

NOTE – Le présent formulaire doit obligatoirement être utilisé pour l'achat d'un immeuble résidentiel dont l'administration est confiée au Curateur public.

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

Le CURATEUR PUBLIC ès qualités de _____ à _____

NOM ET PRÉNOM DE LA PERSONNE REPRÉSENTÉE

Ayant mandaté, par délégation, aux fins de procéder à la vente de l'immeuble :

NOM ET PRÉNOM DU REPRÉSENTANT DU CURATEUR PUBLIC MANDATÉ AUX FINS DE PROCÉDER À LA VENTE

600, boulevard René-Lévesque Ouest
Montréal (Québec) H3B 4W9

NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL

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 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)

(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 est détenu en copropriété divise et est décrit à la clause ACD2 de l'annexe ACD-

--	--	--	--	--	--	--	--
- L'immeuble est détenu en copropriété indivise et est décrit à la clause ACI2 de l'annexe ACI-

--	--	--	--	--	--	--	--
- L'immeuble avec, le cas échéant, construction érigée, est décrit comme suit :

(V2 06/2021)

DÉSIGNATION CADASTRALE

m pi

m² pi²

DIMENSIONS APPROXIMATIVES

SUPERFICIE APPROXIMATIVE

En apposant ses paraphes, l'ACHETEUR reconnaît que la superficie et les dimensions indiquées aux présentes sont approximatives, mais pourront être vérifiées à partir d'un certificat de localisation confectionné à ses frais.

(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 En apposant ses paraphes, l'ACHETEUR reconnaît que l'immeuble peut être assujéti à la taxe sur les produits et services et à la taxe de vente du Québec et devra faire ses propres vérifications, le tout à ses frais.

4.3 ACOMPTE – Comme exigé par le VENDEUR, l'ACHETEUR remet avec la présente promesse d'achat au Curateur public ès qualités, à titre d'acompte sur le prix à payer, une somme de _____ dollars (_____ \$) représentant dix pour cent (10 %) du prix offert en 4.1 au moyen d'un chèque visé ou d'un mandat poste fait à l'ordre de « Curateur public ès qualités à

(NOM ET PRÉNOM DE LA PERSONNE REPRÉSENTÉE)

L'encaissement de cet acompte par le Curateur public ès qualités ne constitue pas une acceptation de la présente promesse d'achat.

Advenant que la signature de l'acte de vente n'ait pas lieu à la date fixée par les parties parce que l'ACHETEUR y a fait volontairement obstacle ou en a volontairement empêché la conclusion, cette somme sera remise au VENDEUR à titre de dommages-intérêts liquidés.

Dans les autres cas, advenant que la présente promesse d'achat devienne nulle et non avenue, le VENDEUR devra rembourser avec diligence au déposant l'acompte sans intérêt ni indemnité, le VENDEUR pouvant exiger que cette demande soit faite par écrit.

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 : _____ \$

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.

(VZ 06/2021)

- Cette promesse d'achat est conditionnelle à ce que l'ACHETEUR puisse faire inspecter l'IMMEUBLE par un inspecteur en bâtiment ou un professionnel dans les _____ jours suivant l'acceptation de la présente promesse d'achat. 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 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 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 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. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DU VENDEUR

Les seules déclarations du VENDEUR, sans toutefois donner de garantie, sont celles relatives aux hypothèques et charges existantes, à la publication et la radiation de l'avis dénonçant sa qualité d'administrateur et au lieu de résidence de la personne qu'il représente au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* et au sens de la *Loi sur les impôts*.

- 9.1 LIVRAISON DE L'IMMEUBLE** – Le VENDEUR promet de vendre l'IMMEUBLE à l'ACHETEUR et, sous réserve de ce qui suit, s'engage à le livrer dans l'état où il se trouvait lorsque ce dernier l'a visité.

En cas de sinistre ou de dommages importants à l'immeuble, le VENDEUR s'engage à aviser l'ACHETEUR par écrit. L'ACHETEUR pourra, dans les 30 jours suivant la réception d'un avis écrit du VENDEUR, l'aviser, par écrit, qu'il rend sa promesse d'achat nulle et non avenue ou qu'il la modifie.

Dans le cas où l'ACHETEUR n'aviserait pas le VENDEUR dans le délai et de la façon prévus ci-dessus, la présente promesse se poursuivra aux mêmes termes et conditions.

- 9.2 DOCUMENTS DE PROPRIÉTÉ** – Le VENDEUR fournira à l'ACHETEUR les titres qu'il possède ainsi que les documents qui sont en sa possession et qui se rapportent à l'état de l'immeuble en ce qui concerne sa structure, sa fondation ou sa toiture ou attestant de travaux nécessités pour la conservation de l'immeuble, mais excluant les travaux d'entretien.

