



Le présent formulaire ne constitue pas le contrat préliminaire requis aux termes des articles 1785 et suivants du Code civil du Québec dans le cas où la vente d'un immeuble à usage d'habitation, bâti ou à bâtir, est faite par le constructeur de l'immeuble ou par un promoteur à une personne physique qui l'acquiert pour l'occuper elle-même, que cette vente comporte ou non le transfert à l'acquéreur des droits du vendeur sur le sol.

**1. IDENTIFICATION DES PARTIES**

NOM DE L'ACHETEUR 1 <hr/> ADRESSE DE L'ACHETEUR 1      CODE POSTAL      NUMÉRO DE TÉLÉPHONE <hr/> NOM DE L'ACHETEUR 2 <hr/> ADRESSE DE L'ACHETEUR 2      CODE POSTAL      NUMÉRO DE TÉLÉPHONE (ci-après appelé l'ACHETEUR)	NOM DU VENDEUR 1 <hr/> ADRESSE DU VENDEUR 1      CODE POSTAL      NUMÉRO DE TÉLÉPHONE <hr/> NOM DU VENDEUR 2 <hr/> ADRESSE DU VENDEUR 2      CODE POSTAL      NUMÉRO DE TÉLÉPHONE (ci-après appelé le VENDEUR)
--	--

**2. OBJET DU CONTRAT**

2.1 Par la présente, l'ACHETEUR promet d'acheter par l'intermédiaire de \_\_\_\_\_, courtier immobilier, représenté par \_\_\_\_\_, l'immeuble ci-après décrit aux prix et conditions énoncés ci-dessous.

NUMÉRO DU CERTIFICAT DE L'AGENT IMMOBILIER  
OU DU COURTIER IMMOBILIER AFFILIÉ

**3. DESCRIPTION SOMMAIRE DE L'IMMEUBLE**

3.1 **ADRESSE** \_\_\_\_\_  
NUMÉRO, RUE, VILLE

3.2 L'IMMEUBLE, avec construction y érigée, est désignée comme suit :  
 Désignation cadastrale : \_\_\_\_\_  
NUMÉRO DE LOT, SUBDIVISION      NOM DU CADASTRE OFFICIEL

Mesurant : \_\_\_\_\_, pour une superficie de \_\_\_\_\_.

L'immeuble est détenu en copropriété       divise  
 indivise pour une quote-part de \_\_\_\_\_ %.

L'immeuble en copropriété comprend \_\_\_\_\_ espace(s) de stationnement (n<sup>os</sup> \_\_\_\_\_) et \_\_\_\_\_ espace(s) de rangement (n<sup>os</sup> \_\_\_\_\_).  
 (ci-après appelé l'IMMEUBLE)

**4. PRIX ET ACOMPTE**

4.1 **PRIX** Le prix d'achat sera de \_\_\_\_\_ dollars (\_\_\_\_\_ \$) que l'ACHETEUR convient de payer entièrement lors de la signature de l'acte de vente, à moins qu'un autre mode de paiement ne soit prévu, ci-après. Toutes taxes sur les produits et services, taxe de vente du Québec ou autre taxe pouvant être imposée comme conséquence de la vente et devant être perçues par le vendeur en vertu des lois fiscales applicables, devront être remises par l'acheteur au vendeur à ces fins au moment de la signature de l'acte de vente.

4.2 **ACOMPTE** Avec la présente promesse d'achat, l'ACHETEUR remet à l'intermédiaire mentionné ci-dessus, à titre d'acompte sur le prix de vente à payer, une somme de \_\_\_\_\_ dollars (\_\_\_\_\_ \$) au moyen d'un chèque fait à l'ordre de « \_\_\_\_\_ en fidéicommis » (ci-après appelé le FIDUCIAIRE).  
NOM DU COURTIER INSCRIPTEUR

Après l'acceptation de la présente promesse d'achat, le chèque pourra être visé et devra être remis au FIDUCIAIRE. Celui-ci devra déposer cette somme dans un compte en fidéicommis jusqu'à la signature de l'acte de vente, alors qu'elle sera imputée au prix d'achat. Dès qu'il aura déposé cette somme dans un compte en fidéicommis, le fiduciaire devra remettre un reçu au déposant. Advenant que la présente promesse d'achat devienne nulle et non avenue, le FIDUCIAIRE devra, rembourser immédiatement à l'ACHETEUR, le dépôt sans intérêt. Autrement, le FIDUCIAIRE ne pourra disposer de ce dépôt que conformément à la présente promesse d'achat.

