

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

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 I)**

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

**À : [Fabrique Christ-Sauveur - 72 Rue Du Curé-Larocque, Sherbrooke, Quebec
J1C 0T2],**

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 :

3788020 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Richmond]

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.

Initiales

--

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 fidéicommiss.

Par la présente, LA FABRIQUE donne instruction au notaire instrumentant de :

- Transmettre le projet d'acte de vente préparé pour approbation à la Chancellerie de l'Archidiocèse de Sherbrooke et à la Fabrique au moins cinq jours ouvrables avant la date prévue pour la signature de l'acte de vente;
- Obtenir l'approbation du projet d'acte de vente par l'économiste diocésain de l'Archidiocèse de Sherbrooke avant sa signature;
- Transmettre une copie de l'acte de vente signé à la Chancellerie de l'Archidiocèse de Sherbrooke par le notaire;
- Verser directement le solde de prix de vente à la Fiducie de la Corporation archiépiscopale catholique romaine de Sherbrooke (CACRS) à titre de fonds patrimonial de LA FABRIQUE, sauf entente pour un montant inférieur entre LA FABRIQUE et l'économiste diocésain.

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.

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*.

Initiales

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 _____, 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.

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 quarante-cinq (45) 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, y compris une copie à transmettre directement par le notaire au bureau de l'Archidiocèse de Sherbrooke, à la Chancellerie de l'Archidiocèse de Sherbrooke. 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.

Initiales

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 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 :

***joindre en annexe II un plan ou une description préliminaire du projet envisagé**

****joindre en annexe III un échéancier de réalisation du projet envisagé**

6.10 Considérant la convention d'aide financière conclue entre LA FABRIQUE et le Conseil du patrimoine religieux du Québec relativement à L'IMMEUBLE, L'ACQUÉREUR s'engage à :

Initiales

- a) rembourser le Conseil du patrimoine religieux du Québec d'un montant équivalent au solde du service de dette de l'Aide financière non épuisée au moment où le caractère patrimonial ou architectural de l'immeuble ne sera plus respecté;

ou

- b) prendre les mesures nécessaires à la protection et la mise en valeur patrimoniale et architecturale de l'immeuble conformément à la convention conclue avec la fabrique;

Nonobstant l'option choisie par L'ACQUÉREUR, ce dernier s'engage également à obtenir l'accord écrit du Conseil du patrimoine religieux du Québec et de la ministre de la Culture et des Communications à l'aliénation de L'IMMEUBLE, LA FABRIQUE s'engageant à coopérer pour l'obtention de ceux-ci.

Les accords écrits du Conseil du patrimoine religieux du Québec et de la ministre de la Culture et des Communications à l'aliénation de L'IMMEUBLE devront être fournis à LA FABRIQUE préalablement à la signature de l'acte de vente de L'IMMEUBLE.

6.11 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.

6.12 L'ACQUÉREUR s'engage, entre la signature de la promesse d'achat et la signature de l'acte de vente, à assumer les frais fixes afférents à L'IMMEUBLE.

L'ACQUÉREUR remboursera ainsi à LA FABRIQUE les frais mensuels d'entretien relatifs à l'énergie, incluant l'électricité, le chauffage et, le cas échéant, la climatisation, ainsi que les frais liés à l'eau et, si applicable, les frais d'entretien des espaces extérieurs.

De plus, L'ACQUÉREUR acquittera les paiements relatifs aux assurances de L'IMMEUBLE.

L'ACQUÉREUR assumera également les frais d'entretien régulier et de maintenance, y compris ceux liés aux réparations courantes qui pourraient être nécessaires avant la signature de l'acte de vente.

L'ACQUÉREUR devra rembourser LA FABRIQUE des frais ainsi engagés dans les 30 jours de la réception des pièces justificatives les concernant.

Initiales

7.0 DROIT DE PRÉEMPTION

7.1 Dans l'éventualité où L'ACQUÉREUR décidait de disposer de L'IMMEUBLE dans les sept (7) années suivant la date de cet acte de vente, avant de s'engager à céder l'immeuble de quelque façon que ce soit, il s'engage à offrir à LA FABRIQUE d'acquérir l'immeuble aux mêmes conditions qu'il entend le céder.

7.2 Dans une telle éventualité, LA FABRIQUE aura alors soixante (60) jours pour aviser L'ACQUÉREUR de son intention de se porter acquéreur de L'IMMEUBLE.

7.3 Si LA FABRIQUE décline cette option, L'ACQUÉREUR doit s'engager à lui remettre 50 % des profits nets réalisés à la revente.

Pour les fins de l'application de cette clause, le profit net s'établit comme suit :

« Prix à la revente

MOINS

le prix d'achat payé au vendeur PLUS le coût des travaux effectués à l'immeuble par l'acheteur ET les frais d'entretien payés par l'acheteur entre l'acquisition de l'immeuble et sa revente (taxes municipales et scolaires, ainsi que le coût d'une assurance responsabilité civile de base).

L'acheteur s'engage à informer le vendeur, par écrit, de la conclusion de la vente dans les 30 jours de la signature de l'acte de vente.

Dans le même délai, l'acheteur s'engage également à fournir une copie de l'acte de vente et des pièces justificatives pour toute somme devant être considérée dans le cadre de l'établissement du profit net pour l'application de la présente clause.

Seules les dépenses appuyées de pièces justificatives seront considérées dans l'établissement du profit net pour l'application de la présente clause. »

8.0 CESSION DE DROIT

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

Initiales

9.0 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.

10.0 ÉLECTION DE DOMICILE

10.1 Pour la transmission de tout avis en vertu des présentes, LA FABRIQUE fait élection de domicile au bureau de la paroisse **[Christ-Sauveur]** situé au **[72 Rue Du Curé-Larocque, Sherbrooke, Québec J1C 0T2]**.

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

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

11.0 AUTRES CONDITIONS

11.1 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.

12.0 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.)

- Servitude réciproque de passage avec le lot 3788019
- Servitude de puisage d'eau et d'aqueduc avec le lot 3788019, situé sur le lot 3788020. Travaux d'entretien à la charge du vendeur et du propriétaire du lot 3788020 à parts égales
- Bail du niveau inférieur de l'immeuble avec la municipalité de Saint-Denis-de-Brompton jusqu'au 8 juillet 2026 à 23h59, avec une clause de 6 mois d'avis pour révoquer ce bail (Possibilité de consulter le bail sur demande).
- Il est demandé à l'acheteur de garder en place les vitraux; de voir à leur préservation, à leur entretien, à leur mise en valeur et à leur assurance.

Initiales

13.0 AUTRES CONDITIONS DE L'ACHETEUR

14.0 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 par écrit à L'ACQUÉREUR au plus tard dans les soixante-douze (72) heures suivant l'expiration du 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 11.1, le cas échéant.

Signé à _____, le _____ à ___ h ____.

L'ACQUÉREUR

TÉMOIN

Initiales

ANNEXE I
RÉSOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

Initiales

ANNEXE II
PLAN OU DESCRIPTION PRÉLIMINAIRE DU PROJET ENVISAGÉ

Initiales

ANNEXE III
ÉCHÉANCIER DE RÉALISATION DU PROJET ENVISAGÉ

Initiales