CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC

N° DE DIVISION : 18-Terrebonne
N° DE COUR : 700-11-013149-127
N° DE DOSSIER : 41-1598918

COUR SUPÉRIEURE
(En matière de faillite et insolvabilité)

DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS DE L'INTENTION DE FAIRE UNE PROPOSITION DE :

9135-2310 Québec inc., personne morale légalement constituée et dûment incorporée ayant son siège social et son principal établissement commercial au 63 rue Notre-Dame Oka (Québec) J0N 1E0

Débitrice

- ET -

RICHTER GROUPE CONSEIL INC.
(anciennement RSM Richter Inc.)

Syndic

RAPPORT DU SYNDIC SUR L'ÉTAT DES AFFAIRES ET DES FINANCES DE LA DÉBITRICE ET POUR L'AUTORISATION DE VENDRE LES BIENS DE LA DÉBITRICE
(paragraphe 65.13 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*)

DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS DE L'INTENTION DE FAIRE UNE PROPOSITION DE 9135-2310 QUÉBEC INC.

Je, Gilles Robillard, CPA, CA, CIRP, du bureau de Richter Groupe Conseil Inc. (anciennement RSM Richter Inc.) (« Richter » ou « Syndic »), syndic agissant à l'avis de l'intention de faire une proposition de 9135-2310 Québec inc. (la « Débitrice »), une personne morale insolvable, fais rapport au tribunal de ce qui suit :

1. La Débitrice est une compagnie de gestion qui détient principalement un terrain et une bâtisse qui sont utilisés en tant qu'usine de fabrication par une filiale qui œuvre dans le domaine de la fabrication et la vente d'embarcations à moteur électrique.

2. Au cours des dernières années, la Débitrice a subi des pertes d'exploitation et a récemment perdu son seul locataire, suite à sa cessation de ses opérations. La Débitrice n'a pas été en mesure de remplacer le locataire en question.

3. Le créancier garanti de premier rang, Placement J.M.F. Inc. (« JMF »), détient une hypothèque valide pour un montant total de 120 000 $ + intérêts, conformément à un acte d'hypothèque daté du 16 octobre 2008 (**Annexe A**).

4. Le 19 janvier 2012, des procédures ont été entreprises par J.M.F afin de réaliser ses garanties sur les immeubles de la Débitrice.

Procédures

5. Le 6 mars 2012, afin de protéger la valeur de l'ensemble des actifs, la Débitrice susnommée déposait un avis d'intention de faire une proposition (l'« Avis ») à ses créanciers et Richter (« Richter ») a été nommé syndic. Une copie de l'Avis a été déposée auprès du Séquestre Officiel le même jour.

6. Depuis le dépôt de l'Avis, la Débitrice maintient un niveau d'activité minimum afin de préserver la valeur de l'immeuble tout en limitant les coûts.

7. Le 13 mars 2012, nous avons avisé par écrit chaque créancier connu et touché du dépôt de l'Avis. Cet envoi était accompagné, entre autres, de la lettre de la compagnie, de l'Avis et de la liste des créanciers.

8. Le 4 avril 2012, le 10 mai 2012, le 28 juin 2012 et le 9 août 2012, la Cour a émis des ordonnances prorogeant le délai pour le dépôt par la Débitrice d'une proposition à ses créanciers jusqu'au 18 mai 2012, au 2 juillet 2012, au 16 août 2012 et au 6 septembre 2012 respectivement.

9. Le 6 septembre 2012, la Débitrice a déposé auprès du syndic et du Séquestre Officiel une Proposition s'adressant à ses créanciers.

10. Le 14 septembre 2012, nous avons transmis à chaque créancier connu et touché, une copie de la Proposition déposée par la Débitrice, un formulaire de preuve de réclamation, un formulaire de votation, un formulaire de procuration ainsi qu'un avis indiquant l'heure et l'endroit où sera tenue la première assemblée des créanciers visant à se prononcer sur cette Proposition. Cette assemblée a été suspendue afin de permettre l'analyse de situations particulières et devrait se tenir le 30 mai 2013 à11h00.

11. Le présent rapport résume les renseignements considérés importants pour aider la Cour à juger de la pertinence de la demande d'autorisation de la vente de l'immeuble dont il est question hors du cours normal des affaires.

Processus de vente

12. Le 30 juin 2012, la Débitrice a mis la propriété en vente auprès d'un agent d'immeuble de la région faisant affaires sous la bannière Remax (**Annexe B**).

13. Ce dernier a procédé à la sollicitation d'offres pour l'immeuble selon les pratiques de l'industrie, dont entre autres via le site web de son agence (**Annexe C**).

14. Six (6) mois après la mise en vente à un prix de de 299 000 $, aucun acheteur sérieux ne s'était manifesté. Au mois de décembre 2012, sur recommandation de l'agent de Remax et avec l'accord du créancier garanti de premier rang, le prix de vente demandé fut réduit à 225 000 $.

15. Un acheteur a déposé une offre d'achat le 24 janvier 2013 (**Annexe D**).

16. L'acheteur a effectué les analyses requises, dont entre autres celles relatives aux risques environnementaux, et s'est déclaré satisfait.

Commentaires du Syndic

17. La Débitrice a soumis une requête à la Cour afin d'obtenir l'autorisation de vendre l'immeuble hors du cours normal des affaires. Le Syndic commente comme suit :

    a. Le processus de vente mis en place par la Débitrice est le processus usuel pour la vente d'une propriété de ce type. L'agent choisi fait affaires sous une bannière reconnue et a entrepris les démarches requises pour la mise en marché de l'immeuble.

    b. Les délais consentis pour la vente de la propriété ont été appropriés.

    c. Un processus de vente effectué dans le cadre d'une faillite aurait certainement généré une valeur de réalisation moindre.

    d. Le créancier garanti de premier rang supporte le processus de vente. Le produit de la vente est insuffisant pour rembourser en totalité le prêt de ce créancier et aucune somme ne sera disponible pour les créanciers de rangs subséquents ou non garantis. L'autorisation de vente demandée ne cause aucun préjudice sérieux à l'un ou l'autre de ces créanciers.

18. Le syndic recommande donc d'accorder l'autorisation de vendre la bâtisse.

Fait à Montréal, le 14 mai 2013

Richter Groupe Conseil Inc. – Syndic
(anciennement RSM Richter Inc.).
Par :

Gilles Robillard, CPA, CA, CIRP

ANNEXE A

RSM Richter Inc.

RSM Richter Inc.
1981, av. McGill College, 12e étage
Montréal (Québec) H3A 0G6
Téléphone : 514.934.3400
Télécopieur : 514.934.8603

Courriel : reclamations@rsmrichter.com

PREUVE DE RÉCLAMATION

(articles 50.1, 81.5 et 81.6, paragraphes 65.2(4), 81.2(1), 81.3(8), 81.4(8), 102(2), 124(2) et 128(1) et alinéas 51(1)e) et 66.14*b*) de la Loi)

Expédier tout avis ou toute correspondance concernant la présente réclamation à l'adresse suivante :

465 rue du Domaine
St-Bruno-de-Montarville, Québec, J3V 4Z7

Dans l'affaire de la proposition de **9135-2310 Québec Inc.** de la ville d'Oka, province de Québec, et de la réclamation de

Les Placements JMF inc., créancier.

Je soussigné, Camil Gagné (*nom du créancier ou du représentant du créancier*), de St-Bruno, Québec (*ville et province*), certifie ce qui suit :

1. Je suis le créancier du débiteur susnommé (*ou* je suis président (*préciser le poste ou la fonction*) de Placements JMF inc. (*nom du créancier ou de son représentant*)).

