



LAVOIE TREMBLAY

NOTAIRES ET CONSEILLERS JURIDIQUES, S.E.N.C.R.L.

PROMESSE D'ACHAT

* Il est à noter que la présente promesse d'achat ne constitue qu'un simple outil pouvant être utile afin de guider les parties lors d'une transaction immobilière. Chaque transaction est unique et il est donc fortement conseillé de consulter votre notaire pour être éclairé sur les particularités et les modalités importantes à prévoir avant la signature d'une promesse d'achat afin de vous assurer que le document qui est signé traduit réellement l'expression de vos volontés.

Par la présente, je(nous) soussigné(s), _____
_____ résidant au numéro _____, de la rue
_____, en la ville de _____, code postal: _____
Numéro(s) de téléphone: _____

CI-APRÈS NOMMÉ(S) “ L'ACQUÉREUR ”

promets (ons) d'acheter de: _____
_____ résidant au numéro _____, de la rue
_____, en la ville de _____, code postal: _____
Numéro(s) de téléphone: _____

CI-APRÈS NOMMÉ(S) “ LE VENDEUR ”

Un immeuble situé au _____, de la rue _____, en la ville de _____
code postal: _____, étant le lot numéro _____, dans le rang _____ au cadastre
officiel de _____, avec bâtisses dessus érigées.

“ PRIX ”

Le prix sera de _____
(_____ \$), payable comptant lors de la signature du contrat de vente notarié.

Initiales du vendeur et de l'acquéreur :



LAVOIE, TREMBLAY, NOTAIRES ET
CONSEILLERS JURIDIQUES

“ CONDITIONS ”

L'acte de vente devra être signé par un notaire de l'étude LAVOIE, TREMBLAY, notaires le ou avant le _____.

L'acquéreur paiera, le cas échéant, les taxes municipales sur le transfert de propriété et assumera les frais de l'acte de vente, de sa publication, ainsi que des copies, s'il y a lieu. Les frais de remboursement des hypothèques existantes, le paiement des versements de taxes foncières impayées et échues ainsi que les actes visant à régulariser les titres de propriété, s'il y a lieu, seront à la charge du vendeur.

L'acquéreur deviendra propriétaire, lors de la signature de l'acte de vente. **La date d'occupation** sera le _____ . Le vendeur s'engage à livrer l'immeuble à l'acquéreur à cette date, dans le même état qu'il se trouvait lors de la signature de la présente promesse d'achat. À cette date, l'immeuble devra être libre de tous biens meubles et effets personnels du vendeur non compris dans la vente selon les termes des présentes. Si certains de ces biens demeuraient sur les lieux après cette date, ils seront réputés oubliés selon les termes de l'article 944 C.c.Q. et l'acquéreur pourra en disposer à son gré, aux frais du vendeur, sans aucun avis préalable.

L'ajustement des impôts fonciers (taxes municipales et scolaires), des loyers et des combustibles, le cas échéant, se fera en date du _____

La vente sera sujette à la garantie suivante :

- Avec la garantie légale
- Sans aucune garantie légale, aux risques et périls de l'acquéreur
- Autre type de garantie : _____

Le vendeur devra fournir:

- a) Un bon titre de propriété, libre de toutes charges et de droits réels, sauf ceux déclarés aux présentes et sauf les servitudes usuelles d'utilité publique;
- b) Tous les titres qu'il peut avoir en sa possession;
- c) Une copie conforme d'un certificat de localisation comportant un rapport et un plan, préparé par un arpenteur-géomètre, chacun décrivant l'état actuel de la propriété. Tout nouveau certificat de localisation sera à la charge de l'acquéreur s'il ne révèle aucune modification à celui fourni par le vendeur. Les parties conviennent qu'un changement de numérotation de lot ou une rénovation cadastrale constitue une modification à l'état actuel dudit immeuble.
- d) Le cas échéant, le vendeur s'engage également, à la demande de l'acquéreur ou de son conseiller juridique, à fournir les documents suivants :
 - Certificat de conformité de la fosse septique;
 - Test d'analyse chimique de l'eau du puits artésien.

