

L'AN DEUX MIL @, ce

DEVANT Me **||Notaire.Prenom|| ||Notaire.Nom||**, notaire pour la province de **||Notaire.Province||**, exerçant à **||Notaire.Adresse||, ||Notaire.Ville||, ||Notaire.CodePostal||**, district de **||District||**.

**COMPARAISSENT:**

**LE(S) VENDEUR(S) ET CREANCIER(S):**

**||Vendeur1.Prenom|| ||Vendeur1.Nom||**, **||Vendeur1.Occupation||**, résidant à **||Vendeur1.Adresse||, ||Vendeur1.Ville|| ||Vendeur1.Province|| ||Vendeur1.CodePostal||**; né(e) le **||Vendeur1.DateNaissance||** à **||Vendeur1.LieuNaissance||**.

**||Vendeur2.Prenom|| ||Vendeur2.Nom||**, **||Vendeur2.Occupation||**, résidant à **||Vendeur2.Adresse||, ||Vendeur2.Ville|| ||Vendeur2.Province|| ||Vendeur2.CodePostal||**; né(e) le **||Vendeur2.DateNaissance||** à **||Vendeur2.LieuNaissance||**.

**||Vendeur3.Prenom|| ||Vendeur3.Nom||**, **||Vendeur3.Occupation||**, résidant à **||Vendeur3.Adresse||, ||Vendeur3.Ville|| ||Vendeur3.Province|| ||Vendeur3.CodePostal||**; né(e) le **||Vendeur3.DateNaissance||** à **||Vendeur3.LieuNaissance||**.

**||Vendeur1.Cie||, ||Vendeurc1.MatrimConst||**.

**||Vendeur2.Cie||, ||Vendeurc2.MatrimConst||**.

ET

**LE(S) ACHETEUR(S) ET DEBITEUR(S):**

**||Acquereur1.Prenom|| ||Acquereur1.Nom||**, **||Acquereur1.Occupation||**, résidant à **||Acquereur1.Adresse||, ||Acquereur1.Ville|| ||Acquereur1.Province|| ||Acquereur1.CodePostal||**; né(e) le **||Acquereur1.DateNaissance||** à **||Acquereur1.LieuNaissance||**.

**||Acquereur2.Prenom|| ||Acquereur2.Nom||**, **||Acquereur2.Occupation||**, résidant à **||Acquereur2.Adresse||, ||Acquereur2.Ville|| ||Acquereur2.Province|| ||Acquereur2.CodePostal||**; né(e) le **||Acquereur2.DateNaissance||** à **||Acquereur2.LieuNaissance||**.

**||Acquereur3.Prenom|| ||Acquereur3.Nom||**, **||Acquereur3.Occupation||**, résidant à **||Acquereur3.Adresse||, ||Acquereur3.Ville|| ||Acquereur3.Province|| ||Acquereur3.CodePostal||**; né(e) le **||Acquereur3.DateNaissance||** à **||Acquereur3.LieuNaissance||**.

**||Acquereurc1.Cie||, ||Acquereurc1.MatrimConst||**.

**||Acquereurc2.Cie||, ||Acquereurc2.MatrimConst||**.

**QUALIFICATION ET NATURE JURIDIQUE DE L'ACTE**

Le vendeur vend à l'acheteur le droit de propriété dans l'immeuble dont la désignation suit:

**DÉSIGNATION DU BIEN**

**||Designation||**

Avec bâtisse(s) dessus y érigée(s), circonstances et dépendances, portant l'adresse domiciliaire **||Adresse||**.

La présente vente comprend également les meubles meublants énumérés ci-après:

@ **||Meubles||**

### **SERVITUDE**

Le vendeur déclare que l'immeuble n'est l'objet d'aucune servitude, à l'exception @||Servitude||.

### **ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ**

Le vendeur avait acquis ledit immeuble aux termes des actes suivants:

@ ||Titre||.

### **GARANTIE**

Cette vente est faite avec la garantie légale.

### **DOSSIER DE TITRES**

Le vendeur s'engage à remettre à l'acheteur tous les titres en sa possession ainsi qu'un certificat de localisation démontrant la situation actuelle des lieux.

### **POSSESSION**

L'acheteur sera propriétaire de l'immeuble à compter de ce jour, avec possession et occupation à compter du @||Possession||.

### **DÉCLARATIONS DU VENDEUR**

Le vendeur fait les déclarations suivantes et s'en porte garant:

1) L'immeuble est libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque, sauf et excepté la dette hypothécaire suivante grevant l'immeuble, laquelle sera payée et quittancée à même le produit de la présente vente, ceci étant une condition essentielle aux présentes:

@ - ||Hyporad1||;

- ||Hyporad2||.

2) Il n'y a aucune autre servitude que celle déjà mentionnée.

3) Tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation jusqu'au @ quant aux taxes municipales et jusqu'au @ quant aux taxes scolaires francophones, les taxes scolaires anglophones n'étant point imposées sur cet immeuble.

4) Tous les droits de mutation ont été acquittés.

5) Les meubles meublants ci-haut mentionnés et garnissant l'immeuble lui appartiennent et sont libres de toute dette.

6) Les appareils de chauffage se trouvant dans l'immeuble lui appartiennent et sont libres de tout privilège, (à l'exception de @ qui font l'objet d'un contrat de location par @).

7) Le certificat de localisation préparé par @||Arpenteur||, décrit l'état actuel de l'immeuble et aucune modification n'a été apportée à l'immeuble depuis cette date, sauf: @

8) Il n'a reçu aucun avis d'une autorité compétente à l'effet que l'immeuble n'est pas conforme aux règlements et lois en vigueur, sauf: @

9) L'immeuble n'est pas isolé au moyen de la mousse d'urée-formol.

