



Promesse d'achat Entreprise excluant tout immeuble

Formulaire recommandé

Modifications 2006

ATTENTION : Ce formulaire a été modifié à la suite d'une révision par le comité sur les formulaires de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec.

Clause 1 – Identification de l'acheteur et du vendeur

Cette clause a été modifiée afin de permettre d'y inscrire le nom des personnes agissant comme représentants des vendeurs et des acheteurs.

Clause 4 – Prix et conditions de vente

Cette clause a été modifiée afin d'y prévoir la répartition du prix d'achat (4.2), les éléments inclus (4.3) et les éléments exclus (4.4) qui étaient prévus aux clauses 8, 11.4 et 11.5 de l'ancien formulaire.

La clause relative à l'acompte de l'ancien formulaire est reprise à la clause 4.5. Une mention a toutefois été ajoutée à son libellé afin de permettre au courtier fiduciaire d'exiger que la demande de l'acheteur visant le remboursement de son dépôt soit faite par écrit.

Clause 7 – Solde du prix de vente

Cette clause exige désormais d'indiquer la sûreté garantissant le solde de prix de vente (hypothèque mobilière, hypothèque immobilière, cautionnement, etc.). De plus, la clause de non-aliénation jusqu'à plein remboursement du solde de prix de vente a été retirée.

Clause 8 – Déclarations et obligations de l'acheteur

Les clauses 8.1 à 8.3 reprennent en tout point le libellé des clauses 9.1 à 9.3 de l'ancien formulaire.

Les clauses 9.4 et 9.5 de l'ancien formulaire traitant de la remise de documents et du renouvellement ou du transfert de permis ou de contrat ont été retirées du nouveau formulaire. Les conditions qui y étaient prévues se retrouveront dans la nouvelle version du formulaire « Annexe B - Entreprise ».

La clause 8.4 vise les relations de travail au sein de l'entreprise et reprend le libellé du premier alinéa de la clause B2.4 du formulaire « Annexe B - Entreprise » qui sera retiré de la nouvelle version de ce formulaire.

La clause 8.5 remplace la clause 15.1 de l'ancien formulaire et porte sur le droit à la rétribution du courtier dans le cas où la vente n'aurait pas lieu par la faute de l'acheteur.

Clause 9 – Déclarations et obligations du vendeur

Cette clause a été revue en majeure partie tant au niveau de son contenu qu'au niveau de la présentation de ce contenu.

La clause 9.1 de même que les paragraphes 2°, 6°, 7°, 8°, 10°, 11° et 13° de la clause 9.2 sont nouveaux. Ceux-ci portent notamment sur l'existence d'une clause d'exclusivité pouvant porter atteinte à l'exploitation de l'entreprise, sur l'existence d'un droit de premier refus, sur le respect du bail de l'immeuble dans lequel l'entreprise est exploitée et sur la conformité aux lois et règlements relatifs à l'environnement. Les paragraphes 10° et 11° reprennent le contenu du deuxième et du troisième alinéas de la clause B2.4 du formulaire « Annexe B - Entreprise » qui seront retirés de la nouvelle version de ce formulaire.

Clause 11 – Autres déclarations et conditions

Cette clause regroupe les clauses 12.1 et 13.1 de l'ancien formulaire.

La clause 11.3 a été ajoutée afin de permettre que la promesse d'achat de l'entreprise soit conditionnelle à l'acceptation d'une promesse d'achat portant sur l'immeuble dans lequel l'entreprise est exploitée et à la signature de l'acte de vente de cet immeuble de façon concomitante à la signature de l'acte de vente de l'entreprise.

Clause 12 – Conditions d'acceptation

L'obligation de notification de la réponse du vendeur a été retirée de la clause 12.1. Ainsi, la seule acceptation par le vendeur de la promesse d'achat à l'intérieur du délai qui lui a été alloué par l'acheteur aura pour effet de lier juridiquement les parties.

Signatures

L'intervention du conjoint du vendeur n'est requise que si le régime matrimonial est la communauté de biens.





IMPORTANT ! Dans l'éventualité où la vente de l'entreprise décrite aux présentes est accompagnée de la vente de l'immeuble où cette entreprise est exploitée, une promesse d'achat spécifique portant sur cet immeuble doit être remplie.

