

## **Promesse d'achat d'immeuble**

Par :

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, domicilié au

et

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, domicilié au

Téléphone : \_\_\_\_\_

Ci-après nommé « l'acquéreur », dans la proportion de \_\_\_\_\_ % chacun.

A :

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, domicilié au

et

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, domicilié au

Téléphone : \_\_\_\_\_

Ci-après appelé «**LE VENDEUR**»

Par la présente, l'acquéreur promet d'acheter, aux prix et conditions ci-dessous énoncés, l'immeuble suivant que l'acquéreur a examiné et dont il se déclare satisfait, avec bâtisse y érigée portant le numéro \_\_\_\_\_ désigné comme étant le lot numéro \_\_\_\_\_ au cadastre de \_\_\_\_\_

## **Prix et mode de paiement**

Le prix d'achat sera de \_\_\_\_\_ DOLLARS ( \_\_\_\_\_ \$) que l'acquéreur convient de payer comme suit :

- a) Avec la présente promesse d'achat l'acquéreur remet une somme de \_\_\_\_\_ DOLLARS ( \_\_\_\_\_ \$) par chèque à l'ordre de \_\_\_\_\_ qui sera encaissé au moment de l'acceptation de la présente promesse. Lors de la signature de l'acte de vente, cette somme sera imputée au prix de l'achat.
- b) Lors de la signature de l'acte de vente devant notaire, l'acquéreur versera, par chèque visé, une somme additionnelle de \_\_\_\_\_ DOLLARS ( \_\_\_\_\_ \$) à l'ordre de \_\_\_\_\_

L'acte de vente comprendra une clause résolutoire ainsi que les clauses garantissant habituellement le paiement du solde du prix de vente.

Le notaire retiendra les sommes que l'acquéreur devra verser au vendeur, ou à son acquit, jusqu'à ce que l'acte de vente soit publié et porté au registre foncier sans inscription préjudiciable au titulaire du droit publié.

### **Conditions de la promesse**

La promesse d'achat est conditionnelle à ce que l'acquéreur obtienne un emprunt hypothécaire de premier rang, d'au plus \_\_\_\_\_ DOLLARS  
(\_\_\_\_\_ \$) qu'il s'engage à solliciter, à ses frais, dans les sept (7) jours de la date d'acceptation de sa promesse d'achat.

Cet emprunt portera intérêt à un taux ne dépassant pas \_\_\_\_\_ pour cent  
(\_\_\_\_\_% ) l'an, sera amorti sur une période de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) ans et sera remboursable par versements mensuels égaux et consécutifs d'au plus \_\_\_\_\_ (\$ ) mais tout solde restant dû dans \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) ans deviendra alors exigible.

Le produit de cet emprunt sera versé au vendeur ou à son acquit en paiement d'autant du prix de vente. Si, dans les vingt (20) jours suivant l'acceptation de sa promesse d'achat, l'acheteur échouait dans l'obtention de tel emprunt, il s'engage à en aviser immédiatement le vendeur par écrit.

Au reçu de cet avis, le vendeur pourra :

- a) Soit, solliciter lui-même tel emprunt, pour et au nom de l'acquéreur, aux termes et conditions ci-dessus dans un délai de sept (7) jours.
- b) Soit, exiger que l'acquéreur sollicite de nouveau tel emprunt aux mêmes termes et conditions dans un délai de sept (7) jours.
- c) Soit, renoncer purement et simplement aux droits qui lui étaient conférés par la promesse d'achat et son acceptation, lesquelles deviendront caduques.

Si un tel emprunt n'est pas obtenu dans les vingt (20) jours à compter de la date de la dernière sollicitation, ou si le vendeur renonce aux droits qui lui sont conférés par la promesse d'achat et son acceptation, la somme déposée en garantie par l'acquéreur lui sera remboursée sans autre recours de part et d'autre.