10) L'immeuble ne fait pas partie d'un ensemble immobilier.

11) L'immeuble est situé dans la zone @ du règlement de zonage de la Municipalité de

@.

12) 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 selon la Loi sur les biens culturels.

13) L'immeuble ne déroge pas aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement.

14) L'immeuble sert, en tout ou en partie, de résidence familiale et le vendeur déclare qu'aucune déclaration de résidence familiale n'affecte l'immeuble.

15) Il est un résident canadien au sens de la Loi sur l'impôt sur le revenu et au sens de la Loi sur les impôts et il n'a pas l'intention de modifier telle résidence. Le vendeur fait cette déclaration la croyant consciencieusement vraie et ayant la même force et le même effet que si elle était faite sous serment en vertu de la Loi sur la Preuve au Canada.

ou (dans le cas d'une corporation)

16) Il est une corporation morale résidente canadienne au sens de la Loi de l'impôt sur le revenu et au sens de la Loi sur les impôts et il n'a pas l'intention de modifier cette résidence. La corporation est principalement administrée et contrôlée au Canada.

Il est en mesure de fournir un certificat de régularité de l'autorité qui le gouverne et il a valablement acquis et a le pouvoir de posséder et de vendre l'immeuble sans autres formalités que celles qui ont déjà été observées.

#### **OBLIGATIONS**

D'autre part, l'acheteur s'oblige à ce qui suit:

1) Prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction et avoir vérifié lui-même auprès des autorités compétentes que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux lois et règlements en vigueur.

2) Payer tous les impôts fonciers échus et à échoir, y compris la proportion de ceux-ci pour l'année courante à compter du ||Possession|| et aussi payer à compter de la même date tous les versements en capital et intérêts à échoir sur toutes les taxes spéciales imposées avant ce jour dont le paiement est réparti sur plusieurs années.

3) Payer les frais et honoraires des présentes, de leur publicité ainsi que des copies pour toutes les parties;

4) Assumer le bail des appareils suivants: @ qui sont loués de @ à compter du @;

5) De payer à même le prix de vente, pour le compte du vendeur et aux frais de ce dernier, les hypothèques mentionnées au paragraphe un (1) des "déclarations du vendeur".

6) D'accepter le certificat de localisation fourni par le vendeur et ci-devant décrit.

#### **RÉPARTITIONS**

Les parties déclarent avoir fait entre elles les répartitions d'usage en date du @ suivant les états de compte fournis. Si d'autres répartitions s'avèrent nécessaire, elles seront effectuées à la même date.

#### **PRIX**

Cette vente est faite pour le prix de @ (||Prix||) payé de la façon suivante:

1) la somme de \$@ payée comptant;

2) la somme de @ (\$@) que l'acheteur s'engage à payer au vendeur à son domicile soit

au @, province de @, @, de la façon suivante:

### **REMBOURSEMENT**

L'acheteur s'oblige à rembourser le montant du présent solde de prix de vente au vendeur par versements mensuels, égaux et consécutifs de @ chacun, incluant le capital et les intérêts ci-après mentionnés, payables le @, dont le premier deviendra dû et exigible le @ et tout solde dû le @ deviendra alors exigible.

Les modalités de remboursement qui précèdent sont déterminées en fonction d'une période d'amortissement de @.

### **TAUX D'INTÉRÊT**

Jusqu'au complet remboursement, le solde de prix de vente ou tout résidu impayé portera intérêt au taux de @, calculé semestriellement et non à l'avance, à compter de la date de la signature des présentes, lesquels intérêts seront payables comme suit:

@

les intérêts seront inclus dans les versements ci-dessus mentionnés.

### **REMBOURSEMENT PAR ANTICIPATION**

#### a. Prohibé

L'acheteur ne pourra pas rembourser le présent prêt par anticipation.

OU

#### b. Permis sans pénalité

Pourvu qu'il ne soit pas en défaut aux termes des présentes, l'acheteur pourra rembourser le présent prêt par anticipation, en tout ou en partie, sans avis ni indemnité. L'acheteur devra en plus payer, lors d tel remboursement anticipé, tous les intérêts accrus sur le capital ainsi payé par anticipation. Dans le cas d'un remboursement partiel, le capital payé par anticipation sera imputé régressivement sur les versements de capital dont les échéances sont les plus éloignées.

#### c. Permis avec pénalité

Pourvu qu'il ne soit pas en défaut aux termes des présentes, l'acheteur pourra rembourser le présent prêt par anticipation, en tout ou en partie, moyennant une indemnité de @ mois d'intérêt sur le capital ainsi payé par anticipation. L'acheteur devra en plus payer, lors de tel remboursement anticipé, tous les intérêts accrus sur le capital ainsi payé par anticipation. Dans le cas d'un remboursement partiel, le capital payé par anticipation sera imputé régressivement sur les versements de capital dont les échéances sont les plus éloignées.

d. Permis sans pénalité pour une partie du prêt (clause additionnelle pouvant être ajoutée pour les variantes a) ou c))

Nonobstant ce qui précède et pourvu qu'il ne soit pas en défaut aux termes des présentes, l'acheteur pourra rembourser @ pour cent (@%) de tout solde restant dû sur le capital de ce prêt (ou @ pour cent (@%) du montant originnaire du prêt) à chaque date anniversaire du premier décaissement des fonds du présent prêt, et ce, sans indemnité, en payant en plus tous les intérêts accrus sur le capital ainsi payé par anticipation. Ce privilège additionnel n'est pas cumulatif, et s'il n'est pas utilisé par l'acheteur au cours d'une année donnée, ce dernier sera alors déchu de son droit à tel privilège pour cette année.

