

NOTE – Le présent formulaire doit être utilisé, s'il y a lieu, pour compléter un formulaire obligatoire de promesse d'achat visant un immeuble résidentiel.

F1. IDENTIFICATION DU FORMULAIRE PRINCIPAL

F1.1 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: _____

F2. CONDITIONS OPTIONNELLES

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

F2.1 – PREUVE DE DISPONIBILITÉ DES FONDS OU D'ÉQUITÉ EN CAS D'ACHAT COMPTANT

L'ACHETEUR s'engage à fournir au VENDEUR dans les _____ jours suivant l'acceptation de la promesse d'achat:

- tout document démontrant qu'il dispose des fonds nécessaires pour couvrir le prix d'achat;
- tout document démontrant qu'il a accepté, pour un immeuble dont il est propriétaire, une promesse d'achat dont toutes les conditions sont réalisées, excluant le fait de signer l'acte de vente chez le notaire, ainsi qu'une lettre de l'institution prêteuse indiquant le solde du prêt garanti par hypothèque immobilière sur cet immeuble.

Advenant que l'ACHETEUR ne fournisse pas ces documents, dans le délai mentionné ci-dessus, le VENDEUR pourra rendre la promesse d'achat nulle et non avenue en faisant parvenir à l'ACHETEUR un avis écrit à cet effet dans les quatre (4) jours suivant l'expiration de ce délai. La promesse d'achat deviendra nulle et non avenue à compter de la réception de cet avis par l'ACHETEUR. Dans le cas où le VENDEUR n'aviserait pas l'ACHETEUR, dans le délai et de la façon prévus ci-dessus, il sera réputé avoir renoncé au bénéfice de la présente condition.

F2.2 – PÉNALITÉ

Malgré les termes de la clause _____ de la promesse d'achat, advenant que la signature de l'acte de vente n'ait pas lieu le _____ DATE
parce que l'acheteur y a fait volontairement obstacle ou en a volontairement empêché la conclusion, la somme de _____ \$,
détenue en fidéicomis par _____ NOM DU COURTIER OU DE L'AGENCE FIDUCIAIRE
sera remise au vendeur à titre de dommages-intérêts liquidés.

F2.3 – PRISE EN CHARGE DES OBLIGATIONS HYPOTHÉCAIRES EXISTANTES

F2.3.1 – 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, dans les cas où un tel consentement est requis, le consentement des créanciers hypothécaires à ce que l'ACHETEUR prenne en charge les obligations hypothécaires relatives aux emprunts suivants:

- a) un emprunt dont le solde s'élève à environ _____ \$, garanti par hypothèque de _____ rang en faveur de _____ ; cet emprunt, portant intérêt au taux de _____ % l'an (calculé semi-annuellement et non à l'avance), est payable par versements de _____ (fusionnant le capital et les intérêts), le solde en devenant exigible le _____.
- b) un emprunt dont le solde s'élève à environ _____ \$, garanti par hypothèque de _____ rang en faveur de _____ ; cet emprunt, portant intérêt au taux de _____ % l'an (calculé semi-annuellement et non à l'avance), est payable par versements de _____ (fusionnant le capital et les intérêts), le solde en devenant exigible le _____.

F2.3.2 – CONSENTEMENT

L'ACHETEUR s'engage à fournir au VENDEUR dans les _____ jours suivant l'acceptation des présentes, copie du consentement des créanciers hypothécaires à cette demande. La réception de tels consentements dans ce délai aura pour effet de satisfaire pleinement aux conditions énoncées à F2.3.1.

F2.3.3 – ABSENCE DE CONSENTEMENT

En l'absence d'une preuve de ces consentements, le VENDEUR pourra, dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai prévu en F2.3.2 ou suivant la réception d'un avis de refus :

- a) demander lui-même, pour et au nom de l'ACHETEUR, le consentement écrit des créanciers hypothécaires à ce que l'ACHETEUR prenne en charge les obligations hypothécaires du VENDEUR. Advenant que le VENDEUR ne réussisse pas à obtenir, dans un délai de cinq (5) jours, ces consentements écrits, la promesse d'achat deviendra nulle et non avenue. Par ailleurs, la réception de tels consentements dans ce délai aura pour effet de satisfaire pleinement aux conditions de la présente section ; ou
- b) rendre la promesse d'achat nulle et non avenue par un avis écrit à cet effet.

Dans les cas où le VENDEUR ne se serait pas prévalu des dispositions du paragraphe a) ou b) dans le délai stipulé, la promesse d'achat deviendra nulle et non avenue.

□ F2.4 – SOLDE DU PRIX DE VENTE

F2.4.1 – MODALITÉS

L'ACHETEUR paiera au VENDEUR le solde du prix de vente de _____ \$ apparaissant à la clause 5.5 de la promesse d'achat, lequel sera garanti par hypothèque de _____ rang subséquente à une ou des hypothèques garantissant un emprunt, dont le capital n'excèdera pas _____ \$; ce solde du prix de vente, portant intérêt au taux de _____ % l'an (calculé semi-annuellement et non à l'avance) sera calculé selon un plan d'amortissement de _____ ans, le solde en devenant exigible dans un minimum de _____ ans.

L'ACHETEUR aura, en tout temps, le droit de rembourser par anticipation soit la totalité, soit une partie du solde pour autant que ce soit par versement de _____ \$ ou tout multiple de ce montant, et ce, sans pénalité.

F2.4.2 – GARANTIE ET PRÉFÉRENCE DE RANG

L'acte de vente comprendra une clause résolutoire, les clauses garantissant habituellement le paiement d'un solde de prix de vente d'un immeuble, ainsi qu'une clause par laquelle le VENDEUR consent à céder sa préférence de rang soit en cas de création d'une nouvelle hypothèque, conformément à la clause 6.1 de la promesse d'achat, soit en cas de renouvellement ou de remplacement d'une hypothèque ayant déjà préférence sur le solde du prix de vente, pourvu que le solde des emprunts garantis par ces hypothèques ne soit pas augmenté et que l'ACHETEUR ne soit pas en défaut vis-à-vis de ses obligations.

L'hypothèque de premier rang de l'ACHETEUR ne pourra être qu'une hypothèque avec amortissement fixe dépourvue de clause lui permettant de réemprunter du capital. Cette hypothèque ne pourra garantir qu'une seule dette à terme, excluant des dettes futures et des ouvertures de crédit.

Si le VENDEUR doit consentir à céder sa préférence de rang en cas de refinancement de la propriété par l'ACHETEUR, le VENDEUR ne sera pas tenu de céder son rang pour un montant en capital supérieur au solde restant dû sur l'hypothèque actuelle de premier rang.

F2.4.3 – TRANSFÉRABILITÉ

Le présent solde du prix de vente ne peut être transféré sans obtenir au préalable le consentement écrit du VENDEUR.

F3. TERMES ET CONDITIONS SUPPLÉMENTAIRES

F3.1 _____

F4. PARAPHES (TOUS LES EXEMPLAIRES DOIVENT PORTER LES PARAPHES)

ACHETEUR 1

ACHETEUR 2

TÉMOIN

VENDEUR 1

VENDEUR 2

TÉMOIN