

OFFRE D'ACHAT «*DuProprio.com*»
en collaboration avec le Réseau Notarial Plus

PROPRIÉTÉ «DuProprio.com » code d'accès: _____

ADRESSE DE LA PROPRIÉTÉ : _____

ACHETEUR : _____
(nom, occupation, adresse, téléphone)

Ci-après désigné(e)(s) « l'acheteur »;

VENDEUR : _____
(nom, occupation, adresse, téléphone)

Ci-après désigné (e)(s) « le vendeur »;

Par la présente, l'acheteur offre d'acheter, aux prix et conditions ci-dessous énoncés, l'immeuble ci-haut que l'acheteur a examiné et dont il se déclare satisfait, désigné comme étant le lot numéro _____, au cadastre de _____ (tel que plus amplement démontré au plan accompagnant le certificat de localisation de la propriété produit par le vendeur).

1. PRIX ET MODE DE PAIEMENT

1.1 Le prix d'achat sera de _____ dollars
(_____ \$) que l'acheteur convient de payer comme suit :

ACOMPTE VERSÉ _____ \$

1.1.1 Avec la présente offre d'achat, l'acheteur remet une somme de _____ dollars par chèque, à l'ordre de M^e _____ notaire en fidéicommis, qui sera encaissé au moment de l'acceptation de la présente offre. Lors de la signature de l'acte de vente, cette somme sera imputée au prix d'achat.

PAIEMENT CHEZ LE NOTAIRE _____ \$

1.1.2 Lors de la signature de l'acte de vente devant notaire, l'acheteur versera, par chèque visé, une somme additionnelle (si acompte versé) ou une somme totale de _____ dollars, à l'ordre de M^e _____, notaire en fidéicommis.

PRIX TOTAL : _____ \$

- 1.2 Déclarations des parties relativement à la taxe sur les produits et services (TPS) et la taxe de vente du Québec (TVQ). (**NOTE** : la vente est taxable s'il s'agit d'une maison neuve ou d'un terrain exploité dans le cadre d'une entreprise).
- o La présente transaction n'est pas imposable.
 - o Les taxes (TPS et TVQ) seront ajoutées au prix de vente, s'il y a lieu.
 - o Les taxes (TPS et TVQ) sont incluses dans le prix de vente, s'il y a lieu.
- 1.3 Le notaire retiendra les sommes que l'acheteur 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.

2. CONDITIONS DE L'OFFRE

OFFRE CONDITIONNELLE À L'OBTENTION D'UN FINANCEMENT

- 2.1 L'offre d'achat est conditionnelle à ce que l'acheteur obtienne un emprunt hypothécaire de _____ dollars (_____ \$) qu'il s'engage à solliciter immédiatement, à ses frais.

Cet emprunt portera intérêt à un taux ne dépassant pas _____ pour cent (_____ %) l'an et sera amorti sur une période de _____ (_____) ans et sera remboursable par versements _____ (mensuels, aux deux semaines ou hebdomadaires), égaux et consécutifs, d'au plus _____ dollars (_____ \$).

Le produit de cet emprunt sera remis au notaire de l'acheteur et sera appliqué sur le prix de vente de l'immeuble. Si, dans les dix (10) jours suivant l'acceptation de son offre d'achat, l'acheteur échouait dans l'obtention de tel emprunt, il s'engage à en aviser immédiatement le vendeur.

Dans un tel cas, le vendeur pourra :

- 2.1.1 soit, solliciter lui-même tel emprunt, pour et au nom de l'acheteur, aux termes et conditions ci-dessus dans un délai de dix (10) jours;
- 2.1.2 soit, exiger que l'acheteur sollicite de nouveau tel emprunt aux mêmes termes et conditions dans un délai de dix (10) jours;
- 2.1.3 soit, renoncer purement et simplement aux droits qui lui étaient conférés par l'offre d'achat et son acceptation, lesquelles deviendront nulles et non avenues.

Si un tel emprunt n'est pas obtenu dans les dix (10) jours à compter de la date de la dernière sollicitation, ou si le vendeur renonce aux droits qui lui sont conférés par l'offre d'achat et son acceptation, la somme déposée par l'acheteur lui sera remboursée sans autre recours de part et d'autre.

