

NOTE – Le présent formulaire ne constitue pas le contrat préliminaire requis par les articles 1785 et suivants du *Code civil du Québec* pour la vente d'un immeuble par un constructeur ou un promoteur. Pour les cas où un tel contrat préliminaire est exigé, un formulaire spécifique doit être utilisé.

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

Inutilisable pour
une transaction

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DE L'ACHETEUR 1 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON REPRÉSENTANT, LIEN AVEC L'ACHETEUR (EX.: MANDATAIRE)

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DU VENDEUR 1 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON REPRÉSENTANT, LIEN AVEC LE VENDEUR (EX.: MANDATAIRE, LIQUIDATEUR D'UNE SUCCESSION OU D'UNE SOCIÉTÉ)

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DE L'ACHETEUR 2 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON REPRÉSENTANT, LIEN AVEC L'ACHETEUR (EX.: MANDATAIRE)

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DU VENDEUR 2 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON REPRÉSENTANT, LIEN AVEC LE VENDEUR (EX.: MANDATAIRE, LIQUIDATEUR D'UNE SUCCESSION OU D'UNE SOCIÉTÉ)

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DE L'ACHETEUR 3 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON REPRÉSENTANT, LIEN AVEC L'ACHETEUR (EX.: MANDATAIRE)

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DU VENDEUR 3 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON REPRÉSENTANT, LIEN AVEC LE VENDEUR (EX.: MANDATAIRE, LIQUIDATEUR D'UNE SUCCESSION OU D'UNE SOCIÉTÉ)

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DE L'ACHETEUR 4 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON REPRÉSENTANT, LIEN AVEC L'ACHETEUR (EX.: MANDATAIRE)

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DU VENDEUR 4 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON REPRÉSENTANT, LIEN AVEC LE VENDEUR (EX.: MANDATAIRE, LIQUIDATEUR D'UNE SUCCESSION OU D'UNE SOCIÉTÉ)

(ci-après appelé « l'ACHETEUR »)

(ci-après appelé « le VENDEUR »)

2. OBJET DE LA PROMESSE D'ACHAT

2.1 Par la présente, l'ACHETEUR promet d'acheter l'immeuble ci-après décrit, aux prix et conditions énoncés ci-dessous, par l'intermédiaire de :

_____, courtier NUMÉRO DE PERMIS
 exerçant ses activités au sein de la société par actions _____
 représentant l'agence _____ ou agissant à son compte.

3. DESCRIPTION SOMMAIRE DE L'IMMEUBLE

3.1 L'immeuble détenu en copropriété divise est décrit comme suit :

NUMÉRO	RUE	APPARTEMENT	VILLE	PROVINCE	CODE POSTAL
DÉSIGNATION CADASTRALE DE LA PARTIE PRIVATIVE		DE L'ESPACE DE STATIONNEMENT		DE L'ESPACE DE RANGEMENT	
DIMENSIONS DE LA PARTIE PRIVATIVE		SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE AU PLAN CADASTRAL			

m pi m² pi² ;

et tous les droits afférents dans les parties communes :

QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES DÉSIGNATION CADASTRALE DES PARTIES COMMUNES

l'immeuble détenu en copropriété divise comprend :

_____ espace(s) de stationnement numéro(s) _____ partie privative partie commune à usage restreint
 autre : _____ intérieur extérieur
_____ espace(s) de rangement numéro(s) _____ partie privative partie commune à usage restreint
 autre : _____ intérieur extérieur

(ci-après appelé « l'IMMEUBLE »)

4. PRIX ET ACOMPTE (PLUS TAXES, LE CAS ÉCHÉANT)

4.1 **PRIX** – Le prix d'achat sera de _____ dollars
(_____ \$) que l'ACHETEUR convient de payer entièrement lors de la signature de l'acte de vente.

4.2 L'IMMEUBLE n'est pas assujéti **OU** est assujéti à la taxe sur les produits et services et à la taxe de vente du Québec dans une proportion de _____ %. En conséquence, toute taxe pouvant être imposée comme conséquence de la vente et devant être perçue par le VENDEUR, en vertu des lois fiscales applicables, devra être remise par l'ACHETEUR au VENDEUR à ces fins au moment de la signature de l'acte de vente.