**5. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR**

5.1 **DÉCLARATIONS** À moins de stipulation contraire ci-après, l'ACHETEUR a examiné l'IMMEUBLE et s'en déclare satisfait \_\_\_\_\_.

5.2 À moins de stipulation contraire ci-après, l'ACHETEUR a de plus examiné, s'il y a lieu, la déclaration de copropriété, incluant le règlement de l'immeuble, et s'en déclare satisfait \_\_\_\_\_.

5.3 **TAXES** L'ACHETEUR s'engage, suite à la signature de l'acte de vente, à payer, le cas échéant, le droit de mutation.

5.4 **FRAIS** L'ACHETEUR s'engage à assumer les frais de l'acte de vente, de sa publication, ainsi que des copies requises.

5.5 **INCESSIBILITÉ** L'ACHETEUR s'engage à ne pas vendre, céder ou autrement aliéner ses droits dans la présente promesse d'achat, sans obtenir au préalable le consentement écrit du VENDEUR.

**6. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DU VENDEUR**

6.1 **DÉCLARATIONS** Le VENDEUR déclare, à moins de stipulations contraires ci-après :  
 a) n'avoir connaissance d'aucun facteur se rapportant à l'immeuble susceptible, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou les revenus ou d'en augmenter les dépenses, sauf ; \_\_\_\_\_

b) n'avoit reçu aucun avis d'une autorité compétente indiquant que l'immeuble n'est pas conforme aux lois et règlements en vigueur ni aucun avis d'un assureur à la suite duquel il n'aurait remédié de façon complète au défaut y étant dénoncé, sauf \_\_\_\_\_

c) ne pas être un non résident canadien au sens des lois fiscales provinciale et fédérale ; \_\_\_\_\_

d) que la municipalité concernée fournit à l'immeuble les services d'aqueduc et d'égout ; \_\_\_\_\_

e) l'immeuble ne fait pas partie d'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 ; \_\_\_\_\_

i) dans le cas d'un immeuble comportant bail, le vendeur fait les déclarations suivantes :

- i. les loyers rapportent au moins \_\_\_\_\_ dollars ( \_\_\_\_\_ \$) annuellement et les baux viennent à échéance le \_\_\_\_\_ ;
- ii. aucun avis susceptible de modifier les baux n'a été envoyé par l'une ou l'autre des parties et aucune instance n'est en cours devant la Régie du logement ;
- iii. il n'a reçu aucun avis d'un locataire ou du conjoint d'un locataire déclarant que l'immeuble, ou une partie de celui-ci, sert de résidence familiale \_\_\_\_\_ ;

j) autres déclarations \_\_\_\_\_

**6.2 LIVRAISON DE L'IMMEUBLE** Le VENDEUR promet de vendre l'IMMEUBLE à l'ACHETEUR et, à moins de stipulation contraire ci-après, s'engage à le livrer dans l'état où il se trouvait lorsque ce dernier l'a examiné \_\_\_\_\_

**6.3 FRAIS DE REMBOURSEMENT ET DE RADIATION** Les frais reliés au remboursement et à la radiation de toute créance garantie par hypothèque, priorité ou tout autre droit réel affectant l'immeuble dont le paiement ne serait pas assumé par l'acquéreur seront à la charge du vendeur.

Les frais reliés au remboursement incluent toute pénalité pouvant être exigible dans le cas d'un remboursement par anticipation.

