

CONTRAT PRÉLIMINAIRE MAISON OU BÂTIMENT (IMMEUBLE) NON DÉTENU EN COPROPRIÉTÉ DIVISE

Nom du projet immobilier : _____ Contrat préliminaire N° : _____

Phase _____ Adresse : _____

Le présent contrat est utilisé dans le cadre de l'application du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (RLRQ, chapitre B-1.1, r. 8) (ci-après « le Règlement »). Il constitue le contrat préliminaire requis par la législation pour la vente d'un immeuble (ci-après le « Contrat préliminaire »).

INTERVENU ENTRE

ENTREPRENEUR

Nom légal de l'entrepreneur : _____

Titulaire d'une licence de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) : _____ N° Accréditation GCR : _____

Adresse : _____

Ville : _____ Province : _____ Code postal : _____

Tél. : _____ Téléc. : _____ Courriel : _____

(ci-après : le « **vendeur** »)

ET PROMETTANT(S) - ACHETEUR(S) - BÉNÉFICIAIRE(S)

① Nom : _____

Adresse : _____ N° d'appartement : _____

Ville : _____ Province : _____ Code postal : _____

Courriel : _____

Téléphone : _____ Téléphone : (bureau) _____

② Nom : _____

Adresse : _____ N° d'appartement : _____

Ville : _____ Province : _____ Code postal : _____

Courriel : _____

Téléphone : _____ Téléphone : (bureau) _____

(ci-après : l'« **acheteur** »)

L'acheteur et le vendeur ci-après nommés collectivement les « **Parties** »

LESQUELLES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. OBJET DU CONTRAT PRÉLIMINAIRE

L'acheteur promet d'acheter du vendeur, lequel promet de vendre, la maison unifamiliale ou le bâtiment multifamilial faisant partie du projet immobilier _____, Phase _____ suivant :

maison unifamiliale isolée maison unifamiliale jumelée maison unifamiliale en rangée bâtiment multifamilial

montré(e)(s) au plan joint en annexe **OU** que le vendeur s'engage à construire conformément aux plans et devis de la maison modèle numéro _____, joints en annexe, et tel qu'il appert du plan cadastral correspondant au lot numéro _____ cadastre du Québec, circonscription foncière de _____ dont

un extrait est joint en annexe. Les dimensions de l'immeuble, le cas échéant, sont indiquées au(x) plan(s) joint(s) en annexe(s).

(ci-après : « **Immeuble** »)

2. FACULTÉ DE DÉDIT DE L'ACHETEUR ET INDEMNITÉ

- 2.1 L'acheteur peut se dédire du Contrat préliminaire en faisant parvenir au vendeur un avis écrit à cet effet dans les dix (10) jours de la date d'acceptation du Contrat préliminaire par les Parties.**
- 2.2 Dès que le vendeur aura reçu tel avis, le Contrat préliminaire sera résolu. Les acomptes versés par l'acheteur lui seront remboursés sans intérêts dans les dix (10) jours suivant la date de la notification au vendeur, sans autre recours de part et d'autre. Toutefois, le vendeur pourra réclamer une indemnité égale à un demi de un pour cent (0,5 %) du prix de vente (ci-après le «Prix de vente), qu'il pourra retenir à même les acomptes de l'acheteur.**

3. CLÔTURE DE LA VENTE ET OCCUPATION

3.1 Date de clôture et date d'occupation

L'acte de vente sera signé par l'acheteur au bureau du notaire désigné par le vendeur le ou vers la date de clôture convenue en page 5 à l'article 8 (sous-paragraphe 8.1.1), ci-après la « **date de clôture** ». **L'expression « date de clôture », signifie partout où elle est employée dans le Contrat préliminaire, la date de signature de l'acte de vente par l'acheteur.** L'acheteur aura droit à l'occupation de son Immeuble à compter de cette date.

3.2 Report de la date de clôture

(Les parties doivent préciser en page 5 au sous-paragraphe 8.1.2 s'ils souhaitent appliquer ou non la présente clause).

