

PROMESSE D'ACHAT

<u>NOM DE L'ACHETEUR</u>		<u>NOM DU VENDEUR</u>	
<u>ADRESSE</u>		<u>ADRESSE</u>	
<u>VILLE</u>	<u>CODE POSTAL</u>	<u>VILLE</u>	<u>CODE POSTAL</u>
<u>TÉLÉPHONE</u>		<u>TÉLÉPHONE</u>	

ADRESSE COMPLÈTE DE L'IMMEUBLE À VENDRE

État civil du vendeur : __ célibataire __ marié __ uni civilement __ divorcé __ séparé

1. PROMESSE D'ACHAT

Par la présente, l'acheteur promet d'acheter l'immeuble ci-haut mentionné que l'acheteur a examiné et dont il se déclare satisfait, aux prix et conditions énoncés ci-dessous.

L'IMMEUBLE désigné comme étant le lot numéro _____
au cadastre _____ tel que démontré dans le certificat de localisation
fourni par le vendeur et préparé par un arpenteur-géomètre indiquant l'état actuel de
l'immeuble.

2. PRIX ET MODALITÉS DE PAIEMENT

2.1 Le prix de l'immeuble (ci-après appelé le « pris d'achat ») sera de _____
dollars (_____ \$) que l'acheteur convient de payer comme suit :

ACOMPTE

2.2 L'acheteur remet avec la promesse d'achat un chèque de _____ dollars à
l'ordre du notaire _____ en fidéicommis qui sera encaissé à
l'acceptation de cette promesse d'achat. Ce montant sera déduit à la signature de
l'acte de vente.

VERSEMENT FINAL

2.3 L'acheteur à la signature de l'acte de vente versera, par chèque visé le montant total
de la transaction moins l'acompte pour un montant total de _____
dollars à l'ordre du notaire _____ en fidéicommis.

Taxes

- 2.4 Toutes taxes sur les produits et services, taxe de vente du Québec ou autre taxe pouvant être imposée comme conséquence de la vente et devant être perçues par le vendeur en vertu des lois fiscales applicables, devront être remises par l'acheteur au vendeur à ces fins au moment de la signature de l'acte de vente.

VERSEMENT AU VENDEUR

- 2.5 Le notaire retiendra les montants que l'acheteur devra verser au vendeur, jusqu'à ce que l'acte de vente soit publié au registre foncier sans inscription préjudiciable au titulaire du droit publié.

3. DÉCLARATIONS DU VENDEUR

- 3.1 Le vendeur déclare n'avoir reçu aucun avis d'une autorité compétente indiquant que l'immeuble n'est pas conforme aux lois et règlements en vigueur, sauf _____
- 3.2 Le vendeur déclare que l'immeuble est conforme aux lois et règlements sur la qualité de l'environnement et qu'il n'y a aucun problème de contamination du sol.
- 3.3 Le vendeur déclare que l'immeuble n'est pas dans un secteur historique et n'est pas un bien culturel selon la Loi sur les biens culturels.
- 3.4 Le vendeur déclare que l'immeuble n'est pas assujéti à la Loi sur la protection du territoire agricole .
- 3.5 Le vendeur déclare que l'immeuble ne fait partie d'aucun ensemble immobilier au sens de la Loi sur la Régie du logement .
- 3.6 Le vendeur déclare que l'immeuble est desservi par les services municipaux d'égouts et d'aqueduc et que l'eau est potable pour la consommation ou _____

IMMEUBLE COMPORTANT UN OU DES BAUX

- 3.7 Le vendeur déclare que les loyers rapportent au moins _____dollars (_____\$) annuellement et les baux viennent à échéance le _____
- 3.8 Le vendeur déclare n'avoir reçu ou envoyé aucun avis susceptible de modifier les baux et qu'aucune instance n'est en cours devant la Régie du logement.
- 3.9 Le vendeur déclare n'avoir reçu aucun avis, que l'immeuble ou une partie de celui-ci sert de résidence familiale, sauf ; _____
- 3.10 Le vendeur déclare n'avoir reçu aucun avis et qu'aucune instance n'est en cours avec le service d'électricité ou de gaz.

