

## PROMESSE D'ACHAT

La présente promesse d'achat est conclue entre :

l' « **acheteur** » (nom) \_\_\_\_\_,

(domicile actuel) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ;

(téléphone, domicile) \_\_\_\_\_ ;

(téléphone, bureau) \_\_\_\_\_.

(avec coacquéreur) (nom) \_\_\_\_\_

domicile actuel) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ;

(téléphone, domicile) \_\_\_\_\_ ;

(téléphone, bureau) \_\_\_\_\_.

et le « **vendeur** » (nom) \_\_\_\_\_,

(domicile actuel) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ;

(téléphone, domicile) \_\_\_\_\_ ;

(téléphone, bureau) \_\_\_\_\_.

(avec covendeur) (nom) \_\_\_\_\_,

(domicile actuel) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ;

(téléphone, domicile) \_\_\_\_\_ ;

(téléphone, bureau) \_\_\_\_\_.

**INITIALES** \_\_\_\_\_

## **1. OBJET**

1.1 En vertu de la présente promesse, l'acheteur s'engage à acheter l'immeuble décrit aux présentes (ci-après l' « **immeuble** » ), et le vendeur s'engage à le lui vendre. L'acheteur et le vendeur s'engagent également à passer un contrat devant notaire, qui confirmera et donnera plein effet à la présente promesse et arrêtera les modalités détaillées de la vente. Il est entendu que le notaire sera choisi par l'acheteur, à moins qu'un tiers, par exemple le créancier hypothécaire, ne désigne lui-même un notaire de son choix. Le contrat notarié devra être conclu au plus tard le (*date*) \_\_\_\_\_, à défaut de quoi la présente promesse deviendra caduque.

1.2 La promesse a pour objet le terrain et tout bâtiment qui s'y trouve, à l'adresse

\_\_\_\_\_,

dans la municipalité de\_\_\_\_\_.

**OU**

1.2 La promesse a pour objet le logement situé à l'adresse\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_,

dans la municipalité de\_\_\_\_\_.

1.3 La promesse porte également sur les biens meubles et les accessoires suivants, compris dans l'immeuble aux fins de l'interprétation de cet engagement. Sont inclus dans la vente, les installations permanentes de chauffage, d'électricité, d'éclairage et de plomberie ainsi que les items suivants : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## **2. PRIX**

2.1 Les parties conviennent d'un prix de vente total de \_\_\_\_\_ \$ pour l'ensemble de l'immeuble.

2.2 À titre d'acompte sur le prix de vente, l'acheteur s'engage à remettre au vendeur, au moment de la conclusion de la présente promesse, un chèque au montant de \_\_\_\_\_ \$, payable en fidéicommis à l'ordre de M<sup>e</sup> \_\_\_\_\_, notaire. Ce chèque ne pourra être encaissé qu'une fois que le vendeur aura accepté la présente promesse et il sera imputé au prix d'achat de l'immeuble au moment de la passation de l'acte de vente notarié.

**INITIALES** \_\_\_\_\_

- 2.3 Le solde du prix de vente sera payable selon les modalités suivantes :
- une somme de \_\_\_\_\_ \$ sera payée comptant au vendeur au moment de la signature du contrat de vente notarié ;
  - une somme de \_\_\_\_\_ \$ sera payée au vendeur au moyen d'un prêt hypothécaire souscrit par l'acheteur ;
- 2.4 Il est convenu que les sommes décrites en 2.3 sont approximatives et que le notaire verra à les arrêter exactement. Il est également entendu que le contrat notarié comportera une clause visant à faire résoudre la vente en cas de défaut de paiement.
- 2.5 L'acheteur s'engage à payer tous les frais de la présente transaction et de la transaction notariée qui s'ensuivra. Sans restreindre la généralité de cet engagement, l'acheteur veillera à payer les honoraires du notaire, les frais de publicité, ainsi que les frais exigibles en vertu de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*.

