

OFFRE D'ACHAT D'IMMEUBLE (Commercial ou résidentiel)

TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
PRÉAMBULE.....	7
0.00 INTERPRÉTATION	8
0.01 Terminologie.....	8
0.01.01 Activités.....	8
0.01.02 Charge	8
0.01.03 Contre-Offre	8
0.01.04 Dépositaire.....	8
0.01.05 Dépôt	8
0.01.06 Différend	8
0.01.07 Force Majeure.....	9
0.01.08 Immeuble.....	9
0.01.09 Information Confidentielle.....	9
0.01.10 Loi	10
0.01.11 Manquement.....	10
0.01.12 Offre	10
0.01.13 PARTIE.....	10
0.01.14 Personne.....	10
0.01.15 Perte.....	11
0.01.16 Représentants Légaux.....	11
0.01.17 Séance de Clôture.....	11
0.01.18 Taux Préférentiel.....	11
0.02 Intégralité et primauté.....	11
0.03 Lois applicables	12
0.04 Non-conformité.....	12
0.04.01 Divisibilité.....	12
0.04.02 Disposition alternative.....	12
0.05 Généralités	12
0.05.01 Cumul.....	12
0.05.02 Non-renonciation.....	12
0.05.03 Dates et délais.....	12
a) De rigueur.....	12
b) Calcul.....	13
c) Reports.....	13
0.05.04 Références financières.....	14
0.05.05 Renvois	14
0.05.06 Genre et nombre	14
0.05.07 Titres.....	14
0.05.08 Présomptions	14

OFFRE D'ACHAT D'IMMEUBLE (Commercial ou résidentiel)

0.05.09	Connaissance	14
0.05.10	Approbation	15
0.05.11	Normes comptables	15
1.00	OBJET	15
1.01	Général	15
1.02	Conditions	15
1.02.01	Requises par l'OFFRANT	15
1.02.02	Requises par le BÉNÉFICIAIRE	15
1.02.03	Choix	16
1.03	Date d'occupation [OU de prise de charge]	16
1.04	Biens inclus	16
2.00	CONTREPARTIE.....	16
2.01	Prix d'achat	16
2.02	Ajustements	16
2.03	Allocation	17
3.00	MODALITÉS DE PAIEMENT	17
3.01	Dépôt en fidéicomis	17
3.02	Libération du Dépôt sur acceptation	17
3.03	Versement initial	17
3.04	Solde	17
3.05	Intérêt	18
3.06	Déchéance du terme	18
4.00	SÛRETÉS.....	18
4.01	Hypothèques	18
4.01.01	Hypothèque immobilière	18
4.01.02	Hypothèque mobilière sans dépossession	19
4.02	Cautionnement personnel	19
5.00	ATTESTATIONS RÉCIPROQUES	19
5.01	Statut	19
5.02	Capacité	20
5.03	Effet obligatoire	20
5.04	Résidence	20
5.05	Commission	21
5.06	Assurances	21
5.07	Prête-nom	21
5.08	Consentement éclairé	21
5.09	Stipulations essentielles	21
5.10	Divulgateion	21
5.11	Procédures judiciaires	22

OFFRE D'ACHAT D'IMMEUBLE (Commercial ou résidentiel)

6.00	ATTESTATIONS DE L'OFFRANT	22
7.00	ATTESTATIONS DU BÉNÉFICIAIRE.....	22
7.01	Droit de propriété.....	22
7.02	Qualité des titres	22
7.03	Droits affectant l'Immeuble.....	22
7.04	Construction.....	23
7.05	Permis	23
7.06	Activités.....	23
7.07	Environnement.....	23
8.00	OBLIGATIONS RÉCIPROQUES	23
8.01	Information Confidentielle	23
8.01.01	Engagement	23
8.01.02	Durée de l'engagement.....	24
8.01.03	Pénalité	24
8.02	Attestations	24
8.03	Indemnisation	25
8.03.01	Portée.....	25
8.03.02	Procédure.....	25
8.03.03	Réclamation d'un tiers.....	26
8.03.04	Durée des attestations.....	26
8.03.05	Franchise	27
8.03.06	Limitation.....	27
8.04	Divulgarion de l'existence de l'Offre	27
8.04.01	Engagement.....	27
8.04.02	Défaut.....	27
8.05	Exécution complète	28
8.06	Contre-Offres.....	28
9.00	OBLIGATIONS DE L'OFFRANT	28
9.01	Taxes.....	28
10.00	OBLIGATIONS DU BÉNÉFICIAIRE	28
10.01	Informations.....	28
10.02	Livraison	28
10.03	Transfert des permis	29
10.04	Paiement des taxes	29
11.00	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES.....	29
11.01	Cession.....	29
11.01.01	Interdiction	29
11.01.02	Motif sérieux	29
11.01.03	Inopposabilité.....	30