Cette promesse d'achat est conditionnelle à ce que l'acquéreur puisse faire inspecter l'immeuble par un expert en bâtiment dans les sept (7) jours suivant l'acceptation de la présente promesse d'achat. Si cette inspection révèle l'existence de vices affectant l'immeuble, l'acquéreur devra en aviser le vendeur dans le délai prévu ci-dessus et devra lui remettre dans les trois (3) jours suivant l'expiration de ce délai, une copie de la partie du rapport d'inspection décrivant ce vice.

### **Obligation de l'acquéreur**

- a) L'acquéreur s'engage à continuer les baux en vigueur au jour de la signature de l'acte de vente pourvu que ces baux soient conformes à la déclaration faite ci-après.
- b) L'acquéreur paiera le droit de mutation.

- c) L'acquéreur acquittera les frais et honoraires de l'acte de vente, de sa publication et des copies nécessaires.
  - d) L'acquéreur continuera les contrats de location des accessoires suivants :
- 

### **Obligations du vendeur**

- a) L'immeuble devra être livré, lors de la vente, dans le même état où il se trouvait lors de la promesse d'achat.
- b) Le vendeur devra fournir un bon titre de propriété, libre de tous droits réels et autres charges, sauf ceux déclarés aux présentes et sauf les servitudes usuelles et apparentes d'utilité publique.
- c) Le vendeur devra aussi produire dans un délai de sept (7) jours de la date d'acceptation de cette promesse :
  - i) Une copie authentique des actes translatifs de propriété et des actes constitutifs de servitudes.
  - ii) Un certificat de localisation, établi par un arpenteur-géomètre, indiquant l'état actuel de la propriété; tout nouveau certificat sera à la charge de l'acquéreur s'il ne s'y révèle aucune modification au certificat précédent.
- d) Au cas de dénonciation aux parties de vices ou irrégularités entachant les titres ou au cas de non-conformité à quelque garantie du vendeur contenue aux présentes, le vendeur aura un délai de dix (10) jours à compter de l'avis écrit qu'il aura reçu à cet effet, pour avertir par écrit l'acquéreur :
  - i) qu'il a remédié à ses frais aux vices, aux irrégularités ou à la non-conformité soulevés; ou,
  - ii) qu'il ne pourra y remédier.

L'acquéreur, sur réception de l'avis prévu en d) ii) du paragraphe précédent, devra, dans un délai de dix (10) jours de la réception de tel avis, aviser par écrit le vendeur : soit qu'il choisit d'acheter avec les vices ou irrégularités allégués, auquel cas la garantie du vendeur sera diminuée d'autant; soit qu'il décide de ne pas donner suite à la promesse d'achat, auquel cas son dépôt lui sera retourné sans autre recours de part ou d'autre et les frais, honoraires et déboursés seront alors à la charge du vendeur.

Le vendeur devra, par déclaration dans l'acte de vente ou par déclaration sous serment, attester qu'il est un résident canadien au sens de la Loi de l'impôt sur le revenu et au sens de la Loi sur les impôts, à défaut de quoi les dispositions des lois fiscales concernant la délivrance d'un certificat ou la rétention d'une partie du prix de vente seront appliquées.

Si tout ou partie de l'immeuble constitue la résidence principale de la famille, ou si le régime matrimonial du vendeur le rend nécessaire, ce dernier devra, lors de l'acceptation de la présente promesse, remettre à l'acquéreur 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.

### **Autres conditions**

L'acte de vente devra être reçu par le \_\_\_\_\_, notaire, le ou avant le \_\_\_\_\_.

L'acquéreur deviendra propriétaire et prendra possession de l'immeuble lors de la signature de l'acte de vente et l'occupera le \_\_\_\_\_.

Le vendeur s'engage à verser à l'acquéreur la somme de \_\_\_\_\_ DOLLARS (\_\_\_\_\_ \$) pour le temps où il occupera les lieux après la signature de l'acte de vente, en plus de demeurer responsable des coûts de chauffage, d'électricité et des réparations réputées locatives concernant ces lieux. Cette somme sera retenue par le notaire lors de la vente et remise à l'acquéreur.

