause 12) **refuse de signer le contrat notarié** de vente préparé par le notaire instrumentant alors qu'une mise en demeure l'enjoignant de signer le contrat lui aura été signifiée, la Ville pourra, à son choix :

- a) Se prévaloir du droit de forcer l'exécution en nature de l'obligation contractuelle (recours en passation de titre); ou
- b) Se prévaloir du droit de la promesse d'achat/vente; ou
- c) Réclamer des dommages-intérêts; ou
- d) Confisquer le dépôt prévu à la clause 2 a) à titre de dommages-intérêts liquidés et alors la présente offre d'achat (et son acceptation, le cas échéant) deviendra nulle et de nul effet à toutes fins que de droit entre les parties.

## 8. AUTRES OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR

L'acheteur s'engage à :

- a) Payer les frais du contrat notarié de vente, de sa publicité et des copies pour toutes les parties. Il peut faire effectuer par le notaire mandaté, un examen des titres de l'immeuble. La Ville ne s'engage pas à remettre de dossier de titre;
- b) Payer toutes taxes municipales, scolaires, générales et spéciales, ainsi que toute autre imposition foncière pouvant affecter le terrain à compter de la signature du contrat notarié de vente;

- c) Payer les droits de mutation découlant du transfert de propriété constatés dans le contrat notarié de vente;
- d) Céder, en tout temps, à titre gratuit, toute servitude d'utilité publique qui pourrait être requise par la Ville dans les limites du terrain, et ce, sur simple demande de cette dernière;
- e) Obtenir, aux fins de la réalisation de tous travaux visés par les présentes, tout permis, certificat d'autorisation ou autre autorisation requise par la Ville ou toute autre autorité compétente, et se conformer à toute loi, ainsi qu'à tout règlement provincial ou municipal applicable.
- f) L'installation d'un compteur d'eau pourrait être exigé aux frais de l'acheteur, et ce, en fonction des spécifications de la Ville.

## 9. OBLIGATIONS DE LA VILLE

La Ville, si elle accepte la présente offre, devra vendre le terrain libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque, sauf :

- a) Les servitudes usuelles et apparentes d'utilité publique, notamment celles pour le transport et la distribution des services d'électricité, de téléphonie, de télécommunication et de câblodistribution, qu'elle pourrait consentir pour les fins du développement résidentiel du secteur ainsi que pour desservir le terrain;
- b) Toute autre servitude dûment publiée au bureau de la publicité foncière.

L'acheteur s'engage par ailleurs à céder gratuitement les servitudes nécessaires afin de permettre le développement Goulet, notamment concernant les installations d'Hydro-Québec pour le service d'électricité.

## 10. DÉCLARATIONS

La Ville déclare avoir valablement acquis le terrain, et avoir le pouvoir et la capacité de le posséder et de le vendre sans autres formalités que celles qui ont déjà été observées.

## 11. CLAUSES HABITUELLES

Le contrat notarié de vente contiendra, outre ce qui est prévu aux présentes, les clauses usuelles propres à un tel contrat.

## 12. DÉLAI CONVENTIONNEL DE SIGNATURE DE L'ACTE NOTARIÉ DE VENTE

Le contrat notarié de vente à intervenir entre les parties sera instrumenté par le notaire désigné par l'acheteur, l'acte de vente devant être signé **au plus tard dans les 90 jours de la date de signature de la promesse par le représentant de la Ville ou dans les 90 jours de l'entrée en vigueur du règlement 627-26-26 (à la plus tardive des 2 dates).**

L'acheteur doit aviser la Ville de la date prévue pour la signature de l'acte de vente ainsi que des coordonnées de son notaire. Il devra avoir fait parvenir un projet d'acte de vente au minimum 7 jours ouvrables avant la date de signature afin de permettre à la Ville de faire les vérifications requises.

La signature du vendeur se fera à l'hôtel de ville situé au 843, avenue du Palais à Saint-Joseph-de-Beauce ou par un moyen technologique autorisé. Tous les frais et honoraires liés à la préparation de l'acte notarié et à sa publication sont à la charge de l'acheteur.