OFFRE D'ACHAT D'IMMEUBLE (Commercial ou résidentiel)

11.01.04	Exception.....	30
11.02	Force Majeure.....	30
11.02.01	Atténuation de responsabilité.....	30
11.02.02	Prise de mesures adéquates.....	30
11.03	Relations entre les PARTIES.....	30
11.04	Condition.....	31
11.05	Inspection de l'Immeuble.....	31
11.06	Vérification environnementale.....	31
11.07	Manquement.....	31
11.08	Frais.....	31
11.09	Non-conclusion de la vente.....	32
11.09.01	Offre non acceptée.....	32
11.09.02	Vente non conclue.....	32
	a) Défaut de l'OFFRANT.....	32
	b) Défaut du BÉNÉFICIAIRE.....	32
12.00	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	32
12.01	Avis.....	32
12.02	Résolution des Différends.....	33
12.02.01	Rencontre de négociations de bonne foi.....	33
	a) Avis écrit.....	33
	b) Rencontre.....	34
	c) Procédures judiciaires.....	34
	d) Mesures conservatoires.....	34
12.02.02	Médiation.....	34
	a) Processus.....	34
	b) Médiateur.....	34
	c) Règlement.....	34
	d) Procédures judiciaires [OU Arbitrage].....	35
12.02.03	Procédure d'arbitrage (si VI au paragraphe 12.02.02 c) s'applique).....	35
	a) Avis.....	35
	b) Réponse.....	35
	c) Nomination d'un troisième arbitre.....	36
	d) Sous-contrats.....	36
	e) Confidentialité.....	36
	f) Audition.....	36
	g) Décision.....	36
	h) Frais.....	37
	i) Dispositions supplétives.....	37
12.03	Élection de for.....	37
12.04	Exemplaires.....	37
12.05	Modification.....	37
12.06	Non-renonciation.....	37
12.07	Signature électronique.....	38

OFFRE D'ACHAT D'IMMEUBLE (Commercial ou résidentiel)

13.00	SÉANCE DE CLÔTURE	38
14.00	DATE LIMITE DE L'ACCEPTATION.....	38
15.00	PORTÉE	38
15.01	PARTIES	38
15.02	Offres antérieures.....	38

LISTE DES ANNEXES

	PAGE
ANNEXE A – EXTRAIT DE RÉOLUTION DU BÉNÉFICIAIRE.....	41
ANNEXE B – EXTRAIT DE RÉOLUTION DE L'OFFRANT	42
ANNEXE 0.01.08 – DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE	43
ANNEXE 1.04 – BIENS INCLUS	43
ANNEXE 4.01.01 – HYPOTHÈQUE IMMOBILIÈRE.....	43
ANNEXE 4.01.02 – HYPOTHÈQUE MOBILIÈRE SANS DÉPOSSESSION.....	43
ANNEXE 4.02 – CONTRAT DE CAUTIONNEMENT	44
ANNEXE 7.02 – CHARGES ENREGISTRÉES SUR L'IMMEUBLE.....	46



www.edilex.com

OFFRE D'ACHAT D'IMMEUBLE (Commercial ou résidentiel)

OFFRE D'ACHAT D'IMMEUBLE soumise en la ville de, province de, Canada et expirant le 20....., à heures.

DE : V1 (*nom de la personne physique*), (*occupation*), domicilié(e) et résidant au (*numéro civique et nom de la rue*), en la ville de (*nom de la ville*), province de (*nom de la province*), (*code postal*), faisant affaires sous le nom de (*dénomination*);

OU

V2 (*nom de la personne morale*), personne morale dûment constituée, tel qu'elle le déclare, selon la Loi (*nom de la loi sous laquelle la société par actions a été constituée*), ayant sa principale place d'affaires au (*numéro civique et nom de la rue*), en la ville de (*nom de la ville*), province de (*nom de la province*), (*code postal*), et dûment immatriculée sous le numéro conformément à la Loi (*nom de la loi relative à la publicité légale des entreprises sous laquelle la société par actions est immatriculée*) qui est dûment autorisé à agir à cette fin, [(V1) tel qu'il(elle) le déclare] OU [(V2) tel qu'indiqué dans l'extrait de résolution de l'administrateur unique [OU du conseil d'administration], à l'annexe A];