Initiales du vendeur et de l'acquéreur :



LAVOIE, TREMBLAY, NOTAIRES ET
CONSEILLERS JURIDIQUES

Incessibilité :

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

Prêt Hypothécaire :

La présente promesse d'achat est **CONDITIONNELLE** à l'obtention du prêt hypothécaire et l'acquéreur s'engage à demander dans les _____ heures et à ses frais, une première hypothèque d'au moins _____ (_____ \$), à un taux d'intérêt maximum de _____ % et de fournir dans un délai de cinq (5) jours ouvrables, à compter de la demande, la réponse du créancier.

Si, dans les cinq (5) jours ouvrables suivant l'acceptation de sa promesse d'achat, l'acquéreur n'obtenait pas la confirmation écrite d'un tel emprunt, il s'engage à en aviser immédiatement le vendeur par écrit.

Sur réception 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 _____ (____) jours; l'acquéreur donnant, par les présentes, pouvoir irrévocable au vendeur de solliciter tel emprunt en son nom, s'engageant à fournir au vendeur, sur simple demande de sa part, tous les renseignements nécessaires à cet effet;

B) soit, exiger que l'acquéreur sollicite de nouveau tel emprunt aux mêmes termes et conditions dans un délai de _____ (____) jours;

C) soit, lui consentir lui-même ledit emprunt aux mêmes termes et conditions;

D) soit, renoncer purement et simplement aux droits qui lui étaient conférés par la promesse d'achat et son acceptation, laquelle deviendra caduque.

Vente de l'immeuble de l'acquéreur : (cocher une case et compléter si nécessaire les informations correspondantes)

La présente promesse d'achat est conditionnelle à la signature d'un contrat de vente de l'immeuble de l'acquéreur situé au _____ avant le _____ à un prix d'au moins _____ dollars (_____ \$).

Le vendeur pourra continuer d'offrir en vente 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 en aviser l'acquéreur par écrit. Ce dernier disposera alors d'un délai de _____ heures à compter de la réception de cet avis pour informer le vendeur par écrit de sa décision d'annuler la présente condition ou d'annuler la présente promesse d'achat. À défaut par l'acquéreur d'informer le vendeur par écrit, 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, l'acompte versé, s'il y a lieu, devra être remboursé à l'acquéreur sans autre recours de part et d'autre.

Initiales du vendeur et de l'acquéreur :



LAVOIE, TREMBLAY, NOTAIRES ET
CONSEILLERS JURIDIQUES

OU

La présente promesse d'achat n'est pas conditionnelle à la vente de l'un des immeubles de l'acquéreur.

Inspection : (cocher une case et compléter si nécessaire les informations correspondantes)

Cette promesse d'achat **est conditionnelle** à ce que l'acquéreur fasse inspecter l'immeuble par un expert en bâtiment et qu'il reçoive dans les _____ (___) jours suivant l'acceptation des présentes le rapport de l'inspecteur. Si cette inspection révèle l'existence de vices affectant l'immeuble, l'acquéreur devra aussitôt en aviser le vendeur et il devra lui remettre dans les _____ (___) jours suivant l'expiration de ce délai, une copie de la partie du rapport d'inspection décrivant ce vice.

Au cas de dénonciation aux parties de vices ou irrégularités entachant la qualité de l'immeuble faisant l'objet des présentes, ou au cas de non-conformité à quelque garantie du vendeur contenue aux présentes, le vendeur aura un délai de _____ (___) 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 à l'article ii), devra, dans un délai de cinq (5) 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 d'offrir au vendeur d'acquiescer l'immeuble suite à une diminution du prix de vente, soit qu'il décide de ne pas donner suite à la promesse d'achat, auquel cas son acompte lui sera remboursé sans autre recours de part et d'autre et les frais, honoraires et déboursés seront alors à la charge du vendeur.

OU

L'acquéreur déclare ne pas vouloir faire inspecter l'immeuble, déclarant l'avoir examiné et en être satisfait.