Au moment de la signature de l'acte de vente, toutes les **répartitions relatives**, notamment aux **taxes** \_\_\_\_\_ **intérêts** sur emprunt hypothécaire, \_\_\_\_\_ primes d'**assurance**, \_\_\_\_\_ **loyers**, \_\_\_\_\_ **combustible**, \_\_\_\_\_ contrats de **location d'appareils** ci-dessus décrits, seront faites en date du \_\_\_\_\_.

L'acquéreur déclare qu'il n'entend pas changer la destination de l'immeuble.

Seront aussi vendus et compris dans le prix de vente :

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Seront exclus de la vente :

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Autres conditions :

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

### **Déclarations du vendeur**

Le vendeur fait les déclarations suivantes :

- a) Les loyers rapportent au moins \_\_\_\_\_ DOLLARS (\_\_\_\_\_ \$) annuellement et les baux arrivent à échéance le \_\_\_\_\_.
- b) Aucun avis susceptible de modifier ces baux n'a été reçu ou transmis par le vendeur et aucune instance n'est en cours devant la Régie du logement, sauf : \_\_\_\_\_
- c) Il n'a reçu aucun avis d'un locataire ou du conjoint d'un locataire déclarant qu'un logement sert de résidence familiale, sauf : \_\_\_\_\_

- d) Il n'a reçu aucun avis, provenant d'une autorité compétente, déclarant que l'immeuble n'est pas conforme aux lois et règlements en vigueur et à la suite duquel il n'aurait pas remédié au défaut qui y est dénoncé, sauf : \_\_\_\_\_

Si un tel avis était reçu postérieurement à l'acceptation, le vendeur s'engage à le signaler à l'acquéreur qui pourra se désister à moins que le vendeur ne remédie au défaut qui y est dénoncé avant la signature de l'acte de vente.

- e) L'immeuble n'est pas situé dans un ensemble immobilier au sens de la Loi sur la Régie du logement.
- f) L'immeuble n'est pas assujéti à la Loi sur la protection du territoire agricole.
- g) L'immeuble n'est pas un bien culturel classé ou reconnu et n'est pas situé dans un arrondissement historique ou naturel, dans un site historique classé ni dans une aire de protection conformément à la Loi sur les biens culturels.
- h) L'immeuble est conforme aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement.

### **État civil et régime matrimonial**

Le vendeur déclare être \_\_\_\_\_

L'acquéreur déclare être \_\_\_\_\_

### **Élection de domicile et paiement**

Pour la signification de tout avis et de tout acte de procédure, le vendeur et l'acquéreur font élection de domicile à leur adresse respective ci-dessus mentionnée.

Advenant l'impossibilité de signification à l'une des parties à son domicile élu, tout avis et acte de procédure lui seront signifiés au greffe de la Cour supérieure pour le district de

\_\_\_\_\_

### **Délai d'acceptation et de notification**

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

L'acquéreur reconnaît avoir lu et compris cette promesse d'achat et en avoir reçu copie.

Signé à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ heures.

\_\_\_\_\_

Acquéreur

\_\_\_\_\_  
Acquéreur

**Acceptation par le vendeur**

Je soussigné \_\_\_\_\_ accepte la présente promesse d'achat et promets de vendre l'immeuble qui y est décrit aux prix et conditions y mentionnés.

Signé à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ heures.

\_\_\_\_\_  
Vendeur

**Intervention du conjoint du vendeur**

Je soussigné, \_\_\_\_\_, domicilié au \_\_\_\_\_, déclare être le conjoint du vendeur et consentir et concourir à l'acceptation de la présente promesse. Je m'engage à intervenir à l'acte de vente notarié à toutes fins que de droit.

Signé à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ heures.

**Accusé de réception**

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

Signé à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ heures.

\_\_\_\_\_  
Acquéreur

\_\_\_\_\_  
Vendeur

Nombre d'exemplaires signés : \_\_\_\_\_ copies