1. IDENTIFICATION DE L'ACHETEUR ET DU VENDEUR

NOM - ACHETEUR 1

NOM - VENDEUR 1

ADRESSE ET N° DE TÉLÉPHONE

ADRESSE ET N° DE TÉLÉPHONE

REPRÉSENTÉ PAR

REPRÉSENTÉ PAR

NOM - ACHETEUR 2

NOM - VENDEUR 2

ADRESSE ET N° DE TÉLÉPHONE

ADRESSE ET N° DE TÉLÉPHONE

REPRÉSENTÉ PAR

REPRÉSENTÉ PAR

(ci-après appelé l'ACHETEUR)

(ci-après appelé le VENDEUR)

2. OBJET DU CONTRAT

2.1 Par la présente, l'ACHETEUR promet d'acheter par l'intermédiaire de _____, courtier immobilier, représenté par _____, l'entreprise ci-après décrite aux prix et conditions énoncés ci-dessous.

N° DE CERTIFICAT/MEMBRE

3. DESCRIPTION SOMMAIRE DE L'ENTREPRISE

3.1 L'ENTREPRISE est connue et exploitée sous le nom de : _____ et est située à l'adresse suivante : _____ (ci-après appelée l'ENTREPRISE)

3.2 Dans le cas d'une entreprise exploitée dans un immeuble comportant bail, le loyer mensuel est de : _____. Aucun avis susceptible de modifier le bail n'a été envoyé par l'une ou l'autre des parties et aucune instance n'est en cours.

3.3 Le bail a été publié au registre foncier.

4. PRIX ET CONDITIONS DE VENTE (TAXES EN SUS)

4.1 Le prix d'achat sera de _____ dollars (_____ \$). Toute taxe pouvant être imposée comme conséquence de la vente de l'ENTREPRISE (TPS, TVQ, autre) et qui doit être perçue par le VENDEUR sera alors remise à ce dernier par l'ACHETEUR à moins que ce dernier ne soit déjà inscrit auprès des autorités gouvernementales compétentes.

4.2 Le prix d'achat est réparti comme suit :

1° le nom et l'achalandage évalués à : _____ \$

2° tous les biens meubles, appareils et équipements servant à l'exploitation de l'ENTREPRISE, lesquels sont évalués à : _____ \$

3° tous les stocks de marchandise, dont la valeur est calculée à _____% du coût payé pour chaque marchandise, le tout étant évalué approximativement à : _____ \$

La valeur définitive de ces stocks sera établie lors de l'inventaire pris conjointement par les parties préalablement à la signature de l'acte de vente.

TOTAL : _____ \$

4.3 Sont inclus dans la vente, le cas échéant : 1) le nom; 2) l'achalandage; 3) tous les droits et privilèges reliés à l'identification de l'ENTREPRISE (numéros de téléphone, enseignes, publicités, marques de commerce, etc.); 4) tous les biens meubles, appareils et équipements servant à l'exploitation de l'ENTREPRISE (voir liste annexée); 5) tous les stocks de marchandise.

4.4 Sont exclus de la vente, le cas échéant : 1) les comptes clients; 2) les comptes fournisseurs; 3) les comptes bancaires; 4) les biens meubles et stocks de marchandise en consignation (voir la liste annexée); 5) les appareils et équipements qui font l'objet d'un contrat de location (voir liste annexée).

4.5 Avec cette promesse, l'ACHETEUR remet au courtier mentionné ci-dessus, à titre d'acompte sur le prix de vente, une somme de _____ dollars (_____ \$) au moyen d'un chèque fait à l'ordre de : « _____ en fidéicommiss » (ci-après appelé le FIDUCIAIRE). Après l'acceptation de cette promesse, le chèque pourra être visé et devra être remis au FIDUCIAIRE. Celui-ci devra déposer sans délai cette somme dans un compte en fidéicommiss jusqu'à la signature de l'acte de vente alors qu'elle sera imputée au prix d'achat. Dès qu'il aura déposé cette somme dans un compte en fidéicommiss, le FIDUCIAIRE devra remettre un reçu au déposant. Advenant que cette promesse devienne nulle et non avenue, le FIDUCIAIRE devra, à la demande de l'ACHETEUR, lui rembourser le dépôt sans intérêt, le FIDUCIAIRE pouvant exiger que cette demande soit faite par écrit. À défaut, le FIDUCIAIRE ne pourra disposer de ce dépôt que conformément à cette promesse ou à la loi.

5. MODE DE PAIEMENT

5.1 Acompte versé conformément à 4.5 : _____ \$

5.2 Au moment de la signature de l'acte de vente, l'ACHETEUR versera, par chèque visé, à l'ordre du professionnel instrumentant en fidéicommiss une somme additionnelle, sous réserve de la valeur définitive des stocks établie conformément à 4.2 par 3°, d'environ : _____ \$ Cette somme comprend tout montant devant être obtenu sous forme de nouvel emprunt, conformément à la clause 6.