2. Je suis au courant de toutes les circonstances entourant la réclamation visée par le présent formulaire.

3. Le débiteur était, à la date de l'avis d'intention de faire une proposition, soit le **6 mars 2012**, endetté envers le créancier et l'est toujours, pour la somme de 308 384.23 $, comme l'indique l'état de compte (*ou* l'affidavit) ci-annexé et désigné comme l'annexe A, après déduction du montant de toute créance compensatoire à laquelle le débiteur a droit. (*L'état de compte ou l'affidavit annexé doit faire mention des pièces justificatives ou de toute autre preuve à l'appui de la réclamation.*)

4. (*Cochez la catégorie qui s'applique et remplissez les parties requises.*)

☒ A. RÉCLAMATION NON GARANTIE AU MONTANT DE 10 000.00 $
(Autre qu'une réclamation d'un client visée par l'article 262 de la Loi)

En ce qui concerne cette créance, je ne détiens aucun avoir du débiteur à titre de garantie et :

(*Cochez ce qui s'applique.*)

☐ pour le montant de _____ $, je ne revendique aucun droit à un rang prioritaire.
(« **Créancier chirographaire** »)

☐ pour le montant de _____ $, je revendique le droit à un rang prioritaire en vertu de l'article 136 de la Loi.
(« **Créancier privilégié** »)

(*Indiquez sur une feuille annexée les renseignements à l'appui de la réclamation prioritaire.*)

☐ B. RÉCLAMATION DU LOCATEUR SUITE À LA RÉSILIATION D'UN BAIL, AU MONTANT DE _____ $

J'ai une réclamation en vertu du paragraphe 65.2(4) de la Loi, dont les détails sont mentionnés ci-après.
(Donnez tous les détails de la réclamation, y compris les calculs s'y rapportant.)

☒ C. RÉCLAMATION GARANTIE AU MONTANT DE ~~308~~ 298 ~~308~~ 384.23 $

En ce qui concerne la créance susmentionnée, je détiens des avoirs du débiteur à titre de garantie, dont la valeur estimative s'élève à ~~308~~ 384.23 $ et dont les détails sont mentionnés ci-après : ~~308~~ 298

(Donnez des renseignements complets au sujet de la garantie, y compris la date à laquelle elle a été donnée et la valeur que vous lui attribuez, et annexez une copie des documents relatifs à la garantie.)

☐ D. RÉCLAMATION D'UN AGRICULTEUR, D'UN PÊCHEUR OU D'UN AQUICULTEUR AU MONTANT DE _____ $

J'ai une réclamation en vertu du paragraphe 81.2 (1) pour la somme impayée de _____ $
(Veuillez joindre une copie de l'acte de vente et des reçus de livraison.)

FORMULAIRE 31 (*suite*)

☐ E. RÉCLAMATION D'UN SALARIÉ AU MONTANT DE _____$

☐ J'ai une réclamation en vertu du paragraphe 81.3(8) de la Loi au montant de _____$

☐ J'ai une réclamation en vertu du paragraphe 81.4(8) de la Loi au montant de _____$

☐ F. RÉCLAMATION D'UN EMPLOYÉ RELATIVE AU RÉGIME DE PENSION AU MONTANT DE _____ $

☐ J'ai une réclamation en vertu du paragraphe 81.5 de la Loi au montant de _____ $

☐ J'ai une réclamation en vertu du paragraphe 81.6 de la Loi au montant de _____ $

☐ G. RÉCLAMATION CONTRE LES ADMINISTRATEURS AU MONTANT DE _____ $

(*A remplir lorsque la proposition vise une transaction quant à une réclamation contre les administrateurs.*)

J'ai une réclamation en vertu du paragraphe 50(13) de la Loi, dont les détails sont mentionnés ci-après :

(*Donnez tous les détails de la réclamation, y compris les calculs s'y rapportant.)*

☐ H. RÉCLAMATION D'UN CLIENT D'UN COURTIER EN VALEURS MOBILIÈRES FAILLI AU MONTANT DE_____$.

J'ai une réclamation en tant que client en conformité avec l'article 262 de la Loi pour des capitaux nets, dont les détails sont mentionnés ci-après :

(Donnez tous les détails de la réclamation, y compris les calculs s'y rapportant.)

5. Au meilleur de ma connaissance, ~~je suis lié (ou le créancier susnommé est lié)~~ (*ou* je ne suis pas lié *ou* le créancier susnommé n'est pas lié) au débiteur selon l'article 4 de la Loi, et j'ai (*ou* le créancier susnommé a) (*ou* je n'ai pas *ou* le créancier susnommé n'a pas) un lien de dépendance avec le débiteur.

6. Les montants suivants constituent les paiements que j'ai reçus du débiteur, les crédits que j'ai attribués à celui-ci et les opérations sous-évaluées selon le paragraphe 2(1) de la Loi auxquelles j'ai contribué ou été partie intéressée au cours des trois mois (*ou, si le créancier et le débiteur sont des « personnes liées » au sens du paragraphe 4(2) de la Loi ou ont un lien de dépendance*, au cours des 12 mois) précédant immédiatement l'ouverture de la faillite, telle que définie au paragraphe 2(1) de la Loi. (*Donnez les détails des paiements, des crédits et des opérations sous-évaluées.*)

Daté le 27 septembre 2012, à St-Bruno.

_____ _____

Signature du créancier *Signature du témoin*

Numéro de téléphone : _____ Numéro de télécopieur : _____

Adresse électronique : _____

REMARQUES :Si un affidavit est joint au présent formulaire, il doit avoir été fait devant une personne autorisée à recevoir des affidavits.
AVERTISSEMENTS : Le syndic peut, en vertu du paragraphe 128(3) de la Loi, racheter une garantie sur paiement au créancier garanti de la créance ou de la valeur de la garantie telle qu'elle a été fixée par le créancier garanti dans la preuve de garantie.
Le paragraphe 201(1) de la Loi prévoit l'imposition de peines sévères en cas de présentation de réclamations, de preuves, de déclarations ou d'états de compte qui sont faux.

FORMULAIRE DE PROCURATION

(paragraphe 102(2) et alinéas 51(1)e) et 66.15(3)b) de la Loi)

Dans l'affaire de la proposition de **9135-2310 Québec Inc.**

Je, Placements JMF inc., de St-Bruno-de-Montarville
(nom du créancier) *(nom du village ou de la ville)*

créancier dans l'affaire susmentionnée, nomme Me Jean-Philippe Gervais de Montréal, mon fondé de pouvoir à tous égards dans l'affaire susmentionnée, sauf la réception de dividendes, celui-ci étant habilité à nommer un autre fondé de pouvoir à sa place ~~(ou n'étant pas habilité à nommer un autre fondé de pouvoir à sa place)~~.

Daté le 27 septembre 2012, à St-Bruno.

_____

Signature du créancier

Par : Camil Gagné, président _____

Nom et titre du signataire autorisé *Signature du témoin*

L'AN DEUX MILLE HUIT, le seize octobre

Devant **Charles LEROUX,** notaire à Saint-Bruno-de-Montarville (Québec).

COMPARAISSENT:

LES PLACEMENTS J.M.F. INC., corporation légalement constituée, suivant la partie 1A de la " Loi sur les compagnies " en date du 20 avril 1978, immatriculée sous le numéro 1144290633 ayant son siège social au 465, rue du Domaine, Saint-Bruno-de-Montarville, (Québec) J3V 4Z7; représentée par Camil GAGNE, dûment autorisé ainsi qu'il le déclare.

ci-après nommée " le PRÊTEUR ",

ET

Claude PEPIN, demeurant au 1250, rue des Pionniers, Saint-André-d'Argenteuil (Québec) J0V 1X0.

ci-après nommé " l'EMPRUNTEUR ou / et
" la CAUTION

ET

9135-2310 QUEBEC INC., compagnie légalement constituée suivant la partie 1A de la « Loi sur les compagnies », par certificat de constitution en date du 28 octobre 2003, ayant son siège social au 1250, rue des Pionniers, Saint-André-d'Argenteuil (Québec) J0V 1X0, représentée par **Claude PEPIN**, président, dûment autorisé en vertu d'une résolution du conseil d'administration en date de ce jour, copie de cette résolution demeurant annexée aux présentes, après avoir été reconnue véritable et signée par le représentant en présence du notaire.

