

PROMESSE D'ACHAT
pour la vente d'un immeuble sur lequel est construit une église

PAR :

Nom :

Adresse :

Téléphone ou cellulaire :

Télécopieur ou courriel :

Représentant :

Fonction du représentant :

Résolution de la compagnie :

Numéro TPS :

Numéro TVQ :

***Résolution de la société jointe (voir Annexe 1)**

Ci-après désigné(e) « **L'ACQUÉREUR** »

À :

Nom :

Paroisse Notre-Dame-du-Mont-Carmel

Adresse :

**362, rue Principale
Eastman (Québec) J0E 1P0**

Ci-après désignée « **LA FABRIQUE** »

1.0 PROMESSE D'ACHAT

Par la présente, L'ACQUÉREUR promet, s'oblige et s'engage à acheter de LA FABRIQUE, aux prix et conditions ci-dessous énoncés, l'immeuble suivant :

**Lot 5 191 662 du cadastre du Québec
Circonscription foncière de Brome**

Ci-après désigné « **L'IMMEUBLE** »

L'ACQUÉREUR convient que tous les objets religieux ainsi que les biens meubles se trouvant à l'intérieur ou à l'extérieur de L'IMMEUBLE ne feront pas partie de la vente, à moins d'une entente à l'effet contraire.

L'ACQUÉREUR convient que la cloche de l'église sera rendue non fonctionnelle et ne pourra pas être utilisée suivant la vente. LA FABRIQUE conservera un droit d'acquérir la cloche au coût de 1 \$ dans les cinq années de la conclusion de la vente.

2.0 PRIX ET MODE DE PAIEMENT

Le prix d'achat sera de _____ dollars
(_____ \$).

Le prix de vente sera payable en totalité à la signature de l'acte notarié, par traite bancaire ou virement électronique, à l'ordre du notaire instrumentant, en fidéicommis.

3.0 CONVENTION DES PARTIES RELATIVEMENT À LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (TVQ) ET À LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (TPS)

L'ACQUÉREUR devra payer, en sus du prix de vente ci-haut, toutes taxes provinciales, fédérales et autres applicables à la présente vente, telles que TPS et TVQ, et ce, s'il en est. L'obligation de percevoir les montants de TPS et TVQ incombe à L'ACQUÉREUR. LA FABRIQUE déclare être un organisme de bienfaisance au sens de l'article 123 de la *Loi sur la taxe d'accise* et de l'article 2 de la *Loi sur la taxe de vente du Québec*.

4.0 GARANTIE

La vente est faite sans garantie légale, aux risques et périls de l'acheteur.

5.0 DOSSIER DE TITRES

LA FABRIQUE ne fournira aucune copie de ses titres à L'ACQUÉREUR.

6.0 OBLIGATIONS DE L'ACQUÉREUR

6.1 L'ACQUÉREUR prendra L'IMMEUBLE dans l'état où il se trouve en date des présentes pour l'avoir vu, examiné et en être satisfait.

L'ACQUÉREUR propose de prendre possession de L'IMMEUBLE le _____, **soit un maximum 30 jours de l'acceptation**, le tout de façon à permettre que l'église soit dépouillée des objets religieux par LA FABRIQUE dans des délais raisonnables.

6.2 L'ACQUÉREUR devra lui-même faire auprès des services municipaux concernés toute vérification qu'il juge nécessaire quant à L'IMMEUBLE, à l'usage qu'il entend en faire et à toute construction qu'il y projette. L'IMMEUBLE fait l'objet du

Initiales

Règlement 2024-17 de la Municipalité de Saint-Etienne-de-Bolton au sujet de la citation de l'église.

- 6.3 L'ACQUÉREUR devra s'informer lui-même auprès des services municipaux concernés de la présence et des caractéristiques des infrastructures municipales (sanitaire, pluvial, aqueduc) qui desservent L'IMMEUBLE.
- 6.4 L'ACQUÉREUR paiera toutes les taxes, surtaxes, cotisations, à compter de la signature de l'acte de vente.
- 6.5 L'ACQUÉREUR s'engage à signer l'acte de vente devant le notaire de son choix, dans les **trente (30)** jours de la date d'acceptation expresse de la présente promesse d'achat par une résolution de LA FABRIQUE, résolution ayant, par la suite, été approuvée par l'archevêque ;
- 6.6 L'ACQUÉREUR paiera, le cas échéant, le droit de mutation.
- 6.7 L'ACQUÉREUR acquittera les frais et honoraires des recherches de titres, de l'acte de vente, de sa publication et des copies pour les parties. L'ACQUÉREUR acquittera également tous les frais et honoraires qu'un notaire (ou tout autre juriste) pourrait exiger de LA FABRIQUE en raison des présentes et comprenant notamment des frais et honoraires reliés à la comptabilité et à la gestion des fonds en fidéicomis, au transfert des fonds ou à la vérification des taxes foncières. Toutefois, les frais et honoraires exigés pour la radiation de quelque charge seront acquittés par LA FABRIQUE.
- 6.8 LA FABRIQUE fournira un certificat de localisation datant de moins de dix (10) ans reflétant l'état actuel de L'IMMEUBLE. Toute mise à jour de ce document sera à la charge de L'ACQUÉREUR si elle ne révèle aucune modification.
- 6.9 L'ACQUÉREUR s'engage à prendre en considération la vocation initiale de L'IMMEUBLE, des qualités patrimoniales reconnues à ce dernier (le cas échéant), et de la symbolique que revêt un lieu de culte pour tout usage, destination et projet envisagés.