3.11 Le vendeur déclare que l'électricité est aux frais des locataire, sauf ; _____

4. OBLIGATIONS DU VENDEUR

4.1 L'immeuble devra être livré dans le même état où il se trouvait lorsque l'acheteur l'a examiné le _____

4.2 Le vendeur fournira un bon titre de propriété, libre de toutes redevances, de tous droits réels, charges ou autres limitations de droit privé, sauf les servitudes usuelles et apparentes d'utilité publique, _____

4.3 Le vendeur fournira à l'acheteur dans un délai de _____ jours tous les titres de propriété et les actes constitutifs de servitude qu'il a en sa possession, ainsi qu'un certificat de localisation démontrant l'état actuel de la propriété et s'il y a lieu ; tout nouveau certificat sera à la charge de l'acheteur s'il ne révèle aucune modification au certificat précédent.

VICE OU IRRÉGULARITÉ

4.4 Advenant la dénonciation aux parties de vices ou irrégularités affectant les titres ou au cas de non conformité à quelque garantie du vendeur contenue aux présentes, le vendeur aura un délai de 72 heures à compter de l'avis écrit qu'il aura reçu à cet effet pour avertir l'acheteur par écrit qu'il remédiera à ses frais à la situation ou qu'il ne pourra y remédier.

4.5 Si le vendeur ne peut y remédier, l'acheteur pourra dans les 72 heures d'un tel avis, aviser le vendeur, par écrit qu'il achète avec les vices ou irrégularités allégués, auquel cas la garantie du vendeur sera diminuée d'autant ou qu'il rend la présente promesse d'achat nulle et non avenue, auquel cas son dépôt lui sera retourné sans autre recours de part et d'autre et les honoraires, dépenses et frais alors raisonnablement engagés par l'une ou l'autre des parties seront à la charge du vendeur.

4.6 Dans le cas où l'acheteur ne se serait pas prévalu des dispositions du paragraphe 4.5 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 et le dépôt sera retourné à l'acheteur sans autre recours de part et d'autre.

4.7 Si une partie de l'immeuble constitue la résidence familiale du vendeur, ou si son régime matrimonial le rend nécessaire, ce dernier devra, lors de l'acceptation de la présente promesse d'achat, remettre à l'acheteur le consentement écrit de son conjoint ou, le cas échéant, son concours et l'engagement de ce dernier à intervenir à l'acte de vente notarié aux mêmes fins. À défaut, l'acheteur pourra, par un avis écrit à cet effet, rendre la présente promesse d'achat nulle et non avenue.

4.8 La vente de l'immeuble est faite avec les garanties légales.

5. OBLIGATIONS ET DÉCLARATIONS DE L'ACHETEUR

- 5.1 L'acheteur s'engage, le cas échéant à payer le droit de mutation (taxe de bienvenue).
- 5.2 L'acheteur s'engage à payer les frais de l'acte de vente, de sa publication et des copies requises.
- 5.3 L'acheteur s'engage à conserver les baux en vigueur à la signature de l'acte de vente, s'il y a lieu, tel que déclaré aux articles 3.7, 3.9 et 3.11.
- 5.4 L'acheteur s'engage à continuer les contrats de location des appareils jusqu'à leur échéance tels que : (ex :chauffe-eau, alarme, etc.) _____

- 5.5 L'acheteur s'engage à ne pas vendre, céder ou autrement aliéner ses droits dans la présente promesse d'achat, sans le consentement au préalable écrit du vendeur.
- 5.6 L'acheteur a examiné l'immeuble et s'en déclare satisfait, à moins de stipulations contraires ci-après mentionnées ; _____

- 5.7 L'acheteur a examiné, s'il y a lieu, la déclaration de copropriété, ainsi que les règlements de l'immeuble et s'en déclare satisfait à moins de stipulations contraires ci-après mentionnées ; _____

6. CONDITIONS DE LA PROMESSE D'ACHAT

EMPRUNT HYPOTHÉCAIRE

- 6.1 La promesse d'achat est conditionnelle à ce que l'acheteur obtienne un emprunt hypothécaire de _____dollars (_____ \$), qu'il s'engage à solliciter dans les plus brefs délais et à ses frais .