#### e. Permis après l'écoulement d'un certain nombre d'années

L'acheteur ne pourra rembourser le présent prêt par anticipation avant que ne se soit écoulé @ an(s) depuis la date du dernier décaissement des fonds du présent prêt. Par la suite,

pourvu qu'il ne soit pas en défaut en vertu des présentes, l'acheteur pourra rembourser le solde du capital en tout temps, en tout ou en partie, sans indemnité (ou moyennant une indemnité de @ mois d'intérêt sur le capital ainsi payé par anticipation). L'acheteur devra en plus payer, lors de tel remboursement anticipé, tous les intérêts accrus sur le capital ainsi payé par anticipation. Dans le cas d'un remboursement partiel le capital payé par anticipation sera imputé régressivement sur les versements de capital dont les échéances sont les plus éloignées.

#### **INTERETS SUR INTERETS**

Tout intérêt impayé à son échéance portera intérêt au taux ci-dessus stipulé, mais demeurera exigible en tout temps, sans nécessité d'avis ou de mise en demeure.

#### **LIEU DE PAIEMENT ET REMISE DE DOCUMENTS**

Tout paiement, remboursement ou remise de documents prévu par les présentes devra être effectué entre les mains du vendeur à l'adresse désignée ci-dessus ou encore à tout autre endroit que ce dernier pourra désigner par écrit à l'acheteur.

#### **HYPOTHEQUE PRINCIPALE**

En garantie du remboursement de la somme capitale, du paiement des intérêts, frais et accessoires et de l'accomplissement de toutes ses obligations créées en considération de la présente vente, l'acheteur hypothèque en faveur du vendeur, jusqu'à concurrence de la somme qui lui est due avec intérêt au taux précité, frais et accessoires, l'immeuble présentement vendu.

Avec tout ce qui est ou sera incorporé, attaché, réuni ou uni par accession à cet immeuble et qui est considéré être immeuble en vertu de la loi.

Cette hypothèque affecte également, comme ci-après mentionné, tous les loyers, présents et futurs provenant de la location de tout ou partie de celui-ci de même que les indemnités d'assurance payables en vertu de toutes les polices d'assurance couvrant ces loyers.

#### **ASSURANCES**

L'acheteur s'oblige à faire assurer contre l'incendie et tous autres risques et pertes habituellement couverts tous les bâtiments qui sont ou seront affectés par la présente hypothèque jusqu'à concurrence de leur pleine valeur de remplacement ou, avec le consentement du vendeur, jusqu'à concurrence d'un montant qui ne pourra en aucun temps être inférieur au montant de la dette ainsi qu'au montant de toutes autres sommes garanties par une hypothèque de rang supérieur ou par une priorité sur l'immeuble.

L'acheteur s'oblige par les présentes à faire insérer dans ces polices, à titre de mandataire du vendeur la clause hypothécaire en faveur du vendeur, à dénoncer à l'assureur les droits hypothécaires de ce dernier à remettre au vendeur ces polices, lesquelles contiendront les clauses usuellement stipulées dans les polices couvrant le même genre de risques, à maintenir celles-ci en vigueur jusqu'à parfait paiement et à fournir au vendeur au moins quinze (15) jours avant leur échéance les reçus de leur renouvellement.

A défaut par l'acheteur de se conformer à ces diverses obligations, le vendeur, sous réserve de ses autres recours, pourra souscrire pour le compte de l'acheteur toutes nouvelles assurances et réclamer le remboursement immédiat des primes avec intérêt du jour du paiement, au taux ci-dessus stipulé. Il pourra aussi, aux frais de l'acheteur, notifier la présente hypothèque à toute compagnie d'assurance intéressée qui n'en aurait pas été avisée, copie ou extrait des présentes pouvant servir à cette notification au besoin.

L'acheteur avertira sans délai le vendeur de tout sinistre et ne devra entreprendre aucun travail de réparation ou de réfection avant que ce dernier n'ait examiné les lieux et approuvé les travaux projetés. Toute indemnité d'assurance devra être versée directement au vendeur, jusqu'à concurrence du montant de sa créance. Nonobstant toute loi, usage ou coutume à ce contraire, le vendeur pourra imputer l'indemnité au paiement de sa créance ou la remettre, en tout ou en partie, à l'acheteur pour lui permettre de reconstruire ou réparer l'immeuble, sans que, dans l'un ou l'autre cas, son hypothèque ou ses autres droits ne soient diminués ou affectés de quelque manière que ce soit, si ce n'est par la signature d'une quittance notariée constatant la réduction du présent

prêt.

### **HYPOTHEQUE ADDITIONNELLE**

Pour assurer le paiement de toute somme d'argent non garantie par l'hypothèque principale ci-dessus créée, et notamment les intérêts échus au-delà de trois (3) années plus l'année courante, l'intérêt sur les intérêts, ainsi que les autres sommes déboursées par le vendeur pour la protection de sa créance hypothécaire, telles que, mais sans limitation, primes d'assurances, taxes, frais et autres accessoires, une hypothèque additionnelle équivalant à VINGT pour cent (20%) du montant originaire du présent prêt est créée par l'acheteur sur l'immeuble.

### **HYPOTHEQUE DES LOYERS**

Pour garantir davantage ses obligations, l'acheteur hypothèque par les présentes, jusqu'à concurrence de la même somme et pour les mêmes fins que celles indiquées à la clause <HYPOTHEQUE> ci-dessus, tous les loyers présents et futurs provenant de la location de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci, ainsi que les indemnités d'assurance payables en vertu de toutes polices d'assurance qui couvrent ou pourront couvrir, le cas échéant, ces loyers.