Ci-après nommée " la CAUTION "

LESQUELS conviennent et déclarent ce qui suit:

1. PRÊT

L'emprunteur reconnaît devoir au prêteur une somme de **CENT MILLE DOLLARS (100 000,00$)**, pour prêt d'autant que ce dernier lui a consenti, et qu'il reconnaît avoir reçu, dont quittance sous ce chef.

2. REMBOURSEMENT

a) L'emprunteur s'oblige à rembourser le montant du présent prêt au prêteur LES PLACEMENTS J.M.F. INC., au plus tard le seize février prochain (2009), échéance initiale du présent prêt.

b) Il sera loisible à l'emprunteur de prolonger l'échéance d'une période supplémentaire de deux mois, soit jusqu'au seize avril prochain (2009), à la condition qu'il ne se trouve aucun défaut soit aux termes du présent prêt, soit aux termes de la caution personnelle ci-après contenue aux présentes, soit aux termes du cautionnement hypothécaire par 9125-2310 Québec Inc qui fait l'objet d'un acte intervenu entre ladite caution et le prêteur, reçu par le notaire soussigné ce jour, soit aux termes du cautionnement hypothécaire par Claude Pépin qui fait l'objet d'un acte intervenu entre ladite caution et le prêteur, reçu par le notaire soussigné ce jour, lesquels actes seront publiées respectivement au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Deux-Montagnes et à celui d'Argenteuil.

NOTE : pour les fins des présentes, un mois est une période de temps entre le seizième jour d'un mois et le quinzième jour du mois suivant.

c) Il sera loisible à l'emprunteur de rembourser le prêt, en tout ou en partie, en tout temps avant terme, sans avis, mais sujet aux indemnités d'intérêt et autres clauses ci-après stipulées.

3.- INTÉRÊTS

a) Le prêt portera intérêt, de ce jour, au taux de **UN POUR CENT (1%)** par mois, soit une somme de mille dollars (1 000,00$) par mois payable à tous les deux mois le dernier jour du mois quel qu'ait pu être le solde non remboursé du prêt pendant le mois précédent. Toute partie de telle somme mensuelle de mille dollars (1 000,00$) devant excéder les intérêts au taux susdit sur le solde non remboursé pendant tel mois constituera une indemnité pour remboursement anticipé.

b) Pendant la période supplémentaire de deux mois, le cas échéant, l'emprunteur devra payer au prêteur, à la fin d'un mois, une somme de deux mille cinq cent dollars (2 500,00$), à titre d'intérêt au taux de DEUX ET UNE DEMIE POURCENT par mois sur le solde non remboursée pendant tel mois (ou partie de mois) et à titre, aussi, d'indemnité pour remboursement anticipé, le cas échéant.

c) L'emprunteur ne pourra exiger quittance du présent prêt avant qu'une somme globale de quatre mille dollars (4 000,00$) n'ait été payée au prêteur au titre des intérêts pour la période initiale de quatre mois et/ ou au titre des indemnités pour remboursement anticipé pendant cette même période.

d) Le prêteur, à sa seule discrétion, pourra rallonger le terme du présent prêt aux conditions établies au paragraphe b) ci-dessus.

4.- IMPUTATION

Toutes les sommes reçues par le prêteur de l'emprunteur, seront imputées d'abord en remboursement de tous frais et coûts engagés par le prêteur pour protéger et conserver sa créance et ses garanties, soit aux termes de la caution personnelle ci-après stipulée, soit aux termes des cautionnements hypothécaires ci-dessus mentionné, ensuite au paiement des sommes mensuelles de mille dollars (1 000,00$) ou de deux mille cinq cent dollars (2 500,00$) payables mensuellement aux termes de l'article (3) CI-DESSUS,- INTÉRÊTS - et, finalement, en diminution du capital prêté.

5. INTÉRÊTS SUPPLÉMENTAIRES

Toute somme d'argent due par l'emprunteur au prêteur aux termes des présentes, et non payée à échéance, portera elle-même intérêt au taux susdit de deux et demie pour cent par mois, à compter de son échéance, tel intérêt devenant payable sur demande.

6. MISE EN DÉFAUT DE L'EMPRUNTEUR

Le seul écoulement du temps pour accomplir l'une quelconque des obligations prévues ci-dessus, ou prévues au cautionnement personnel qui suit, ou prévues aux cautionnements hypothécaires ci-dessus mentionnés aux présentes, constituera l'emprunteur en défaut, sans nécessité d'aucun avis ou mise en demeure.

L'emprunteur sera en défaut si il :

a) 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*;

b) fait aux présentes une déclaration qui s'avère fausse ou inexacte.

Advenant tout cas de défaut, le prêteur 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'emprunteur en ses lieu et place et aux frais de ce dernier;

7.- CAUTIONNEMENT

La caution s'oblige par les présentes, conjointement et solidairement avec l'emprunteur, et sans bénéfices de division ni de discussion, à exécuter

toutes les obligations ci-dessus souscrites par l'emprunteur.

8.-ÉLECTION DE DOMICILE

Le parties et les cautions font élection de domicile à leur adresse mentionnée aux présentes. Si l'un ne peut rejoindre un autre à cette adresse ou à la dernière adresse fournie par écrit par ce dernier, celui-ci fait élection de domicile au bureau du protonotaire de la Cour supérieure du district de Longueuil.

DONT ACTE, à Saint-Bruno-de-Montarville, sous le numéro CINQ MILLE CENT QUATRE-VINGT-DEUX (5182) des minutes du notaire soussigné.

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

LES PLACEMENTS J.M.F. INC.
par:

Camil GAGNE

Claude PEPIN

9135-2310 QUEBEC INC.
Par :

Claude PEPIN

Charles LEROUX, notaire

EXPÉDITION CONFORME À LA MINUTE
CONSERVÉE EN MON ÉTUDE

N° 5182

Le 16 octobre 2008

Dossier n° 08L20660198

PRÊT

LES PLACEMENTS J.M.F. INC.