Le délai prévu au premier alinéa en est un de rigueur, la Ville pouvant, à l'expiration de ce délai, se prévaloir des droits et recours prévus à la clause 7.

### 13. CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1) La présente entente est conditionnelle à l'entrée en vigueur du règlement 627-26-26 modifiant le règlement de zonage 627-14 modifiant la grille des spécifications de la zone H-1.5 afin d'interdire la construction de deux bâtiments résidentiels jumelés de 2 logements chacun sur lesdits lots et à permettre la construction de résidences unifamiliales isolées.

L'entrée en vigueur du règlement de zonage 627-26-26 est assujettie à l'approbation des personnes habiles à voter et à l'émission d'un certificat de conformité par la MRC Beauce-Centre.

La Ville se réserve le droit, à son entière discrétion, de mettre fin au processus d'adoption du règlement de zonage 627-26-26 s'il s'avère requis de soumettre celui-ci à un référendum.

Dans un tel cas ou dans l'éventualité où ledit Règlement de zonage 627-26-26 ne pouvait entrer en vigueur faute d'approbation par les personnes habiles à voter ou faute d'obtention du certificat de conformité de la MRC, la Ville s'engage à en informer l'acheteur rapidement et la présente promesse deviendra nulle et sans effet. L'acheteur accepte cette condition et sans recours possible contre la Ville.

- 2) L'acheteur reconnaît que le nombre de terrains attribués peut être inférieur à celui demandé, y compris aucun.

### 14. EFFET DE LA PRÉSENTE OFFRE

Sous réserve des conditions prévues à la clause 12, le présent document, une fois signé par toutes les parties, les lie et donne lieu à une vente, constituant ainsi un contrat liant juridiquement les parties.

*[Les signatures sont sur la page suivante]*

EN FOI DE QUOI, les parties ont signé la présente promesse d'achat/vente en un exemplaire, à \_\_\_\_\_.

**SIGNATURE DE L'ACHETEUR**

L'acheteur, représenté par les soussignés, se déclarant dûment autorisé à agir, a signé à \_\_\_\_\_, ce \_\_\_\_<sup>e</sup> jour du mois de \_\_\_\_\_ 2026.

par \_\_\_\_\_ :

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**SIGNATURE DE LA VILLE**

La Ville, représentée par le soussigné, se déclarant dûment autorisée à agir, a signé à Saint-Joseph-de-Beauce, ce \_\_\_\_<sup>e</sup> jour du mois de \_\_\_\_\_ 2026.

VILLE DE SAINT-JOSEPH-DE-BEAUCE

par :

\_\_\_\_\_  
Jonathan Paquet, directeur général

## ANNEXE A – RÉSOLUTION DU CONSEIL MUNICIPAL



# Ville de Saint-Joseph-de-Beauce

PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC BEAUCE-CENTRE  
VILLE DE SAINT-JOSEPH-DE-BEAUCE

### Copie de résolution

À la séance ordinaire du conseil de la Ville de Saint-Joseph-de-Beauce, tenue au lieu ordinaire des séances du conseil, à l'hôtel de ville, au 843, avenue du Palais, à Saint-Joseph-de-Beauce, **11 mai 2026 à 19 h 30.**

Sont présents :

Mme Dany Vaillancourt  
M. Samuel Doyon  
Mme Hélène St-Hilaire  
M. Éric Blanchette-Ouellet  
M. Normand Boutin  
M. Pierre-Olivier Boivin

Est / sont absents :

Formant quorum sous la présidence de monsieur Gaston Vachon, maire.

Sont également présents : Le directeur général, monsieur Jonathan Paquet et madame Nancy Giguère, greffière.