**6.4 DOCUMENTS DE PROPRIÉTÉ** Le VENDEUR fournira à l'ACQUÉREUR un bon titre de propriété, libre de toute redevance, priorité, hypothèque, droit réel, charge ou autre limitation de droit privé sauf les servitudes usuelles et apparentes d'utilité publique, toute créance affectant l'immeuble dont le remboursement est, le cas échéant, assumé par l'ACQUÉREUR aux termes des présentes et ce qui suit : \_\_\_\_\_

Le VENDEUR se portera également garant envers l'ACHETEUR de toute violation aux limitations de droit public qui grèvent le bien et qui échappent au droit commun de la propriété sauf \_\_\_\_\_

Le VENDEUR fournira à l'ACHETEUR, dans un délai de \_\_\_\_\_ jours une copie authentique de son titre d'acquisition, une copie authentique des actes translatifs de propriété et constitutifs de servitude couvrant une période de \_\_\_\_\_ ans, de même qu'un certificat de localisation préparé par un arpenteur-géomètre indiquant l'état actuel de la propriété ; tout nouveau certificat étant à la charge de l'ACHETEUR s'il ne révèle aucune modification au certificat précédent. Dans le cas d'un immeuble qui fait l'objet d'une déclaration de copropriété, le VENDEUR fournira également à l'ACHETEUR la déclaration de copropriété, incluant le règlement de l'immeuble. Dans le cas d'un immeuble qui fait l'objet d'une déclaration de copropriété un certificat de localisation décrivant la partie divise vendue sera suffisant.

**6.5 VICE OU IRRÉGULARITÉ** Advenant la dénonciation aux parties, avant la signature de l'acte de vente, d'un quelconque vice ou d'une quelconque irrégularité affectant les titres, ou au cas de non conformité à quelque garantie du VENDEUR contenue aux présentes, ce dernier disposera d'un délai de 21 jours à compter de la réception d'un avis écrit à cet effet, pour aviser l'ACHETEUR, par écrit, qu'il a remédié, à ses frais, au vice ou irrégularité soulevé, ou qu'il ne peut y remédier.

Dans cette dernière éventualité, l'ACHETEUR pourra, dans les cinq (5) jours suivant la réception d'un tel avis, aviser le VENDEUR, par écrit :

- a) qu'il achète avec les vices ou irrégularité allégués, auquel cas la garantie du VENDEUR sera diminuée d'autant, ou
- b) qu'il rend la présente promesse d'achat nulle et non avenue, auquel cas les honoraires, dépenses et frais alors raisonnablement engagés par l'une ou l'autre des parties seront à la seule charge du VENDEUR.

Dans le cas où l'ACHETEUR ne se serait pas prévalu des dispositions des paragraphes a) ou b) dans le délai stipulé, la présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue, auquel cas les honoraires, dépenses et frais alors engagés par chacune des parties seront à leur charge respective.

**6.6 INTERVENTION DU CONJOINT** Si une partie de l'IMMEUBLE constitue la résidence familiale du VENDEUR, ou si son régime matrimonial le rend nécessaire, ce dernier s'engage à remettre à l'ACHETEUR dès l'acceptation des présentes, soit un document constatant le consentement de son conjoint et, le cas échéant, son concours ainsi que l'engagement de ce dernier à intervenir à l'acte de vente notarié aux mêmes fins, soit copie d'un jugement l'autorisant à vendre l'IMMEUBLE sans le consentement de son conjoint. À défaut, l'ACHETEUR pourra, par un avis écrit à cet effet, rendre la présente promesse d'achat nulle et non avenue.

## 7. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS COMMUNES AUX PARTIES

**7.1 ACTE DE VENTE** Les parties s'engagent à signer un acte de vente devant le notaire \_\_\_\_\_, le ou avant le \_\_\_\_\_ DATE. L'ACHETEUR sera propriétaire à compter de la signature de l'acte de vente.

**7.2 RÉPARTITIONS** Au moment de la signature de l'acte de vente, toutes les répartitions relatives notamment aux taxes foncières générales et spéciales, aux dépenses de copropriété, aux réserves de combustibles, ainsi qu'aux revenus et dépenses afférents à l'IMMEUBLE seront faites en date du \_\_\_\_\_. S'il s'agit d'une copropriété divise, il n'y aura aucune répartition de tout fonds quelconque de la copropriété.

**7.3 RÉTRIBUTION AU COURTIER** Les parties chargent de façon irrévocable le notaire instrumentant à retenir à même le produit de la vente et à payer directement à \_\_\_\_\_, courtier, la rétribution prévue au contrat de courtage consenti par le VENDEUR.