à

Claude PEPIN

Exp: 1

Greffe de/Records of:

Charles LEROUX, notaire

Les notaires

LEROUX & DELORME

Notaries & title Attorneys

65, rue Rabastalière Ouest

Saint-Bruno de Montarville (Québec) J3V 1Y7

☎ (450) 653-3693 🖷 (450) 653-0545

État de compte du prêt garanti par hypothèque datée du 16 octobre 2008						
Date	Débit	Crédits	Intérêt	Solde de capital	Intérêt sur le solde d'intérêt antérieur	Solde d'intérêt
16 oct. 2008	100 000,00 $			100 000,00 $	N/A	0,00 $
30 nov. 2008			2 000,00 $	100 000,00 $	N/A	2 000,00 $
30 janv. 2009			2 000,00 $	100 000,00 $	50,00 $	4 050,00 $
28 févr. 2009			2 500,00 $	100 000,00 $	101,25 $	6 651,25 $
31 mars 2009			2 500,00 $	100 000,00 $	166,28 $	9 317,53 $
30 avr. 2009			2 500,00 $	100 000,00 $	232,94 $	12 050,47 $
31 mai 2009			2 500,00 $	100 000,00 $	301,26 $	14 851,73 $
30 juin 2009			2 500,00 $	100 000,00 $	371,29 $	17 723,02 $
31 juil. 2009			2 500,00 $	100 000,00 $	443,08 $	20 666,10 $
31 août 2009			2 500,00 $	100 000,00 $	516,65 $	23 682,75 $
30 sept. 2009			2 500,00 $	100 000,00 $	592,07 $	26 774,82 $
31 oct. 2009			2 500,00 $	100 000,00 $	669,37 $	29 944,19 $
30 nov. 2009			2 500,00 $	100 000,00 $	748,60 $	33 192,80 $
31 déc. 2009			2 500,00 $	100 000,00 $	829,82 $	36 522,62 $
31 janv. 2010			2 500,00 $	100 000,00 $	913,07 $	39 935,68 $
28 févr. 2010			2 500,00 $	100 000,00 $	998,39 $	43 434,07 $
31 mars 2010			2 500,00 $	100 000,00 $	1 085,85 $	47 019,93 $
30 avr. 2010			2 500,00 $	100 000,00 $	1 175,50 $	50 695,42 $
31 mai 2010			2 500,00 $	100 000,00 $	1 267,39 $	54 462,81 $
30 juin 2010			2 500,00 $	100 000,00 $	1 361,57 $	58 324,38 $
31 juil. 2010			2 500,00 $	100 000,00 $	1 458,11 $	62 282,49 $
31 août 2010			2 500,00 $	100 000,00 $	1 557,06 $	66 339,55 $
30 sept. 2010			2 500,00 $	100 000,00 $	1 658,49 $	70 498,04 $
31 oct. 2010			2 500,00 $	100 000,00 $	1 762,45 $	74 760,49 $
30 nov. 2010			2 500,00 $	100 000,00 $	1 869,01 $	79 129,50 $

31 déc. 2010			2 500,00 $	100 000,00 $	1 978,24 $	83 607,74 $
31 janv. 2011			2 500,00 $	100 000,00 $	2 090,19 $	88 197,94 $
28 févr. 2011			2 500,00 $	100 000,00 $	2 204,95 $	92 902,88 $
31 mars 2011			2 500,00 $	100 000,00 $	2 322,57 $	97 725,46 $
30 avr. 2011			2 500,00 $	100 000,00 $	2 443,14 $	102 668,59 $
31 mai 2011			2 500,00 $	100 000,00 $	2 566,71 $	107 735,31 $
30 juin 2011			2 500,00 $	100 000,00 $	2 693,38 $	112 928,69 $
31 juil. 2011			2 500,00 $	100 000,00 $	2 823,22 $	118 251,91 $
31 août 2011			2 500,00 $	100 000,00 $	2 956,30 $	123 708,20 $
30 sept. 2011			2 500,00 $	100 000,00 $	3 092,71 $	129 300,91 $
31 oct. 2011			2 500,00 $	100 000,00 $	3 232,52 $	135 033,43 $
30 nov. 2011			2 500,00 $	100 000,00 $	3 375,84 $	140 909,27 $
31 déc. 2011			2 500,00 $	100 000,00 $	3 522,73 $	146 932,00 $
31 janv. 2012			2 500,00 $	100 000,00 $	3 673,30 $	153 105,30 $
29 févr. 2012			2 500,00 $	100 000,00 $	3 827,63 $	159 432,93 $
31 mars 2012			2 500,00 $	100 000,00 $	3 985,82 $	165 918,76 $
30 avr. 2012			2 500,00 $	100 000,00 $	4 147,97 $	172 566,72 $
31 mai 2012			2 500,00 $	100 000,00 $	4 314,17 $	179 380,89 $
30 juin 2012			2 500,00 $	100 000,00 $	4 484,52 $	186 365,41 $
31 juil. 2012			2 500,00 $	100 000,00 $	4 659,14 $	193 524,55 $
31 août 2012			2 500,00 $	100 000,00 $	4 838,11 $	200 862,66 $
30 sept. 2012			2 500,00 $	100 000,00 $	5 021,57 $	208 384,23 $
Total, capital et intérêts, au 30 septembre 2012						**308 384,23 $**

Acte d'Hypothèque

L'AN DEUX MILLE HUIT , le seize octobre. (16-10-2008),

DEVANT **Charles LEROUX** ,

notaire à Saint-Bruno-de-Montarville (Québec).

COMPARAISSENT:

LES PLACEMENTS J.M.F. INC. , corporation légalement constituée, suivant la partie 1A de la " Loi sur les compagnies ", par certificat de constitution en date du 20 avril 1979, ayant son siège social au 465, rue du Domaine, Saint-Bruno-de-Montarville , Québec, J3V 4Z7, ici représentée par **Camil GAGNE** , président, dûment autorisé tel qu'il le déclare.

Dont l'avis d'adresse sera inscrit au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Deux-Montagnes.

ci-après nommée " le créancier "

ET

9135-2310 QUEBEC INC. , compagnie légalement constituée suivant la partie 1A de la " Loi sur les compagnies ", par certificat de constitution en date du 28 octobre 2003, ayant son siège social au 1250, rue des Pionniers, Saint-André-d'Argenteuil (Québec) J0V 1X0, représentée par **Claude PEPIN** , président, dûment autorisé en vertu d'une résolution du conseil d'administration en date de ce jour, copie de cette résolution demeurant annexée à la minute 5182 du répertoire du notaire soussigné..

ci-après nommée " la caution "

QUI CONVIENNENT COMME SUIT :

CAUTIONNEMENT

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, ce jour, sous le numéro 5182 de son répertoire, la caution a garanti solidairement l'exécution de toutes les obligations souscrites par Claude PEPIN envers le créancier.

Les termes et conditions régissant le cautionnement, notamment quant à son étendue, sont énoncés au document constatant le cautionnement.

Les obligations de la caution et les hypothèques qu'elle constitue en vertu des présentes ne seront ni amoindries ni modifiées de quelque façon que ce soit par toute entente qui pourrait intervenir entre le créancier et la caution, notamment si le cautionnement est renouvelé ou que le créancier accepte des délais, ou si le créancier s'abstient d'exercer ses droits et recours, quels qu'ils soient. De plus, les hypothèques et les autres droits créés aux présentes subsisteront, nonobstant le fait que le cautionnement puisse être constaté par tout autre document, soit pour le montant global du cautionnement résultant du document constatant le cautionnement, ou pour le montant alors réduit du cautionnement, et ce, tant et aussi longtemps que l'intégralité des obligations objet de la caution n'auront pas complètement exécutées.

Le fait pour les parties de remplacer le document constatant les obligations ou le cautionnement n'opérera pas novation, nonobstant toute loi ou usage à ce contraire.

HYPOTHÈQUE PRINCIPALE

Pour garantir en faveur du créancier l'exécution par lui de toutes les obligations souscrites par la caution aux termes du cautionnement ci-dessus mentionné, la caution hypothèque en faveur du créancier, jusqu'à concurrence d'une somme de **CENT VINGT MILLE** dollars **(120 000,00 $)** avec intérêt au taux de trente pour cent (30 %) l'an, l'immeuble suivant

DÉSIGNATION

UN IMMEUBLE connu et désigné au cadastre de la Paroisse de l'Annonciation-du-Lac-des-Deux-Montagnes, circonscription foncière de Deux-Montagnes comme étant le lot numéro **DEUX** de la resubdivision du lot numéro **CENT QUARANTE-TROIS** de la subdivision officielle du lot originaire numéro **CENT QUATRE-VINGT-QUINZE** (195-143-2).

