

L1. IDENTIFICATION DU FORMULAIRE PRINCIPAL

L1.1 Les conditions apparaissant à la présente annexe font partie intégrante de la promesse d'achat PA [] - [] portant sur l'immeuble situé à l'adresse suivante : _____.

L2. CONDITIONS OPTIONNELLES

DANS LA PRÉSENTE SECTION, SEULES LES CONDITIONS QUI SONT COCHÉES FONT PARTIE INTÉGRANTE DE LA PRÉSENTE ANNEXE.

 L2.1 – ENSEMBLE IMMOBILIER

Cette promesse d'achat est conditionnelle à ce que le VENDEUR obtienne l'autorisation du Tribunal administratif du logement d'aliéner l'IMMEUBLE. Le VENDEUR s'engage à présenter sa demande au Tribunal administratif du logement dans les dix (10) jours de l'acceptation des présentes et à transmettre à l'ACHETEUR copie de la décision du Tribunal dans les trois (3) jours de sa réception.

Advenant que le Tribunal administratif du logement n'accorde pas l'autorisation de vendre l'IMMEUBLE, la présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue à compter de la réception de la décision par l'ACHETEUR.

Advenant que la décision du Tribunal soit positive, mais assortie de conditions, l'ACHETEUR devra aviser le VENDEUR, par écrit, dans les _____ jours suivant celui où il a reçu la décision, qu'il accepte ces conditions. Dans le cas où l'ACHETEUR n'aviserait pas le VENDEUR, dans le délai et de la façon prévus ci-dessus, la présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue.

 L2.2 – VISITE DES LIEUX PAR L'ACHETEUR

La présente promesse d'achat est conditionnelle à ce que l'ACHETEUR visite l'IMMEUBLE, dans les _____ jours suivant l'acceptation des présentes. Si l'ACHETEUR n'est pas satisfait à la suite de sa visite de l'IMMEUBLE, il disposera de _____ jours suivant sa visite pour remettre au VENDEUR un écrit l'avisant de sa décision de rendre nulle et non avenue la présente promesse d'achat. La présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue à compter de la réception de cet avis par le VENDEUR. Dans le cas où l'ACHETEUR n'aviserait pas le VENDEUR, dans le délai et de la façon prévus ci-dessus, il sera réputé avoir renoncé à la présente condition.

 L2.3 – AVANTAGES PARTICULIERS

Le VENDEUR déclare qu'un locataire ou des locataires actuels bénéficient d'avantages particuliers, de la part du VENDEUR, qui ne sont pas spécifiquement prévus par écrit dans les baux :

 L2.4 – PROLONGATION DE BAIL ET AJUSTEMENT DE LOYER

Le VENDEUR s'oblige à donner à tous les locataires, dont la période de renouvellement de bail se situe entre la date d'acceptation des présentes et la date prévue à la promesse d'achat pour la signature de l'acte de vente, un avis de reconduction ou de prolongation de bail, selon le cas, et d'ajustement de loyer.

L'avis devra prévoir : _____.

Toutes les autres conditions des baux présentement en vigueur devront demeurer inchangées. Les avis devront être faits conformément aux dispositions du Code civil du Québec. Advenant que le VENDEUR, à la suite de l'envoi de ces avis, reçoive un refus d'un ou de plusieurs locataires de se conformer aux augmentations, le VENDEUR s'engage à s'adresser au tribunal pour faire fixer le loyer, et ce, dans les délais prescrits par le Code civil du Québec.

 L2.5 – RÉSILIATION D'UN BAIL ET DÉPART VOLONTAIRE DU LOCATAIRE

Le VENDEUR s'engage à obtenir, à ses frais, la résiliation du bail concernant le logement sis à l'adresse suivante : _____, l'engagement du locataire à quitter ce logement le _____ ou avant le _____ ainsi que le consentement à la résiliation du bail de toute personne ayant droit au maintien dans les lieux. Le VENDEUR devra fournir à l'ACHETEUR, dans les _____ jours suivant l'acceptation de la présente promesse d'achat, copie des documents constatant la résiliation, l'engagement du locataire à quitter les lieux et le consentement à la résiliation du bail de toute personne ayant droit au maintien dans les lieux.

À défaut, l'ACHETEUR pourra annuler la présente promesse d'achat en avisant le VENDEUR, par écrit, dans les quatre (4) jours suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus. La présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue à compter de la réception de cet avis par le VENDEUR. Dans le cas où l'ACHETEUR n'avisera pas le VENDEUR, dans le délai et de la façon prévus ci-dessus, il sera réputé avoir renoncé à la présente condition.

Malgré ce qui précède, il est entendu que le VENDEUR ne peut garantir que le locataire quittera les lieux à la date convenue et ne pourra aucunement être tenu responsable du défaut du locataire de respecter son engagement.

L2.6 – PROMESSE D'ACHAT CONDITIONNELLE À L'ANNULATION DE TOUTE AUTRE PROMESSE D'ACHAT

La présente promesse d'achat est conditionnelle à l'annulation de toute autre promesse d'achat, et ce, d'ici _____ h, le _____ . Dans cette éventualité, le VENDEUR devra en aviser l'ACHETEUR par écrit à l'intérieur dudit délai.