Ce prêt portera intérêt à un taux ne pouvant pas dépasser _____ pour cent (_____ %) l'an et sera amorti sur une période de _____ (_____) ans et le solde devenant exigible dans _____ ans. Cet emprunt sera payable par versements maximaux de _____ \$ fusionnant le capital et les intérêts.

Le fruit de ce prêt sera délivré au notaire désigné par l'acheteur, afin d'appliquer cette somme sur le prix de vente de l'immeuble.

- 6.2 L'acheteur s'engage à fournir au vendeur, dans les 15 jours suivant l'acceptation de la promesse d'achat une copie de l'engagement d'un prêteur hypothécaire, si l'acheteur échouait dans l'obtention d'un tel prêt, il s'engage à en aviser le vendeur immédiatement.
- 6.3 En l'absence de l'engagement d'un prêteur hypothécaire, le vendeur pourra :
soit, solliciter lui-même cet emprunt, pour et au nom de l'acheteur, aux termes et conditions de l'article 6.1 dans un délai de 10 jours ;
soit, exiger que l'acheteur sollicite un emprunt dans une autre institution aux mêmes termes et conditions dans un délai de 10 jours ;
soit, renoncer aux droits qui lui étaient attribués par la promesse d'achat et son acceptation, lesquelles deviendront nulles et non avenues.
- 6.4 Si dans les 10 jours suivant la dernière sollicitation, ou si le vendeur renonce aux droits qui lui sont conférés par la promesse d'achat, la somme déposée par l'acheteur lui sera remboursée sans autre recours de part et d'autre.

CONDITIONNELLE À LA VENTE DE L'IMMEUBLE DE L'ACHETEUR

- 6.5 Cette promesse d'achat est conditionnelle à la vente de l'immeuble appartenant à l'acheteur sis au _____ avant le _____.

Le vendeur pourra continuer d'offrir en vente l'immeuble malgré l'acceptation de la présente promesse d'achat. S'il accepte une nouvelle promesse d'achat, il devra en aviser l'acheteur par écrit, et ce dernier disposera alors d'un délai de 72 heures à compter de la réception de cet avis pour informer le vendeur par écrit de sa décision d'annuler la présente promesse d'achat ou d'annuler la présente condition. Dans le cas où l'acheteur ne se serait pas prévalu d'informer le vendeur dans le délai prévu ci-dessus, la présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue. S'il y a lieu le dépôt de l'acheteur lui sera retourné sans autre recours de part et d'autre.

- 6.6 Cette promesse d'achat est conditionnelle à ce que l'acheteur puisse faire inspecter l'immeuble par un expert en bâtiment dans les 10 jours suivant l'acceptation de la présente promesse d'achat. Si cette inspection révèle l'existence de vices affectant l'immeuble, l'acheteur devra en aviser le vendeur dans le délai prévu ci-dessus et devra lui remettre une copie du rapport décrivant ce vice. Dans ce cas le processus et les délais prévus à l'article 4.4 et 4.5 s'appliqueront en les adaptant.

7. CONDITIONS SUPPLÉMENTAIRE

- 7.1 L'acte de vente devra être signée devant le notaire _____ le _____ ou vers le _____.
- 7.2 Toutes les répartitions relatives aux taxes et autres répartitions usuelles seront effectuées en date de la prise de possession de l'immeuble vendu ou en date du _____.

7.3 L'acheteur deviendra propriétaire et prendra possession de l'immeuble à la signature de l'acte de vente et l'occupera le _____.

Advenant que l'occupation soit postérieure à l'acte de vente, l'arrangement suivant pourrait être annexé :

Le vendeur s'engage à verser à l'acheteur la somme de _____dollars (_____ \$) par mois pour le temps, où il occupera les lieux après la signature de l'acte de vente. De plus il demeurera responsable des coûts d'électricité, de chauffage, ainsi que de l'entretien général des lieux occupés. Cette somme sera retenue par le notaire lors de la vente et remise à l'acheteur.

7.4 Nonobstant l'alinéa 2 de l'article 1456 du Code civil du Québec, l'acheteur assumera les risques afférents à l'immeuble, conformément à l'article 950 du Code civil du Québec, à compter de la date de signature de l'acte de vente.