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

- 2.2 Cette offre d'achat est conditionnelle à la signature d'un acte de vente de l'immeuble appartenant à l'acheteur et situé au _____ avant le _____.

Le vendeur pourra continuer d'offrir en vente l'immeuble malgré l'acceptation de la présente offre d'achat. S'il reçoit une nouvelle offre d'achat qui lui soit acceptable, il devra en aviser l'acheteur 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 offre d'achat. À défaut par l'acheteur d'informer le vendeur dans le délai prévu ci-dessus, la présente offre d'achat deviendra nulle et non avenue. Si en application du présent article l'offre d'achat est annulée, le dépôt (s'il y a lieu) devra être retourné à l'acheteur sans autre recours de part et d'autre.

OFFRE CONDITIONNELLE À L'INSPECTION DE L'IMMEUBLE

- 2.3 Cette offre d'achat est conditionnelle à ce que l'acheteur fasse inspecter l'immeuble par un expert en bâtiment dans les dix (10) jours suivant l'acceptation de la présente offre 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 de la partie du rapport d'inspection décrivant ce vice.

Dans ce cas, les mécanismes et les délais prévus aux paragraphes 4.4 et 4.5 s'appliqueront en les adaptant.

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, s'il y a lieu.
- 3.2 L'acheteur paiera, le cas échéant, les droits de mutation (« taxe de Bienvenue »).
- 3.3 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.
- 3.4 L'acheteur continuera les contrats de location des accessoires suivants : (ex : système d'alarme, chauffe-eau ou autres) _____

- 3.5 L'acheteur ne peut vendre, céder ou autrement aliéner les droits lui résultant de la présente offre 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 visite par l'acheteur le _____.
- 4.2 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 :

- 4.3 Le vendeur devra aussi produire dans un délai de _____ (____) jours de la date d'acceptation de cette offre :
- 4.3.1 tous les titres de propriété et les actes constitutifs de servitudes qu'il a en sa possession;
- 4.3.2 un certificat de localisation établi par un arpenteur-géomètre démontrant l'état actuel de la propriété et tenant compte de la rénovation cadastrale, s'il y a lieu; 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 quarante-huit (48) heures à compter de l'avis écrit qu'il aura reçu à cet effet, pour avertir par écrit l'acheteur :
- 4.4.1 qu'il remédiera ou 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 4.4.2, devra, dans un délai de quarante-huit (48) heures 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 l'offre 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 Le vendeur devra, par déclaration dans l'acte de vente ou par déclaration assermentée, 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.
- 4.7 Si tout ou partie de l'immeuble constitue la résidence familiale, ou si le régime matrimonial du vendeur le rend nécessaire, ce dernier devra, lors de l'acceptation de la présente offre, 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.
- 4.8 La vente est faite avec les garanties légales.

5. AUTRES CONDITIONS

- 5.1 L'acte de vente devra être reçu par le notaire _____ ou l'un de ses associés, le ou vers le _____.
- 5.2 L'acheteur deviendra propriétaire et prendra possession de l'immeuble lors de la signature de l'acte de vente et l'occupera le _____.

Si l'occupation des lieux est postérieure à la signature de l'acte de vente, la convention suivante pourrait être ajoutée :

Le vendeur s'engage à contracter une assurance « locataire » et à verser à l'acheteur 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'acheteur.

- 5.3 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 la signature de l'acte de vente.
- 5.4 Tous les ajustements relatifs aux taxes et autres ajustements usuels seront effectués en date de la prise de possession de l'immeuble vendu ou en date du _____.
- 5.5 Seront aussi vendus et compris dans le prix de vente :
- les installations permanentes de chauffage, d'électricité et d'éclairage
 - le chauffe-eau
 - le foyer
 - la plaque-chauffante et le four encastré
 - le lave-vaisselle
 - les stores et les rideaux
 - le poêle à bois
 - les lustres
 - le cabanon
 - la piscine et tous ses accessoires
 - le système d'alarme
 - _____
 - _____
 - _____
 - _____

NOTE : les équipements faisant partie de la liste ci-devant sont vendus sans garantie de bon fonctionnement après la signature de l'acte de vente notarié.