Tel que le tout se trouve présentement, circonstances et dépendances, notamment avec la maison dessus érigée, portant le numéro 63, rue

Notre-Dame, Village d'Oka (Québec) J0N 1E0, sans aucune exception ni réserve de la part de la caution.

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 l'immeuble, de même que les indemnités d'assurance payables en vertu de toutes les polices d'assurance couvrant ces loyers.

Nonobstant le fait que le produit de la dette ait été ou non avancé par le créancier au débiteur, en tout ou en partie, l'hypothèque et les autres garanties constituées aux termes des présentes auront effet à compter de la date des présentes afin de garantir le remboursement du cautionnement quant à toutes les sommes qui auront été ou pourront être décaissées par le créancier au débiteur.

ASSURANCES

La caution 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 créancier, jusqu'à concurrence d'un montant qui ne pourra en aucun temps être inférieur au montant du cautionnement ni au montant de toutes autres sommes garanties par une hypothèque de rang supérieur ou par une priorité sur l'immeuble.

La caution s'oblige par les présentes à faire insérer dans ces polices, à titre de mandataire du créancier, la clause hypothécaire en faveur du créancier, à dénoncer à l'assureur les droits hypothécaires de ce dernier, à remettre au créancier 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 créancier, au moins quinze (15) jours avant leur échéance, les reçus de leur renouvellement.

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

La caution avertira sans délai le créancier 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 créancier, jusqu'à concurrence du montant du cautionnement. Nonobstant toute loi, usage ou coutume à ce contraire, le créancier pourra imputer l'indemnité, jusqu'à concurrence du cautionnement, au paiement de la dette, ou si le créancier le préfère, il pourra remettre cette indemnité, en tout ou en partie, à la caution 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 cautionnement.

HYPOTHÈQUE 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 créancier pour la protection de ses droits hypothécaires, telles que, mais sans limitation, primes d'assurances, taxes, frais et autres accessoires, une hypothèque additionnelle équivalant à vingt pour cent (20 %) du montant de l'hypothèque principale ci-dessus constituée est créée par la caution sur l'immeuble.

HYPOTHÈQUE DES LOYERS

Pour garantir davantage ses obligations, la caution hypothèque par les présentes, jusqu'à concurrence des mêmes sommes et pour les mêmes fins que celles indiquées aux clauses " HYPOTHÈQUE PRINCIPALE " et " HYPOTHÈQUE ADDITIONNELLE " 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.

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

Tant qu'elle ne sera pas en défaut et que le créancier n'aura pas avisé la caution de son intention de les percevoir, le créancier autorise la caution à continuer de percevoir les loyers à leur échéance.

En cas de défaut, le créancier pourra, sous réserve de ses autres droits et recours, se prévaloir de cette hypothèque en la signifiant aux locataires et

en avisant la caution et les locataires de son intention de s'en prévaloir. Il pourra renouveler les baux ou en consentir de nouveaux au nom de la caution 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 montants en capital, intérêts et frais couverts par le cautionnement, les taxes, 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 cautionnement. D'avance, la caution ratifie les actes d'administration du créancier et accepte les états soumis par ce dernier comme équivalant à une reddition de compte. Le créancier ne sera responsable d'aucune perte ni d'aucun dommage encouru à raison de son administration.

CHARGES ET CONDITIONS

1. ***Frais*** : La caution 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.

2. ***Mise en défaut de la caution*** : Le seul écoulement du temps pour accomplir l'une quelconque des obligations prévues aux présentes constituera la caution en défaut, sans nécessité d'aucun avis ou mise en demeure.

3. ***Hypothèques ou charges prioritaires*** : La caution s'engage à ce qu'en tout temps l'immeuble demeure libre de toute priorité, hypothèque ou charge quelconque pouvant primer les droits du créancier, à l'exception, le cas échéant, de celles ci-après déclarées. Elle s'oblige, sur demande et à ses frais, à remettre au créancier 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 créancier est, par les présentes, autorisé à faire radier, aux frais de la caution, 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.

5. ***Paiement des taxes, impositions et cotisations*** : La caution s'oblige à acquitter régulièrement toutes les taxes, impositions et cotisations fédérales, provinciales, municipales et scolaires, générales ou spéciales, qui peuvent ou pourront, en tout temps, affecter et grever l'immeuble par priorité sur les droits du créancier, et elle remettra au créancier, 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 créancier*** : La caution remboursera au créancier, sur demande, toutes sommes déboursées par ce dernier pour payer des primes d'assurance, taxes, impositions, cotisations ou tous autres frais découlant du cautionnement ou des présentes, ou ayant été faits pour conserver sa garantie ou pour assurer l'exécution de toute obligation de la caution, avec intérêts sur ces sommes au taux applicable sur la dette à compter de la date de leur décaissement par le créancier.

7. ***Conservation de l'immeuble*** : La caution conservera en bon état, sans en changer la destination, les bâtiments érigés ou qui seront érigés sur l'immeuble, ainsi que tous les biens qui y sont ou qui y seront incorporés, attachés, réunis ou unis par accession et qui sont considérés immeubles en vertu de la loi, de façon à ne pas diminuer la garantie du créancier. Elle permettra à ce dernier d'y avoir accès de temps en temps pour les examiner.

Si la caution néglige de maintenir l'immeuble en bon état, d'y faire les réparations nécessaires après en avoir reçu la demande du créancier ou si l'immeuble est laissé vacant ou à l'abandon, le créancier 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 la caution.

8. ***Location de l'immeuble*** : La caution 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 créancier.

9. ***Remise de documents*** : La caution s'engage à remettre au créancier, si celui-ci lui en fait la demande, tous les documents relatifs à l'immeuble. Ce dernier pourra retenir ces documents jusqu'à l'extinction du cautionnement.

DÉCLARATIONS DE LA CAUTION

La caution fait les déclarations suivantes, qu'elle certifie être entièrement vraies et qui sont essentielles aux présentes, savoir:

a) l'immeuble lui appartient en pleine et entière propriété et est libre de toute priorité, hypothèque, servitude et charge quelconque, sauf et excepté: une hypothèque au montant initial de deux cent trois mille cinquante-cinq dollars (203 055,00$) en faveur de La Cie Canadienne de Bateaux électriques M.P. Inc., suivant acte de Paul Larocque, notaire, le six avril deux mille quatre (2004), publié à Argenteuil sous le numéro 11 208 233, laquelle est de premier rang de sorte que les présentes

constituent une hypothèque de deuxième rang.

b) aucune construction, addition, réparation, rénovation ou modification de l'immeuble n'est en cours actuellement et le coût de celles qui auraient été faites ou apportées à l'immeuble au cours des six derniers mois a été intégralement acquitté;

c) toutes les taxes, impositions ou cotisations municipales ou scolaires, imposées sur l'immeuble, ont été payées;

d) aucun accessoire permanent de l'immeuble et, en particulier, aucun appareil de chauffage, de ventilation, de réfrigération, de nettoyage et d'éclairage, aucun ascenseur ou autre service de l'immeuble n'a fait l'objet d'un contrat de vente conditionnelle, d'un contrat de location ou d'une hypothèque; tous ces accessoires sont la propriété de la caution et ont été entièrement payés et ceux d'entre eux qui n'ont pas été incorporés à l'immeuble de façon à en faire partie intégrante ont été, à demeure, matériellement attachés ou réunis à l'immeuble et sont eux-mêmes immeubles;

e) l'immeuble et le bâtiment qui y est érigé respectent les lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement édictés par les autorités concernées et la caution s'engage à respecter toutes lois et règlements à cet égard, à aviser le créancier de tout avis, ordonnance ou poursuite à cet effet et, le cas échéant, à prendre sans délai toutes les mesures nécessaires pour se conformer à toute norme édictée par ces lois et règlements. Sans limiter la généralité de ce qui précède, la caution déclare que l'immeuble ne contient pas de matériaux ou de produits qui pourraient être dommageables pour l'environnement et la santé des occupants.

