



PAR :

Nom 1 : _____

Nom 2 : _____

Adresse : _____

Téléphone a) résidentiel :(_____) - _____ b) travail :(_____) - _____

Ci-après désigné (s) « l'acheteur »;

À :

Nom 1 : _____

Nom 2 : _____

Adresse : _____

Téléphone a) résidentiel :(_____) - _____ b) travail :(_____) - _____

Ci-après désigné (s) « vendeur »;

OBJET DU CONTRAT :

Par la présente, l'acheteur promet d'acheter, aux prix et conditions ci-dessous énoncés, l'immeuble suivant qu'il a examiné et dont il se déclare satisfait :

Adresse civique : _____

Désignation cadastrale (#) _____

Mesurant : _____, pour une superficie de _____

1. PRIX ET MODE DE PAIEMENT

1.1 Le prix d'achat est de _____ dollars _____ \$
(_____ \$) que l'acheteur convient de payer
entièrement à la signature de l'acte de vente par chèque visé ou
traite bancaire à l'ordre de Me _____ Notaire, en
fidéicommiss.

1.2 Avec la présente offre, l'acheteur remet une somme de
_____ dollars (_____ \$) _____ \$
par chèque à l'ordre de M^e _____,
Notaire, en fidéicommiss. Cette somme sera déposée dès la
réalisation de toutes les conditions de cette offre d'achat et sera
imputée au prix d'achat.

2. CONDITIONS DE LA PROMESSE**2.1 * Condition de financement**

La promesse d'achat est conditionnelle à ce que l'acheteur obtienne un emprunt hypothécaire de premier rang, d'au plus _____ dollars (_____ \$) qu'il s'engage à solliciter, à ses frais, dans les dix (10) jours ouvrables de la date d'acceptation de sa promesse d'achat.

Le taux d'intérêt de l'emprunt ne devra pas dépasser _____ pour cent (_____%) l'an, sera amorti sur une période de _____ (_____) ans et sera remboursable par versements mensuels (semestriels ou annuels), égaux et consécutifs, d'au plus _____ dollars (_____ \$), pour un terme de _____ () ans.

Le produit de cet emprunt sera appliqué sur le prix de vente de l'immeuble. L'acheteur devra, dans les dix (10) jours ouvrables suivant l'acceptation de sa promesse d'achat, remettre au vendeur, une copie de l'engagement hypothécaire sans condition ou du refus d'une institution financière.

La réception d'un engagement de la part d'une institution financière à consentir un tel prêt aura pour effet de satisfaire à la condition. À défaut de fournir une acceptation, la présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue dès l'expiration du délai et ce, sans délai de rigueur ni aucun recours de la part de l'acheteur et par conséquent, le dépôt, s'il y a lieu, sera remboursée sans délai.

(Si non applicable, raturer les clauses)

2.2 * Condition d'inspection

Cette promesse d'achat est conditionnelle à ce que l'acheteur puisse faire inspecter l'immeuble par un expert en bâtiment dans les sept (7) jours consécutifs suivant l'acceptation de la présente promesse d'achat. Si cette inspection révèle l'existence de vices affectant l'immeuble, des anomalies de construction ou défauts majeurs, l'acheteur devra en aviser le vendeur dans le délai prévu ci-dessus et devra lui remettre dans les quatre (4) jours suivants l'expiration de ce délai, une copie du rapport d'inspection ainsi que sa décision d'acheter selon les termes, de proposer une modification à l'offre ou de déclarer son offre nulle et non-avenue. À défaut de procéder à l'inspection ou d'aviser le vendeur selon les termes ci-haut dans les délais prévus, l'acheteur sera réputé avoir renoncé à la présente condition.

(S'il y a lieu)

2.3 * Clause de 72 heures (S'il y a lieu. L'acheteur devra tout de même entreprendre la réalisation des autres conditions dans les délais à compter de l'acceptation de la présente offre.)

Cette promesse d'achat est conditionnelle à la vente de l'immeuble appartenant à l'acheteur et situé au _____, avant le _____ 20 _____.

(La non-réalisation de cette condition dans les délais convenus aura pour effet de rendre la présente offre d'achat nulle et non avenue sans avis ou recours de part et d'autre et le dépôt devra être remis au promettant acheteur sans délai. La réalisation de toutes les conditions d'une offre acceptée par l'acheteur aura pour effet de satisfaire pleinement la condition. La date de l'acceptation de l'offre étant la date de vente).