Sauf s'ils sont en sa possession, aucun certificat de localisation ou certificat de recherches ou description technique ne sera fourni à l'ACHETEUR. Le VENDEUR ne garantit pas les mesures ni la localisation de l'IMMEUBLE.

- 9.3 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, et dont le paiement ne serait pas assumé par l'acquéreur, seront à la charge du VENDEUR. Les frais reliés au remboursement incluent toute pénalité pouvant être exigible dans le cas d'un remboursement par anticipation.

- 9.4 VICE OU IRRÉGULARITÉ** – Advenant la dénonciation à l'ACHETEUR ou au VENDEUR, avant la signature de l'acte de vente, d'un quelconque vice ou d'une quelconque irrégularité affectant les titres de propriété ou la conformité de l'immeuble aux lois et règlements en vigueur, ce dernier disposera d'un délai de vingt-et-un (21) jours, à compter de la réception d'un avis écrit à cet effet, pour aviser l'ACHETEUR, par écrit, qu'il remédiera, à ses frais, au vice ou à l'irrégularité soulevé ou qu'il n'y remédiera pas.

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 qu'il achète avec les vices ou irrégularités soulevés.

Dans le cas où l'ACHETEUR n'aviserait pas le VENDEUR dans le délai prévu ci-dessus, la 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.

- 9.5 INTERVENTION DU CONJOINT** – La déclaration d'état civil de la personne représentée par le Curateur public est faite au meilleur de sa connaissance.

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 obtenir, avant la vente, soit un document constatant le consentement de son conjoint et, le cas échéant, son concours, soit copie du jugement l'autorisant à vendre l'immeuble sans le consentement ni le concours de son conjoint.

- 9.6 DOMMAGES** – Le cas échéant, advenant que, par sa faute, aucun acte de vente ne se signe pour l'IMMEUBLE, le VENDEUR s'engage 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 équivalant à la rétribution que l'ACHETEUR aurait eu à lui payer. Aucun dommage-intérêt ne sera exigible si le Curateur public perd juridiction avant la vente ou si une autorisation judiciaire n'est pas accordée par le tribunal.

- 9.7 AUTRES DÉCLARATIONS DU VENDEUR**

L'immeuble est détenu en copropriété divise. Les déclarations prévues aux présentes sont complétées par la clause ACD4 de l'annexe ACD- .

L'immeuble est détenu en copropriété indivise. Les déclarations prévues aux présentes sont complétées par la clause ACI4 de l'annexe ACI- .

12. ANNEXES

12.1 Les dispositions apparaissant aux annexes désignées ci-dessous font partie intégrante des présentes :

Annexe générale AG- [] [] [] [] [] [] Annexe immeuble résidentiel AR- [] [] [] [] [] [] Annexe financement AF- [] [] [] [] [] []

Annexe copropriété divise ACD- [] [] [] [] [] [] Annexe copropriété indivise ACI- [] [] [] [] [] []

Autre(s) : _____

13. CONDITIONS D'ACCEPTATION

13.1 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.**

14. INTERPRÉTATION

14.1 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.

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

15. SIGNATURES

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

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
« ACCEPTER » OU « REFUSER »
d'achat ou y faire la contre-proposition CPCR- [] [] [] [] [] [] .

Signé à _____ ,

le _____ DATE , à _____ h _____ .

SIGNATURE DE L'ACHETEUR 1

TÉMOIN

Signé à _____ ,

le _____ DATE , à _____ h _____ .

SIGNATURE DE L'ACHETEUR 2

TÉMOIN

Signé à _____ ,

le _____ DATE , à _____ h _____ .

SIGNATURE DU VENDEUR 1

Signé à _____ ,

le _____ DATE , à _____ h _____ .

SIGNATURE DU VENDEUR 2

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

INTERVENTION DU CONJOINT DU VENDEUR – 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 _____.

SIGNATURE DE L'ACHETEUR 1

SIGNATURE DU CONJOINT DU VENDEUR

TÉMOIN

Signé à _____,

CONSENTEMENT – Je soussigné(e) _____

le _____, à _____ h _____.

_____ en ma qualité de

SIGNATURE DE L'ACHETEUR 2

_____ à

TÉMOIN

consens, conformément à l'article 34 de la *Loi sur le curateur public*, à l'aliénation de l'IMMEUBLE décrit à la section 3 pour la considération et aux conditions énumérées à la présente promesse d'achat.

Je m'engage à intervenir à l'acte de vente notarié à toutes fins que de droit;

OU

Je consens à ce qu'une mention soit faite à l'acte de vente à l'effet que j'ai signé la présente promesse d'achat.

PERSONNE AUTORISÉE SELON L'ARTICLE 34 DE LA *LOI SUR LE CURATEUR PUBLIC*

Signé à _____,

le _____, à _____ h _____.

SIGNATURE