

OFFRE D'ACHAT CONCLUE À COTE SAINT-LUC, QUÉBEC, LE 13 JOUR DU MOIS DU AVRIL 2010 («OFFRE»)

ENTRE : LA VILLE DE CÔTE SAINT-LUC, municipalité dûment constituée en vertu des lois de la province de Québec, et ayant son hôtel de ville au 5801, boul. Cavendish, Côte Saint-Luc, Québec, H4W 3C3

« VENDEUR »

ET : VICTOR MALKA et CAROLINE BENYAIR, résidant et domiciliés au 5717 avenue Smart, Côte Saint Luc, Québec, H4W 2M6

« ACHETEURS »

ATTENDU QUE les ACHETEURS par les présentes, offre d'acheter du VENDEUR, au prix et aux conditions énoncées ci-après, la propriété définie à l'article 2 ci-dessous (« PROPRIÉTÉ »); et

Le VENDEUR convient de vendre ladite PROPRIÉTÉ aux termes de la présente OFFRE.

PAR CONSÉQUENT, LES PARTIES S'ENTENDENT COMME SUIT :

1. PRÉAMBULE

1.1. Le préambule de cette OFFRE en fera partie intégrante comme s'il apparaissait intégralement à la présente.

2. DESCRIPTION

2.1. La PROPRIÉTÉ consiste en *trois cent vingt cinq, deux* (325.2) pied carrés de la ruelle portant le numéro cadastral 2 296 449, le tout derrière la propriété sise au 5717 avenue Smart portant le numéro cadastral 1 052 710 dans la Ville de Côte Saint-Luc.

2.2. Des ajustements peuvent être faits, au besoin, à la réception du rapport de l'arpenteur-géomètre attestant les dimensions exactes de la PROPRIÉTÉ.

3. PRIX D'ACHAT ET ACTE DE VENTE

3.1. Le prix d'achat de la PROPRIÉTÉ est basé sur l'évaluation municipale 2007 qui est *trente quatre dollars et quatre-vingt cents* (34.84\$) par pied carré; donc, le prix d'achat est de *onze milles trois cent vingt-neuf dollars et quatre-vingt cinq cents* (11,329.85\$ Can.) plus les taxes applicables (« PRIX D'ACHAT »). Le PRIX D'ACHAT sera ajusté en conséquence lorsque les dimensions de la PROPRIÉTÉ seront modifiées conformément à la section 2.2.

3.2. Les parties conviennent de signer, le ou avant le 30 septembre 2010, devant Me Raphael Salama, notaire choisi par LES ACHETEURS, un acte de vente notarié (« ACTE DE VENTE »), par lequel le VENDEUR transférera la propriété du bien (la PROPRIÉTÉ) aux ACHETEURS en contrepartie du PRIX D'ACHAT.

3.3. Au moment de l'entrée en vigueur de la présente OFFRE, les ACHETEURS remettront, par chèque certifié, en fiducie, la somme correspondant au PRIX D'ACHAT à leur notaire qui retiendra ladite somme jusqu'à la

Initial	
VENDEUR	ACHETEUR
R	R

signature de l'acte de vente pour la PROPRIÉTÉ et jusqu'à son enregistrement dans le registre foncier, le tout sans entrées contradictoires, après quoi ladite somme sera versée au VENDEUR.

3.4. La prise de possession de la PROPRIÉTÉ par les ACHETEURS se fera à la date où le PRIX D'ACHAT aura été versé en entier au VENDEUR.

4. LES OBLIGATIONS DES ACHETEURS

4.1. Les ACHETEURS obtiendront, à leur propre initiative et à leurs frais, l'attribution d'un numéro de cadastre pour la PROPRIÉTÉ vendue en vertu de la présente OFFRE. Ce numéro de cadastre attribué sera obtenu avant le 30 septembre 2010 et avant la signature de l'acte de vente pour la PROPRIÉTÉ.

4.2. Les ACHETEURS paieront tous les frais et toutes les dépenses reliées à l'achat de la PROPRIÉTÉ, à savoir les coûts des subdivisions requises, les services d'arpenteurs-géomètres pour l'attribution des numéros de cadastre, la préparation de l'acte de vente, son enregistrement, les frais de notaire, et les exemplaires requis, incluant deux (2) exemplaires pour le VENDEUR, payés par les ACHETEURS, qui assumeront tous les versements futurs pour toutes les évaluations qui seront faites jusqu'à la date de signature de l'acte de vente.

