PROMESSE D'ACHAT | VENTE SOUS CONTRÔLE DE JUSTICE DE GRÉ À GRÉ
(MODALITÉS ET CONDITIONS DE VENTE)

PAR : **Nom :** _____
Adresse : _____
Téléphone : _____
Courriel : _____

(ci-après nommée l'«**Acquéreur**»)

À : **Charron Boissé Lévesque, huissiers de justice Inc.**, ayant un établissement au 407, boulevard Saint-Laurent, bureau 700, en les Cité et district de Montréal, province de Québec**,** H2Y 2Y5, ici agissant et représenté par l'huissier Claude Girard, en sa qualité de personne désignée par le tribunal aux termes d'un jugement rendu en faveur de Banque de développement du Canada (« BDC ») le 14 août 2025 par l'honorable David E. Roberge, J.C.S., dans le dossier portant le numéro 500-17-134616-252 pour vendre sous contrôle de justice de gré à gré les biens ci-après désignés appartenant à **11293524 Canada inc.**, (ci-après le « **Délaissant** »);

(ci-après nommé le «**Vendeur**»)

Suite à la demande d'offres d'achat du Vendeur (ci-après « la Demande »), l'Acquéreur offre d'acheter l'Immeuble visé par la présente offre, selon les modalités et conditions de vente suivantes :

1. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

« La fraction d'un immeuble assujetti au régime de la copropriété des immeubles suivant la déclaration de copropriété initiale reçue devant Me Paul Larocque, notaire, le dix-sept décembre deux mille vingt et un (17 décembre 2021) dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Deux-Montagnes sous le numéro 26 913 324 et comprenant :

a) LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLIONS QUATRE CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DIX-HUIT (6 468 778) AU Cadastre du Québec, circonscription foncière de Deux-Montagnes.

Cette partie privative porte le numéro 17 990, rue des Gouverneurs, unité 103, ville de Mirabel, province de Québec, J7J 2J5.

b) LA QUOTE-PART DES DROITS INDIVIS dans les parties communes afférentes à la partie privative ci-dessus désignée, telle qu'établie dans les déclarations de copropriété précitées.

c) Tous les droits, titres et intérêts se rattachant à cette fraction et notamment, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, certains droits d'usage dans les parties communes à usage restreint tel que prévu à la déclaration de copropriété ci-dessus décrite.

Le tout sujet aux dispositions de la déclaration de copropriété ci-dessus décrite et les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes attachées audit immeuble. »

2. BIENS

2.1 La présente Demande porte uniquement sur l'Immeuble énuméré à la Demande d'offres d'achat jointe à titre d'Annexe B (ci-après l'«**Immeuble**»).

2.2 Le Vendeur reconnaît que les quantités, superficie ou autres éléments quantitatifs indiqués aux présentes et à la Demande d'offres (jointe à titre d'Annexe B) ne peuvent qu'être substantiellement exacts. De ce fait, le Vendeur ne garantit ni ne fait aucune représentation quant à la description de l'Immeuble de quelque façon que ce soit, notamment quant à l'exhaustivité de son contenu, des droits auxquels ils sont assujettis, des superficies mentionnées, de la nature des biens ou des bâtiments, et il appartiendra au Soussigné de faire ses propres vérifications à cette fin.

2.3 L'Immeuble pourra être **visité le 17 septembre 2025 entre 10h et midi**.

3. MONTANT

3.1 La Demande est faite pour le montant indiqué à l'Annexe A.

3.2 La Demande doit être accompagnée d'un dépôt de 5% du montant offert pour l'Immeuble, le tout payable par chèque certifié, traite bancaire, mandat poste ou transfert bancaire à l'ordre de *Charron Boissé Lévesque, huissiers de justice Inc., en fidéicommis*.

3.3 L'Acquéreur reconnaît qu'il devra payer au Vendeur, le solde du prix de vente, en plus de toutes les taxes applicables et les frais inhérents à la vente prévue à la présente, dans un délai de rigueur de **DIX (10) jours ouvrables** à compter du moment où il aura été avisé par le Vendeur que sa Demande est acceptée (à l'exception de tout délai additionnel accordé du consentement du Vendeur), à défaut de quoi, au gré du Vendeur, des intérêts au taux de 10% l'an sur le prix de vente seront ajoutés au solde du prix de vente et aux frais inhérents à la vente envisagée à la présente, ou encore l'Immeuble visé par la demande pourra à nouveau être mis en vente aux mêmes conditions. Dans un tel cas, le montant du chèque qui accompagnait sa Demande sera conservé par le Vendeur à titre de pénalité afin d'être distribué en même temps et de la même façon que le produit de la vente sous contrôle de justice, ce à quoi l'Acquéreur consent.

3.4 Toutes les répartitions notamment relatives aux taxes foncières, scolaires, générales et spéciales seront faites en date de la vente.