4.3 **ACOMPTE** – Si l'ACHETEUR choisit de verser un acompte, il remettra au courtier mentionné à la clause 2.1 (ci-après appelé « le FIDUCIAIRE »), à titre d'acompte sur le prix d'achat à payer, une somme de _____ dollars

(_____ \$) ainsi que les frais bancaires, le cas échéant. L'acompte peut être remis avec la présente promesse d'achat **OU** dans les 72 heures de la réalisation des conditions prévues à la promesse d'achat, excluant le fait de signer l'acte de vente chez le notaire et de payer le prix d'achat :

par chèque fait « à l'ordre de _____ en fidéicommis ».
NOM DE L'AGENCE OU DU COURTIER FIDUCIAIRE

par virement électronique en provenance de _____ . Il est entendu que la somme en dollars canadiens
PAYS
déposée au compte en fidéicommis du FIDUCIAIRE, après l'application du taux de change et des frais bancaires si requis, sera l'acompte versé.

par traite bancaire « à l'ordre de _____ en fidéicommis ».
NOM DE L'AGENCE OU DU COURTIER FIDUCIAIRE

Suivant sa réception, cette somme sera déposée sans délai au compte en fidéicommis de _____
NOM DE L'AGENCE OU DU COURTIER FIDUCIAIRE
jusqu'à ce qu'elle soit requise par le notaire instrumentant aux fins de l'acte de vente, alors qu'elle sera imputée au prix d'achat. Dès que cette somme sera déposée dans son compte en fidéicommis, le FIDUCIAIRE devra remettre un reçu au déposant.

Advenant que la présente promesse d'achat devienne nulle et non avenue, le FIDUCIAIRE devra rembourser immédiatement au déposant, l'acompte sans intérêt, le FIDUCIAIRE devra exiger que cette demande de remboursement soit faite par écrit. Autrement, le FIDUCIAIRE ne pourra disposer de cet acompte que conformément à la présente promesse d'achat ou à la loi.

Si l'acompte doit être remis dans les 72 heures et que l'ACHETEUR ne remet pas cette somme dans ce délai, le VENDEUR pourra aviser l'ACHETEUR par écrit dans les cinq (5) jours suivant l'expiration de ce délai, qu'il lui accorde un délai supplémentaire à défaut de quoi, passé ce délai, la présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue. Dans le cas où le VENDEUR n'aurait pas avisé l'ACHETEUR dans le délai et de la façon prévus ci-dessus, il sera réputé avoir renoncé à la présente condition.

5. MODE DE PAIEMENT

- 5.1 **ACOMPTE** – Acompte versé conformément à la clause 4.3 de la présente promesse d'achat: _____ \$
- 5.2 **FONDS ADDITIONNELS** – Dans le délai indiqué par le notaire instrumentant, l'ACHETEUR versera ou fera verser à celui-ci, en fidéicommis, une somme additionnelle: _____ \$
- 5.3 **NOUVEL EMPRUNT** – Dans le délai indiqué par le notaire instrumentant, l'ACHETEUR fera verser à celui-ci, en fidéicommis, une somme correspondant à tout montant devant être obtenu sous forme de nouvel emprunt hypothécaire conformément à la clause 6.1: _____ \$
- 5.4 **EMPRUNT EXISTANT** – L'ACHETEUR prendra en charge, conformément à ce qui est prévu à l'annexe financement AF- [_____] , les obligations relatives aux emprunts hypothécaires existants, dont le solde global s'élève à environ: _____ \$
- 5.5 **SOLDE DU PRIX DE VENTE** – L'ACHETEUR paiera au VENDEUR, conformément à ce qui est prévu à l'annexe financement AF- [_____] , le solde du prix de vente: _____ \$
- PRIX TOTAL** _____ \$