2.3.1 Le vendeur pourra continuer de vendre l'immeuble malgré l'acceptation de la présente promesse d'achat. S'il reçoit une nouvelle promesse d'achat qui lui soit acceptable, il devra aviser l'acheteur de l'offre prioritaire par écrit, par télégramme ou en personne dès que les conditions de cette seconde offre seront réalisées. Ce dernier disposera alors d'un délai de soixante-douze (72) heures ouvrables (3 jours ouvrables) à compter de la réception de cet avis pour : 1) Réaliser la condition d'inspection et s'en déclarer satisfait ou non. 2) Informer le vendeur par écrit de sa décision d'annuler la présente condition et de démontrer avoir accès aux fonds nécessaires pour couvrir le prix d'achat ou d'annuler la présente promesse d'achat. À défaut par l'acheteur d'informer le vendeur dans le délai prévu ci-dessus, la présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue. Si, en application du présent

article la promesse d'achat est annulée, le dépôt devra être retourné à l'acheteur sans autre recours de part et d'autre.

Si le vendeur a déjà accepté une offre conditionnelle :

2.4 * **Si le vendeur a déjà accepté une offre conditionnelle**

Le vendeur déclare que son immeuble a fait l'objet d'une promesse d'achat conditionnelle par M. ou Mme _____, qu'il a acceptée le _____, 20.

En conséquence, la présente promesse d'achat est conditionnelle à l'annulation de la première promesse. À défaut d'aviser l'acheteur par écrit du maintien ou de l'annulation de cette première promesse le ou avant le _____ 20 (délai de réalisation des conditions de l'offre en vigueur + 72 heures ouvrables + 1 journée de plus), la présente promesse deviendra nulle et non avenue et le dépôt devra être retourné à l'acheteur sans autre recours de part et d'autre. La réception d'un avis dans le délai prescrit mentionnant l'annulation de la première offre donnera plein effet à l'offre en vigueur.

2.5 Cette promesse d'achat est conditionnelle à ce que l'acheteur puisse visiter les logements de l'immeuble dans les _____ () jours de l'acceptation de l'offre et ce, à son entière satisfaction. Si la visite des lieux n'est pas satisfaisante, l'acheteur devra en aviser le vendeur par écrit dans les deux (2) jours ouvrables suivant l'expiration de ce délai afin de revoir sa position ou de déclarer son offre nulle et non-avenue. À défaut d'aviser le vendeur par écrit de son insatisfaction dans ce délai, l'acheteur sera réputé avoir renoncé à cette condition.

3. OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR

3.1 L'acheteur s'engage à continuer les baux conformes aux déclarations faites aux articles 6.1 à 6.3 et en vigueur au jour de la signature de l'acte de vente.

3.2 L'acheteur acquittera les frais et honoraires de l'acte de vente, de sa publication et des copies pour les parties et les créanciers hypothécaires.

3.3 L'acheteur continuera les contrats de location des accessoires suivants : _____

3.4 L'acheteur ne peut vendre, céder ou autrement aliéner les droits lui résultant de la présente promesse d'achat sans le consentement préalable et écrit du vendeur.

4. OBLIGATIONS DU VENDEUR

4.1 L'immeuble devra être livré, lors de la vente, dans le même état où il se trouvait lors de la promesse d'achat (ou lors de la dernière visite par l'acheteur le _____).

4.2 Le vendeur devra fournir au notaire de l'acheteur 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.

4.3 Le vendeur devra fournir un certificat de localisation certifié conforme indiquant l'état actuel de la propriété. Tout nouveau certificat sera à la charge de l'acheteur s'il ne révèle aucune modification au certificat fourni par le vendeur.

4.4 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 ouvrables à compter de l'avis écrit qu'il aura reçu à cet effet, pour avertir par écrit l'acheteur :

4.4.1 qu'il a remédié à ses frais aux vices, aux irrégularités ou à la non-conformité soulevés; ou

4.4.2 qu'il ne pourra y remédier.

- 4.5 L'acheteur, sur réception de l'avis prévu au paragraphe 4.4, devra, dans un délai de deux (2) jours ouvrables 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 et d'autre et les frais, honoraires et déboursés seront alors à la charge du vendeur.
- 4.6 Si tout ou partie de l'immeuble constituent la résidence familiale, ou si le régime matrimonial du vendeur le rend nécessaire, ce dernier devra, lors de l'acceptation de la présente promesse, 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.

5. AUTRES CONDITIONS

- 5.1 L'acheteur deviendra propriétaire lors de la signature acte de vente qui devra être signé par le notaire _____ ou l'un de ses associés, le ou avant le _____ .
- 5.2 Les lieux seront libre à l'acheteur à compter du _____ .

Si l'occupation des lieux est postérieure à la signature de l'acte de vente, la convention suivante s'appliquera. Si non applicable, raturez la clause;

Le vendeur s'engage à contracter une assurance « locataire » et à verser à l'acheteur la somme de _____ dollars (_____ \$) par mois ou une somme équivalente au paiement hypothécaire de l'acheteur plus le montant des taxes municipales et scolaires, 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'acheteur.