5.3 L'ACHETEUR remboursera au VENDEUR, conformément à la clause 7, le solde du prix de vente, soit : _____ \$

PRIX TOTAL DE L'ENTREPRISE : _____ \$

(sous réserve de la valeur définitive des stocks établie conformément à 4.2 par 3°)

6. NOUVEL EMPRUNT

6.1 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 _____ \$ à des conditions qui lui sont satisfaisantes.

6.2 L'ACHETEUR s'engage à aviser par écrit le VENDEUR avant le _____ que la présente condition est satisfaite ou qu'il renonce au bénéfice de cette condition.

6.3 En l'absence de la réception de l'avis prévu en 6.2 dans le délai stipulé, la présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue.

7. SOLDE DU PRIX DE VENTE

7.1 L'ACHETEUR remboursera au VENDEUR le solde du prix de vente apparaissant en 5.3, lequel sera garanti par : _____; au taux de _____ % l'an, sera payable comme suit : _____. 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 indemnité.

8. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR

- 8.1 À moins de stipulation contraire ailleurs aux présentes, l'ACHETEUR a examiné l'ENTREPRISE et s'en déclare satisfait. _____
- 8.2 L'ACHETEUR assumera les frais de l'acte de vente et, le cas échéant, de la déclaration de radiation d'immatriculation et de la nouvelle déclaration d'immatriculation, ainsi que des copies requises de ces documents.
- 8.3 L'ACHETEUR ne pourra vendre, céder ou autrement aliéner ses droits dans la présente promesse d'achat, sans obtenir au préalable le consentement écrit du VENDEUR.

9. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DU VENDEUR

- 9.1 Le VENDEUR déclare que les renseignements contenus à cette promesse d'achat sont exacts et qu'il fournira à l'ACHETEUR, dès qu'il en aura connaissance, toute information additionnelle se rapportant à l'ENTREPRISE.
- 9.2 Le VENDEUR déclare de plus, **sauf stipulations contraires, notamment à 11.1 ou à toute annexe faisant partie de ce contrat** :
- 1° n'avoir connaissance d'aucun facteur se rapportant à l'ENTREPRISE qui soit susceptible, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou les revenus, d'en augmenter les dépenses ou d'en restreindre l'exploitation;
 - 2° n'avoir connaissance d'aucune clause d'exclusivité qui pourrait porter atteinte à l'exploitation de l'ENTREPRISE;
 - 3° que l'ENTREPRISE est exploitée conformément aux lois et règlements en vigueur et n'avoir reçu aucun avis de non-conformité portant sur l'ENTREPRISE auquel il ne s'est pas conformé;
 - 4° ne pas être un non-résident canadien au sens des lois provinciales et fédérales;
 - 5° être le seul propriétaire de l'ENTREPRISE, ou être dûment autorisé à signer cette promesse;
 - 6° que son conjoint commun en biens consent et, le cas échéant, concourt à cette promesse d'achat et qu'il interviendra à l'acte de vente;
 - 7° que l'ENTREPRISE ne fait pas l'objet d'une entente visant à la vendre, l'échanger ou la louer, ou d'un droit de préférence ou de premier refus en faveur d'un tiers;
 - 8° que l'ENTREPRISE est exploitée conformément au bail du local où elle est située, le cas échéant;
 - 9° que le nom de l'ENTREPRISE a été publié conformément à la loi;
 - 10° n'avoir connaissance d'aucune convention collective régissant les relations de travail de l'ENTREPRISE, d'aucun syndicat y étant accrédité et n'avoir connaissance d'aucune procédure en vue de l'obtention d'une accréditation ou de la conclusion ou de l'exécution d'une convention collective ou en vue d'en assurer le respect;
 - 11° qu'aucune réclamation pour laquelle l'ACHETEUR pourrait être conjointement et solidairement responsable avec lui en vertu de l'article 96 de la *Loi sur les normes du travail* (L.R.Q., c. N-1.1) n'existe ou ne pourrait exister à ce jour (une liste relatant l'ancienneté ainsi que les conditions d'emploi des employés doit être annexée à la présente);
 - 12° que l'ENTREPRISE, incluant ses stocks de marchandise, ses appareils et ses équipements, est libre de tout emprunt, dette, obligation ou sûreté;
 - 13° n'avoir connaissance d'aucune non-conformité aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement relativement aux biens meubles, appareils et équipements servant à l'exploitation de l'ENTREPRISE, aux stocks de marchandises ainsi qu'à l'immeuble dans lequel l'ENTREPRISE est exploitée.
- 9.3 Le VENDEUR s'engage, sous peine d'une indemnité de _____ \$ par jour de contravention, à ne pas exploiter, directement ou indirectement, dans un rayon de _____ km de l'ENTREPRISE et ce, pour une période de _____ année(s) à compter de la signature de l'acte de vente, une entreprise en concurrence avec l'ENTREPRISE.
- 9.4 Le VENDEUR promet de vendre l'ENTREPRISE à l'ACHETEUR et, à moins de stipulation contraire aux présentes, s'engage à la livrer dans l'état où elle se trouvait lorsque ce dernier l'a examinée.
- 9.5 Le VENDEUR s'engage à rendre l'ENTREPRISE disponible pour occupation et exploitation par l'ACHETEUR à compter du _____, et à la laisser libre de tout bien non inclus à la présente promesse d'achat, à défaut de quoi l'ACHETEUR pourra les faire enlever aux frais du VENDEUR.
- 9.6 Advenant la dénonciation aux parties, avant la signature de l'acte de vente, d'un quelconque vice ou d'une quelconque irrégularité affectant les déclarations et les obligations du VENDEUR, contenue aux présentes, ce dernier disposera d'un délai de 21 jours à compter de la réception d'un avis écrit à cet effet, pour aviser l'ACHETEUR, par écrit, qu'il a remédié, à ses frais, au vice ou irrégularité soulevé, ou qu'il ne peut y remédier. L'ACHETEUR pourra, dans les cinq (5) jours suivant la réception d'un avis du VENDEUR à l'effet qu'il n'a pu remédier au vice ou irrégularité, ou suivant l'expiration du délai de 21 jours en l'absence de tout avis, aviser le VENDEUR, par écrit :
- a) qu'il achète avec les vices ou irrégularités allégués, auquel cas les obligations du VENDEUR seront diminuées d'autant, ou
 - b) qu'il rend la présente promesse d'achat nulle et non avenue, auquel cas les honoraires, dépenses et frais alors raisonnablement engagés par l'une ou l'autre des parties seront à la seule charge du VENDEUR.
- Dans le cas où l'ACHETEUR ne se serait pas prévalu des dispositions des paragraphes a) ou b) dans le délai stipulé, la présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue, auquel cas les honoraires, dépenses et frais alors engagés par chacune des parties seront à leur charge respective.
- 9.7 Si son régime matrimonial le rend nécessaire, le VENDEUR s'engage à remettre à l'ACHETEUR dès l'acceptation des présentes, soit un document constatant le consentement de son conjoint et, le cas échéant, son concours ainsi que l'engagement de ce dernier à intervenir à l'acte de vente aux mêmes fins, soit copie d'un jugement l'autorisant à vendre l'ENTREPRISE sans le consentement de son conjoint. À défaut, l'ACHETEUR pourra, par un avis écrit à cet effet, rendre la présente promesse d'achat nulle et non avenue.

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

- 10.1 L'ACHETEUR et le VENDEUR s'engagent à signer un acte de vente devant M^e _____ (avocat ou notaire), le ou avant le _____. L'ACHETEUR sera propriétaire à compter de la signature de l'acte de vente.
- 10.2 Au moment de la signature de l'acte de vente, toutes les répartitions relatives notamment aux taxes, permis, primes d'assurance, aux réserves de combustible, aux revenus et dépenses afférents à l'ENTREPRISE, aux loyers, aux contrats de location d'appareils et d'équipements ainsi qu'à la valeur des marchandises, seront effectuées en date du _____.
- 10.3 L'ACHETEUR et le VENDEUR chargent de façon irrévocable le professionnel prévu en 10.1 à retenir à même le produit de la vente et à payer directement à _____, courtier, la rétribution prévue au contrat de courtage consenti par le VENDEUR. Malgré ce qui précède, le professionnel instrumentant devra verser une partie de cette rétribution au courtier qui collabore à la présente, lorsque le courtier inscripteur aura donné au professionnel des instructions écrites à cet effet.