Si applicable, l'acheteur reconnaît que la date de clôture mentionnée au paragraphe 3.1 est approximative. Si le vendeur n'est pas en mesure de respecter cette date de clôture, il s'engage à donner un avis écrit à l'acheteur au moins soixante (60) jours **OU** du nombre de jours déterminés en page 5 à l'alinéa 8.1.2.1. Dans ce cas, et afin de fixer une nouvelle date de clôture, les règles suivantes s'appliqueront :

- 3.2.1** Le vendeur donnera à l'acheteur un avis écrit d'au moins soixante (60) jours avant la nouvelle date de clôture, laquelle ne pourra pas être éloignée de plus de cent quatre-vingts (180) jours **OU** du nombre de jours déterminés en page 5 à l'alinéa 8.1.2.2.
- 3.2.2** À défaut par le vendeur d'aviser l'acheteur de la nouvelle date de clôture comme susdit, l'acheteur pourra : Résoudre le Contrat préliminaire et les acomptes payés ainsi que tous autres montants versés par l'acheteur relativement au Contrat préliminaire, le cas échéant, lui seront remboursés sans autre recours de part et d'autre; **OU** Exiger le paiement des pénalités pour retard de livraison, tel que prévu au paragraphe 3.4.

3.3 Travaux à parachever

Le vendeur pourra s'acquitter de son obligation de livrer l'Immeuble décrit à l'article 1, à la date de clôture, pourvu que celui-ci soit en état de servir à l'usage auquel on le destine, et l'acheteur devra en prendre possession, en dépit de défauts mineurs à corriger, de menus travaux ou de travaux saisonniers à effectuer. Toutefois, le vendeur s'engage à compléter ces travaux, le cas échéant, dans un délai raisonnable.

3.4 Retard de livraison

- 3.4.1** Si le vendeur est dans l'impossibilité de livrer l'Immeuble à la date de clôture, telle qu'elle pourra être reportée conformément au paragraphe 3.2, le cas échéant, l'acheteur pourra appliquer les règles suivantes ou l'une ou l'autre de celles-ci :
- 3.4.1.1** exiger à compter de cette date, la somme indiquée en page 5 à l'alinéa 8.1.3.1, à titre de pénalité jusqu'à la livraison de l'Immeuble;
- 3.4.1.2** donner, si le retard de livraison est important, soit d'un nombre de jours supérieur à celui indiqué en page 5 à l'alinéa 8.1.3.2, un avis écrit au vendeur le mettant en demeure de livrer l'Immeuble dans un délai maximum du nombre de jours indiqués en page 5 à l'alinéa 8.1.3.3. À défaut par le vendeur de s'y conformer dans ce délai, l'acheteur pourra résoudre le Contrat préliminaire et les acomptes payés ainsi que tous autres montants versés par l'acheteur relativement au Contrat préliminaire, le cas échéant, lui seront remboursés avec le paiement des pénalités mentionnées ci-dessus, sans autre recours de part et d'autre.
- 3.4.2** Nonobstant le sous-paragraphe 3.4.1, le vendeur ne sera pas responsable du retard apporté à la livraison de l'Immeuble, si ce retard provenait du défaut de l'acheteur de remplir ses obligations en vertu du Contrat préliminaire.

4. AUTRES OBLIGATIONS SPÉCIFIQUES AU VENDEUR

4.1 Titre de propriété

La vente de l'Immeuble est faite avec la garantie légale. L'Immeuble sera vendu libre de toutes hypothèques et autres droits réels, à l'exception de ceux déclarés aux présentes, ceux résultant des servitudes usuelles et apparentes d'utilité publique et quant aux charges indiquées en page 5 au sous-paragraphe 8.2.1, le cas échéant.

4. AUTRES OBLIGATIONS SPÉCIFIQUES AU VENDEUR (SUITE)

4.2 Documents à fournir par le vendeur

Le vendeur remettra à l'acheteur à la date de clôture une copie conforme d'un certificat de localisation établi par un membre de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, indiquant l'état actuel de l'Immeuble.

Ce document sera transmis au notaire en temps opportun et préalablement à la date de clôture.

4.3 Substitution de matériaux

Advenant le cas où certains matériaux devant être utilisés dans la construction ne seraient plus disponibles dans les délais requis, le vendeur pourra, à ses frais, substituer d'autres matériaux de nature et de qualité au moins équivalentes, à la condition, cependant, d'en aviser l'acheteur au moins soixante-douze (72) heures à l'avance. L'acheteur aura alors l'opportunité de s'objecter à cette substitution. Toutefois, dans ce dernier cas, l'acheteur accepte d'avance, d'une part, tout retard lié à la non-disponibilité des matériaux prévus originalement dans la livraison de l'Immeuble sans droit ou recours contre le vendeur et convient également, d'autre part, d'assumer tout accroissement des coûts des matériaux concernés par la non-substitution.