4. GARANTIE

4.1 L'Acquéreur déclare avoir examiné l'Immeuble, se fonder entièrement sur son examen et son enquête, qu'aucune garantie ne lui a été faite par le Vendeur quant à la description, l'état, la valeur de l'Immeuble et renonce à toute garantie quelle qu'elle soit.

4.2 L'Acquéreur reconnaît que les informations fournies par le Vendeur aux termes de la Demande ou de tout autre document ou information transmise par le Vendeur de temps à autre le sont à titre indicatif seulement et qu'il ne s'est pas fié à celles-ci pour confectionner sa Demande.

4.3 L'Acquéreur reconnaît que le Vendeur ne fait aucune représentation quant à l'état, la qualité et la conformité de l'Immeuble, ni à quelque norme que ce soit (incluant une norme environnementale) en vigueur à quelque époque et à l'utilisation qu'il pourrait faire de l'Immeuble, renonçant par le fait même à toute réclamation contre le Vendeur.

4.4 L'Acquéreur reconnait qu'il a fait les démarches nécessaires afin de s'assurer que tout permis l'autorisant à exploiter l'Immeuble, le cas échéant, pourra lui être transféré ou consenti, et que le Vendeur ne lui a fait aucune représentation à cet égard. Ainsi la responsabilité du Vendeur ne pourra être engagée advenant l'incapacité pour de l'Acquéreur d'exploiter l'Immeuble pour quelque motif que ce soit.

4.5 La vente sera définitive et l'Immeuble sera vendu tel quel, sans autre garantie que celle des faits personnels du Vendeur.

4.6 L'Acquéreur consent à renoncer à la garantie légale du Vendeur contre les défauts cachés et plus spécifiquement aux dispositions des articles 1726 et suivants du C.c.Q., reconnaissant qu'il s'agira d'une vente effectuée conformément à l'article 1731 C.c.Q., et à ses risques et périls.

5. ACCEPTATION OU REFUS DE L'OFFRE D'ACHAT

5.1 La Demande doit être reçue au bureau de **Charron Boissé Lévesque, huissiers de justice Inc.**, ayant un établissement au 407, boulevard Saint-Laurent, bureau 700, en les Cité et district de Montréal, province de Québec**,** H2Y 2Y5, **AU PLUS TARD LE 1er OCTOBRE 2025 à MIDI** et porter au recto de l'enveloppe et lisiblement inscrit la mention **« 11293524 Canada inc. »**.

5.2 Le Vendeur se réserve le droit de renoncer au respect de l'une ou plusieurs des modalités et conditions de vente, de même qu'il n'est pas tenu d'accepter l'Offre la plus élevée, ni la plus basse, ni quelque offres d'achat que ce soit, et ce, même si l'offre dépasse la mise à prix minimale fixée au jugement, laquelle demeure confidentielle.

5.3 Le Vendeur ne sera pas tenu à un délai pour accepter et refuser les offres.

5.4 Le Vendeur pourra en tout temps, et même après l'acceptation de la présente Demande, mettre un terme au processus de vente de l'Immeuble dans la mesure où il est informé par BDC que sa créance hypothécaire a été entièrement remboursée. Tout Acquéreur reconnaît qu'il ne pourra se prévaloir d'aucun préjudice ou dommage à cet égard à l'encontre du Vendeur ou de BDC. Dans de telles circonstances, tout dépôt reçu sera remis à l'Acquéreur.

5.5 En cas d'acceptation ou de refus de la Demande en totalité ou en partie, le Vendeur en informera l'Acquéreur par écrit à l'adresse, au numéro de télécopieur ou à l'adresse courriel indiqué à la Demande, et lui retournera son dépôt le cas échéant. En cas d'acceptation de la Demande, celle-ci sera réputée être dorénavant une promesse d'achat.

6. DÉLIVRANCE, PRISE DE POSSESSION DE L'IMMEUBLE ET OCCUPATION DES LIEUX

6.1 Sujet aux termes du sous-paragraphe 3.3 de la présente, l'occupation et la prise de possession de l'Immeuble s'effectue lors de la signature de l'acte de vente.

6.2 L'acte de vente sera rédigé aux fins de publication pour valoir titre et radiation conformément aux articles 2791 et 3069 C.c.Q.

6.3 L'Acquéreur s'engage à assumer les honoraires de la personne chargée de rédiger l'acte de vente ainsi que les frais de publication et des copies pour chacune des parties. Il s'engage également à payer les droits de mutation exigés par la ville et les frais du certificat de localisation ou plus généralement les frais d'arpentage, le cas échéant et si nécessaire.

6.4 L'Acquéreur devra faire parvenir au Vendeur, au moins CINQ (5) jours avant la date limite prévue pour la signature, le projet d'acte de vente à intervenir aux fins d'approbation par le Vendeur.

6.5 Le choix de la personne chargée de rédiger l'acte de vente et/ou le notaire sera à la discrétion du Vendeur, sauf entente expresse.

7. DIVERS

7.1 Si le Vendeur ne peut, pour quelque motif que ce soit, délivrer l'Immeuble, le Vendeur peut annuler l'acceptation de l'offre d'achat qui est alors réputée ne jamais être intervenue et l'Acquéreur ne pourra en tenir le Vendeur responsable à quelque égard que ce soit.