DÉFAUTS

La caution sera en défaut si elle:

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 se conforme pas à l'une ou l'autre des obligations lui incombant aux termes du document constatant le cautionnement, notamment quant aux sommes pouvant être payables au créancier;

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 si elle en conteste de bonne foi la validité et si elle fournit au créancier 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;

g) fait aux présentes une déclaration qui s'avère fausse ou inexacte;

h) vend ou autrement aliène l'immeuble, en tout ou en partie, ou consent un droit réel sur tout ou partie de l'immeuble, tel une servitude ou un démembrement du droit de propriété, sans le consentement préalable écrit du créancier.

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

a) d'exiger le paiement immédiat du cautionnement, en capital, intérêts, frais et accessoires;

b) d'exécuter toute obligation non respectée par la caution en ses lieu et place et aux frais de cette dernière;

c) de percevoir les loyers provenant de la location de l'immeuble;

d) 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

La caution et les intervenants, le cas échéant, font élection de domicile à leur adresse mentionnée aux présentes. Si le créancier 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 Longueuil.

INDIVISIBILITÉ

Les obligations de la caution 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* .

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 bâtiments y érigés ou qui pourront y être érigés, de même que les biens qui y sont ou qui pourront y être incorporés, attachés, réunis ou unis par accession.

INTERDICTION D'HYPOTHÉQUER

La Caution s'interdit d'accorder à l'avenir aucune hypothèque à l'encontre de l'immeuble présentement hypothéqué; toute dérogation à la présente clause devant constituer un défaut aux termes des présentes.

DONT ACTE , à Saint-Bruno-de-Montarville, sous le numéro CINQ MILLE CENT QUATRE-VINGT-QUATRE (5184) des minutes du notaire soussigné.

ET, après lecture faite , les parties signent en présence dudit notaire.

LES PLACEMENTS J.M.F. INC

par:

_____

Camil GAGNE

9135-2310 QUEBEC INC.

Par

_____

Claude PEPIN

_____

Charles LEROUX, notaire

EXPÉDITION CONFORME à la minute conservée en mon étude.

Charles LEROUX, notaire

Signé électroniquement par:

Charles Leroux, Notaire

Numéro inscription :	15 675 251	**Circ. foncière :**	Deux-Montagnes
DHM de présentation :	2008-10-16 14:44		

Registre des mentions

ANNEXE B

Association des courtiers et agents immobiliers du Québec

CONTRAT DE COURTAGE EXCLUSIF
VENTE D'UN IMMEUBLE

FORMULAIRE RECOMMANDÉ

NOTAMMENT POUR LA VENTE D'UN TERRAIN, D'UN IMMEUBLE COMMERCIAL, INDUSTRIEL OU 5 LOGEMENTS ET PLUS, LORSQUE LE FORMULAIRE OBLIGATOIRE N'EST PAS REQUIS

IMPORTANT ! Dans l'éventualité où la vente de l'immeuble décrit aux présentes est accompagnée d'une vente d'entreprise, un contrat de courtage spécifique portant sur cette entreprise doit être rempli.

1. IDENTIFICATION DU COURTIER ET DU VENDEUR

#9155 2310 qc inc cl. 5-867-7715

NOM : COURTIER — Remax 2000

ADRESSE ET N° DE TÉLÉPHONE DE L'ÉTABLISSEMENT — 128 St-Laurent #201, St-Eustache

REPRÉSENTÉ PAR — Jean-Pierre McCann — NUMÉRO DE CERTIFICAT

REPRÉSENTÉ PAR — NUMÉRO DE CERTIFICAT — B2756

(ci-après appelé le COURTIER)

NOM : VENDEUR 1 — Claude Pépin (représentant)

ADRESSE ET N° DE TÉLÉPHONE — 63 Notre-Dame ofre

REPRÉSENTÉ PAR

NOM : VENDEUR 2

ADRESSE ET N° DE TÉLÉPHONE

REPRÉSENTÉ PAR — CPEPIN @ CANAMMODEL.COM

(ci-après appelé le VENDEUR)

2. OBJET ET DURÉE DU CONTRAT

2.1 Le VENDEUR retient en exclusivité les services du COURTIER pour offrir en vente l'immeuble ci-après décrit et agir à titre d'intermédiaire en vue de réaliser une entente visant la vente. Ce contrat est irrévocable jusqu'à 23 h 59 le 1 Décembre 2012.

3. DESCRIPTION SOMMAIRE DE L'IMMEUBLE

3.1 L'immeuble avec, le cas échéant, construction y érigée ou à y être érigée, est décrit comme suit :

ADRESSE : 63 Notre-Dame ofre

DÉSIGNATION CADASTRALE : 1050-195-143-2

DIMENSIONS : 98 x 141. — SUPERFICIE : 30 870 pc

L'immeuble est détenu en copropriété :

☐ divise ☐ indivise pour une quote-part de _____ %.

Il comprend _____ espace(s) de stationnement (n^os _____) ☐ partie commune à usage restreint ☐ partie privative ☐ intérieur ☐ extérieur

et _____ espace(s) de rangement (n^os _____) ☐ partie commune à usage restreint ☐ partie privative ☐ intérieur ☐ extérieur.

(ci-après appelé l'IMMEUBLE)

4. PRIX ET CONDITIONS DE VENTE (TAXES EN SUS)

4.1 Le prix de vente demandé est de Deux Cent Quatre vingt dix neuf mille (299 000 $) dollars. Toute taxe pouvant être imposée comme conséquence de la vente de l'IMMEUBLE (TPS, TVQ, autre) et qui doit être perçue par le VENDEUR sera alors remise à ce dernier par l'acheteur éventuel à moins que l'acheteur ne soit déjà inscrit auprès des autorités gouvernementales compétentes.

4.2 Emprunt existant : Prêt privé

Les frais reliés au remboursement de cet emprunt ainsi qu'à la radiation de toute hypothèque seront à la charge du VENDEUR.

4.3 Sont inclus dans la vente : Aspirateur de piscine.

4.4 Sont exclus de la vente : _____

les appareils et équipements suivants font l'objet d'un contrat de location : _____ (APPAREILS, LOCATEURS ET AUTRES INFORMATIONS)

4.5 Si l'IMMEUBLE est détenu en copropriété divise, il n'y aura aucune répartition du fonds de prévoyance ou d'un autre fonds de la copropriété.

4.6 Date ou délai de l'acte de vente : 30 jours

4.7 Date ou délai de l'occupation : 30 jours

5. SERVICE INTER-AGENCES

5.1 ☒ Si le VENDEUR appose ses paraphes dans la case ci-contre, il autorise le COURTIER à transmettre les données de ce contrat à un service inter-agences^md d'une chambre immobilière ou à un service similaire de celle-ci ou de tout autre organisme. Le COURTIER devra alors transmettre ces données au service concerné sans délai.

© Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, 2003, 2006.
Tous droits de reproduction, d'adaptation et de traduction réservés, sauf accord écrit.