### **3. FINANCEMENT**

- 3.1 La présente promesse est conclue sous condition que l'acheteur puisse obtenir le crédit nécessaire au paiement du prix de vente. Elle n'aura effet que si l'acheteur parvient à obtenir un financement correspondant à l'une ou plusieurs des conditions suivantes :
- crédit pour une somme d'au moins \_\_\_\_\_ \$ ;
  - garantie par hypothèque de \_\_\_\_\_ rang ;
  - portant intérêt à un taux ne dépassant pas \_\_\_\_\_ % ;
  - payable par versements mensuels n'excédant pas \_\_\_\_\_ \$ ;
  - amortissable sur une période de \_\_\_\_\_ ans.
- 3.2 L'acheteur s'engage à faire preuve de bonne foi dans sa recherche de financement. S'il est incapable d'obtenir un prêt hypothécaire conforme aux spécifications apparaissant en 3.1, avant l'expiration d'un délai de \_\_\_\_\_ jours à compter de la signature de la présente promesse par le vendeur, il en avisera celui-ci par écrit. La présente promesse sera alors caduque.

**INITIALES** \_\_\_\_\_

#### **4. VENTE PRÉALABLE PAR L'ACHETEUR**

La présente promesse est conclue sous condition que l'acheteur vende un immeuble situé au \_\_\_\_\_ . Cette condition sera réalisée au moment où une personne intéressée aura signé une promesse de vente finale, irrévocable et inconditionnelle au bénéfice de l'acheteur à l'égard de cet immeuble. Cette dernière promesse devra avoir été signée au plus tard le (date) \_\_\_\_\_ , sinon le présent engagement sera caduc.

#### **5. INSPECTION**

- 5.1 Les parties reconnaissent à l'acheteur le droit d'inspecter l'immeuble avant la vente. La présente promesse est donc conclue sous condition que l'expert choisi par l'acheteur déclare l'immeuble exempt de vices. La visite d'inspection devra être effectuée suivant un préavis de \_\_\_\_\_ heures. Le vendeur ne pourra refuser son autorisation que pour des motifs sérieux, en quel cas il devra lui-même proposer un moment adéquat.
- 5.2 Dans le cas où l'expert conclurait que l'immeuble est affecté de vices, l'acheteur aura la faculté de répudier le présent engagement, sans qu'aucune compensation ni qu'aucun dédommagement ne soit exigible par quelque partie que ce soit. La répudiation de cet engagement se fera par avis écrit expédié à l'adresse du vendeur. Tout acompte versé par l'acheteur devra alors lui être retourné dans les 15 jours suivant la réception de cet avis.

**OU**

- 5.1 L'acheteur reconnaît avoir examiné l'immeuble avec l'assistance d'un expert de son choix ou reconnaît avoir eu la possibilité de se prévaloir des services d'un expert de son choix. Il se déclare satisfait de l'état de l'immeuble, sous réserve que soient effectuées, aux frais du vendeur, les réparations et améliorations suivantes :
- 
- 

#### **6. LIVRAISON**

- 6.1 Il est convenu que le vendeur délaissera l'immeuble en temps opportun pour que l'acheteur puisse l'occuper en date du \_\_\_\_\_. Les assurances seront à la charge du vendeur jusqu'à cette date. L'immeuble devra être remis dans l'état où il se trouvait au moment où l'acheteur a signé la présente promesse.

**INITIALES** \_\_\_\_\_

- 6.2 Les rajustements de taxes municipales, de frais de combustible et d'électricité, de loyers à percevoir et autres frais ou revenus similaires seront effectués à la date de livraison ou à la date la plus proche possible de la livraison.