7.2 Le Vendeur n'est pas tenu de fournir quelque document que ce soit, autre que ceux qu'il a en sa possession.

7.3 L'Acquéreur reconnaît qu'il sera de sa responsabilité de procéder à un examen des titres, servitudes et des droits pouvant affecter l'Immeuble.

7.4 À moins de stipulation contraire à la présente, le Vendeur déclare ce qui suit :

a) La présente vente constitue une vente sous contrôle de justice conformément aux dispositions du *Code de procédure civile* et du *Code civil du Québec*;

b) Il agit pour et au(x) nom(s) du/des délaissant(s) et non en sa qualité personnelle.

7.5 Les Annexes jointes sont les suivantes et font partie intégrante de l'offre :

a) Annexe A : Offre d'achat
b) Annexe B : Annonce dans le journal « Le Nord »
c) Annexe C : Photographies et plan
d) Annexe D : Annexe du Vendeur

8. ACCEPTATION

8.1 Les Parties déclarent que le consentement à la présente n'est le résultat d'aucune représentation ou condition qui n'y est pas écrite.

SOUMISSION (ANNEXE A)

La soumission doit être scellée et porter au recto de l'enveloppe et lisiblement inscrit les mots « 11293524 Canada inc. »

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

« La fraction d'un immeuble assujetti au régime de la copropriété des immeubles suivant la déclaration de copropriété initiale reçue devant Me Paul Larocque, notaire, le dix-sept décembre deux mille vingt et un (17 décembre 2021) dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Deux-Montagnes sous le numéro 26 913 324 et comprenant :

a) LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLIONS QUATRE CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DIX-HUIT (6 468 778) AU Cadastre du Québec, circonscription foncière de Deux-Montagnes.

Cette partie privative porte le numéro 17 990, rue des Gouverneurs, unité 103, ville de Mirabel, province de Québec, J7J 2J5.

b) LA QUOTE-PART DES DROITS INDIVIS dans les parties communes afférentes à la partie privative ci-dessus désignée, telle qu'établie dans les déclarations de copropriété précitées.

c) Tous les droits, titres et intérêts se rattachant à cette fraction et notamment, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, certains droits d'usage dans les parties communes à usage restreint tel que prévu à la déclaration de copropriété ci-dessus décrite.

Le tout sujet aux dispositions de la déclaration de copropriété ci-dessus décrite et les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes attachées audit immeuble. »

PRIX OFFERT POUR L'IMMEUBLE	_____$

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES :

Type de propriété	**Copropriété divise industrielle**
Superficie totale de l'unité	**8 284 pieds carrés** 5 141 pieds carrés (rez-de-chaussée) 3 143 pieds carrés (mezzanine)
Superficie de l'immeuble louable	**8 284 pieds carrés**
Nombre d'unités	1
Attrait locatif de la propriété	Excellent
Année de construction	2022
Nombre d'étages	Un étage plus mezzanine

Conditions :

DÉPÔT DE 5 % (de la valeur offerte pour l'Immeuble À L'ORDRE DE CHARRON BOISSÉ LÉVESQUE, HUISSIERS DE JUSTICE INC. EN FIDÉICOMMIS PAR CHÈQUE CERTIFIÉ, TRAITE BANCAIRE, MANDAT-POSTE OU TRANSFERT BANCAIRE.

L'Annexe du Vendeur (Annexe D) fait partie intégrante de la présente.

SIGNATURE DU SOUSSIGNÉ SOUMISSIONNAIRE

L'Acquéreur reconnaît avoir lu et compris chacune des modalités et conditions de vente mentionnées ci-dessous et ses annexes reproduites ci-après :

Signé à _____, le _____ 2025

_____ _____

Acquéreur Acquéreur

SIGNATURE DU VENDEUR

Il déclare _____ (accepter ou refuser) cette offre.

Signé à Montréal, le _____ 2025

_____

Claude Girard
Huissier de justice et personne désignée
Charron Boissé Lévesque, Huissiers de justice Inc.

ANNONCE (ANNEXE B)

DEMANDE D'OFFRES D'ACHAT - VENTE SOUS CONTRÔLE DE JUSTICE DE GRÉ À GRÉ

Claude Girard, huissier de justice, personne désignée (ci-après nommée la « **Personne désignée** ») aux termes d'un jugement rendu dans le district judiciaire de Montréal le 14 août 2025 dans le dossier de Cour numéro 500-17-134616-252 à l'encontre de 11293524 Canada inc., laquelle **requiert des offres d'achat à l'égard de l'Immeuble décrit comme suit** :

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

« La fraction d'un immeuble assujetti au régime de la copropriété des immeubles suivant la déclaration de copropriété initiale reçue devant Me Paul Larocque, notaire, le dix-sept décembre deux mille vingt et un (17 décembre 2021) dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Deux-Montagnes sous le numéro 26 913 324 et comprenant :

a) LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLIONS QUATRE CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DIX-HUIT (6 468 778) AU Cadastre du Québec, circonscription foncière de Deux-Montagnes.