À cette fin, L'ACQUÉREUR s'engage à ce que l'usage qu'il fera de L'IMMEUBLE respecte son caractère solennel et il devra exiger la même considération de tout acheteur subséquent, cessionnaire, ayant droit ou successeur.

L'IMMEUBLE ne pourra servir au culte ni aux cérémonies ayant le potentiel d'être confondues avec le culte (mariages, rites funéraires, etc.).

En ce sens, tout acte de transfert subséquent du droit de propriété dans L'IMMEUBLE faisant l'objet des présentes devra inclure une clause selon laquelle

Initiales

le nouvel acquéreur reconnaît avoir pris connaissance des clauses *et* conditions apparaissant à l'acte de vente par LA FABRIQUE à L'ACQUÉREUR et qu'il s'engage expressément à les respecter.

La vocation ou l'usage envisagé par L'ACQUÉREUR, notamment s'il entend détruire, en totalité ou en partie, les bâtiments existants présentement sur L'IMMEUBLE, est le suivant :

- 6.10** L'ACQUÉREUR s'engage à tenir indemne LA FABRIQUE de toute réclamation qu'elle pourrait recevoir en lien avec toute subvention ayant pu lui être accordée pour la protection et la mise en valeur patrimoniale et architecturale de L'IMMEUBLE alors qu'elle en était propriétaire.

7.0 CESSION DE DROIT

L'ACQUÉREUR ne peut céder ses droits dans la présente promesse d'achat sans le consentement écrit de LA FABRIQUE.

8.0 FRAIS DE COURTAGE

LA FABRIQUE déclare qu'elle n'a retenu les services d'aucun courtier, agent ou mandataire aux fins de réaliser la présente offre.

Tous honoraires ou commissions réclamés en rapport avec les présentes seront à la charge de L'ACQUÉREUR.

9.0 ÉLECTION DE DOMICILE

- 9.1** Pour la transmission de tout avis en vertu des présentes, LA FABRIQUE fait élection de domicile au bureau de la paroisse **Notre-Dame-du-Mont-Carmel** situé au 362, rue Principale, Eastman (Québec) J0E 1P0.

- 9.2** Pour la transmission de tout avis en vertu des présentes, L'ACQUÉREUR fait élection de domicile au _____ .

Initiales

9.3 L'ACQUÉREUR et LA FABRIQUE conviennent d'élire domicile dans le district judiciaire de Saint-François pour toute réclamation liée aux présentes.

10.0 AUTRES CONDITIONS

10.1 LA FABRIQUE peut accepter la promesse d'achat conditionnellement à l'acceptation par L'ACQUÉREUR d'une ou de clauses additionnelles indiquées à la résolution adoptée par LA FABRIQUE ou demandée par l'archevêque.

11.0 AUTRES CONDITIONS DE LA FABRIQUE (baux commerciaux ou résidentiels, servitude, engagements liés à du financement reçu, engagements en lien avec une aide financière du Conseil du patrimoine religieux du Québec (CPRQ), etc.)

L'acquéreur doit s'assurer dans le cas d'une démolition partielle ou totale de répondre aux exigences liées à toute église construite avant 1940, soit devoir obtenir l'approbation du MCC pour une démolition s'il n'y a pas de règlement de démolition municipal.

Il y a deux servitudes sur l'immeuble :

- 1) Servitude grevant l'IMMEUBLE en faveur du lot voisin – usage d'eau et passage pour conduite d'eau
 - 2) Servitude grevant actuellement le lot voisin en faveur de l'IMMEUBLE – droit de passage devant leur maison
-

12.0 AUTRES CONDITIONS DE L'ACHETEUR

13.0 DÉLAI D'ACCEPTATION ET DE NOTIFICATION

La présente promesse d'achat est irrévocable jusqu'au _____ inclusivement, à _____ heures. Si la promesse est acceptée par LA FABRIQUE dans ce délai, l'acceptation expresse devra être communiquée à L'ACQUÉREUR au plus tard dans les soixante-douze (72) heures suivant l'expiration du

Initiales

délai.

Si la promesse d'achat n'est pas acceptée dans ce délai, ou si L'ACQUÉREUR n'a pas reçu l'acceptation dans le délai prévu, la présente promesse d'achat sera nulle et non avenue.

Par contre, si la promesse d'achat est acceptée et que l'acceptation est reçue dans le délai imparti, cette promesse d'achat constituera un contrat liant juridiquement les parties.

Toute acceptation des présentes devra être faite de façon expresse et être transmise à L'ACQUÉREUR.

L'adoption d'une résolution par LA FABRIQUE et l'approbation par l'archevêque constituent une acceptation expresse de la présente promesse d'achat sous réserve de l'acceptation par L'ACQUÉREUR de la ou des conditions prévues à l'article 10.1, le cas échéant.

Signé à _____, le _____, à _____ h _____.

Témoïn

L'ACQUÉREUR

Initiales

ANNEXE I
RÉSOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

Initiales