11. AUTRES DÉCLARATIONS ET CONDITIONS

11.1 _____

11.2 ANNEXES Les dispositions apparaissant aux annexes désignées ci-dessous, font partie intégrante de la promesse :

Annexe B : **AB** – [] [] [] [] [] [] Annexe G – Générale : **AG** – [] [] [] [] [] [] Autre : _____

- 11.3 La présente promesse d'achat est conditionnelle à l'acceptation, au plus tard _____ jours suivant l'acceptation des présentes, de la promesse d'achat **PA** – [] [] [] [] [] [] pour la vente d'un immeuble et à la signature de l'acte de vente de cet immeuble de façon concomitante à la signature de l'acte de vente de l'ENTREPRISE aux termes de la présente promesse d'achat. Advenant que la promesse d'achat pour la vente de l'immeuble devienne nulle et non avenue, la présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue.

12. CONDITIONS D'ACCEPTATION

12.1 L'ACHETEUR et le VENDEUR déclarent que leur consentement aux présentes n'est le résultat d'aucune représentation ou condition qui n'est pas écrite à cette promesse. L'ACHETEUR s'oblige irrévocablement jusqu'à _____ heures, le _____. Si le VENDEUR l'accepte pendant ce délai, cette promesse 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 deviendra nulle et non avenue. **Tout refus ou toute contre-proposition par le VENDEUR aura pour effet de rendre cette promesse nulle et non avenue.**

13. GÉNÉRALITÉS

13.1 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.

13.2 Le présent contrat est régi par les lois du Québec.

14. CLAUSE D'ARBITRAGE (OPTIONNELLE)

14.1 À l'exception des réclamations de la juridiction de la Cour du Québec, division des petites créances, au sens du Code de procédure civile du Québec, si l'ACHETEUR et le VENDEUR apposent leurs paraphes dans les cases ci-dessous, tout différend découlant du présent contrat devra être soumis à l'arbitrage, à l'exclusion des tribunaux. Le différend sera soumis à un arbitre unique nommé de consentement par les parties. La décision liera les parties et sera finale et sans appel. Sauf incompatibilité avec la présente clause, les dispositions du Code civil du Québec et du Code de procédure civile du Québec en matière d'arbitrage s'appliquent.

--	--

ACHETEUR 1

ACHETEUR 2

--	--

VENDEUR 1

VENDEUR 2

SIGNATURES

L'ACHETEUR reconnaît avoir lu et compris cette promesse, **y compris les annexes**, et en avoir reçu copie.

Signé à _____,

le _____, à _____ h _____.

SIGNATURE : ACHETEUR 1

SIGNATURE : TÉMOIN

NOM DU TÉMOIN (EN LETTRES MOULÉES)

Signé à _____,

le _____, à _____ h _____.

SIGNATURE : ACHETEUR 2

SIGNATURE : TÉMOIN

NOM DU TÉMOIN (EN LETTRES MOULÉES)

L'ACHETEUR reconnaît avoir reçu copie de la réponse du VENDEUR.

Signé à _____,

le _____, à _____ h _____.

SIGNATURE : ACHETEUR 1

SIGNATURE : TÉMOIN

NOM DU TÉMOIN (EN LETTRES MOULÉES)

Signé à _____,

le _____, à _____ h _____.

SIGNATURE : ACHETEUR 2

SIGNATURE : TÉMOIN

NOM DU TÉMOIN (EN LETTRES MOULÉES)

Le VENDEUR reconnaît avoir lu et compris cette promesse, **y compris les annexes**, et en avoir reçu copie.

Il déclare _____ cette promesse

(ACCEPTER OU REFUSER)

y faire la contre-proposition CP- [] [] [] [] [] []

Signé à _____,

le _____, à _____ h _____.

SIGNATURE : VENDEUR 1

SIGNATURE : TÉMOIN

NOM DU TÉMOIN (EN LETTRES MOULÉES)

Signé à _____,

le _____, à _____ h _____.

SIGNATURE : VENDEUR 2

SIGNATURE : TÉMOIN

NOM DU TÉMOIN (EN LETTRES MOULÉES)

Le conjoint commun en biens du VENDEUR consent et, le cas échéant, concourt à l'acceptation de cette promesse, **y compris les annexes**, et interviendra à l'acte de vente à cet effet.

Signé à _____,

le _____, à _____ h _____.

SIGNATURE : CONJOINT DU VENDEUR 1

SIGNATURE : TÉMOIN

NOM DU TÉMOIN (EN LETTRES MOULÉES)

Signé à _____,

le _____, à _____ h _____.

SIGNATURE : CONJOINT DU VENDEUR 2

SIGNATURE : TÉMOIN

NOM DU TÉMOIN (EN LETTRES MOULÉES)