L'acheteur s'engage à remettre au vendeur, sur demande, tous les baux affectant l'immeuble ainsi que toute police d'assurance couvrant ces loyers.

Tant qu'il ne sera pas en défaut et que le vendeur n'aura pas avisé l'acheteur de son intention de les percevoir, le vendeur autorise l'acheteur à continuer à percevoir les loyers à leur échéance.

En cas de défaut, le vendeur pourra, sous réserve de ses autres droits et recours, se prévaloir de cette hypothèque en la signifiant aux locataires et en avisant l'acheteur et les locataires de son intention de s'en prévaloir. Il pourra renouveler les baux ou en consentir de nouveaux au nom de l'acheteur aux conditions qu'il jugera convenables. Le montant des loyers perçus servira, à sa discrétion, à se payer une commission de cinq pour cent (5%) des revenus bruts à titre de frais d'administration, à payer les intérêts de sa créance, les taxes, les versements de capital, le coût des réparations, et autres dépenses, le tout sans que ses droits ou ses hypothèques soient diminués ou affectés de quelque manière que ce soit, si ce n'est par la signature d'une quittance notariée constatant la réduction du présent prêt. D'avance, l'acheteur ratifie les actes d'administration du vendeur et accepte les états soumis par ce dernier comme équivalant à une reddition de compte. Le vendeur ne sera responsable d'aucune perte ni d'aucun dommage encourus à raison de son administration.

### **CHARGES ET CONDITIONS**

#### 1. Frais

L'acheteur paiera les frais et honoraires des présentes, les frais d'arpentage, d'évaluation et d'inspection de l'immeuble, les frais de publicité et tous les autres déboursés, incluant ceux relatifs à tout renouvellement, avis, hypothèque, renonciation, cession de rang, quittance ou mainlevée s'y rapportant. Le vendeur est autorisé à retenir, à même le produit du prêt, les sommes suffisantes pour les acquitter.

#### 2. Mise en défaut de l'acheteur

Le seul écoulement du temps pour accomplir l'une quelconque des obligations prévues aux présentes constituera l'acheteur en défaut, sans nécessité d'aucun avis ou mise en demeure.

#### 3. Hypothèques ou charges prioritaires

L'acheteur s'engage à ce qu'en tout temps l'immeuble demeure libre de toute priorité, hypothèque ou charge quelconque pouvant primer les droits du vendeur, à l'exception, le cas échéant, de celles ci-après déclarées. Il s'oblige, sur demande et à ses frais, à remettre au vendeur toute renonciation, cession de rang, quittance ou mainlevée que ce dernier jugera nécessaire pour conserver la primauté de ses droits sur l'immeuble hypothéqué.

#### 4. Radiation des droits hypothécaires ou prioritaires

Le vendeur est, par les présentes, autorisé à faire radier, aux frais de l'acheteur, à même le produit du présent prêt, toutes inscriptions hypothécaires et charges quelconques qui pourraient grever l'immeuble et primer l'hypothèque consentie aux termes des présentes, à l'exception, le cas échéant, de celles ci-après déclarées. Au cas d'insuffisance de deniers, le vendeur est habilité à ne plus faire d'avance et à exiger, mal le terme convenu, le remboursement des sommes déjà déboursées, sous réserve de ses autres droits et recours.

#### 5. Paiement des taxes impositions et cotisations

L'acheteur s'oblige à acquitter régulièrement toutes les taxes, impositions et cotisations fédérale provinciales, municipales et scolaires, générales ou spéciales, qui peuvent ou pourront, en tout temps, affect et grever l'immeuble par priorité sur les droits du vendeur, et il remettra au vendeur, le cas échéant, dans les trente (30) jours de l'échéance de ces taxes, impositions ou cotisations, des reçus démontrant leur paiement complet, sans subrogation en faveur de tiers.

#### 6. Remboursement des sommes déboursées par le vendeur

L'acheteur remboursera au vendeur, sur demande, toutes sommes déboursées par ce dernier pour payer des primes d'assurance, taxes, impositions, cotisations ou tous autres frais découlant du prêt ou ayant été faits pour conserver sa garantie ou pour assurer l'exécution de toute obligation de l'acheteur, avec intérêts sur ces sommes au taux ci-dessus prévu à compter de la date de leur déboursement par le vendeur

#### 7. Conservation de l'immeuble

L'acheteur conservera en bon état, sans en changer la destination, les bâtisses érigées ou qui seront érigées sur l'immeuble. ainsi que tous les biens qui y sont ou qui y seront incorporés, attachés, réunis ou un par accession et qui sont considérés immeubles en vertu de la loi, de façon à ne pas diminuer la garantie du vendeur. Il permettra à ce dernier d'y avoir accès de temps en temps pour les examiner.

Si l'acheteur néglige de maintenir l'immeuble en bon état, d'y faire les réparations nécessaires après en avoir reçu la demande du vendeur ou si l'immeuble est laissé vacant ou à l'abandon, le vendeur pourra, sous réserve de ses autres droits et recours, pénétrer dans les lieux pour y effectuer les travaux requis ou prendre toute autre mesure appropriée, aux frais de l'acheteur.