6. NOUVEL EMPRUNT HYPOTHÉCAIRE

- 6.1 **MODALITÉS** – L'ACHETEUR s'engage à entreprendre de bonne foi, dans les plus brefs délais et à ses frais, toutes les démarches nécessaires pour obtenir un emprunt de _____ \$, garanti par hypothèque; cet emprunt, portant intérêt au taux courant, lequel ne doit pas dépasser _____ % l'an (calculé semi-annuellement et non à l'avance), sera calculé selon un plan d'amortissement maximal de _____ ans, le solde en devenant exigible dans un minimum de _____ ans.
- Dans le cadre de ses démarches en vue d'obtenir un tel emprunt, il déclare :
- être lié par contrat de courtage hypothécaire exclusif;
- OU**
- ne pas être lié par contrat de courtage hypothécaire exclusif.
- 6.2 **ENGAGEMENT** – L'ACHETEUR s'engage à fournir au VENDEUR, dans les _____ jours suivant l'acceptation des présentes, copie de l'engagement d'un prêteur hypothécaire à lui consentir un emprunt au montant prévu à la clause 6.1 ou à un montant supérieur. La réception d'un tel engagement dans ce délai aura pour effet de satisfaire pleinement aux conditions énoncées à la clause 6.1.
- 6.3 **ABSENCE D'ENGAGEMENT** – En l'absence d'une preuve de cet engagement, le VENDEUR pourra, dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai prévu à la clause 6.2 ou suivant la réception d'un avis de refus, aviser l'ACHETEUR, par écrit:
- a) qu'il exige que l'ACHETEUR fasse immédiatement et à ses frais, auprès d'un prêteur hypothécaire qu'il lui désigne, une nouvelle demande d'emprunt hypothécaire conforme aux conditions énoncées à la clause 6.1. Advenant que l'ACHETEUR ne réussissait pas à obtenir, dans le délai stipulé à l'avis du VENDEUR, l'engagement écrit de ce prêteur hypothécaire à lui consentir l'emprunt recherché, la présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue. Par ailleurs, la réception d'un tel engagement dans ce délai aura pour effet de satisfaire pleinement aux conditions de la présente section;
- OU**
- b) qu'il rend la présente promesse d'achat nulle et non avenue. Cet avis prendra effet à compter de sa réception par l'ACHETEUR.
- Dans le cas où le VENDEUR ne se serait pas prévalu des dispositions du paragraphe a) ou b) dans le délai stipulé, la présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue.

7. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR

- 7.1 Sous réserve de la clause 8.1 et de toute stipulation contraire à la clause 12.1 et des déclarations du VENDEUR, l'ACHETEUR a visité l'IMMEUBLE, le _____, et s'en déclare satisfait.
- DATE

- 7.2 L'ACHETEUR déclare ne pas être lié OU être lié à l'agence ou au courtier mentionné à la clause 2.1 par contrat de courtage-achat.
- 7.3 Les frais et honoraires de l'acte de vente, de sa publication ainsi que des copies requises pour l'ensemble des parties seront à la charge de l'ACHETEUR.
- 7.4 Les droits de mutation à la suite de la signature de l'acte de vente seront à la charge de l'ACHETEUR.
- 7.5 L'ACHETEUR ne pourra pas vendre, céder ou autrement aliéner ses droits dans la présente promesse d'achat sans obtenir au préalable le consentement écrit du VENDEUR.
- 7.6 **DOMMAGES** – Advenant que, par sa faute, aucun acte de vente ne se signe pour l'IMMEUBLE, l'ACHETEUR reconnaît qu'en plus des dommages-intérêts qu'il pourrait devoir verser au VENDEUR, il pourrait devoir dédommager directement l'agence ou le courtier, lié au VENDEUR par contrat de courtage, conformément aux règles ordinaires de droit, en lui versant des dommages-intérêts pouvant équivaloir à la rétribution que le VENDEUR aurait eu à lui payer.

8. INSPECTION PAR UNE PERSONNE DÉSIGNÉE PAR L'ACHETEUR

AVERTISSEMENT : UNE PROMESSE D'ACHAT SANS CLAUSE D'INSPECTION N'EST APPROPRIÉE QUE DANS DES CIRCONSTANCES PARTICULIÈRES, PAR EXEMPLE LORSQU'ON PRÉVOIT REMPLACER L'IMMEUBLE OU Y APPORTER DES RÉNOVATIONS MAJEURES.

- 8.1 Cette promesse d'achat est conditionnelle à ce que l'ACHETEUR puisse faire inspecter l'IMMEUBLE, y inclus toutes les parties communes, par un inspecteur en bâtiment ou un professionnel dans les _____ jours suivant l'acceptation de la présente promesse d'achat et le VENDEUR s'engage à prêter son concours quant à l'obtention de toutes les autorisations requises auprès du syndicat des copropriétaires ou des copropriétaires pour ce faire. Si cette inspection révèle l'existence d'un facteur se rapportant à l'IMMEUBLE, susceptible, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou les revenus ou d'en augmenter les dépenses, l'ACHETEUR devra en aviser le VENDEUR, par écrit, et devra lui remettre une copie du rapport d'inspection, au plus tard la 4^e journée suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, avant 20 h. La présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue à compter du moment de la réception, par le VENDEUR, de l'avis accompagné d'une copie du rapport d'inspection. Dans le cas où l'ACHETEUR n'aviserait pas le VENDEUR dans le délai et de la façon prévus ci-dessus, il sera réputé avoir renoncé à la présente condition.