Cette partie privative porte le numéro 17 990, rue des Gouverneurs, unité 103, ville de Mirabel, province de Québec, J7J 2J5.

b) LA QUOTE-PART DES DROITS INDIVIS dans les parties communes afférentes à la partie privative ci-dessus désignée, telle qu'établie dans les déclarations de copropriété précitées.

c) Tous les droits, titres et intérêts se rattachant à cette fraction et notamment, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, certains droits d'usage dans les parties communes à usage restreint tel que prévu à la déclaration de copropriété ci-dessus décrite.

Le tout sujet aux dispositions de la déclaration de copropriété ci-dessus décrite et les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes attachées audit immeuble. »

CONDITIONS DE LA VENTE

1. L'Immeuble visé par la présente pourra être visité et/ou inspecté le 17 septembre 2025 entre 10h et midi;

2. La vente de l'Immeuble pourra être effectuée dans l'état où il se trouve au moment de l'acquisition, et sera effectuée sans garantie légale et aux risques et périls de l'acquéreur;

3. Les offres d'achat devront être accompagnées d'un dépôt de 5 % du montant offert pour l'Immeuble, le tout payable par chèque certifié à l'ordre de Charron Boissé Lévesque, huissiers de justice inc. en fidéicommis;

4. Les offres d'achat devront être reçues à l'attention et au nom de la Personne désignée au 407, boulevard Saint-Laurent, bureau 700, Montréal (Québec), H2Y 2Y5 au plus tard le 1er octobre 2025 à 12h par l'huissier en présence d'un témoin seulement. Les soumissionnaires ne pourront assister à l'ouverture;

5. Les offres d'achat devront porter au recto de l'enveloppe et lisiblement inscrit « 11293524 Canada inc.»;

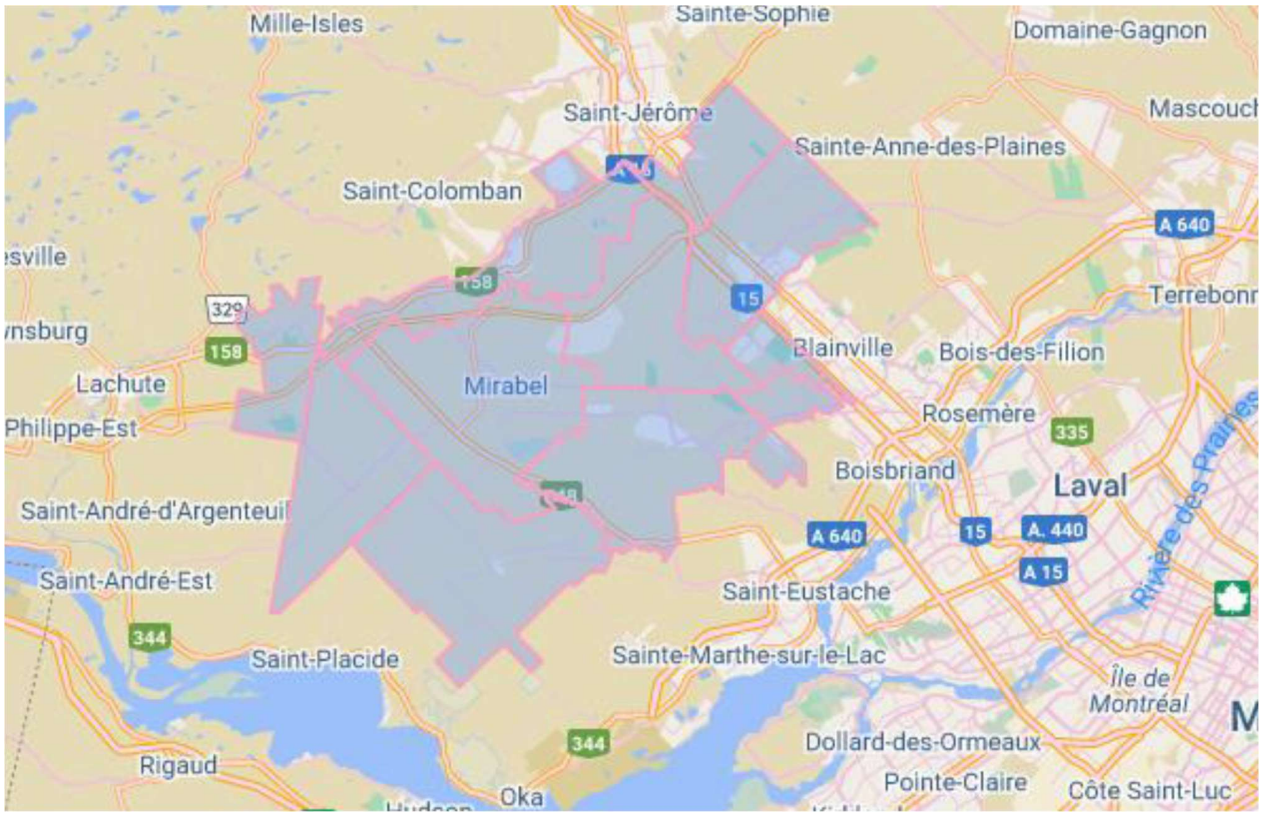
6. L'occupation et la possession du bien s'effectuera au moment de la signature de l'acte de vente