IMMEUBLE LOCATIF (Section à compléter lorsqu'il s'agit d'un immeuble comprenant au moins un logement.)

Le vendeur déclare ce qui suit :

L'immeuble comprend un nombre de _____ logements.

Le(s) loyer(s), rapporte(nt) un montant brut de _____ mensuellement.

Le paiement de l'électricité (Hydro-Québec ou Hydro-Jonquière) est assumé par : Propriétaire Locataire

il n'y a présentement aucun litige devant la Régie du logement.

Il n'a reçu aucun avis selon lequel l'immeuble n'est pas conforme aux lois et règlements en vigueur.

Initiales du vendeur et de l'acquéreur :



LAVOIE, TREMBLAY, NOTAIRES ET
CONSEILLERS JURIDIQUES

L'acquéreur s'engage à ce qui suit :

Observer le(s) bail(baux) présentement en vigueur et expirant le _____.

L'acquéreur se déclare satisfait de cesdits baux pour en avoir pris connaissance et les accepte tel quels.

CONDOS (Section à compléter lorsqu'il s'agit d'un immeuble détenu en copropriété divise.)

. La contribution aux charges communes (frais de condos) d'un copropriétaire s'élèvent à _____
(____) annuellement.

. La contribution d'un copropriétaire au fonds de prévoyance s'élève à _____ (____)
annuellement

. Le fonds de prévoyance de la copropriété contient un montant de : _____ (____)

L'acquéreur a pris connaissance et a été en mesure de consulter son conseiller juridique ou le syndicat de copropriété relativement à la déclaration de copropriété, contenant le règlement de l'immeuble, et s'en déclare satisfait.

Le syndicat de copropriété est formé des personnes suivantes, savoir :

Nom n° téléphone

Nom n° téléphone

Nom n° téléphone

Le vendeur s'engage par les présentes à fournir les documents relatifs à l'administration de la copropriété exigés par tout conseiller juridique, prêteur ou toute compagnie d'assurance de l'acquéreur.

Sont compris dans le prix de vente, sans aucune garantie légale, les articles suivants, tels qu'installés et appartenant au vendeur, savoir:

a) Toutes les installations électriques permanentes;

b) Toutes les installations permanentes de chauffage;

c) _____

Initiales du vendeur et de l'acquéreur :



LAVOIE, TREMBLAY, NOTAIRES ET
CONSEILLERS JURIDIQUES

Ne sont pas compris dans la vente:

Autres conditions relatives à la transaction:

Déclarations du vendeur (défauts à l'immeuble et réparations majeures effectuées) :

a) Le vendeur certifie, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'est pas isolé à la M.I.U.F. et qu'il ne contient pas de produit contaminant.

De plus, il déclare que l'immeuble n'est sujet, à sa connaissance, à aucun autre défaut que ceux déclarés aux présentes et au paragraphe b) ci-dessous :

b) _____

“ ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL ”

Le vendeur est _____

L'acquéreur est _____

Initiales du vendeur et de l'acquéreur :
--



La présente offre est irrévocable jusqu'à _____ heures le _____

Si elle n'est pas acceptée dans ce délai, elle sera nulle et non avenue. Par contre, si elle est acceptée, cette offre constituera un contrat bilatéral liant juridiquement les parties.

AVANT DE SIGNER, CONSULTEZ VOTRE NOTAIRE

ACQUÉREUR

TÉMOIN

ACQUÉREUR

TÉMOIN

DATE

HEURE

En apposant sa signature aux présentes, le vendeur déclare accepter irrévocablement de vendre son/ses immeuble(s) aux charges et conditions énoncées au sein des présentes:

VENDEUR

TÉMOIN

VENDEUR

TÉMOIN

DATE

HEURE

*** IMPORTANT :** ne pas oublier d'apposer vos initiales à l'endroit indiqué au bas de chacune des pages de la présente promesse d'achat.

Initiales du vendeur et de l'acquéreur :



LAVOIE, TREMBLAY, NOTAIRES ET
CONSEILLERS JURIDIQUES