#### 8. Aliénation de l'immeuble

L'acheteur s'oblige à informer préalablement le vendeur de toute vente, transfert ou aliénation projet de la totalité ou partie de l'immeuble ou de la totalité ou partie des droits qu'il détient dans l'immeuble. L'acheteur s'oblige, dans les trente (30) jours suivant la vente, le transfert ou l'aliénation, à remettre au vendeur une copie de tous les actes et documents s'y rapportant, avec un état certifié de leur inscription, ainsi qu'un transfert accepté de toute police d'assurance. Tout propriétaire ou acquéreur subséquent de l'immeuble ou des droits détenus par l'acheteur dans l'immeuble devra assumer solidairement avec l'acheteur et s'il y a lieu, solidairement avec tout copropriétaire, le paiement du présent prêt et souscrire à la présent hypothèque ainsi qu'à tous les termes et conditions des présentes.

#### 9. Location de l'immeuble

L'acheteur s'oblige à ne pas donner quittance par anticipation de plus d'un mois de loyer ni à louer l'immeuble ou une partie de celui-ci à un loyer sensiblement inférieur à sa valeur locative, sans le consentement écrit du vendeur.

#### 10. Remise de documents

L'acheteur s'engage à remettre au vendeur, si celui-ci lui en fait la demande, tous les documents relatifs à l'immeuble. Ce dernier pourra retenir ces documents jusqu'au paiement complet du présent prêt.

### **DÉFAUTS**

L'acheteur sera en défaut si lui ou tout propriétaire subséquent de l'immeuble:

a) ne se conforme pas aux obligations résultant de la clause d'assurance, des clauses se retrouvant au titre des charges et conditions ci-dessus ou de toute autre clause du présent acte;

b) ne paie pas, à leur échéance respective, chacun des versements de capital ou d'intérêts dus aux termes des présentes;

c) fait cession de ses biens, est mis en faillite ou en liquidation, devient insolvable. fait une proposition concordataire ou se prévaut de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies;

d) n'obtient pas la mainlevée de toute hypothèque légale de la construction inscrite contre l'immeuble dans les dix (10) jours de son inscription, sauf s'il en conteste de bonne foi la validité et s'il fournit au vendeur toute garantie supplémentaire requise par ce dernier pour assurer la protection de ses droits, auquel cas cette obligation sera suspendue jusqu'au jugement final à intervenir;

e) n'obtient pas la mainlevée de toute saisie opérée contre l'immeuble en exécution d'un jugement;

f) n'obtient pas la mainlevée de tout préavis d'exercice d'un droit hypothécaire ou d'un autre droit inscrit contre l'immeuble ou ne remédie à tout défaut aux termes de toute autre hypothèque ou charge affectant l'immeuble;

Advenant tout cas de défaut, le vendeur aura le droit, sous réserve de ses autres droits et recours:

a) d'exiger le paiement immédiat de la totalité de sa créance, en capital, intérêts, frais et accessoires;

b) d'exécuter toute obligation non respectée par l'acheteur en ses lieu et place et aux frais de ce dernier;

c) d'exercer les recours hypothécaires que lui reconnaît la loi, après avoir signifié et inscrit un préavis d'exercice de ses droits hypothécaires et respecté le délai imparti pour le délaissement du bien, le tout conformément aux articles 2748 et suivants du Code civil du Québec.

#### **ÉLECTION DE DOMICILE**

L'acheteur et les intervenants font élection de domicile à leur adresse mentionnée aux présentes. Si le vendeur ne peut les rejoindre à cette adresse ou à la dernière adresse fournie par écrit par ces derniers, ceux-ci font élection de domicile au bureau du greffier de la Cour supérieure du district de ||District||.

#### **SOLIDARITÉ**

Si le terme <acheteur> comprend plus d'une personne, chacune d'elles est solidairement responsable envers le vendeur des obligations qui y sont stipulées.

#### **INDIVISIBILITÉ**

Les obligations de l'acheteur sont indivisibles et pourront être réclamées en totalité de chacun de ses héritiers, légataires ou représentants légaux conformément à l'article 1520 du Code civil du Québec. Il en sera également de même, le cas échéant, à l'égard de toute caution ou acquéreur de l'immeuble ainsi qu'à l'égard de leurs héritiers.

#### **DROIT DE RÉOLUTION**

A défaut par l'acheteur de remplir l'une des quelconques des obligations ci-dessus stipulées, et sans limiter la généralité de ce qui précède, à défaut de paiement à leur échéance

respective, des versements en capital ou en intérêt, des taxes ou cotisations à échoir, des primes d'assurance ci-dessus stipulée, le vendeur aura le droit, s'il le juge à propos, et sans préjudice aux recours que lui permet le présent acte, de demander la résolution de la présente vente, après avoir servi l'acheteur l'avis de soixante (60) jours prévu par la loi.

En ce cas le vendeur reprendra le dit immeuble sans être tenu à aucune restriction pour les acomptes reçus jusqu'alors en principal ou en intérêts, ni à aucune indemnité pour les réparations, améliorations et constructions faites à l'immeuble par qui que ce soit, ces acomptes, réparations, améliorations et constructions restant acquis au vendeur à titre de dommages-intérêts liquidés.

#### **CLAUSE INTERPRÉTATIVE**

Chaque fois que le contexte l'exige, tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel, et vice versa, et tout mot écrit au genre masculin comprend aussi le genre féminin. Spécialement le mot <immeuble>, employé sans autre indication dans le présent acte, signifie tous et chacun des immeubles ci-dessus hypothéqués et comprend, pour chacun d'eux, le fonds de terre, les bâtisses y érigées ou qui pourront y être érigées, de même que les biens qui y sont ou qui pourront y être incorporés, attachés, réunis ou unis par accession.

#### **APPLICATION DE LA LOI SUR LA PROTECTION DU CONSOMMATEUR**

##### **CONDITION SPECIALE**

Si, à l'expiration du terme du présent prêt, il reste un solde dû sur le principal, le vendeur (commerçant) ne pourra en exiger le paiement de l'acheteur (consommateur) que trente (30) jours après avoir donné un avis à cet effet à l'acheteur (consommateur), le tout conformément aux dispositions de la Loi sur la protection du consommateur et de ses règlements.