## 7. CLAUSE RELATIVE AUX IMMEUBLES À REVENU

- 7.1 L'acheteur s'engage à respecter les baux en vigueur dans l'immeuble et, ce qui ne restreint en rien la généralité du principe, il prend acte des baux décrits ci-après :

Locataire : \_\_\_\_\_ Adresse du logement : \_\_\_\_\_

Loyer mensuel : \_\_\_\_\_ Échéance du bail : \_\_\_\_\_

Le logement est-il une résidence familiale ?      OUI\_\_\_\_\_ NON\_\_\_\_\_

Locataire : \_\_\_\_\_ Adresse du logement : \_\_\_\_\_

Loyer mensuel : \_\_\_\_\_ Échéance du bail : \_\_\_\_\_

Le logement est-il une résidence familiale ?      OUI\_\_\_\_\_ NON\_\_\_\_\_

Locataire : \_\_\_\_\_ Adresse du logement : \_\_\_\_\_

Loyer mensuel : \_\_\_\_\_ Échéance du bail : \_\_\_\_\_

Le logement est-il une résidence familiale ?      OUI\_\_\_\_\_ NON\_\_\_\_\_

- 7.2 Le vendeur déclare que les baux décrits en 7.1 représentent le revenu locatif actuel de l'immeuble. Il déclare en outre qu'aucun litige ou réclamation n'a cours entre lui et un locataire, présent ou passé.

## 8. DETTES NON ACQUITTÉES

Le vendeur déclare qu'aucune somme à titre de taxes ou de rémunération n'est due en raison de travaux faits dans l'immeuble et qu'aucun droit ne peut être exercé à cet égard sur l'immeuble.

INITIALES \_\_\_\_\_

## **9. DÉCLARATIONS DU VENDEUR**

9.1 L'immeuble a-t-il été, à un moment quelconque, isolé à la mousse d'urée-formol ?

OUI\_\_\_\_\_ NON\_\_\_\_\_ Ne sais pas\_\_\_\_\_

9.2 Si oui, l'isolant a-t-il été retiré ?

OUI\_\_\_\_\_ NON\_\_\_\_\_ Ne sais pas\_\_\_\_\_

9.3 L'immeuble est-il assujetti à la *Loi sur la protection du territoire agricole* ?

OUI\_\_\_\_\_ NON\_\_\_\_\_ Ne sais pas\_\_\_\_\_

9.4 L'immeuble est-il assujetti à la *Loi sur les biens culturels* ?

OUI\_\_\_\_\_ NON\_\_\_\_\_ Ne sais pas\_\_\_\_\_

9.5 Le vendeur est-il un résident canadien, aux fins des lois fiscales ?

OUI\_\_\_\_\_ NON\_\_\_\_\_ Ne sais pas\_\_\_\_\_

9.6 L'immeuble fait-il l'objet d'une hypothèque ?

OUI\_\_\_\_\_ NON\_\_\_\_\_ Ne sais pas\_\_\_\_\_

Si oui, fournissez les détails suivants :

Créancier bénéficiaire :\_\_\_\_\_

Rang :\_\_\_\_\_ Montant :\_\_\_\_\_ \$

Créancier bénéficiaire :\_\_\_\_\_

Rang :\_\_\_\_\_ Montant :\_\_\_\_\_ \$

## **10. CONSENTEMENT DU CONJOINT**

Le vendeur s'engage à obtenir le consentement de son conjoint à la vente, si ce consentement est requis par son régime matrimonial ou par toute autre mesure de protection de la résidence familiale.

**INITIALES**\_\_\_\_\_

## **11. SIGNATURES**

### **Signature de l'acheteur**

Je soussigné, \_\_\_\_\_, désigné comme **l'acheteur** dans la présente promesse, déclare avoir lu et compris ce contrat, en avoir reçu une copie et être satisfait des clauses qu'il comporte. En foi de quoi, je m'engage à respecter toutes et chacune des conditions et obligations qu'il comporte.

Signé à (ville) \_\_\_\_\_, ce \_\_\_\_\_ jour du mois de \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_, à heures.

\_\_\_\_\_  
(Signature)

### **Signature du vendeur**

Je soussigné, \_\_\_\_\_, désigné comme **le vendeur** dans la présente promesse, déclare avoir lu et compris ce contrat, en avoir reçu une copie et être satisfait des clauses qu'il comporte. En foi de quoi, je m'engage à respecter toutes et chacune des conditions et obligations qu'il comporte.

Signé à (ville) \_\_\_\_\_, ce \_\_\_\_\_ jour du mois de \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_, à heures.

\_\_\_\_\_  
(Signature)

TÉMOIN(S) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_