La résolution suivante a été adoptée :

#### **Résolution: 2026-05-145 / Acceptation des promesses de vente et d'achat relatives aux terrains du développement Goulet et fixation des prix de vente**

Attendu que le conseil veut permettre la vente de terrains dans le développement Goulet et que des conditions particulières doivent être établies;

Attendu qu'une procédure d'attribution des terrains a été établie;

Attendu qu'il est nécessaire de nommer les signataires autorisés pour la vente des terrains;

Il est proposé par M. Pierre-Olivier Boivin et il est résolu :

Que les prix de vente soient déterminés comme suit :

# terrain	# lot	# civique	rue	superficie (m <sup>2</sup> )	superficie (pi <sup>2</sup> )	prix de vente (pi <sup>2</sup> ) 11 \$ du pied carré
14	6 524 195	314	rue Goulet	853,8	9 190,3	93 213,55 \$ incluant 1 432,7 pi <sup>2</sup> à 5,50 \$ du pi <sup>2</sup>
15	6 524 194	308	rue Goulet	724,4	7 797,4	85 771,86 \$
16	6 524 193	302	rue Goulet	728,0	7 836,2	86 198,11 \$
17	6 524 192	296	rue Goulet	731,6	7 874,9	86 624,37 \$
18	6 524 191	290	rue Goulet	735,3	7 914,8	87 062,46 \$
19	6 524 190	284	rue Goulet	737,0	7 933,1	87 263,75 \$
20	6 524 189	278	rue Goulet	732,5	7 884,6	86 730,93 \$
21	6 524 188	272	rue Goulet	727,9	7 835,1	86 186,27 \$
24	6 524 185	252	rue Goulet	725,6	7 810,4	85 913,94 \$
25	6 524 184	244	rue Goulet	1 161,8	12 505,6	137 561,77 \$

D'accepter la procédure d'attribution des terrains tel que présenté en Annexe.

D'accepter le modèle de promesse de vente et d'achat de terrain tel que présenté en Annexe.

D'autoriser le directeur général ou en son absence, la greffière à signer la promesse d'achat et de vente.

D'autoriser le maire ou le maire suppléant, et la greffière ou en son absence, le directeur général, à signer pour et au nom de la Ville de Saint-Joseph-de-Beauce l'acte de vente notarié, aux clauses habituelles d'un tel acte, et à accomplir toutes formalités requises afin de donner suite à la présente résolution.