8. INCLUSIONS ET EXCLUSIONS

NOTE :Dans la présente section, seuls les articles cochés font partie intégrante de la présente promesse d'achat et sont vendus sans garantie de bon fonctionnement après la signature de l'acte de vente.

8.1 Sont inclus dans la vente :

- les installations permanentes de chauffage, d'électricité et d'éclairage
- le four encastré
- la plaque chauffante
- le foyer
- le poêle à bois
- le cabanon
- le système d'alarme
- la piscine et ses accessoires
- le lave-vaisselle
- les lustres
- les rideaux et les stores
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____

8.2 Sont exclus de la vente :

- _____
- _____
- _____
- _____
- _____

9. PROMESSE D'ACHAT ANTÉRIEUR ACCEPTÉE

- 9.1 Cette promesse d'achat est conditionnelle à l'annulation de toute autre promesse d'achat portant sur cet immeuble et acceptée par le vendeur. Le vendeur s'engage à entreprendre à ses frais les démarches nécessaires pour obtenir l'annulation de toute autre promesse d'achat déjà acceptée portant sur cet immeuble, dès la réalisation de toutes les conditions prévues à la présente promesse d'achat, excluant la présente condition et le fait de signer l'acte de vente chez le notaire. Le vendeur devra aviser par écrit l'acheteur de cette annulation dans les ____ jours suivant l'acceptation des présentes à défaut de quoi cette promesse d'achat deviendra nulle et non avenue et le dépôt devra être remboursé à l'acheteur sans autre recours de part et d'autre.

10. AUTRES DÉCLARATIONS ET CONDITIONS

- 10.1 _____

11. CONDITIONS D'ACCEPTATION

- 11.1 La présente promesse d'achat est irrévocable jusqu'à _____ heures, le _____. Si la promesse d'achat est acceptée dans ce délai, l'acceptation devra être reçue par l'acheteur dans les ____ heures suivant l'expiration du délai. Si la promesse d'achat n'est pas acceptée dans ce délai ou si l'acceptation n'a pas été notifiée à l'acheteur dans le délai prévu, la promesse d'achat sera nulle et non avenue et le dépôt de garantie sera retourné à l'acheteur immédiatement. Toutefois si la promesse d'achat est acceptée et que notification est reçue dans le délai imparti, cette promesse d'achat constituera un contrat liant juridiquement les parties.

12. SIGNATURES

SIGNATURE ACHETEUR

- 12.1 Signé en double exemplaire à _____, le _____, à ____ heures.

(acheteur 1)

(acheteur 2)

(témoin)

SIGNATURE VENDEUR

12.2 Je soussigné(e) _____, demeurant
au
_____, accepte la présente promesse d'achat
et promets de vendre l'immeuble décrit aux prix et conditions mentionné.
Signé en double exemplaire à _____, le _____, à ___ heures.

(vendeur 1)

(vendeur 2)

(témoin)

INTERVENTION DU CONJOINT DU VENDEUR

12.3 Je soussigné(e) _____, demeurant au
_____, déclare être le conjoint du vendeur et
consentir, concourir à l'acceptation de la présente promesse d'achat. Je m'engage
à intervenir à l'acte de vente notarié à toutes fins que de droit.
Signé en double exemplaire à _____, le _____, à ___ heures.

(conjoint du vendeur)

ACCUSÉ DE RÉCEPTION

12.4 Je reconnais avoir reçu copie de la promesse d'achat acceptée ci-dessus.

Signé à _____, le _____, à _____ heures

(vendeur 1)

(vendeur2)

(témoin)

Signé à _____, le _____, à _____ heures

(acheteur 1)

(acheteur 2)

(témoin)

***Avis légal**

Les informations contenues dans les présentes vous sont offertes gracieusement par
SANS COMMISSION.COM , jugées véridiques lors de leur rédaction, elles ne doivent en
aucun cas être interprétées comme représentant la norme. SANS COMMISSION.COM ne
peut-être tenue responsable d'une mésentente, d'une omission ou d'une interprétation erronée
en découlant. Également, il incombe aux utilisateurs des différents textes de faire examiner
tout document à portée légale par un notaire ou un avocat, selon le cas.