4.4 Contenance de l'Immeuble

L'Immeuble livré par le vendeur devra être conforme aux stipulations et plans mentionnés à l'article 1, notamment quant aux dimensions et superficies.

4.5 Défaut du vendeur

Sauf si autrement stipulé aux présentes, advenant le défaut du vendeur de respecter l'une des obligations lui incombant en vertu du Contrat préliminaire, l'acheteur pourra donner un avis écrit au vendeur le mettant en demeure de remédier au défaut dans un délai maximum de dix (10) jours. L'acheteur sera alors en droit de suspendre tout paiement qu'il devait effectuer, le cas échéant, sans autre avis ni délai, jusqu'à ce que le vendeur remédie au défaut. À défaut par le vendeur d'y remédier dans le délai ci-dessus mentionné, l'acheteur pourra exercer tous ses recours. Si le défaut est important, l'acheteur pourra résoudre le Contrat préliminaire et les acomptes payés ainsi que tous autres montants versés par l'acheteur relativement au Contrat préliminaire, le cas échéant, lui seront remboursés, avec le paiement des pénalités, si applicable, sous réserves de tout autre recours.

Le vendeur ne sera pas responsable du défaut de respecter l'une des obligations lui incombant en vertu du Contrat préliminaire, si ce retard provenait du défaut de l'acheteur de remplir ses obligations en vertu du Contrat préliminaire.

5. AUTRES OBLIGATIONS SPÉCIFIQUES À L'ACHETEUR

5.1 Visite de l'Immeuble par l'acheteur et accès à l'Immeuble par le vendeur

En tout temps avant la date de clôture, l'acheteur devra obtenir la permission du vendeur pour visiter l'Immeuble. Lors d'une telle visite, il devra respecter les normes de sécurité ainsi que les lois et règlements applicables sur les chantiers de construction. Cette permission ne pourra être accordée que pendant les heures d'ouverture du chantier.

À la suite de la date de clôture, l'acheteur s'engage à donner accès à son Immeuble afin de permettre au vendeur de parachever des travaux (conformément au paragraphe 3.3) ainsi que pour les inspections requises.

5.2 Honoraires, déboursés et droits de mutations

L'acheteur assumera les frais et honoraires des actes de vente et de prêt(s) hypothécaire(s), s'il y a lieu, incluant leur inscription au registre foncier et les copies authentiques requises. Également, à la suite de la vente, l'acheteur paiera à la municipalité les droits exigibles sur les mutations immobilières.

5.3 Responsabilité solidaire

S'il y a plus d'un acheteur, chaque signataire des présentes s'engage solidairement avec le ou les autre(s) à respecter et à assumer les obligations de l'acheteur en vertu du Contrat préliminaire. En outre, chacun des signataires renonce, par les présentes, aux bénéfices de division et de discussion.

5.4 Défaut de l'acheteur

Advenant le défaut de l'acheteur de respecter l'une des obligations lui incombant en vertu du Contrat préliminaire, le vendeur pourra donner un avis écrit à l'acheteur le mettant en demeure de remédier au défaut dans un délai maximum de dix (10) jours. Le vendeur pourra suspendre la réalisation des travaux relatifs à l'Immeuble, sans autre avis ni délai, jusqu'à ce que l'acheteur remédie au défaut. À défaut par l'acheteur d'y remédier dans le délai ci-dessus mentionné, le vendeur pourra exercer tous ses recours. Si le défaut est important, le vendeur pourra résoudre le Contrat préliminaire, sous réserves de tout autre recours.

6. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

6.1 Répartitions et infrastructures

6.1.1 Les répartitions usuelles, telles les taxes foncières, seront faites en fonction de la date de clôture.

6.1.2 En page 5, au sous-paragraphe 8.3.1, le vendeur doit déclarer si les coûts relatifs aux travaux d'infrastructures municipales assurant le service du projet sont payés en totalité **OU** sont ou seront répartis sur plusieurs années au moyen de leur compte de taxes; l'acheteur assumera, à compter de la date de clôture les répartitions de tous les versements en capital et intérêts à échoir sur toutes les taxes spéciales affectant son Immeuble, imposées avant cette date et dont le paiement est réparti sur plusieurs années, le cas échéant.