Adoptée à l'unanimité des conseillères et conseillers présents

Copie certifiée conforme  
Le 13 mai 2026

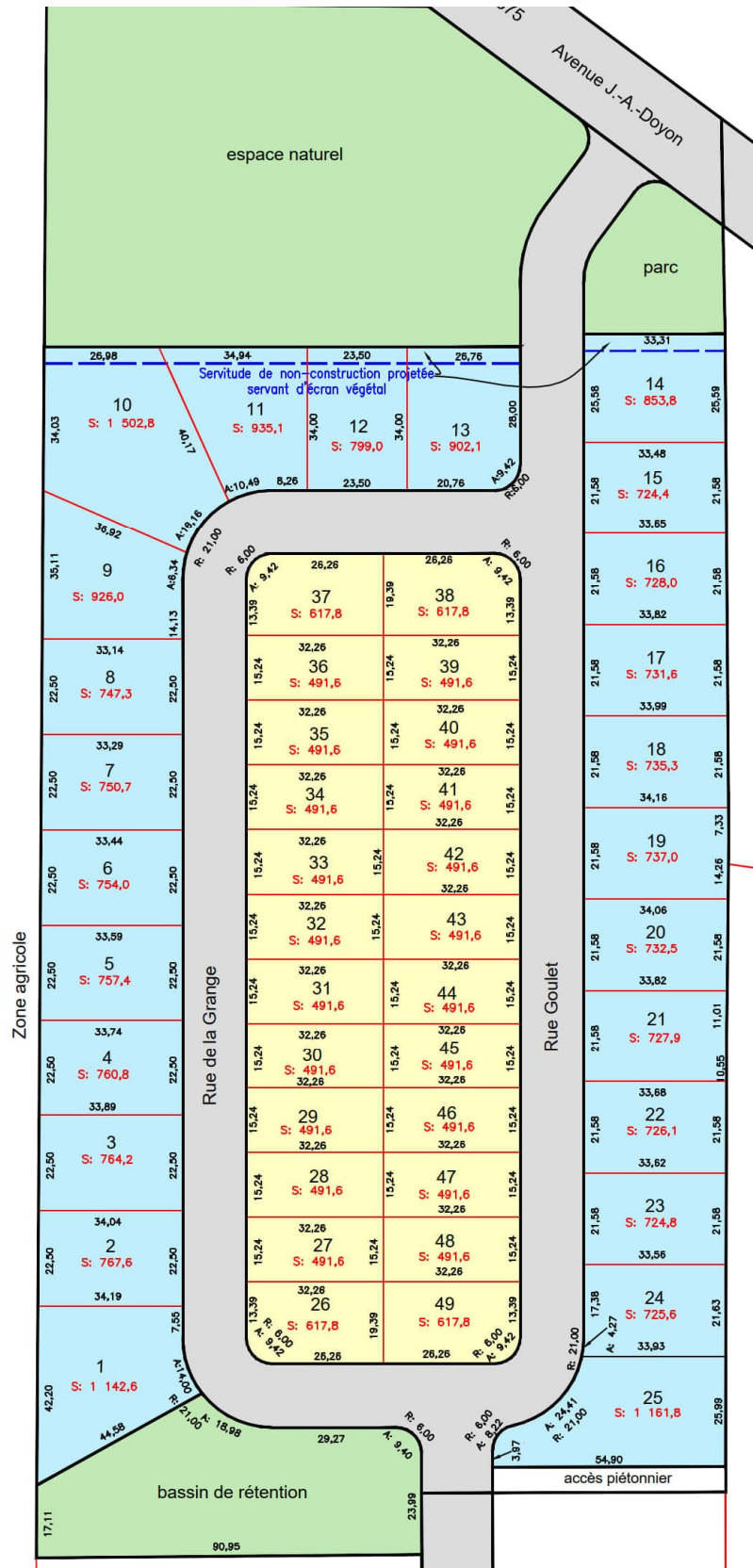


Nancy Giguère  
Greffière

843, avenue du Palais, Saint-Joseph-de-Beauce (Québec) G0S 2V0  
Tél: 418-397-4358 Télécopieur: 418-397-5715 info@vsjb.ca



## ANNEXE B - PLAN DE LOTISSEMENT AGRANDI



Initiales : \_\_\_\_\_  
JP

## ANNEXE C – GRILLES DES SPÉCIFICATIONS DE LA ZONE H-1.5



### ANNEXE B - GRILLES DES SPÉCIFICATIONS

*Amendée*

<b>En vigueur le 2 juillet 2024</b>	<b>ZONE H-1.5</b>
-------------------------------------	-------------------

USAGES AUTORISÉS					
GROUPE D'USAGES / H - HABITATION			Isolé	Jumelé	En rangée
H1	Logement	Nombre min. de logements par bâtiment	1		
		Nombre max. de logements par bâtiment	1		

USAGES PARTICULIERS	
Spécifiquement autorisés	

IMPLANTATION ET DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL			
Implantation	Norme générale	Normes particulières	
Marge de recul avant minimale	6 m		
Marge de recul latérale minimale	2 m	Bâtiment de 2 étages : 2.6 m	
Marge de recul latérale combinée min.	5 m	Bâtiment de 2 étages : 5.2 m	
Marge de recul arrière minimale	6 m		
Dimensions		Normes particulières	
Hauteur minimale	7 m et 1 étage		
Hauteur maximale	10 m et 2 étages		

AFFICHAGE	
Type de milieu	1 - Résidentiel

ENTREPOSAGE	
Type d'entreposage extérieur	

AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES		
Art. 230	Activités de remblais et de déblais	Applicable
<b>RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 627-14 - VILLE DE ST-JOSEPH-DE-BEAUCE</b>		<b>ZONE H-1.5</b>
<i>Amendements : 627-17-22, 627-22-24, 627-26-26 (en cours d'approbation)</i>		

## ANNEXE D

Les études suivantes font partie intégrante de la présente promesse et sont disponibles sur le site Internet de la Ville :

<https://vsjb.ca/citoyens/developpement-residentiel-2/#carte>

- Évaluation environnementale de site phase I réalisée par Englobe en février 2021;
- Rapport d'étude géotechnique réalisé par Englobe en avril 2021;
- Caractérisation environnementale des sols réalisée par Englobe en mai 2021 ;
- Plan de gestion des déblais réalisé par Inneo environnement en avril 2023.