En apposant ses paraphes, l'ACHETEUR reconnaît avoir été informé de son droit de faire inspecter l'IMMEUBLE par un inspecteur en bâtiment ou un professionnel, y inclus toutes les parties communes, mais avoir décidé de se limiter à une inspection de la partie privative seulement. Les dispositions du paragraphe précédent s'appliqueront quant au rapport d'inspection de la partie privative. Il reconnaît également avoir été informé par le courtier identifié à la clause 2.1 des risques de ne pas avoir procédé à une inspection des parties communes.

OU

En apposant ses paraphes, l'ACHETEUR reconnaît avoir été informé de son droit de faire inspecter l'IMMEUBLE par un inspecteur en bâtiment ou un professionnel et avoir renoncé à son droit de le faire. Il reconnaît également avoir été informé par le courtier identifié à la clause 2.1 des risques de ne pas avoir procédé à une inspection.

9. EXAMEN DE DOCUMENTS PAR L'ACHETEUR

- 9.1 Cette promesse d'achat est conditionnelle à ce que l'ACHETEUR examine et vérifie la déclaration de copropriété, y compris le règlement de l'immeuble ainsi que toutes ses modifications, les renseignements fournis par le syndicat des copropriétaires s'ils sont disponibles, les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration des _____ dernières années, la police d'assurance de l'ensemble de la copropriété, le descriptif de la partie privative ou, le cas échéant, celui de la partie privative de l'unité de référence, les documents et renseignements relatifs au fonds d'auto assurance, les états financiers de la copropriété, incluant l'état des sommes déposées au fonds de prévoyance, ainsi que les documents suivants:

(V27 04/2023)

À cet effet, le VENDEUR devra remettre à l'ACHETEUR copie des documents mentionnés ci-dessus dans les _____ jours suivant l'acceptation de la présente promesse d'achat. À défaut de pouvoir fournir une copie authentique de la déclaration de copropriété, une copie certifiée conforme par le Bureau de la publicité des droits sera suffisante. Le VENDEUR devrait également fournir une copie certifiée par le syndicat des copropriétaires du règlement de l'immeuble.

Si l'ACHETEUR n'est pas satisfait de l'examen et de la vérification de ces documents ou qu'il ne les a pas reçus dans le délai indiqué et qu'il veut rendre la présente promesse d'achat nulle et non avenue pour cette raison, il devra en aviser le VENDEUR, par écrit, dans les sept (7) jours suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus.

La présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue à compter du moment de la réception de cet avis par le VENDEUR. Dans le cas où l'ACHETEUR n'aviserait pas le VENDEUR dans le délai prévu ci-dessus, il sera réputé avoir renoncé à la présente condition.

10. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DU VENDEUR

10.1 Le VENDEUR déclare :

1. être le seul propriétaire de l'IMMEUBLE ou être dûment autorisé à signer cette promesse d'achat ;
2. qu'il est un résident canadien au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (L.R.C. 1985, c. 1 (5^e suppl.)) et au sens de la *Loi sur les impôts* (RLRQ, chapitre I-3) et n'a pas l'intention de modifier cette résidence jusqu'à la signature de l'acte de vente, à défaut de quoi les dispositions des lois fiscales concernant la délivrance d'un certificat de conformité ou la rétention d'une partie du prix de vente seront appliquées ;
3. que l'IMMEUBLE ne fait pas l'objet d'une entente visant à le vendre ou à l'échanger ;
4. que l'IMMEUBLE ne fait pas l'objet d'une entente visant à le louer à des conditions qui auraient pour effet d'empêcher la réalisation de la vente ;
5. que l'IMMEUBLE ne fait pas l'objet d'un droit de préemption en faveur d'un tiers ;
6. que l'IMMEUBLE n'est pas un immeuble visé à l'article 1785 du *Code civil du Québec*, c'est-à-dire à usage d'habitation, bâti ou à bâtir, dont la vente est faite par son constructeur ou par un promoteur à une personne physique qui l'acquiert pour l'occuper elle-même, que cette vente comporte ou non le transfert à l'acquéreur des droits du vendeur sur le sol ;
7. que l'IMMEUBLE est vendu avec la garantie légale de propriété et de qualité à moins de stipulation contraire mentionnée à la clause 12.1.

10.2 Le VENDEUR déclare ne pas avoir reçu **OU** avoir reçu un avis de cotisation spéciale du syndicat des copropriétaires.