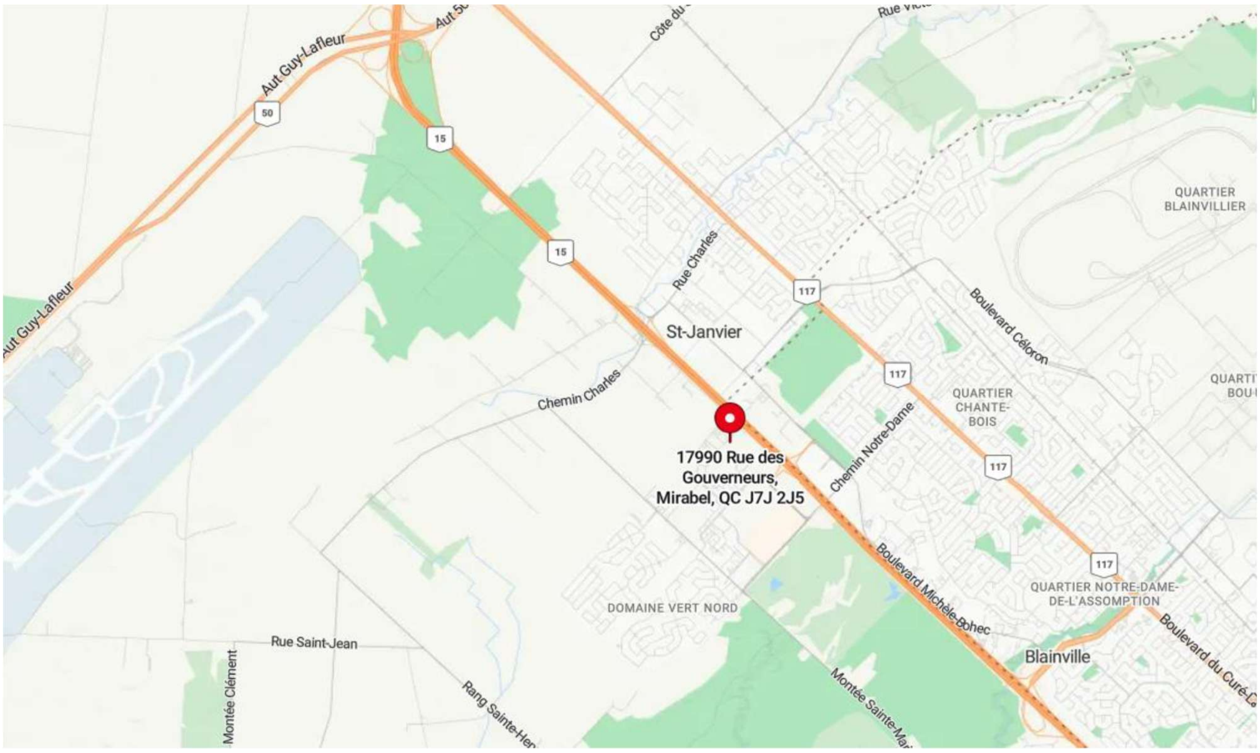
7. La Personne désignée se réserve le droit de renoncer au respect de l'une ou plusieurs des modalités et conditions de vente, de même qu'elle n'est pas tenue d'accepter l'offre la plus élevée, ni la plus basse, ni quelque offre que ce soit et ce, même si l'offre dépasse la mise à prix minimale fixée au jugement laquelle est confidentielle;