CC 53462

6. RÉTRIBUTION DU COURTIER (TAXES EN SUS)

6.1 Le VENDEUR versera au COURTIER une rétribution de :

☐ _____ pour cent (_____ %) du prix fixé pour la vente, dans les cas prévus en 1°, 2° et 3° ci-dessous, ou du prix indiqué en 4.1 advenant toute opération sur le capital-actions du VENDEUR ou dans le cas prévu en 4° ci-dessous; ou

☐ une somme forfaitaire de _____ dollars (_____ $) dans les cas prévus ci-dessous:

1° si une entente visant à vendre l'IMMEUBLE, conforme aux conditions de vente énoncées au présent contrat, lui est présentée pendant la durée du contrat; ou

2° si une vente de l'IMMEUBLE a lieu dans les 365 jours suivant l'expiration du contrat avec une personne qui a été intéressée à l'IMMEUBLE pendant la durée du contrat, sauf si, durant cette période, le VENDEUR a conclu de bonne foi avec un autre courtier immobilier un contrat stipulé exclusif pour la vente de l'IMMEUBLE; ou

3° si une entente visant à vendre l'IMMEUBLE est conclue pendant la durée du contrat, que ce soit par ou sans l'intermédiaire du COURTIER; ou

4° si un acte volontaire du VENDEUR empêche la libre exécution du contrat.

6.2 ☐ Autre rétribution : _____
EN SUS DE CELLE PRÉVUE EN 6.1 (EXEMPLES: TAUX HORAIRE, FRAIS DE PRÉPARATION DE DOSSIER, FRAIS DE PUBLICITÉ)

L'expression « personne qui a été intéressée à l'IMMEUBLE pendant la durée du contrat » que l'on retrouve au paragraphe 2° de 6.1 comprend toute personne dont l'intérêt a été initié, renouvelé ou augmenté pendant la durée de ce contrat, que ce soit par ou sans l'intermédiaire du COURTIER.

7. DÉCLARATIONS DU VENDEUR

7.1 Le VENDEUR déclare que les renseignements contenus à ce contrat sont exacts et qu'il fournira au COURTIER, dès qu'il en aura connaissance, toute information additionnelle se rapportant à l'IMMEUBLE.

7.2 Le VENDEUR déclare de plus, **sauf stipulations contraires, notamment à 11.1, au formulaire Déclarations du vendeur ou à toute annexe faisant partie de ce contrat**:

1° n'avoir connaissance d'aucun facteur se rapportant à l'IMMEUBLE qui soit susceptible, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou les revenus, d'en augmenter les dépenses ou d'en restreindre l'usage;

2° n'avoir reçu aucun avis de non-conformité portant sur l'IMMEUBLE auquel il ne s'est pas conformé;

3° ne pas être un non-résident canadien au sens des lois fiscales provinciale et fédérale;

4° que l'IMMEUBLE est desservi par des services d'électricité et que la municipalité dessert les services d'aqueduc et d'égout;

5° être le seul propriétaire de l'IMMEUBLE, ou être dûment autorisé à signer ce contrat, et à accepter toute entente visant à vendre l'IMMEUBLE;

6° le cas échéant, que son conjoint consent et concourt à ce contrat et qu'il interviendra à l'acceptation de toute entente visant à vendre l'IMMEUBLE;

7° que l'IMMEUBLE ne fait pas l'objet d'un contrat de courtage avec un autre courtier ni l'objet d'une entente visant à le vendre, l'échanger ou le louer, ou d'un droit de préférence ou de premier refus en faveur d'un tiers;

8° que l'IMMEUBLE sera vendu libre de tous droits réels et autres charges, sauf les servitudes usuelles et apparentes d'utilité publique, et que le VENDEUR se portera garant envers tout acheteur éventuel de toute violation aux limitations de droit public qui grèvent l'IMMEUBLE et qui échappent au droit commun de la propriété;

9° n'avoir reçu aucun avis d'un locataire ou du conjoint d'un locataire déclarant que l'IMMEUBLE, ou une partie de celui-ci, sert de résidence familiale;

10° qu'aucun avis susceptible de modifier les baux existants n'a été envoyé par l'une ou l'autre des parties, qu'aucun locataire actuel ne bénéficie d'avantages particuliers de la part du VENDEUR qui ne soient spécifiquement prévus, par écrit, dans les baux, et aucune instance n'est en cours devant la Régie du logement ou devant tout autre tribunal;

11° que l'IMMEUBLE n'est pas un immeuble visé à l'article 1785 du Code civil du Québec, c'est-à-dire à usage d'habitation, bâti ou à bâtir, dont la vente est faite par son constructeur ou par un promoteur à une personne physique qui l'acquiert pour l'occuper elle-même, que cette vente comporte ou non le transfert à l'acquéreur des droits du vendeur sur le sol;

12° que l'IMMEUBLE n'est pas ou ne fait pas partie d'un ensemble immobilier au sens de la Loi sur la Régie du logement (L.R.Q., c. R-8.1) et n'est pas une partie ayant été détachée d'un tel ensemble sans avoir obtenu au préalable l'autorisation du tribunal;

13° que l'IMMEUBLE est conforme aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement.

7.3 Le VENDEUR reconnaît le droit du COURTIER de partager sa rétribution avec un autre courtier qui aura collaboré avec lui, malgré que ce courtier n'ait aucun lien avec le VENDEUR. Le COURTIER sera réputé avoir cédé en tout ou en partie sa créance à un courtier collaborateur en date de la conclusion de l'entente visant à vendre l'IMMEUBLE.

8. OBLIGATIONS DU VENDEUR

8.1 Le VENDEUR s'engage, pendant la durée de ce contrat, à ne pas, directement ou indirectement:

1° offrir l'IMMEUBLE en vente par lui-même ou par l'intermédiaire d'une autre personne que le COURTIER;

2° devenir partie à une entente visant la vente, l'échange ou la location de l'IMMEUBLE sans l'intermédiaire du COURTIER.

8.2 Le VENDEUR fournira au COURTIER, dans les meilleurs délais, les documents suivants qui sont en sa possession: contrat d'acquisition et tout autre titre de propriété, comptes et reçus de taxes, documents relatifs à l'assurance, baux et documents relatifs aux locaux permettant d'établir les revenus et les dépenses de l'IMMEUBLE, appareils et équipements, acte de cession de baux, document relatif aux emprunts, acte de prêt hypothécaire, certificat de localisation décrivant l'état actuel de l'IMMEUBLE (ou un extrait de celui-ci décrivant la partie divise), plan de piquetage, analyse d'eau, analyse de sol, rapport environnemental, plan, inventaire de biens meubles, contrat de service et d'emploi, permis, procuration et résolution, états financiers de la copropriété, déclaration de copropriété, tout acte de modification, le règlement de l'immeuble et, de façon générale, tous les documents concernant l'IMMEUBLE, notamment ceux qui sont requis pour procéder aux répartitions lors de la vente.

8.3 Le VENDEUR accorde en exclusivité au COURTIER le droit:

1° de faire visiter l'IMMEUBLE à toute heure raisonnable, tout rendez-vous devant être fixé directement avec l'occupant des lieux. Le COURTIER peut permettre à d'autres courtiers d'exercer en tout ou en partie ce droit;

2° sujet aux restrictions prévues à 11.1 ou à toute annexe faisant partie de ce contrat, d'effectuer toute publicité qu'il juge appropriée. Le COURTIER peut permettre à d'autres courtiers d'exercer en tout ou en partie ce droit;

3° d'obtenir du créancier hypothécaire tout renseignement et tout document concernant son emprunt hypothécaire et, à cet effet, le VENDEUR autorise le créancier hypothécaire à les fournir au COURTIER;

4° d'obtenir du syndicat de la copropriété ou de son représentant, tout renseignement et tout document afférent à l'IMMEUBLE.

8.4 Le VENDEUR fournira à l'acheteur éventuel un bon titre de propriété. L'IMMEUBLE sera vendu libre de tous droits réels et autres charges, sauf les servitudes usuelles et apparentes d'utilité publique, et le VENDEUR se portera garant envers l'acheteur éventuel de toute violation aux limitations de droit public qui grèvent l'IMMEUBLE et qui échappent au droit commun de la propriété, **sauf stipulations contraires, notamment à 11.1 ou à toute annexe faisant partie de ce contrat**.