10.3 Le VENDEUR déclare ne pas avoir reçu **OU** avoir reçu un avis de contravention du syndicat des copropriétaires qui pourrait avoir des répercussions pour l'ACHETEUR.

10.4 **LIVRAISON DE L'IMMEUBLE** – Le VENDEUR promet de vendre l'IMMEUBLE à l'ACHETEUR et, à moins de stipulation contraire à la clause 12.1, s'engage à le livrer dans l'état où il se trouvait lorsque ce dernier l'a visité.

10.5 **DOCUMENTS DE PROPRIÉTÉ** – Le VENDEUR fournira à l'ACHETEUR un bon titre de propriété. L'IMMEUBLE sera vendu libre de tous droits réels et autres charges, sauf les servitudes usuelles et apparentes d'utilité publique. Le VENDEUR se porte garant envers l'ACHETEUR de toute violation aux limitations de droit public qui grèvent l'IMMEUBLE et qui échappent au droit commun de la propriété, sauf celles apparaissant sur le certificat de localisation fourni à l'ACHETEUR.

Le VENDEUR fournira à l'ACHETEUR une copie authentique de son acte d'acquisition ainsi que de son certificat de localisation de l'ensemble de la copropriété et incluant la partie privative, ou à défaut, un certificat de localisation décrivant la partie privative seulement :

- reflétant toute opération, modification ou rénovation cadastrale ;
- reflétant l'état physique actuel de l'ensemble de la copropriété et incluant la partie privative, ou, à défaut, reflétant l'état physique actuel de la partie privative seulement, les limitations de droit privé (ex. : servitude, droits réels et autres charges) et les limitations de droit public (ex. : réglementation municipale).

L'ACHETEUR qui souhaite obtenir un autre certificat de localisation en assumera les frais.

De plus, le VENDEUR fournira à l'ACHETEUR, sur demande de ce dernier, les documents qu'il a en sa possession concernant l'IMMEUBLE. Ces documents devront être transmis au notaire instrumentant mentionné à la clause 11.1.

10.6 FRAIS DE REMBOURSEMENT ET DE RADIATION – Les frais reliés au remboursement et à la radiation de toute créance garantie par hypothèque, priorité ou tout autre droit réel affectant l'IMMEUBLE, seront à la charge du VENDEUR à moins de stipulation contraire mentionnée à la clause 12.1. Les frais reliés au remboursement incluent toute pénalité pouvant être exigible dans le cas d'un remboursement par anticipation.

10.7 VICE OU IRRÉGULARITÉ – Advenant la dénonciation à l'ACHETEUR ou au VENDEUR, à la suite de la réalisation des conditions, mais avant la signature de l'acte de vente, d'un quelconque vice ou d'une quelconque irrégularité affectant les titres de l'IMMEUBLE ou les déclarations et les obligations du VENDEUR contenues à cette promesse d'achat, ce dernier disposera d'un délai de vingt-et-un (21) jours, à compter de la réception de la dénonciation écrite à cet effet, pour aviser l'ACHETEUR, par écrit, qu'il a remédié, à ses frais, au vice ou à l'irrégularité soulevé ou qu'il n'y remédiera pas.

À moins que l'ACHETEUR en ait déjà été informé par écrit, l'ACHETEUR pourra, dans les cinq (5) jours suivant la réception d'un avis du VENDEUR à l'effet qu'il ne remédiera pas au vice ou à l'irrégularité, ou suivant l'expiration du délai de vingt-et-un (21) jours en l'absence de tout avis, aviser le VENDEUR par écrit:

a) qu'il achète avec les vices ou irrégularités soulevés. En conséquence, les déclarations et les obligations du VENDEUR seront diminuées d'autant;

OU

b) qu'il rend cette promesse d'achat nulle et non avenue. En conséquence, les honoraires, dépenses et frais alors raisonnablement engagés par l'ACHETEUR et le VENDEUR seront à la seule charge du VENDEUR.

Dans le cas où l'ACHETEUR ne se serait pas prévalu des dispositions du paragraphe a) ou b) dans le délai stipulé, cette promesse d'achat deviendra nulle et non avenue, auquel cas les honoraires, dépenses et frais alors engagés par l'ACHETEUR et le VENDEUR seront à leur charge respective.