6.2 Taxes de vente et crédits

6.2.1 Le vendeur déclare que l'Immeuble est un immeuble d'habitation neuf et qu'en conséquence, la présente vente est taxable selon les dispositions de la *Loi sur la taxe d'accise (Canada)* (T.P.S.) et de la *Loi sur la taxe de vente du Québec* (T.V.Q.). L'acheteur s'engage à payer toutes les taxes exigibles au titre de ces lois.

6.2.2 Si l'acheteur a déclaré au vendeur être un particulier et acquérir l'Immeuble pour qu'il lui serve de résidence habituelle ou qu'il serve de résidence habituelle à l'un de ses proches, le vendeur peut remplir les espaces intitulés « Crédit T.P.S. » et « Crédit T.V.Q. » du paragraphe 9.1 et ainsi déduire du prix total de vente (ci-après le « Prix total de vente ») les crédits auxquels a droit l'acheteur, conformément aux lois et règlements applicables. À ce titre, et pour ces raisons, l'acheteur serait admissible au programme de remboursements de taxes lié à l'achat d'une maison neuve, tel qu'établi par les autorités compétentes en la matière. En considération des crédits octroyés par le vendeur à l'acheteur à ce titre, l'acheteur cède au vendeur, tous ses droits dans lesdits remboursements et s'engage à signer tout document de manière à y donner plein effet. Nonobstant ce qui précède, si les autorités compétentes refusent d'accorder à l'acheteur lesdits crédits, l'acheteur devra rembourser au vendeur les montants que celui-ci aura déduits du Prix total de vente au titre desdits crédits, incluant les intérêts et pénalités que les autorités compétentes auraient pu lui imposer.

6.3 Autres ententes nulles

Le Contrat préliminaire annule toute autre entente antérieure écrite ou verbale qui vise les mêmes fins.

6.4 Modification du Contrat préliminaire

Toute modification au Contrat préliminaire doit se faire au moyen d'un écrit signé par les Parties. Notamment, aucune modification à l'Immeuble ne pourra être effectuée à la demande de l'acheteur, sans que la modification et les conditions de sa réalisation soient préalablement approuvées au moyen d'un écrit signé par les Parties.

6.5 Cession et portée du contrat

Le contrat préliminaire ne pourra être cédé par l'une ou l'autre des Parties en faveur de tiers, notamment d'entreprise(s) liée(s), sauf par le vendeur en garantie collatérale aux fins d'obtention de financement. Advenant qu'une ou des disposition(s) du Contrat préliminaire soit déclarée(s) nulle(s), les autres dispositions conserveront leur plein effet. Aussi, le présent contrat lie les Parties, ainsi que leurs successibles, héritiers et ayants cause respectifs.

7. AUTRES CONDITIONS

Si les Parties conviennent d'autres conditions, celles-ci sont inscrites à l'annexe intitulée « **Autres conditions** » laquelle fait partie intégrante du Contrat préliminaire.

**POUR TOUTE QUESTION CONCERNANT VOS DROITS ET PROTECTIONS,
VEUILLEZ VOUS RÉFÉRER AU
CONTRAT DE GARANTIE DE GCR.**



GARANTIE
CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE

GarantieGCR.com



9. PRIX ET PAIEMENT (SUITE)

9.4 Financement hypothécaire ou preuve de fonds disponibles

9.4.1 Le présent Contrat préliminaire est conditionnel à ce que l'acheteur produise dans les vingt et un (21) jours de la date d'acceptation du Contrat préliminaire par les Parties, une confirmation écrite à l'effet qu'il a obtenu, à ses frais, d'une institution financière reconnue, un prêt hypothécaire de _____ rang, d'un montant d'au moins _____ dollars (_____ \$), à un taux ne dépassant pas _____ pourcent (_____ %) l'an, amorti sur une période de _____ (_____) ans, exigible dans _____ (_____) ans et remboursable par versements mensuels d'environ _____ dollars (_____ \$), en vue de financer l'acquisition de son Immeuble.

Si l'acheteur échoue dans l'obtention du prêt hypothécaire dans le délai ci-dessus mentionné, il devra en aviser le vendeur immédiatement. Sur réception de cet avis, le vendeur pourra dans les cinq (5) jours suivant la réception de cet avis :

- a) soit exiger par écrit que l'acheteur sollicite de nouveau dans les deux (2) jours suivants, aux frais de l'acheteur, tel prêt hypothécaire aux mêmes termes et conditions, auprès d'une institution financière reconnue désignée par le vendeur et l'acheteur s'engage à fournir les informations et documents requis pour l'obtention du prêt hypothécaire;
- b) soit renoncer purement et simplement aux droits qui lui sont conférés par le Contrat préliminaire et son acceptation.