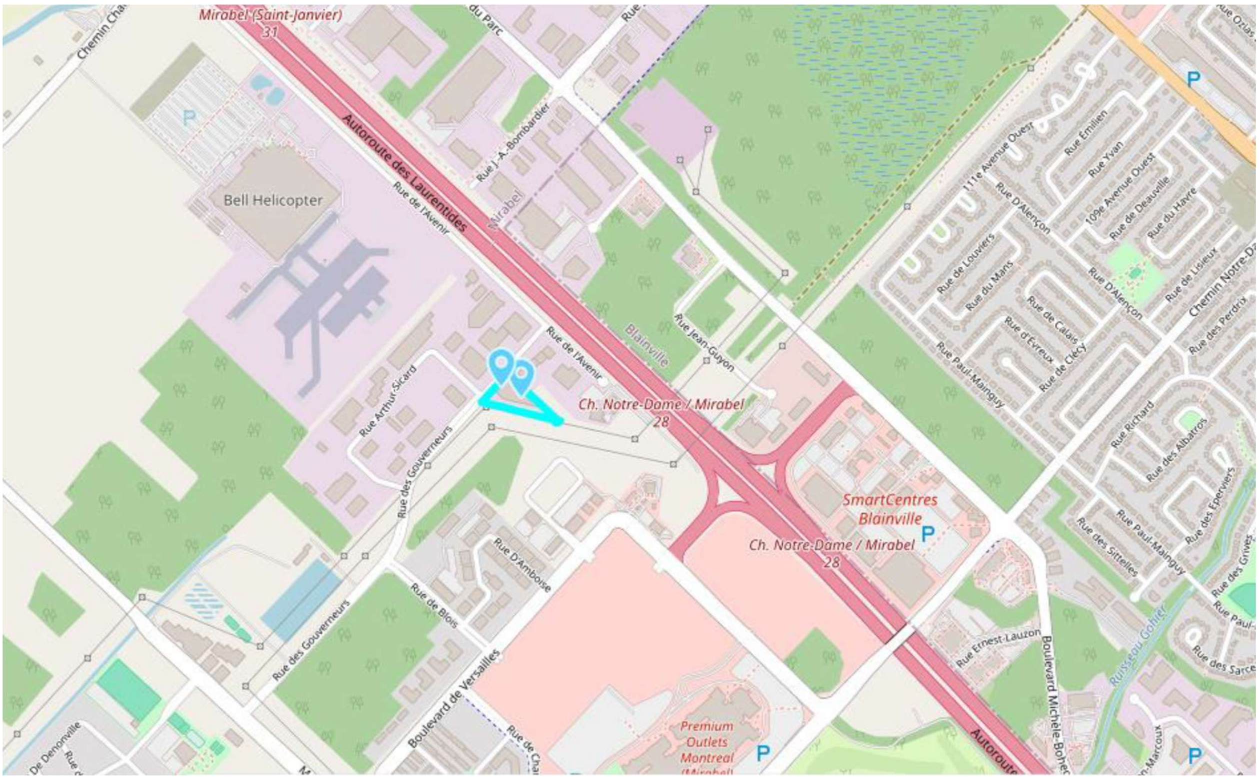
8. La personne désignée peut, dans l'intérêt des parties, ajouter toutes autres conditions particulières jugées opportunes pour aider au bon déroulement de la vente dans les mesures où celles-ci respectent la loi en vigueur et ne contreviennent pas à l'ordre public.

Claude Girard, huissier de justice, 407, boulevard Saint-Laurent, bureau 700, Montréal (Québec) H2Y 2Y5
Téléphone : 514-878-3143 poste 119 | Télécopieur : 514-878-0008
http://www.huissier.qc.ca/ventes_sous_controle_justice/ventes/

PHOTOS (ANNEXE C)




17990 Rue des Gouverneurs, Mirabel, QC J7J 2J5
St-Janvier
Blainville
Aut Guy-Lafleur
Chemin Charles
Rue Charles
Chemin Notre-Dame
Boulevard Céloron
Boulevard Michèle-Bohec
QUARTIER BLAINVILLIER
QUARTIER CHANTE-BOIS
QUARTIER NOTRE-DAME-DE-L'ASSOMPTION
DOMAINE VERT NORD
Rue Saint-Jean
Montée Clément
Montée Sainte-Marie


Mirabel (Saint-Janvier) 31
Autoroute des Laurentides
Bell Helicopter
Rue de l'Avenir
Rue Arthur-Sicard
Rue des Gouverneurs
Rue Jean-Guyon
Ch. Notre-Dame / Mirabel 28
SmartCentres Blainville
Premium Outlets Montreal (Mirabel)
Boulevard de Versailles
Rue D'Amboise
Rue de Blois
Boulevard Michèle-Bohec
Rue Ernest-Lauzon
Ruisseau Gohier

ANNEXE DU VENDEUR (ANNEXE D)

Les conditions ci-après énumérées remplacent, modifient ou s'ajoutent aux autres conditions de la promesse d'achat d'un immeuble en vue d'une vente sous contrôle de justice de gré à gré. Toute condition prévue à la présente Annexe de même qu'à toute autre partie de la promesse d'achat sera réglée par une interprétation large et libérale de la présente promesse d'achat. La signature de l'acte de vente aura lieu le ou avant la date indiquée dans la dernière contre-proposition, cela est un délai de rigueur au gré du Vendeur exclusivement. Les ajustements et l'occupation auront lieu à la date de l'acte de vente. Dans le cas où le Vendeur accepte tout délai pour la signature de l'acte de vente, le retard pour ladite signature occasionnera une pénalité de 25,00 $ par jour.