##### **DECLARATION**

L'acheteur (consommateur) reconnaît avoir reçu le @, un avis du vendeur (commerçant) conformément à la Loi sur la protection du consommateur et de ses règlements, et copie de cet avis demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée par les parties en présence du notaire soussigné.

#### **EXEMPTIONS DE L'APPLICATION DE LA LOI SUR LA PROTECTION DU CONSOMMATEUR**

(S'il y a lieu)

L'acheteur déclare qu'il est partie au contrat en sa qualité de commerçant.

Le vendeur déclare qu'il n'agit pas en qualité de commerçant.

ou

L'acheteur déclare que l'immeuble grevé de l'hypothèque et affecté à la garantie du présent contrat comprend plus de quatre (4) logements.

ou

L'acheteur déclare que l'immeuble grevé de l'hypothèque et affecté à la garantie du présent contrat est utilisé principalement à une fin commerciale.

#### **DECLARATION RELATIVE AUX LOIS CONCERNANT LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES ET LA TAXE DE VENTE DU QUEBEC**

Le vendeur déclare que l'immeuble vendu aux présentes est un immeuble d'habitation non neuf (usagé), qu'il n'est pas un constructeur au sens de ladite législation, qu'il n'a pas lui-même construit ledit immeuble, qu'il n'est pas une personne enregistrée ayant demandé un crédit de taxes sur les intrants ni un particulier exploitant une entreprise de rénovation et ayant apporté à l'immeuble des rénovations majeures, et que conséquemment ledit immeuble constitue donc une

fourniture exonérée au sens de ces dites lois.

Le vendeur fait cette déclaration de bonne foi et avec la même force et le même effet que si elle était faite sous serment au sens de la Loi sur la Preuve au Canada et il se porte garant du paiement de toute taxe qui pourrait être exigible du fait que la présente déclaration serait fautive ou erronée.

Le vendeur déclare que l'immeuble faisant l'objet de la présente vente est un immeuble occupé principalement à titre résidentiel, qu'il n'a pas effectué aucune rénovation majeure et ne réclamera pas de crédit de taxe sur les intrants relativement à l'acquisition ou à des améliorations apportées à l'immeuble, et que, en conséquence, la présente vente constitue une fourniture exonérée suivant les dispositions de la Loi sur la taxe d'accise.

**DECLARATIONS DU VENDEUR RELATIVEMENT À LA TAXE  
SUR LES PRODUITS ET SERVICES (T.P.S.) ET À LA TAXE  
DE VENTE DU QUÉBEC (T.V.Q.) POUR UN TERRAIN**

Le vendeur déclare que l'immeuble n'était pas immédiatement avant la signature des présentes OU immédiatement avant la date de possession par l'acquéreur, une immobilisation du vendeur utilisée principalement dans son entreprise, que la vente n'est pas effectuée dans le cadre de son entreprise, et qu'il n'a pas présenté et s'engage à ne pas présenter le choix suivant la forme prescrite par les autorités concernées, en vertu de l'alinéa 9 b) (ii), partie I de l'annexe V de la Loi sur la taxe d'accise, et de l'alinéa 102 20 b) de la Loi sur la taxe de vente du Québec.

En conséquence, la présente vente est exonérée selon les dispositions de la Loi sur la taxe d'accise et de la Loi sur la taxe de vente du Québec.

**COPROPRIÉTÉ INDIVISE**

Les acheteurs conviennent de régler comme suit leur copropriété indivise:

- a) les acheteurs seront copropriétaires chacun dans la proportion d'une demie indivise (ou de 50%);
- b) les copropriétaires contribueront aux frais et dépenses, incluant le remboursement des hypothèques grevant l'immeuble, ainsi qu'aux améliorations et rénovations dans la même proportion;
- c) toute contribution de la part de l'un des copropriétaires supérieure à sa quote-part dans l'immeuble sera présumée avoir fait l'objet d'une libéralité en faveur de l'autre copropriétaire à moins d'une entente écrite à l'effet contraire (contrat, billet, reconnaissance de dette, etc...);
- d) à la fin de la copropriété, le produit net de la disposition de l'immeuble sera partagé dans la même proportion sans égard à la contribution de chacun des copropriétaires à l'origine ou durant la copropriété;
- e) la durée de l'indivision sera maintenue jusqu'à ce que les parties décident conventionnellement d'y mettre fin ou qu'un jugement décrète sa cessation, suite à une requête présentée en ce sens par toute partie intéressée, ou par l'effet de la loi.

**ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL**

@ ||Vendeur1.Prenom|| ||Vendeur1.Nom|| déclare être ||Vendeur1.MatrimConst||, et que depuis, leur état civil et leur régime matrimonial n'ont fait l'objet d'aucun changement.

||Vendeur2.Prenom|| ||Vendeur2.Nom|| déclare être ||Vendeur2.MatrimConst||, et que depuis, leur état civil et leur régime matrimonial n'ont fait l'objet d'aucun changement.

||Vendeur3.Prenom|| ||Vendeur3.Nom|| déclare être ||Vendeur3.MatrimConst||, et que depuis, leur état civil et leur régime matrimonial n'ont fait l'objet d'aucun changement.

||Acquereur1.Prenom|| ||Acquereur1.Nom|| déclare être ||Acquereur1.MatrimConst||, et que depuis, leur état civil et leur régime matrimonial n'ont fait l'objet d'aucun changement.

||Acquereur2.Prenom|| ||Acquereur2.Nom|| déclare être ||Acquereur2.MatrimConst||, et que depuis, leur état civil et leur régime matrimonial n'ont fait l'objet d'aucun changement.

||Acquereur3.Prenom|| ||Acquereur3.Nom|| déclare être ||Acquereur3.MatrimConst||, et que depuis, leur état civil et leur régime matrimonial n'ont fait l'objet d'aucun changement.