Si l'acheteur échoue de nouveau dans l'obtention du prêt hypothécaire dans les quinze (15) jours à compter de la date de la demande du vendeur à cet effet, ou si le vendeur ne procède pas à une telle demande dans le délai imparti ou renonce autrement aux droits qui lui sont conférés par le Contrat préliminaire, celui-ci sera résolu et les acomptes versés par l'acheteur lui seront remboursés sans autre recours de part et d'autre; **OU**

9.4.2 Si l'acheteur n'est pas dans l'obligation de contracter un tel prêt ou garantie hypothécaire pour financer l'acquisition de son Immeuble, l'acheteur s'engage à remettre au vendeur, dans les dix (10) jours de la date d'acceptation des présentes par les Parties, une preuve écrite émise par une institution financière reconnue, une société de fiducie reconnue ou toute autre entité similaire attestant qu'il dispose des fonds nécessaires pour acquitter le Prix total de vente de l'Immeuble sans recourir à un financement hypothécaire **et que lesdits fonds seront disponibles à la date de clôture, le tout sans conditions.**

9.5 Intérêts sur les arrérages

Tous arrérages d'une somme payable par l'acheteur au vendeur en vertu des présentes, porteront intérêts à un taux équivalent au « Taux d'intérêt sur les créances de l'État (RLRQ, c. A-6.002) » majoré de trois pour cent (3 %), calculé de façon annuelle à compter de leur date d'exigibilité.

10. ACCEPTATION CONDITIONNELLE DU VENDEUR

APPLICABLE : Nonobstant toute autre clause du Contrat préliminaire, celui-ci est conditionnel à ce qu'aucune cause (ex. : obtention de permis, de financement, etc.) n'empêche le vendeur de procéder à la réalisation et à la construction de l'Immeuble. Si une telle cause survient dans les _____ jours de l'acceptation du Contrat préliminaire par les Parties, le vendeur devra en aviser l'acheteur au moyen d'un avis écrit. Dans cette éventualité, soit le Contrat préliminaire est résolu et les acomptes payés ainsi que tous autres montants versés par l'acheteur relativement au Contrat préliminaire, le cas échéant, lui seront remboursés sans autre recours de part et d'autre, soit les Parties conviennent par écrit de nouvelles modalités, si les circonstances le permettent. Si l'avis n'est pas transmis à l'acheteur dans le délai imparti, la présente condition est réputée réalisée.

NON APPLICABLE.

ACCEPTATION DU CONTRAT PRÉLIMINAIRE ET DU CONTRAT DE GARANTIE PAR L'ACHÉTEUR

Le Contrat de garantie établi en application du Règlement est signé en même temps que le Contrat préliminaire.

L'acheteur reconnaît avoir pris connaissance et compris les dispositions du Contrat préliminaire, incluant ses annexes, lesquelles en font partie intégrante, ainsi que les dispositions du Contrat de garantie. De plus, l'acheteur reconnaît avoir reçu copie du Contrat préliminaire, incluant ses annexes, et du Contrat de garantie.

L'acceptation du vendeur devra être transmise à l'acheteur avant le _____ heures, à défaut, le Contrat préliminaire sera résolu et les acomptes seront remboursés immédiatement à l'acheteur. Par contre, si le Contrat préliminaire est accepté dans le délai imparti, ce Contrat préliminaire constituera un contrat liant juridiquement les Parties.

Signé à _____ le _____, à _____ heures

_____ _____
Acheteur n° 1 Acheteur n° 2

Témoin : _____

ACCEPTATION DU CONTRAT PRÉLIMINAIRE ET DU CONTRAT DE GARANTIE PAR LE VENDEUR

Le soussigné _____, à titre de représentant dûment autorisé, accepte le Contrat préliminaire
(Nom en lettres moulées)
et le Contrat de garantie et promet de vendre l'Immeuble aux prix et conditions y mentionnés.

Signé à _____ le _____, à _____ heures.

_____ _____
Par : représentant dûment autorisé du vendeur Témoin

Nombre d'exemplaires signés : _____