10.8 INTERVENTION DU CONJOINT – Si une partie de l'IMMEUBLE constitue la résidence familiale du VENDEUR, ou si son état matrimonial le rend nécessaire, ce dernier s'engage à remettre à l'ACHETEUR, dès l'acceptation des présentes, soit un document constatant le consentement de son conjoint avec lequel il est marié ou uni civilement ainsi que l'engagement de ce dernier à intervenir à l'acte de vente notarié aux mêmes fins, soit copie d'un jugement l'autorisant à vendre l'IMMEUBLE sans le consentement et le concours de son conjoint avec lequel il est marié ou uni civilement. À défaut, l'ACHETEUR pourra, par un avis écrit à cet effet, rendre la présente promesse d'achat nulle et non avenue.

10.9 DOMMAGES – Le cas échéant, advenant que, par sa faute, aucun acte de vente ne se signe pour l'IMMEUBLE, le VENDEUR reconnaît qu'en plus des dommages-intérêts qu'il pourrait devoir verser à l'ACHETEUR, il pourrait devoir à dédommager directement l'agence ou le courtier, lié à l'ACHETEUR par contrat de courtage-achat, conformément aux règles ordinaires de droit, en lui versant des dommages-intérêts qui pourraient équivaloir à la rétribution que l'ACHETEUR aurait eu à lui payer.

10.10 DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS AU SYNDICAT – Sous réserve de stipulations contraires à la clause 12.1 ou à toute autre annexe faisant partie intégrante de la présente promesse d'achat, le VENDEUR déclare que les informations prévues au formulaire « Demande de renseignements au syndicat des copropriétaires », annexé à la présente promesse d'achat, n'ont pas fait l'objet de changements depuis l'obtention de celle-ci.

11. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS COMMUNES À L'ACHETEUR ET AU VENDEUR

11.1 ACTE DE VENTE – L'ACHETEUR et le VENDEUR signeront un acte de vente devant le notaire, _____,

le ou avant le _____ DATE. L'ACHETEUR sera propriétaire à compter de la signature de l'acte de vente.

L'ACHETEUR et le VENDEUR consentent à ce que le courtier mentionné à la clause 2.1 transmette au notaire identifié ci-dessus les informations contenues au présent formulaire et à ses annexes, incluant tout document s'y rattachant, dans les délais indiqués par ce dernier.

11.2 OCCUPATION DES LIEUX – Le VENDEUR s'engage à rendre les lieux disponibles pour occupation par l'ACHETEUR à compter du _____

_____ DATE à _____ h _____, et à les laisser libres de tout bien non inclus à la présente promesse d'achat ou qui n'est pas pris en charge par l'ACHETEUR, à défaut de quoi l'ACHETEUR pourra les faire enlever aux frais du VENDEUR. Advenant que le VENDEUR quitte l'IMMEUBLE avant ce moment, il demeurera toutefois responsable, à moins de stipulation contraire à la clause 12.1, de maintenir les lieux dans l'état où ils se trouvaient lorsque l'ACHETEUR les a visités.

11.3 RÉPARTITIONS – Au moment de la signature de l'acte de vente, toutes les répartitions relatives notamment aux taxes foncières générales et spéciales, aux réserves de combustibles ainsi qu'aux revenus et dépenses afférents à l'IMMEUBLE seront faites:

à la date de la signature de l'acte de vente OU à la date de l'occupation.

Il n'y aura aucune répartition du fonds de prévoyance ou d'un autre fonds de la copropriété. Il y aura toutefois répartition des charges communes payables périodiquement. La créance du syndicat est payable par la partie propriétaire au moment où celle-ci devient liquide et exigible peu importe la date de l'assemblée des copropriétaires à laquelle a été approuvée la dépense. La créance est liquide lorsqu'elle est déterminée ou connue et elle est exigible lorsqu'elle est due ou peut être réclamée.

Si l'occupation des lieux doit être postérieure à la signature de l'acte de vente, une répartition relative à cette occupation sera effectuée au moment de la signature de l'acte de vente, selon le calcul qui suit: le VENDEUR devra payer un montant équivalant à _____ \$ par mois, calculé de la date de la signature de l'acte de vente jusqu'à la date d'occupation prévue à la clause 11.2, en guise de compensation pour l'occupation

des lieux par le VENDEUR pendant cette période. Dans cette éventualité, les frais de chauffage, d'électricité et d'entretien général des lieux occupés seront à la charge du VENDEUR. De plus, le VENDEUR devra fournir à l'ACHETEUR la preuve de souscription d'une police d'assurance-responsabilité, à ses frais. L'ACHETEUR et le VENDEUR chargent le notaire instrumentant de payer cette compensation à l'ACHETEUR à même les sommes disponibles revenant au VENDEUR.

