**PROMESSE D’ACHAT**

**PRÉSENTÉE PAR :** MARCEL LAFRAMBOISE, domicilié(e) et résidant au :

1234, rue Boisbriand H1A 0Q1 (ci-après appelé l’« acheteur »);

**À :** SYLVAIN CHARPENTIER, domicilié(e) et résidant au :

9876, avenue Lanaudière H2B 9A1 (ci-après appelé le « vendeur »);

**1. PROMESSE D’ACHAT**
Par la présente, l’acheteur offre au vendeur de lui acheter, aux conditions énoncées dans la présente offre, l’immeuble dont il est propriétaire et décrit comme suit :

1. Adresse de la propriété : 9876, avenue Lanaudière H2B 9A1
2. Type d’immeuble : MAISON NON ATTENANTE

**2. PRIX ET MODALITÉS DE PAIEMENT**
Le prix de l’immeuble (ci-après appelé le « prix d’achat ») sera de 500 000 dollars (montant en chiffre). Cette somme sera encaissée lors de l’acceptation de l’offre. Au moment de la signature de l’acte de vente, devant notaire, cette somme sera appliquée au prix d’achat,

que l’acheteur consent à payer comme suit :

* Avec la présente offre, l’acheteur remet par chèque un dépôt de 25 000 $ qui sera encaissé lors de l’acceptation de l’offre. Au moment de la signature de l’acte de vente, devant notaire, cette somme sera appliquée au prix d’achat.
* Au moment de l’acte de vente devant notaire, l’acheteur versera la somme supplémentaire de 475 000 $.

**3. OFFRE CONDITIONNELLE À L’INSPECTION DU BÂTIMENT**
Cette offre d’achat est conditionnelle à l’inspection par un expert en bâtiment dans les 10 jours ouvrables suivant l’acceptation, cette inspection étant à la charge de l’acheteur. Si cette inspection révèle l’existence d’un facteur susceptible d’en diminuer la valeur ou d’en augmenter les dépenses de façon significative, l’acheteur devra en aviser le vendeur et lui remettre une copie du rapport d’inspection dans les 5 jours suivants, la promesse d’achat devenant alors nulle et non avenue. Si l’inspection n’a pas lieu dans les délais prescrits, l’acheteur sera réputé avoir renoncé à la présente condition.

**4. OFFRE CONDITIONNELLE À L’OBTENTION DU FINANCEMENT**
La présente offre d’achat est conditionnelle à ce que l’acheteur obtienne un emprunt hypothécaire de 1er rang au montant nécessaire pour l’achat de l’immeuble, portant intérêt au taux courant remboursable selon les modalités de son choix. Si dans les 10 jours ouvrables suivant l’acceptation de cette offre l’acheteur n’a pu obtenir une telle hypothèque, il en avisera immédiatement le vendeur par écrit. Dans ce cas, l’offre d’achat sera nulle et non avenue et son dépôt lui sera remboursé.

**5. AUTRES CONDITIONS**

(Indiquez toute autre condition ici)

**6. DÉCLARATIONS DU VENDEUR**

Le vendeur déclare :

1. n’avoir connaissance d’aucun facteur se rapportant à l’immeuble susceptible, de façon significative, d’en diminuer la valeur ou d’en augmenter les dépenses et n’avoir reçu aucun avis d’autorité compétente que l’immeuble n’est pas conforme aux lois et règlements en vigueur; et
2. qu’il est résident du Canada au sens de la loi d’impôts fédéral et provincial, à défaut de quoi seront appliquées les dispositions des lois fiscales concernant la délivrance d’un certificat ou la rétention d’une partie du prix de vente.

**7. INCLUSION DE LA VENTE**

Les articles suivants, tels qu’installés et appartenant au vendeur, seront compris dans le prix de vente : (a) toutes les installations électriques permanentes (b) toutes les installations de chauffage et de plomberies (c) tous les lustres.

**8. EXCLUSION DE LA VENTE**

Les articles suivants sont exclus de la vente : a) la baignoire dans la salle de bain de la chambre à coucher.

**9. DROITS DE MUTATION ET TAXES DE VENTE**
Les droits de mutation seront de 8 500 $

**10. CONDITIONS D’ACHAT**
10.1 L’acheteur deviendra propriétaire de l’immeuble lors de la signature de l’acte de vente et la date d’occupation sera le 28 février 2023.

10.2 L’acte de vente devra être signé devant le notaire du choix de l’acheteur, le ou avant le 27 février 2023.

10.3 Au moment de la vente, l’immeuble devra être livré dans le même état que celui où il se trouvait au moment de l’offre d’achat.

10.4 Le vendeur devra fournir : (a) un titre de propriété, libre de toutes charges et de droits réels, sauf ceux déclarés aux présentes et sauf les servitudes d’utilité publique; (b) un certificat de recherche mis à jour et couvrant une période d’au moins 30 ans; (c) tous les titres qu’il a en sa possession; (d) un certificat de localisation récent (moins de 10 ans) et un plan d’arpenteur montrant l’état actuel de la propriété, toute mise à jour ne reflétant aucun changement étant à la charge de l’acheteur.

10.5 L’acheteur assumera les frais et les honoraires de l’acte de vente, de son inscription et des copies. Les frais de remboursement des hypothèques existantes, s’il y a lieu, seront à la charge du vendeur.

10.6 S’il y a lieu, l’acheteur s’engage à observer le(s) bails(aux) en vigueur au jour de la signature de l’acte de vente. Le vendeur atteste que le(s) loyer(s) rapporte(nt) au moins 3 000 $ par mois.

Si l’une ou plusieurs des conditions prévues n’étaient pas respectées… l’acheteur pourra, à sa seule discrétion…

**12. DÉLAI D’ACCEPTATION**
En l’absence d’acceptation de la présente offre par le propriétaire du bien avant le 18 février 2023 à minuit, cette dernière sera caduque.

**13. INTERVENTION DU CONJOINT**
Si la situation matrimoniale du vendeur le nécessite, le vendeur obtiendra l’autorisation écrite de son conjoint pour vendre l’immeuble.

**14. ACCEPTATION DE L’ACHETEUR**

L’acheteur comprend la présente offre d’achat et promet d’acheter l’immeuble qui y est décrit, aux prix et conditions mentionnés et reconnais avoir reçu une copie de cette offre acceptée :

Signé à le

**15. ACCEPTATION DU VENDEUR**

Le vendeur accepte et comprend la présente offre d’achat et promet de vendre l’immeuble qui y est décrit, aux prix et conditions mentionnés et reconnais avoir reçu une copie de cette offre acceptée :

Signé à le