### **INTERVENTION DU CONJOINT**

@

### **CESSION DE PRIORITE DE RANG**

Le vendeur aux présentes déclare enfin avoir pris lecture et communication des conventions de prêt consentis par @, au présent acquéreur, de même que par @, respectivement pour des sommes de @ (\$@) et @ (\$@).

Ces créances hypothécaires porteront respectivement le premier et second rang au niveau de l'affectation hypothécaire de l'immeuble ci-haut décrit, au paragraphe DESIGNATION.

EN CONSEQUENCE, le vendeur par les présentes, accorde expressément auxdits créanciers, soit la @, et la @, (ci-après désignés "Le Bénéficiaire"), ce acceptant, priorité d'hypothèque et de tout autre droit et ce, pour le plein montant desdits actes de prêt hypothécaire, soit les sommes respectives de @ (\$@) et @ (\$@), plus tous intérêts, frais et accessoires, le vendeur cédant auxdits bénéficiaires, antériorité à toutes fins.

EN CONSEQUENCE, tous les droits hypothécaires et autres droits de garantie des bénéficiaires auront priorité et préférence sur ceux du présent vendeur, et ce tant dans l'ordre de collocation du prix de l'immeuble ou de l'indemnité d'assurance-incendie qu'à l'égard de l'exercice du droit de devenir propriétaire dudit immeuble en vertu d'une clause résolutoire ou de prise en paiement insérée au présent acte.

### **MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE LA LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES**

Les parties aux présentes, ci-après nommées le cédant et le cessionnaire, dans le but de se conformer aux prescriptions de la Loi ci-dessus relatée, établissent et reconnaissent les faits et mentions suivants:

1.

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| a) Nom du cédant:           | Vendeur1.Prenom     Vendeur1.Nom  <br>  Vendeur2.Prenom     Vendeur2.Nom  <br>  Vendeur3.Prenom     Vendeur3.Nom  <br>  Vendeurc1.Cie  <br>  Vendeurc2.Cie                                     |
| b) Nom du cessionnaire:     | Acquereur1.Prenom     Acquereur1.Nom  <br>  Acquereur2.Prenom     Acquereur2.Nom  <br>  Acquereur3.Prenom     Acquereur3.Nom  <br>  Acquereur1.Cie  <br>  Acquereur2.Cie                       |
| c) Adresse du cédant:       | Vendeur1.Adresse  ,   Vendeur1.Ville  ,   Vendeur1.Province  ,<br>  Vendeur1.CodePostal  <br><br>  Vendeurc1.Adresse  ,   Vendeurc1.Ville  ,<br>  Vendeurc1.Province  ,   Vendeurc1.CodePostal |
| d) Adresse du cessionnaire: | Acquereur1.Adresse  ,   Acquereur1.Ville  ,<br>  Acquereur1.Province  ,   Acquereur1.CodePostal  |

- ||Acquereur1.Adresse||, ||Acquereur1.Ville||,  
||Acquereur1.Province||, ||Acquereur1.CodePostal||
- e) Nouvelle adresse du  
cessionnaire: ||Adresse||
- f) Municipalité sur le  
territoire de laquelle  
est situé l'immeuble: @
- g) Montant de la  
contrepartie: \$ ||Prix||
- i) Montant de la base  
d'imposition: \$@
- j) Montant du droit de  
mutation: \$@
- k) Exonération: nil @

2. Il n'y a pas transfert d'un immeuble corporel et de meubles au sens de l'article 1.0.1 de la Loi.

**DONT ACTE** à ||Notaire.Ville||, sous le numéro

des minutes du notaire soussigné.

**LECTURE FAITE**, les parties signent en présence du notaire soussigné.

\_\_\_\_\_  
||Vendeur1.Prenom|| ||Vendeur1.Nom|| ||Vendeur1.Cie||, vendeur

\_\_\_\_\_  
||Vendeur2.Prenom|| ||Vendeur2.Nom|| ||Vendeur2.Cie||, vendeur

\_\_\_\_\_  
||Acquereur1.Prenom|| ||Acquereur1.Nom|| ||Acquereur1.Cie||, acheteur

\_\_\_\_\_  
||Acquereur2.Prenom|| ||Acquereur2.Nom|| ||Acquereur2.Cie||, acheteur

\_\_\_\_\_  
Me ||Notaire.Prenom|| ||Notaire.Nom||, notaire



CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE ||DISTRICT||

**AVIS D'ADRESSE**

A l'officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de ||District||.

Prenez avis qu'aux termes d'une réquisition publiée à votre bureau sous le numéro

l'adresse du bénéficiaire des droits résultant de l'acte de @ précité reçu par le notaire soussigné le @ sous le numéro @ de ses minutes et affectant l'immeuble suivant, est la suivante:

**||Vendeur1.Prenom|| ||Vendeur1.Nom||**, ||Vendeur1.Occupation||, résidant à ||Vendeur1.Adresse||, ||Vendeur1.Ville|| ||Vendeur1.Province|| ||Vendeur1.CodePostal||; né(e) le ||Vendeur1.DateNaissance|| à ||Vendeur1.LieuNaissance||.