11.4 RÉTRIBUTION DE L'AGENCE OU DU COURTIER – INSTRUCTIONS AU NOTAIRE – L'ACHETEUR et le VENDEUR chargent de façon irrévocable le notaire instrumentant de payer directement à _____, agence ou courtier du VENDEUR, le montant de la rétribution prévu au contrat de courtage consenti par le VENDEUR à même les sommes disponibles revenant au VENDEUR, après le paiement de toutes les créances prioritaires et hypothécaires ainsi que des honoraires et frais du notaire notamment pour la radiation de ces créances et autres frais. Sur instructions de l'agence ou du courtier du VENDEUR, le notaire devra verser une partie de cette rétribution à l'agence ou au courtier mentionné à la clause 2.1.

11.5 INCLUSIONS – Sont inclus dans la vente, les biens suivants:

Inutilisable pour
une transaction

Spécimen

lesquels sont vendus sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'ACHETEUR, mais devront être en état de fonctionnement lors de la livraison de l'IMMEUBLE.

11.6 EXCLUSIONS – Sont exclus de la vente, les biens suivants:

Spécimen

(N27 04/2023)

11.7 Contrats de service et de location visant les appareils et équipements devant être pris en charge par l'ACHETEUR :

- Chauffe-eau _____ Système d'alarme _____
- Réservoir de propane _____
- Autres _____

11.8 Biens et services faisant l'objet d'un contrat d'entretien ou d'un contrat de vente à tempérament, de vente à l'essai, de vente avec faculté de rachat, de vente avec clause résolutoire, de crédit-bail et obligations du VENDEUR devant être prises en charge par l'ACHETEUR (électroménagers, piscine, thermo-pompe, système de chauffage, etc.) :

12. AUTRES DÉCLARATIONS ET CONDITIONS

12.1

13. ANNEXES

13.1 Les dispositions de l'annexe Déclarations du vendeur sur l'immeuble DVD- _____ ainsi que celles apparaissant aux annexes désignées ci-dessous font partie intégrante des présentes :

Annexe générale AG- _____ Annexe immeuble résidentiel AR- _____ Annexe financement AF- _____

Demande de renseignements au syndicat des copropriétaires DRCOP- _____ Autre(s) : _____

14. CONDITIONS D'ACCEPTATION

14.1 L'ACHETEUR et le VENDEUR déclarent que leur consentement n'est le résultat d'aucune représentation ou condition qui n'est pas écrite à cette promesse d'achat. L'ACHETEUR s'oblige irrévocablement jusqu'à _____ h _____, le _____ DATE.

Si le VENDEUR l'accepte pendant ce délai, cette promesse d'achat constituera un contrat liant juridiquement l'ACHETEUR et le VENDEUR jusqu'à sa parfaite exécution. Si le VENDEUR ne l'accepte pas dans ce délai, cette promesse d'achat deviendra nulle et non avenue. **Tout refus par le VENDEUR aura pour effet de rendre la présente promesse d'achat nulle et non avenue. Toute contre-proposition par le VENDEUR aura le même effet qu'un refus.**

15. INTERPRÉTATION

15.1 À moins que le contexte ne s'y oppose, tout mot écrit au masculin comprend aussi le féminin, et vice versa, et tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel, et vice versa.

15.2 Le présent contrat et son exécution sont régis par les lois du Québec.

16. SIGNATURES

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

L'AGENCE ou le COURTIER déclare être dûment inscrit(e) auprès de l'Organisme d'autorégulation du courtage immobilier du Québec (OACIQ).

L'OACIQ a pour mission d'assurer la protection du public. Il veille notamment à ce que les opérations de courtage s'accomplissent conformément à la *Loi sur le courtage immobilier*. Il surveille les activités des courtiers et des agences immobilières et il applique les règles de déontologie. L'OACIQ délivre le permis à tout courtier ou agence immobilière. Le public peut communiquer avec l'OACIQ pour lui transmettre une demande d'assistance ou d'enquête à l'égard d'un courtier ou d'une agence immobilière ou pour obtenir de l'information sur les transactions immobilières et l'encadrement des courtiers et des agences.

Paraphes du COURTIER mentionné à la clause 2.1.

ACHETEUR – L'ACHETEUR reconnaît avoir lu, compris et consentir à cette promesse d'achat, y compris ses annexes, et en avoir reçu copie.