1. Le Vendeur pourra annuler la promesse d'achat à sa seule discrétion dans l'éventualité où (i) le jugement serait porté en appel, (ii) la rétractation en serait demandée dans les délais légaux, (iii) le débiteur ou toute autre partie intéressée serait relevé de son défaut envers le créancier en payant la totalité de la créance en capital, frais et intérêts, avant qu'un acte de vente ne soit signé devant notaire par toutes les parties, et/ou (iv) que le Vendeur n'ait plus de droit absolu de vendre, la promesse d'achat deviendra nulle et non avenue et la vente sera annulée de plein droit. Le Vendeur ne pourra être tenu responsable envers l'Acheteur ou tout autre intéressé d'aucun dommage ou réclamation pouvant résulter de l'annulation de la vente et l'acompte versé lors de la promesse d'achat sera remis à l'Acheteur;

2. Le Vendeur ne garantit que ses faits et geste personnels;

3. Au meilleur de la connaissance du Vendeur, la description de la Propriété est exacte. Cependant, dans le cas de toute erreur, omission ou rapport inexact dans le libellé de la description, l'Acheteur renonce par les présentes à tous ses droits et/ou recours à l'égard d'eux. Le mot «Propriété» dans le texte de la promesse d'achat comprend tant le terrain que tous les bâtiments y dessus construits.

4. La présente promesse d'achat est faite sans représentation, garantie ou condition en rapport avec l'état, la condition, le zonage ou l'utilisation de la Propriété. L'Acheteur achète sans garantie et à ses risques et périls et accepte la Propriété telle qu'elle est en date de la vente avec ses ouvertures illégales ou empiétements existants, le cas échéant, sans égard à son état ou aux réparations, et a l'emplacement de structures, murs, murs de soutènement ou clôtures (verticalement indépendantes ou autrement) et sujet à toutes restrictions ou ordonnances judiciaires, municipales ou quelconques autres règlements gouvernementaux, convention, ou ordonnances affectant ou en rapport avec sa condition ou son utilisation (incluant toutes déficiences et/ou avis, travaux et/ou autres ordonnances) ainsi que toutes restrictions enregistrées, publiées ou non publiées, droit(s) de passage, ou engagements reliés au sol nonobstant toutes conformité, le cas échéant. L'Acheteur renonce au surplus à tous recours qu'il pourrait avoir pour vices cachés ou apparents se déclarant satisfait de l'état de la Propriété.

5. Le Vendeur ne vend que l'intérêt qu'il a ou pourrait avoir dans les installations et/ou autres effets mobiliers attachés à la Propriété auxquels il est fait référence dans la promesse d'achat et/ou situés sur la Propriété à l'exception de l'équipement loué tel que les réservoirs à huile, à eau, fournaises, pompes ou tout équipement du genre lesquels sont spécifiquement exclus de la présente vente, l'acheteur ayant fait les vérifications nécessaires à cet effet. Le Vendeur ne sera pas responsable pour l'enlèvement de tout effet mobilier trouvé sur la Propriété avant ou à la date de la vente; l'acheteur aura la possession des effets mobiliers se trouvant sur la Propriété tels qu'ils sont.

6. Le Vendeur ne sera tenu de remettre que la documentation qu'il a en sa possession. Plus particulièrement, le Vendeur fournira une copie du certificat de localisation s'il en a une copie en sa possession seulement. Si le Vendeur ne possède pas de certificat de localisation, tout nouveau certificat ou certificat amendé sera aux frais de l'Acheteur. L'Acheteur achète la Propriété avec toutes les irrégularités, s'il y a lieu, mentionnées dans le certificat de localisation fourni par le Vendeur ou dans tout autre certificat de localisation et ce, à l'entière exonération du Vendeur. Si la Propriété est un condominium, (i) le Vendeur ne sera pas tenu de remettre à l'Acheteur la documentation reliée au condominium à l'exception d'un consentement au transfert; (ii) nonobstant toute disposition contraire à la présente promesse d'achat, le Vendeur ne fait aucune représentation ou garantie relativement aux affaires du condominium incluant toute cotisation spéciale potentielle ou toute action légale pendante contre ou par le syndicat de condominium, s'il en est, et l'Acheteur renonce par les présentes à tous ses

droits et recours en dommages ou autrement relativement à ces matières, (iii) l'acheteur sera tenu seul au paiement de toutes les charges communes dues, de toute cotisations spéciales votées avant la date de la vente qui sont dues ou non encore dues lors de la vente, de toutes dépenses anticipées et déjà autorisées par les copropriétaires et ce, même si le montant de la redevance n'est pas encore prévu au budget.

7. Le Vendeur et l'Acheteur conviennent que dans l'éventualité d'une promesse d'achat, l'acceptation de telle promesse communiquée par transmission télécopieur ou par courriel confirmée liera les parties. L'Acheteur s'engage à livrer promptement, au besoin, un original signé de la promesse d'achat au Vendeur.