**7.4 INCLUSIONS** Sont inclus dans la vente : a) les installations permanentes de chauffage, d'électricité et d'éclairage ; b) autres : \_\_\_\_\_

7.5 **EXCLUSIONS** Sont exclus de la vente : a) les tringles à rideaux et les stores ; b) autres : \_\_\_\_\_  
c) les appareils suivants qui font l'objet d'un contrat de location : \_\_\_\_\_

## 8. AUTRES DÉCLARATIONS ET CONDITIONS

8.1 \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## 9. ANNEXES

9.1 Les dispositions apparaissant aux annexes désignées ci-dessous, font partie intégrante des présentes :

Annexe A : AA- [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] Annexe B : AB- [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] Annexe générale : AG- [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] Autre : \_\_\_\_\_

## 10. CONDITIONS D'ACCEPTATION

10.1 **Les parties déclarent que leur consentement aux présentes n'est le résultat d'aucune représentation ou condition qui n'y est pas écrite.** La présente promesse d'achat est irrévocable jusqu'à \_\_\_\_\_ heures, le \_\_\_\_\_. Si la promesse est acceptée dans ce délai, l'acceptation devra être notifiée à l'acheteur dans les \_\_\_\_\_ heures qui suivent l'expiration du délai. Si la promesse n'est pas acceptée dans ce délai ou si l'acceptation n'a pas été notifiée à l'acheteur dans le délai prévu, la promesse sera nulle et non avenue et le dépôt considéré comme acompte sur le prix de vente, auquel il a été référé précédemment, sera remboursé à l'acheteur immédiatement. 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.

## 11. DIVERS

11.1 Rien dans ce qui est stipulé dans la présente promesse d'achat ne doit être interprété comme venant restreindre le droit du courtier immobilier d'obtenir, le cas échéant, le paiement de toutes sommes pouvant lui être dues à titre de rétribution ou de dommages-intérêts selon les règles ordinaires du droit notamment, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, dans le cas où la vente n'aurait pas lieu parce que c'est le vendeur ou l'acheteur qui y a volontairement fait obstacle ou qui a autrement volontairement empêché la conclusion de la vente.

## 12. INTERPRÉTATION

12.1 À moins que le contexte ne s'y oppose, tout mot écrit au masculin comprend aussi le féminin et vice versa et tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel et vice versa.

## SIGNATURES

**ACHETEUR** L'ACHETEUR reconnaît avoir lu et compris cette promesse d'achat, y compris les annexes, et en avoir reçu copie.

Signé à \_\_\_\_\_,

le \_\_\_\_\_, à \_\_\_\_\_ h \_\_\_\_\_.

DATE

SIGNATURE D'ACHETEUR 1

SIGNATURE CONJOINT D'ACHETEUR 1

TÉMOIN

SIGNATURE D'ACHETEUR 2

SIGNATURE CONJOINT D'ACHETEUR 2

TÉMOIN

**ACCUSÉ DE RÉCEPTION** L'ACHETEUR reconnaît avoir reçu copie de la réponse du VENDEUR.

Signé à \_\_\_\_\_,

le \_\_\_\_\_, à \_\_\_\_\_ h \_\_\_\_\_.

DATE

SIGNATURE D'ACHETEUR 1

TÉMOIN

SIGNATURE D'ACHETEUR 2

TÉMOIN

**RÉPONSE DU VENDEUR** Le VENDEUR reconnaît avoir lu et compris cette promesse d'achat, y compris les annexes, et en avoir reçu copie.

Il déclare \_\_\_\_\_ cette promesse d'achat.  
(indiquer à la main «accepter» ou «refuser»)

y faire la contre-proposition CP- [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]

Signé à \_\_\_\_\_,

le \_\_\_\_\_, à \_\_\_\_\_ h \_\_\_\_\_.

DATE

SIGNATURE VENDEUR 1

TÉMOIN

SIGNATURE VENDEUR 2

TÉMOIN

**INTERVENTION DU CONJOINT DU VENDEUR** Le soussigné déclare être le conjoint du VENDEUR, consentir, et, le cas échéant, concourir à l'acceptation de la présente promesse d'achat, y compris les annexes, et s'engager à intervenir à l'acte de vente notarié à toutes fins que de droit.

Signé à \_\_\_\_\_,

le \_\_\_\_\_, à \_\_\_\_\_ h \_\_\_\_\_.

DATE

SIGNATURE : CONJOINT DU VENDEUR 1

TÉMOIN

SIGNATURE : CONJOINT DU VENDEUR 2

TÉMOIN