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

SIGNATURE DE L'ACHETEUR 1 OU DE SON REPRÉSENTANT

SIGNATURE DE L'ACHETEUR 2 OU DE SON REPRÉSENTANT

TÉMOIN - NOM ET PRÉNOM (EN MAJUSCULES)

TÉMOIN - NOM ET PRÉNOM (EN MAJUSCULES)

TÉMOIN - SIGNATURE

TÉMOIN - SIGNATURE

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

SIGNATURE DE L'ACHETEUR 3 OU DE SON REPRÉSENTANT

SIGNATURE DE L'ACHETEUR 4 OU DE SON REPRÉSENTANT

TÉMOIN - NOM ET PRÉNOM (EN MAJUSCULES)

TÉMOIN - NOM ET PRÉNOM (EN MAJUSCULES)

TÉMOIN - SIGNATURE

TÉMOIN - SIGNATURE

RÉPONSE DU VENDEUR – Le VENDEUR reconnaît avoir lu et compris cette promesse d’achat, y compris ses annexes, et en avoir reçu copie.

Il déclare _____ cette promesse d’achat avec la bonification BO- _____ OU
« ACCEPTER » OU « REFUSER »
 y faire la contre-proposition CP- _____.

Signé à _____, Signé à _____,

le _____, à _____ h _____. le _____, à _____ h _____.
DATE DATE

SIGNATURE DU VENDEUR 1 OU DE SON REPRÉSENTANT

SIGNATURE DU VENDEUR 2 OU DE SON REPRÉSENTANT

TÉMOIN - NOM ET PRÉNOM (EN MAJUSCULES)

TÉMOIN - NOM ET PRÉNOM (EN MAJUSCULES)

TÉMOIN - SIGNATURE

TÉMOIN - SIGNATURE

Signé à _____, Signé à _____,

le _____, à _____ h _____. le _____, à _____ h _____.
DATE DATE

SIGNATURE DU VENDEUR 3 OU DE SON REPRÉSENTANT

SIGNATURE DU VENDEUR 4 OU DE SON REPRÉSENTANT

TÉMOIN - NOM ET PRÉNOM (EN MAJUSCULES)

TÉMOIN - NOM ET PRÉNOM (EN MAJUSCULES)

TÉMOIN - SIGNATURE

TÉMOIN - SIGNATURE

INTERVENTION DU CONJOINT DU VENDEUR AVEC LEQUEL IL EST MARIÉ OU UNI CIVILEMENT – Le soussigné déclare être le conjoint du VENDEUR, consentir et, le cas échéant, concourir à l’acceptation de la présente promesse d’achat, y compris ses annexes, et s’engager à intervenir à l’acte de vente notarié à toutes fins que de droit.

Signé à _____, Signé à _____,

le _____, à _____ h _____. le _____, à _____ h _____.
DATE DATE

SIGNATURE DU CONJOINT DU VENDEUR 1

SIGNATURE DU CONJOINT DU VENDEUR 2

TÉMOIN - NOM ET PRÉNOM (EN MAJUSCULES)

TÉMOIN - NOM ET PRÉNOM (EN MAJUSCULES)

TÉMOIN - SIGNATURE

TÉMOIN - SIGNATURE

Signé à _____, Signé à _____,

le _____, à _____ h _____. le _____, à _____ h _____.
DATE DATE

SIGNATURE DU CONJOINT DU VENDEUR 3

SIGNATURE DU CONJOINT DU VENDEUR 4

TÉMOIN - NOM ET PRÉNOM (EN MAJUSCULES)

TÉMOIN - NOM ET PRÉNOM (EN MAJUSCULES)

TÉMOIN - SIGNATURE

TÉMOIN - SIGNATURE

ACCUSÉ DE RÉCEPTION – L'ACHETEUR reconnaît avoir reçu copie de la réponse du VENDEUR.

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

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

SIGNATURE DE L'ACHETEUR 1 OU DE SON REPRÉSENTANT

SIGNATURE DE L'ACHETEUR 2 OU DE SON REPRÉSENTANT

TÉMOIN - NOM ET PRÉNOM (EN MAJUSCULES)

TÉMOIN - NOM ET PRÉNOM (EN MAJUSCULES)

TÉMOIN - SIGNATURE

TÉMOIN - SIGNATURE

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

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

SIGNATURE DE L'ACHETEUR 3 OU DE SON REPRÉSENTANT

SIGNATURE DE L'ACHETEUR 4 OU DE SON REPRÉSENTANT

TÉMOIN - NOM ET PRÉNOM (EN MAJUSCULES)

TÉMOIN - NOM ET PRÉNOM (EN MAJUSCULES)

TÉMOIN - SIGNATURE

TÉMOIN - SIGNATURE

Inutilisable pour
une transaction

Spécimen