- 5.3 (Assurance responsabilité) 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 la signature de l'acte de vente.
- 5.4 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, etc., seront faites en date de l'acte de vente.
- 5.5 L'acheteur déclare avoir vérifié auprès des autorités compétentes la destination qu'il entend donner à l'immeuble (selon le zonage).
- 5.6 Seront aussi vendus et inclus dans le prix de vente :

- 5.7 Seront exclus de la vente :

- 5.8 AUTRES CONDITIONS : _____

6. DÉCLARATIONS DU VENDEUR (raturer et corriger si non-conforme à la réalité)

Le vendeur fait les déclarations suivantes :

- 6.1 Les loyers rapportent au moins _____ dollars (_____ \$) annuellement et les baux arrivent à échéance le _____.
- 6.2 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 : _____.
- 6.3 Il n'a reçu aucun avis d'un locataire ou du conjoint d'un locataire à l'effet qu'un logement sert de résidence familiale, sauf _____.
- 6.4 L'immeuble présentement vendu n'est pas assujéti à la Loi sur le mode de paiement des services d'électricité et de gaz dans certains immeubles (L.R.Q., c. M. 37).

OU

- 6.4. Aucune somme n'est due en vertu de la *Loi sur le mode de paiement des services d'électricité et de gaz dans certains immeubles* (L.R.Q., c. M. 37) pour tous locaux dont au moins un local serait occupé par un locataire résidentiel en vertu d'un bail où le prix du service d'électricité ou du gaz serait inclus dans le montant payable au locateur
- 6.5 Il n'a reçu aucun avis, provenant d'une autorité compétente, dénonçant 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 en aviser l'acheteur et à remédier au défaut avant la signature de l'acte de vente. Advenant le cas où il était impossible d'y remédier, l'acheteur pourra rendre la promesse d'achat nulle et non avenue et le dépôt devra lui être retourné sans délai et ce, sans autre recours de part et d'autre.
- 6.6 L'immeuble n'est pas situé dans un ensemble immobilier au sens de la *Loi sur la Régie du logement*.
- 6.7 L'immeuble n'est pas assujéti à la *Loi sur la protection du territoire agricole*.
- 6.8 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 selon la *Loi sur les biens culturels*.
- 6.9 Il n'a reçu aucun avis à l'effet que l'immeuble n'est pas conforme aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement.
- 6.10 Que la municipalité concernée fournit à l'immeuble les services d'aqueduc et d'égout.

7. DÉLAI D'ACCEPTATION ET DE NOTIFICATION

- 7.1 La présente promesse d'achat est irrévocable jusqu'à _____ heures, le _____ 20____.

VERSION 1.3

Dernière modification 12/01/10

Si la promesse est acceptée dans ce délai, l'accusé de réception devra être signé par l'acheteur dans les _____ (_____) heures suivant l'expiration du délai. Si la promesse n'est pas acceptée dans ce délai, ou si l'acheteur 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'acheteur. Par contre, si la promesse est acceptée et que notification est reçue dans le délai imparti, cette promesse d'achat constituera un contrat liant juridiquement les parties.

7.2 L'**ACHETEUR** reconnaît avoir lu et compris cette promesse d'achat et en avoir reçu copie.

Signé à _____, le _____, à _____ heures.

ACHETEUR 1 : _____ ACHETEUR 2 : _____

TÉMOIN : _____

8. RÉPONSE DU VENDEUR

8.1 Le **VENDEUR** reconnaît avoir lu et compris cette offre d'achat et en avoir reçu une copie.

Je, soussigné (e) _____,
déclare (accepter, refuser, ou faire une contre-offre) _____ cette offre d'achat.

Signé à _____, le _____, à _____ heures.

VENDEUR 1 : _____ VENDEUR 2 : _____

CONJOINT NON-PROPRIÉTAIRE : _____

TÉMOIN : _____

9. ACCUSÉ DE RÉCEPTION (Suite à l'acceptation de l'offre seulement)

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

Signé à _____, le _____, à _____ heures.

ACHETEUR 1 : _____ ACHETEUR 2 : _____

TÉMOIN : _____

Nombre d'exemplaires signés : _____ (AU MOINS 2 EXEMPLAIRES)

DuProprio.com met ce formulaire à la disposition de sa clientèle mais la responsabilité de faire vérifier son contenu et sa rédaction par un professionnel incombe entièrement et légalement à son ou ses utilisateurs. Toutes les personnes ayant participé à sa rédaction déclinent toute responsabilité quant à son exactitude, sa suffisance et sa pertinence pour ne pas en contrôler les circonstances de son utilisation.