5.6 Seront exclus de la vente :

- _____
- _____
- _____
- _____

6. DÉCLARATIONS DU VENDEUR

Le vendeur fait les déclarations suivantes :

- 6.1 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.
- 6.2 L'immeuble n'est pas situé dans un ensemble immobilier au sens de la *Loi sur la Régie du logement*.
- 6.3 L'immeuble n'est pas assujéti à la *Loi sur la protection du territoire agricole*.
- 6.4 L'immeuble n'est pas un bien culturel et n'est pas situé dans un secteur historique selon la *Loi sur les biens culturels*.
- 6.5 L'immeuble n'est affecté d'aucun problème de contamination du sol.
- 6.6 L'immeuble n'est pas sous l'effet de la Loi de la qualité de l'environnement ou inclus dans une zone de protection du milieu environnant;

LOYERS

- 6.6.1 Les loyers rapportent au moins _____ dollars (_____ \$) annuellement et les baux arrivent à échéance le _____.

6.6.2 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 :

- 6.6.3 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 : _____

ÉLECTRICITÉ AUX FRAIS DES LOCATAIRES

- 6.6.4 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).

ÉLECTRICITÉ AUX FRAIS DU VENDEUR

- 6.6.5 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.

OFFRE ANTÉRIEUREMENT REÇUE PAR LE VENDEUR

6.7 Le vendeur déclare que son immeuble a fait l'objet d'une offre d'achat conditionnelle par _____ qu'il a acceptée le _____.
En conséquence, la présente offre d'achat est conditionnelle à l'annulation de cette première offre et le vendeur devra aviser l'acheteur par écrit du maintien de cette première offre le ou avant le _____ auquel cas la présente offre deviendra nulle et non avenue et le dépôt (s'il y a lieu) devra être retourné à l'acheteur sans autre recours de part et d'autre. À défaut d'avis dans le délai ci-dessus prévu, la première offre sera réputée avoir été annulée et la présente condition _____ deviendra _____ nulle.

6.8 _____ L'immeuble est desservi par les services municipaux d'aqueduc et d'égouts.
Ou
_____ L'immeuble n'est pas desservi par les services publics d'aqueduc et d'égout.

L'offre d'achat est conditionnelle à ce que le vendeur fournisse à l'acquéreur un certificat d'analyse d'eau par une compagnie reconnue confirmant que l'eau est potable pour la consommation humaine et qu'il fournisse à l'acheteur la preuve que la fosse septique et le champs d'épuration ont été aménagés en conformité avec les règlements municipaux et les règlements relatifs à la protection de l'environnement et que ces installations sont en état de bon fonctionnement.

7. ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

7.1 Le vendeur est :

_____ célibataire
_____ marié*
_____ uni civilement*
_____ divorcé
_____ séparé*
_____ veuf
_____ représentant dûment autorisé du vendeur (liquidateur, curateur, tuteur ou mandataire)

** signature du conjoint du vendeur requise sur la présente offre*

8. DÉLAI D'ACCEPTATION ET DE NOTIFICATION

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

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

(acheteur)

(acheteur)

(témoin)

9. ACCEPTATION PAR LE VENDEUR

9.1 Je, soussigné(e) _____, demeurant au _____, accepte la présente offre d'achat et promets de vendre l'immeuble qui y est décrit aux prix et conditions y mentionnés.

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

(vendeur)

(vendeur)

(témoin)

10. INTERVENTION DU CONJOINT DU VENDEUR

10.1 Je, soussigné(e) _____, demeurant au _____, déclare être le conjoint du vendeur et consentir et concourir à l'acceptation de la présente offre. 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)

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

Signé à _____

Signé à _____

Le _____

Le _____

À _____

À _____

(vendeur)

(acheteur)

(vendeur)

(acheteur)

(témoin)

(témoin)

Cette offre d'achat doit être signée en deux copies.

Cette offre d'achat a été préparée en collaboration avec Réseau Notarial Plus. Nous vous suggérons avant de signer la présente offre de consulter votre notaire ou un membre de Réseau Notarial Plus.

Cliquez : www.notarialplus.com