**||Vendeur2.Prenom|| ||Vendeur2.Nom||**, ||Vendeur2.Occupation||, résidant à ||Vendeur2.Adresse||, ||Vendeur2.Ville|| ||Vendeur2.Province|| ||Vendeur2.CodePostal||; né(e) le ||Vendeur2.DateNaissance|| à ||Vendeur2.LieuNaissance||.

**||Vendeur3.Prenom|| ||Vendeur3.Nom||**, ||Vendeur3.Occupation||, résidant à ||Vendeur3.Adresse||, ||Vendeur3.Ville|| ||Vendeur3.Province|| ||Vendeur3.CodePostal||; né(e) le ||Vendeur3.DateNaissance|| à ||Vendeur3.LieuNaissance||.

**||Vendeurc1.Cie||**, ||Vendeurc1.MatrimConst||.

**||Vendeurc2.Cie||**, ||Vendeurc2.MatrimConst||.

**DESIGNATION DE L'IMMEUBLE**

||Designation||

Vous êtes requis d'inscrire la présente adresse en regard de tout droit hypothécaire et de résolution créé dans ladite réquisition, et comprenant notamment l'hypothèque principale, l'hypothèque additionnelle, l'hypothèque des loyers ainsi que l'hypothèque affectant l'assurance couvrant lesdits loyers, lesquels ont trait à l'immeuble ci-dessus décrit.

Signé à ||Notaire.Ville||, province de Québec, ce @ 19@.

---

||Notaire.Prenom|| ||Notaire.Nom||, Notaire



CANADA  
PROVINCE DE QUEBEC  
DISTRICT DE ||DISTRICT||

**AVIS D'ADRESSE**

**(art. 1023 du Code civil du Québec)**

A l'officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de ||District||.

Par suite de l'inscription à vos registres du bureau de la publicité des droits de votre circonscription, d'un acte reçu par le notaire soussigné, publié sous le numéro

le (les) bénéficiaire(s) suivant(s)(es) a(ont) acquis des droits sur et dans l'immeuble ci-après désigné, savoir:

@ ||Acquereur1.Prenom|| ||Acquereur1.Nom||, ||Acquereur1.Occupation||,  
résidant à ||Adresse||; né(e) le ||Acquereur1.DateNaissance|| à ||Acquereur1.LieuNaissance||.

@ ||Acquereur2.Prenom|| ||Acquereur2.Nom||, ||Acquereur2.Occupation||,  
résidant à ||Adresse||; né(e) le ||Acquereur2.DateNaissance|| à ||Acquereur2.LieuNaissance||.

@ ||Acquereur3.Prenom|| ||Acquereur3.Nom||, ||Acquereur3.Occupation||,  
résidant à ||Adresse||; né(e) le ||Acquereur3.DateNaissance|| à ||Acquereur3.LieuNaissance||.

@ ||Acquereurc1.Cie||, ||Adresse||.

@ ||Acquereurc2.Cie||, ||Adresse||.

**NATURE DU DROIT VISE:**

Droit de retrait ou de subrogation de la part d'un indivisaire, affectant l'immeuble suivant:

**DESIGNATION DU (DES) BIENS**

||Designation||

Le soussigné donne le présent avis à l'officier de la publicité des droits de la circonscription foncière concernée conformément à l'article 1023 du Code civil du Québec, et vous requiers de porter et d'inscrire celui-ci en égard des droits ci-haut relatés.

Fait et signé à ||Notaire.Ville|| ce @

\_\_\_\_\_  
Me ||Notaire.Prenom|| ||Notaire.Nom||, notaire



## EXTRAIT D'UN ACTE NOTARIÉ

D'un acte de @ reçu sous le numéro @ des minutes de ||Notaire.Nom2||, notaire le @, il a été extrait textuellement ce qui suit:

" **MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE LA LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES**

Les parties aux présentes, ci-après nommées le cédant et le cessionnaire, dans le but de se conformer aux prescriptions de la Loi ci-dessus relatée, établissent et reconnaissent les faits et mentions suivants:

1.

- a) Nom du cédant: ||Vendeur1.Prenom|| ||Vendeur1.Nom||  
||Vendeur2.Prenom|| ||Vendeur2.Nom||  
||Vendeur3.Prenom|| ||Vendeur3.Nom||  
||Vendeurc1.Cie||  
||Vendeurc2.Cie||
- b) Nom du cessionnaire: ||Acquereur1.Prenom|| ||Acquereur1.Nom||  
||Acquereur2.Prenom|| ||Acquereur2.Nom||  
||Acquereur3.Prenom|| ||Acquereur3.Nom||  
||Acquereurc1.Cie||  
||Acquereurc2.Cie||
- c) Adresse du cédant: ||Vendeur1.Adresse||, ||Vendeur1.Ville||, ||Vendeur1.Province||,  
||Vendeur1.CodePostal||  
  
||Vendeurc1.Adresse||, ||Vendeurc1.Ville||,  
||Vendeurc1.Province||, ||Vendeurc1.CodePostal||
- d) Adresse du cessionnaire: ||Acquereur1.Adresse||, ||Acquereur1.Ville||,  
||Acquereur1.Province||, ||Acquereur1.CodePostal||  
  
||Acquereurc1.Adresse||, ||Acquereurc1.Ville||,  
||Acquereurc1.Province||, ||Acquereurc1.CodePostal||
- f) Municipalité sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble: @

2. Il n'y a pas transfert d'un immeuble corporel et de meubles au sens de l'article 1.0.1 de la Loi. "

POUR EXTRAIT CONFORME délivré ce @ de ma minute @ demeurée en mon étude.

\_\_\_\_\_  
||Notaire.Nom2||, Notaire.