OU

V3 (*nom*), [société en nom collectif], OU [société en commandite représentée par (*nom de son commandité*), son commandité], OU [société en participation], OU [coentreprise], OU [collaboration], OU [tout autre groupement de personnes] exploitant une entreprise, dûment formée selon [le Code civil du Québec] OU [la Loi (*identification de la loi applicable*)] OU [le régime de droit commun applicable], ayant sa principale place d'affaires au (*numéro civique et nom de la rue*), en la ville de (*nom de la ville*), province de (*nom de la province*), (*code postal*), et dûment immatriculée (*selon le cas*) sous le numéro conformément à la Loi (*nom de la loi relative à la publicité légale des entreprises sous laquelle est immatriculée*), représentée par (*nom du représentant*), son (*titre du représentant*), qui est dûment autorisé à agir à cette fin tel qu'elle le déclare, OU [tel qu'indiqué dans les extraits de résolutions des associés de la société en nom collectif], OU [tel qu'indiqué dans les extraits de résolutions de l'administrateur unique [ou du conseil d'administration] du commandité de la société en commandite], OU [tel qu'indiqué dans les extraits de résolutions des associés de la société en participation], OU [tel qu'indiqué dans les extraits de résolutions de l'administrateur unique [ou du conseil d'administration] de chacun des participants à la coentreprise], OU [tel qu'indiqué dans les extraits de résolutions de l'administrateur unique [ou du conseil d'administration] de chacun des

OFFRANT	BÉNÉFICIAIRE

OFFRE D'ACHAT D'IMMEUBLE (Commercial ou résidentiel)

collaborateurs à l'accord de collaboration], **OU** [tel qu'indiqué dans les extraits de résolutions des membres de tel autre groupement de personnes], à l'annexe A;

CI-APRÈS DÉNOMMÉE L'« OFFRANT »;

À : (*identification du bénéficiaire*) (*sélectionner la version appropriée dans la liste ci-dessus et insérer l'annexe B si nécessaire*);

CI-APRÈS DÉNOMMÉE LE « BÉNÉFICIAIRE »;

CI-APRÈS COLLECTIVEMENT DÉNOMMÉES LES « PARTIES »;

ET INTERVIENT : (*identification de la caution*) (*sélectionner la version appropriée dans la liste ci-dessus et insérer l'annexe C si nécessaire*);

CI-APRÈS DÉNOMMÉE LA « CAUTION ».

PRÉAMBULE

L'OFFRANT DÉCLARE CE QUI SUIT:

- A) Le BÉNÉFICIAIRE est propriétaire d'un immeuble commercial [OU résidentiel] situé au (*numéro civique et nom de la rue*), en la ville de (*nom de la ville*), province de (*nom de la province*), (*code postal*), dont la désignation cadastrale est décrite à l'annexe 0.01.08 des présentes;
- B) L'OFFRANT est intéressé à faire l'acquisition de l'immeuble mentionné ci-haut;
- C) L'OFFRANT stipule par les présentes les diverses modalités de l'offre d'achat qu'il désire faire sur l'immeuble visé;
- D) L'OFFRANT désire consigner les modalités de son offre dans un écrit sous seing privé;

OFFRANT	BÉNÉFICIAIRE

OFFRE D'ACHAT D'IMMEUBLE (Commercial ou résidentiel)

E) L'OFFRANT désire que cet écrit s'interprète comme un contrat de gré à gré.

À CES FINS, L'OFFRANT PROPOSE CE QUI SUIT :

0.00 INTERPRÉTATION

0.01 Terminologie

À moins d'indication contraire dans le texte ou d'incompatibilité avec celui-ci, les mots et expressions commençant par une majuscule dans cette offre [et dans toute documentation accessoire ou subordonnée à celle-ci] s'interprètent comme suit :

0.01.01 Activités

signifie, à l'égard de l'OFFRANT, (*description des principales activités commerciales*) et signifie, à l'égard du BÉNÉFICIAIRE, (*description des principales activités commerciales*);

0.01.02 Charge

signifie une cause légitime de préférence, un démembrement du droit de propriété, une modalité de la propriété, une restriction à l'exercice du droit de disposer ou une sûreté de quelque nature qu'elle soit, créé par contrat ou par effet de la Loi, y compris tout droit susceptible de devenir l'un ou l'autre de ces droits ou affectations;

0.01.03 Contre-Offre

désigne toute offre faite par le BÉNÉFICIAIRE en réponse à l'Offre;

0.01.04 Dépositaire

désigne l'administrateur responsable du compte en fidéicommis;

0.01.05 Dépôt

désigne le chèque au nom de l'OFFRANT déposé dans un compte en fidéicommis à la date de la signature de l'Offre à titre de dépôt sur le prix d'achat de l'Immeuble;

0.01.06 Différend

OFFRANT	BÉNÉFICIAIRE