8. L'Acheteur devra faire examiner les titres de propriété à ses frais et devra dénoncer au Vendeur, par écrit, tout vice ou irrégularité entachant les titres, dans les vingt (20) jours suivant l'acceptation de la présente promesse d'achat ou de l'acceptation de son financement. Si aucune objection n'est soulevée pendant ce délai, le titre sera considéré accepté par l'Acheteur. Si une objection est soulevée par l'Acheteur pendant le délai de vingt (20) jours, le Vendeur ne sera pas tenu de corriger les vices ou irrégularités entachant les titres. L'Acheteur aura le choix d'acheter la propriété au même prix avec les vices ou irrégularités de titres et entreprendre lui-même, à ses frais, des démarches pour la correction du vice ou de l'irrégularité de titres ou de se désister de la vente, sans pénalité. L'Acheteur renonce au surplus à tout recours qu'il pourrait avoir contre le Vendeur pour vices ou irrégularités entachant les titres;

9. L'Acheteur acquittera les frais et honoraires de l'acte de vente, des annexes et des sommaires (s'il y a lieu) de sa (leur) publication, de quittance, radiations des charges et des copies pour les parties, ainsi que tous les frais de déplacements pour la signature de l'acte de vente;

10. Le notaire instrumentant devra vérifier et effectuer le paiement des taxes municipales et scolaires et de tout autre paiement requis dans le mandat. De plus, il devra prévoir un déplacement pour la signature du contrat de vente au bureau de la personne désignée, à moins d'entente avec cette dernière. Les honoraires de ces paiements et déplacements seront, s'il y a lieu, à la charge de l'Acheteur. Tous les frais administratifs et honoraires professionnels du notaire seront également à la charge de l'Acheteur, c'est-à-dire, les frais d'obtention des relevés des taxes, émission des chèques pour le paiement des taxes à la municipalité et à la commission scolaire, copies conformes des actes, les honoraires pour la comptabilité en fidéicommis, les frais reliés à toute demande effectuée auprès du Syndicat des copropriétaires ou autre, etc.;

11. Nonobstant le paragraphe 8 de la promesse d'achat, et, advenant que la promesse d'achat devienne nulle et non avenue suite à un défaut injustifiable de l'acheteur (par exemple l'acheteur ne s'est pas présenté tel que convenu chez le notaire pour la signature de l'acte d'achat), le Fiduciaire devra rembourser immédiatement au Vendeur le dépôt sans intérêt.

12. Le Vendeur ne fait aucune représentation quelconque quant à l'isolation de la Propriété à la mousse d'urée formaldéhyde ou à l'effet que la Propriété contient d'autres substances qui pourraient être considérées comme dangereuses ou toxiques conformément à toute législation fédérale, provinciale ou municipale ayant rapport avec la Protection de l'Environnement.

13. Le Vendeur ne garantit pas le bon fonctionnement et la conformité des installations septiques ni du débit, ni de la qualité de l'eau de puits, le cas échéant, et ne sera pas tenu de fournir de certificats ou d'attestations à cet égard.

14. L'Acheteur déclare au Vendeur qu'il n'est pas un dirigeant, un employé ou une personne liée à un dirigeant ou employé du créancier hypothécaire Hypothèques CIBC Inc. («CIBC»). Plus particulièrement, l'Acheteur déclare qu'il n'est pas le conjoint ou l'associé d'un dirigeant ou employé de CIBC. Si l'Acheteur est une personne morale, elle déclare ne pas être contrôlée individuellement ou ensemble, par un dirigeant, un employé ou un conjoint d'un dirigeant ou d'un employé de CIBC.

15. L'Acheteur reconnaît que le Vendeur n'est pas un vendeur professionnel.

[BIFFER LES PARAGRAPHES CI-APRÈS QUI SONT INAPPLICABLES]

[SI LA PROPRIÉTÉ EST VACANTE, BIFFER LES DEUX (2) PARAGRAPHES SUIVANTS]

[Si la Propriété est vendue avec occupant et/ou ajustements pour locataires]

16. Dans l'éventualité où la Propriété est vendue avec occupant(s) et/ou avec entente d'ajustements relativement à des locataires, le Vendeur ne fait aucune représentation quelconque en rapport avec les baux ou l'occupation de la Propriété et ne fournit aucune garantie relative aux revenus locatifs de la Propriété et le Vendeur s'engage à transférer la possession sujet à tout bail ou occupation existant à la date de la vente, l'Acheteur s'engageant à assumer tous les baux existants. Le Vendeur remettra à l'Acheteur à la date de la vente toute documentation en rapport avec tels baux qu'il a en sa possession mais ne sera pas tenu de remettre une attestation signée par chaque locataire confirmant le statut du bail. Les ajustements à faire porteront sur les loyers en vigueur ainsi que pour tous loyers pré-payés et pour tous les loyers pré-payés véritablement reçus par le Vendeur. Tous paiements devront avoir outrepassé les détails du système bancaire.

[Si la Propriété doit être évacuée avant la date de la clôture de la vente]

17. Dans l'éventualité ou la possession vacante ne peut être procurée pour la date de clôture de la vente, le Vendeur pourra à sa seule discrétion, proroger la date de clôture de la vente pour toute(s) période(s) ne pouvant excéder un total de soixante (60) jours. Si la possession vacante ne peut être procurée à la fin de la ou des période(s) prorogée(s), l'Acheteur pourra accepter la Propriété avec les occupants existants ou toute partie pourra mettre fin à la présente promesse d'achat sans pénalité.