DATE

Tous les délais contenus à la promesse d'achat commenceront à courir à compter de la réception de l'avis écrit du VENDEUR. Dans le cas où le VENDEUR n'avisera pas l'ACHETEUR à l'intérieur du délai et de la manière prévues ci-haut, la promesse d'achat deviendra nulle et non avenue.

L2.7 – RÉTRIBUTION À L'AGENCE OU AU COURTIER LIÉ PAR CONTRAT DE COURTAGE ACHAT – INSTRUCTIONS AU NOTAIRE

L2.7.1 – VENDEUR NON REPRÉSENTÉ PAR UNE AGENCE OU UN COURTIER IMMOBILIER

L'ACHETEUR et le VENDEUR chargent de façon irrévocable le notaire instrumentant de payer directement à l'agence ou au courtier de l'ACHETEUR _____ \$ (inclusant les taxes), soit le **montant total de la rétribution** prévue dans le contrat de courtage achat, à même la somme disponible payable au VENDEUR après le paiement de toutes les créances prioritaires et hypothécaires, ainsi que des honoraires et frais du notaire pour la radiation de ces créances. La somme revenant au VENDEUR lui sera alors versée, déduction faite des sommes prévues à la présente clause ainsi que des répartitions.

Les parties reconnaissent que :

- Le prix mentionné à la clause 4.1 de la promesse d'achat inclut la rétribution (inclusant les taxes) payable par l'ACHETEUR à son agence ou à son courtier en vertu du contrat de courtage achat.
- En conséquence, la rétribution payable par l'ACHETEUR à son agence ou à son courtier en vertu du contrat de courtage achat doit être **déduite** du prix mentionné à la clause 4.1 de la promesse d'achat et non calculée de nouveau à partir de ce prix.
- Le VENDEUR accepte d'acquitter, pour et à l'acquis de l'ACHETEUR, à même le produit de la vente, la rétribution due à l'agence ou au courtier de l'ACHETEUR.
- Le cas échéant, advenant une négociation, la présente clause et tous les ajustements requis s'appliquent au prix convenu lors de la négociation.

Somme revenant au VENDEUR, déduction faite de la rétribution payable à l'agence ou au courtier de l'ACHETEUR : _____

Prix d'achat offert à la clause 4.1 de la promesse d'achat : _____ \$

Déduire la rétribution de l'agence ou du courtier de l'ACHETEUR (inclusant les taxes) incluse dans le prix d'achat offert à la clause 4.1 de la promesse d'achat : _____ \$

MOINS (-) _____ \$

Somme revenant au VENDEUR _____ \$

= _____ \$

L2.7.2 – VENDEUR REPRÉSENTÉ PAR UNE AGENCE OU UN COURTIER QUI OFFRE LE PARTAGE DE SA RÉTRIBUTION À L'AGENCE OU AU COURTIER LIÉ PAR CONTRAT DE COURTAGE ACHAT

L'ACHETEUR et le VENDEUR chargent de façon irrévocable le notaire instrumentant de payer directement à l'agence ou au courtier de l'ACHETEUR _____ \$ (inclusant les taxes), soit la **portion de la rétribution** prévue dans le contrat de courtage achat qui excède le montant que l'agence ou le courtier doit recevoir dans le cadre de l'entente de collaboration de l'agence ou du courtier du VENDEUR et ce, à même la somme disponible payable au VENDEUR après le paiement de toutes les créances prioritaires et hypothécaires, ainsi que des honoraires et frais du notaire pour la radiation de ces créances. La somme revenant au VENDEUR lui sera alors versée, déduction faite des sommes prévues à la présente clause ainsi que des répartitions.

Les parties reconnaissent que :

- Le prix mentionné à la clause 4.1 de la promesse d'achat inclut la portion de la rétribution prévue dans le contrat de courtage achat qui excède le montant que l'agence ou le courtier de l'ACHETEUR doit recevoir dans le cadre de l'entente de collaboration de l'agence ou du courtier du VENDEUR.
- En conséquence, la portion de la rétribution prévue dans le contrat de courtage achat qui excède le montant que l'agence ou le courtier de l'ACHETEUR doit recevoir dans le cadre de l'entente de collaboration de l'agence ou du courtier du VENDEUR doit être **déduite** du prix mentionné à la clause 4.1 de la promesse d'achat et non calculée de nouveau à partir de ce prix.
- Le VENDEUR accepte d'acquitter, pour et à l'acquis de l'ACHETEUR, à même le produit de la vente, la portion de la rétribution prévue dans le contrat de courtage achat qui excède le montant que l'agence ou le courtier de l'ACHETEUR doit recevoir dans le cadre de l'entente de collaboration de l'agence ou du courtier du VENDEUR.
- Le cas échéant, advenant une négociation, la présente clause et tous les ajustements requis s'appliquent au prix convenu lors de la négociation.