4.3. Les ACHETEURS paieront tous les droits liés au transfert de propriété.

5. REPRÉSENTATIONS, GARANTIES ET OBLIGATIONS DU VENDEUR

5.1. Le VENDEUR fournit les représentations et garanties suivantes aux ACHETEURS :

- i) Le VENDEUR a un droit de propriété non grevé de charges sur la PROPRIÉTÉ, libre de toutes hypothèques, de tous privilèges, liens, droits de troisième partie, restrictions, lignes homologuées ou réserves, empiètements ou autres engagements de quelque nature que ce soit.
- ii) À la date de la présente OFFRE, le VENDEUR n'a reçu aucun avis des autorités fédérales, provinciales, ou d'autres autorités, commissions, agences ou conseils gouvernementaux ayant juridiction sur la PROPRIÉTÉ, l'avisant ou le plaçant à défaut de se conformer à toute loi, tout règlement, toute ordonnance ou réglementation ayant trait à l'environnement, au zonage, à la protection incendie, à la santé ou autre, et le VENDEUR n'est au courant d'aucune violation ou infraction la concernant.
- iii) À la date de la présente OFFRE, il n'y a pas de réclamations ou d'actions en instance entre le VENDEUR et toute autre personne concernant la PROPRIÉTÉ, et il n'existe aucun manquement relativement à la réalisation d'obligations engagées par le VENDEUR ou toute autre personne au sujet de quoi que ce soit affectant la PROPRIÉTÉ.
- iv) À la date de la présente OFFRE, le VENDEUR ne connaît l'existence d'aucune procédure d'expropriation ou d'homologation, présente ou future, affectant la PROPRIÉTÉ.
- v) À sa connaissance, le VENDEUR n'a pas omis de divulguer aux ACHETEURS de faits ou de conditions matérielles défavorables concernant la PROPRIÉTÉ, qui, s'ils avaient été divulgués, auraient amené les ACHETEURS, raisonnablement, à ne pas procéder à l'Offre.
- vi) À part la représentation et les garanties exprimées plus haut, le VENDEUR n'apporte pas d'autres représentations et garanties aux ACHETEURS, et le VENDEUR renonce expressément à toute garantie additionnelle, expresse ou tacite, incluant la pertinence de la PROPRIÉTÉ pour quelque fin que ce soit, ou toute garantie contre des défauts latents.

Initial	
VENDEU R	ACHETEU R

6. GÉNÉRAL

- 6.1. Il est entendu et convenu qu'aucun défaut ou délai dans l'exercice de tout droit, pouvoir ou privilège en vertu de la présente OFFRE n'aura pour effet de dégager les parties, et que l'exercice unique ou partiel de tout droit, pouvoir ou privilège n'aura nullement pour effet de faire obstacle à tout autre droit, pouvoir ou privilège additionnel en vertu de l'OFFRE.
- 6.2. Tout avis ou toute communication à l'une ou l'autre des parties, incluant tout avis de défaut en vertu de toute disposition de la présente OFFRE, doit être transmis par écrit et sera réputé accepté immédiatement dès que livré en mains propres ou transmis par service de messagerie ou par télécopieur, ou cinq (5) jours après la date de la transmission par poste recommandée ou par télégramme, payée en avance. Tout avis de communication à la VILLE doit être adressé comme suit :
- Ville de Côte Saint-Luc
À l'attention de : Élixa Laxer, B.Comm. LL.B
Service des Ressources matérielles
5801, boulevard Cavendish
Côte Saint-Luc (Québec) H4W 3C3
- 6.3. Les droits et recours de chaque partie seront cumulatifs et non alternatifs et ne sont pas limités par les devis.
- 6.4. À moins que le contexte n'indique autrement, aux fins de l'OFFRE le singulier comprend le pluriel et vice-versa, et le masculin comprend le féminin et vice-versa.
- 6.5. Les titres descriptifs de cette Offre sont insérés uniquement pour assurer la commodité, les références et la clarté de la présentation, et ne servent d'aucune façon à interpréter, restreindre ou élargir la signification des dispositions de la présente OFFRE.
- 6.6. Si l'expiration d'un délai prévu dans cette OFFRE tombe un jour non juridique (tel que défini dans le Code de procédures civiles du Québec), le délai sera alors prolongé au jour juridique suivant.
- 6.7. Si une clause ou une disposition contenue dans cette OFFRE est déclarée invalide, la validité des autres clauses ou dispositions de l'OFFRE n'en sera pas affectée, et aucune cause d'action ne pourra être exercée par l'une ou l'autre des parties en raison de cette déclaration.
- 6.8. Les parties s'entendent pour établir, signer et exécuter tous les actes, documents et actes de procédures nécessaires ou souhaitables pour mettre en vigueur et donner effet à cette OFFRE.
- 6.9. La présente OFFRE sera régie par et interprétée en conformité avec les lois de la province de Québec, Canada.
- 6.10. La présente OFFRE constituera un contrat liant les parties aux présentes.
- 6.11. Ni l'une ni l'autre des parties n'est responsable des dommages indirects ou particuliers en vertu de cette OFFRE, et la responsabilité entière du VENDEUR en vertu de cette OFFRE pour dommages directs et collectivement cumulatifs n'excédera jamais le PRIX D'ACHAT.

Après avoir procédé à la lecture de la présente OFFRE, les parties en cause ont fait signer cette OFFRE, en double exemplaire, par leurs représentants respectifs dûment autorisés au jour et à l'année inscrits plus haut.

VENDEUR
VILLE de Côte Saint-Luc

ACHETEUR
Victor Malka

ACHETEUR
Caroline Benyair

Initial	
VENDEU R	ACHETEU R