

L1. IDENTIFICATION DU FORMULAIRE PRINCIPAL

L1.1 Les conditions apparaissant à la présente annexe font partie intégrante de la promesse d'achat PA [] - [] - [] - [] - [] portant sur l'immeuble situé à l'adresse suivante : _____.

L2. CONDITIONS OPTIONNELLES

DANS LA PRÉSENTE SECTION, SEULES LES CONDITIONS QUI SONT COCHÉES FONT PARTIE INTÉGRANTE DE LA PRÉSENTE ANNEXE.

L2.1 – ENSEMBLE IMMOBILIER

Cette promesse d'achat est conditionnelle à ce que le VENDEUR obtienne l'autorisation de la Régie du logement d'aliéner l'IMMEUBLE. Le VENDEUR s'engage à présenter sa demande à la Régie du logement dans les dix (10) jours de l'acceptation des présentes et à transmettre à l'ACHETEUR copie de la décision de la Régie dans les trois (3) jours de sa réception.

Advenant que la Régie du logement n'accorde pas l'autorisation de vendre l'IMMEUBLE, la présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue à compter de la réception de la décision par l'ACHETEUR.

Advenant que la décision de la Régie soit positive, mais assortie de conditions, l'ACHETEUR devra aviser le VENDEUR, par écrit, dans les _____ jours suivant celui où il a reçu la décision, qu'il accepte ces conditions. Dans le cas où l'ACHETEUR n'aviserait pas le VENDEUR, dans le délai et de la façon prévus ci-dessus, la présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue.

L2.2 – VISITE DES LIEUX PAR L'ACHETEUR

La présente promesse d'achat est conditionnelle à ce que l'ACHETEUR visite l'IMMEUBLE, dans les _____ jours suivant l'acceptation des présentes. Si l'ACHETEUR n'est pas satisfait à la suite de sa visite de l'IMMEUBLE, il disposera de _____ jours suivant sa visite pour remettre au VENDEUR un écrit l'avisant de sa décision de rendre nulle et non avenue la présente promesse d'achat. La présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue à compter de la réception de cet avis par le VENDEUR. 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.

L2.3 – AVANTAGES PARTICULIERS

Le VENDEUR déclare qu'un locataire ou des locataires actuels bénéficient d'avantages particuliers, de la part du VENDEUR, qui ne sont pas spécifiquement prévus par écrit dans les baux :

L2.4 – PROLONGATION DE BAIL ET AJUSTEMENT DE LOYER

Le VENDEUR s'oblige à donner à tous les locataires, dont la période de renouvellement de bail se situe entre la date d'acceptation des présentes et la date prévue à la promesse d'achat pour la signature de l'acte de vente, un avis de reconduction ou de prolongation de bail, selon le cas, et d'ajustement de loyer. L'avis devra prévoir :

Toutes les autres conditions des baux présentement en vigueur devront demeurer inchangées. Les avis devront être faits conformément aux dispositions du Code civil du Québec. Advenant que le VENDEUR, à la suite de l'envoi de ces avis, reçoive un refus d'un ou de plusieurs locataires de se conformer aux augmentations, le VENDEUR s'engage à s'adresser au tribunal pour faire fixer le loyer, et ce, dans les délais prescrits par le Code civil du Québec.

L2.5 – RÉSILIATION D'UN BAIL ET DÉPART VOLONTAIRE DU LOCATAIRE

Le VENDEUR s'engage à obtenir, à ses frais, la résiliation du bail concernant le logement sis à l'adresse suivante : _____, l'engagement du locataire à quitter ce logement le ou avant le _____ ainsi que le consentement à la résiliation du bail de toute personne ayant droit au maintien dans les lieux. Le VENDEUR devra fournir à l'ACHETEUR, dans les _____ jours suivant l'acceptation de la présente promesse d'achat, copie des documents constatant la résiliation, l'engagement du locataire à quitter les lieux et le consentement à la résiliation du bail de toute personne ayant droit au maintien dans les lieux.

À défaut, l'ACHETEUR pourra annuler la présente promesse d'achat en avisant le VENDEUR, par écrit, dans les quatre (4) jours suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus. La présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue à compter de la réception de cet avis par le VENDEUR. 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.

Malgré ce qui précède, il est entendu que le VENDEUR ne peut garantir que le locataire quittera les lieux à la date convenue et ne pourra aucunement être tenu responsable du défaut du locataire de respecter son engagement.

L2.6 – PROMESSE D'ACHAT CONDITIONNELLE À L'ANNULATION DE TOUTE AUTRE PROMESSE D'ACHAT

La présente promesse d'achat est conditionnelle à l'annulation de toute autre promesse d'achat, et ce, d'ici le _____ DATE
à _____ h _____. Dans cette éventualité, le VENDEUR devra en aviser l'ACHETEUR par écrit à l'intérieur dudit délai.

Tous les délais contenus à la promesse d'achat commenceront à courir à compter de la réception de l'avis écrit du VENDEUR. Dans le cas où le VENDEUR n'aviserait pas l'ACHETEUR à l'intérieur du délai et de la manière prévue ci-haut, la promesse d'achat deviendra nulle et non avenue.

L2.7 – RÉTRIBUTION À L'AGENCE OU AU COURTIER LIÉ PAR CONTRAT DE COURTAGE-ACHAT – INSTRUCTIONS AU NOTAIRE

L'ACHETEUR et le VENDEUR chargent de façon irrévocable le notaire instrumentant de payer directement à l'agence ou au courtier mentionné à la clause 2.1 de la promesse d'achat _____ % du prix de vente ou une somme de _____ dollars (_____ \$), plus taxes, qui lui est due en vertu du contrat de courtage-achat consenti par l'ACHETEUR, déduction faite, le cas échéant, de la partie de la rétribution qui lui est due conformément à l'entente de partage de rétribution convenue avec l'agence ou le courtier du VENDEUR et ce, 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 pour la radiation de ces créances.

Les sommes revenant au VENDEUR lui seront alors versées, déduction faite des sommes prévues à la présente clause ainsi que des répartitions.

Les parties reconnaissent que le prix mentionné à la clause 4.1 de la promesse d'achat inclut la rétribution (taxes comprises) payable par l'ACHETEUR à son agence ou à son courtier en vertu du contrat de courtage-achat consenti par l'ACHETEUR. En conséquence de la vente, le VENDEUR accepte ainsi d'acquitter, pour et à l'acquéis de l'ACHETEUR, à même le produit de la vente, la rétribution due à l'agence ou au courtier de l'ACHETEUR.

L3. TERMES ET CONDITIONS SUPPLÉMENTAIRES

L3.1 _____

L4. PARAPHES (TOUS LES EXEMPLAIRES DOIVENT PORTER LES PARAPHES)

ACHETEUR 1

ACHETEUR 2

TÉMOIN

VENDEUR 1

VENDEUR 2

TÉMOIN

(V14 05/2018)