Le VENDEUR fournira également à l'acheteur éventuel les titres qu'il possède, y compris son acte d'acquisition et toute déclaration de copropriété, tout acte de modification et le règlement de l'IMMEUBLE, ainsi qu'un certificat de localisation décrivant l'état actuel de l'IMMEUBLE. Dans le cas où l'IMMEUBLE est détenu en copropriété divise, un extrait du certificat décrivant la partie divise sera suffisant. De plus, le VENDEUR fournira à l'acheteur éventuel, sur demande de ce dernier, les documents énumérés en 8.2 qu'il a en sa possession.

8.5 Si son régime matrimonial le rend nécessaire, le VENDEUR s'engage à remettre au COURTIER, à la demande de ce dernier, soit un document constatant le consentement de son conjoint et, le cas échéant, son concours ainsi que l'engagement de ce dernier à intervenir à l'acte de vente aux mêmes fins, soit copie du jugement l'autorisant à vendre l'IMMEUBLE sans le consentement de son conjoint.

© Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, 2003, 2006.
Tous droits de reproduction, d'adaptation et de traduction réservés, sauf accord écrit.

9. OBLIGATIONS DU COURTIER IMMOBILIER

9.1 Le COURTIER s'engage à, conformément aux usages et règles de son art :

1° offrir en vente l'IMMEUBLE en agissant avec loyauté, diligence et compétence;
2° présenter au VENDEUR, dans les meilleurs délais, toute promesse d'achat écrite relative à l'IMMEUBLE qu'il reçoit;
3° effectuer les vérifications d'usage, notamment en ce qui a trait aux données contenues dans tout document servant à décrire l'IMMEUBLE;
4° divulguer sans délai par écrit au VENDEUR tout intérêt qu'il se propose d'acquérir, directement ou indirectement, dans l'IMMEUBLE;
5° divulguer sans délai par écrit au VENDEUR le fait qu'il représente également l'acheteur éventuel de l'IMMEUBLE contre rétribution lorsqu'un contrat de courtage le lie à ce dernier;
6° aviser sans délai par écrit le VENDEUR que le représentant mentionné au contrat comme agissant au nom du COURTIER n'est plus autorisé à le faire et lui mentionner le nom d'un remplaçant;
7° aviser sans délai par écrit le VENDEUR s'il consent ou non à résilier ce contrat, à la demande du VENDEUR, dans le cas où le représentant mentionné au contrat comme agissant au nom du COURTIER n'est plus autorisé à le faire;
8° aviser sans délai par écrit le VENDEUR si son certificat de courtier venait à être suspendu, annulé ou non renouvelé ou s'il était autrement dans l'impossibilité de continuer à agir comme courtier immobilier.

9.2 Le COURTIER remplira fidèlement toutes les obligations qui lui sont imposées par ce contrat et la loi, notamment en regard de toute publicité qu'il s'est engagé à faire, de toute promesse, de toute garantie ou de tout autre avantage offert au VENDEUR ou à un acheteur éventuel de l'IMMEUBLE.

10. GÉNÉRALITÉS

10.1 À moins que le contexte ne s'y oppose, tout mot écrit au masculin comprend aussi le féminin et vice versa et tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel et vice versa.

10.2 Le présent contrat est régi par les lois du Québec.

11. AUTRES DÉCLARATIONS ET CONDITIONS

11.1 _____

11.2 **ANNEXES Les conditions apparaissant aux annexes désignées ci-dessous, font partie intégrante du contrat :**

Annexe G - Générale **AG** - [ ] Déclarations du vendeur **DV** - [14/10/17] Autre : _____

11.3 La vente de l'IMMEUBLE est conditionnelle à la vente de l'entreprise visée au contrat de courtage **CC** - [ ]. Toute promesse d'achat visant l'IMMEUBLE devra être conditionnelle à l'acceptation d'une promesse d'achat visant cette entreprise et à la signature de l'acte de vente de cette entreprise de façon concomitante à la signature de l'acte de vente de l'IMMEUBLE.

12. CLAUSE D'ARBITRAGE (OPTIONNELLE)

12.1 À l'exception des réclamations de la juridiction de la Cour du Québec, division des petites créances, au sens du Code de procédure civile du Québec, si le COURTIER et le VENDEUR apposent leurs paraphes dans les cases ci-dessous, tout différend découlant du présent contrat devra être soumis à l'arbitrage, à l'exclusion des tribunaux. Le différend sera soumis à un arbitre unique nommé de consentement par les parties. La décision liera les parties et sera finale et sans appel. Sauf incompatibilité avec la présente clause, les dispositions du Code civil du Québec et du Code de procédure civile du Québec en matière d'arbitrage s'appliquent.

COURTIER OU SON REPRÉSENTANT	VENDEUR 1	VENDEUR 2

SIGNATURES

Le COURTIER reconnaît avoir lu et compris ce contrat, **y compris les annexes**, et en avoir reçu un double.

Signé à _____,

le 5 [illegible] 2012

_____
SIGNATURE : COURTIER OU SON REPRÉSENTANT

Le VENDEUR reconnaît avoir lu et compris ce contrat, **y compris les annexes**, et en avoir reçu un double.

Signé à _____,

le [illegible] 2012

_____
SIGNATURE : VENDEUR 1 OU SON REPRÉSENTANT

_____
SIGNATURE : VENDEUR 2 OU SON REPRÉSENTANT

Le cas échéant, consentement et concours du conjoint du VENDEUR

_____
SIGNATURE : CONJOINT DU VENDEUR 1

_____
SIGNATURE : CONJOINT DU VENDEUR 2

© Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, 2003, 2006.
Tous droits de reproduction, d'adaptation et de traduction réservés, sauf accord écrit.

CC 53462

ANNEXE C

JEAN-PIERRE MAROIS
Courtier immobilier
RE/MAX V.R.P. INC.
Bur. 450 472-7220

ULS : 10079777

299 000 $ +TPS/TVQ

Commerciale (Isolé) à vendre à Oka

immense entrepôt, situé en plein coeur du pitoresque village d'oka.possibilitée d'entreposage, manufacturier, commercial.très grand stationnement arrière.deuxième entrepôt de très bonne dimension, pouvant être loué.environ 10% de la surface est en bureau.frontage sur la rue principale.occupation très rapide possible.

Caractéristiques

Double largeur ou plus, Intégré

Évaluation, taxes et autres frais

Taxe municipale (2011) : 4 518,00 $
Taxe scolaire (2011) : 533,00 $
TOTAL des taxes : 5 051,00 $
Évaluation municipale (2011) : 261 500,00 $

Particularités du bâtiment

Dimensions : 60' X 218' irr.
Superficie au sol : 8748.0 PC
Année de construction : INCO
Garage : Double largeur ou plus, Intégré
Sous-sol : Aucun

Particularités du terrain

Dimensions : 98' X 315' irr.
Superficie : 30870.0 PC irr.
Zonage : Commercial
Allée : Non pavée
Stationnement : Allée : 30, Garage : 10
Proximité : Transport en commun, Autoroute

Équipements

Mode de chauffage : Radiant, Air soufflé (pulsé)
Énergie pour le chauffage : Gaz naturel
Équipement/Services : Rangement extérieur, aspirateur particule, Portes : 2, Portes hauteur : 12

Genre d'exploitation

Entreposage, Manufacture

Revenus commerciaux et autres revenus

Commercial vacants (1) : 500 $
Industriel vacants (1) : 2 000 $
Revenu mensuel potentiel (vacants) : 2 500 $
Revenu annuel total (estimé) : 30 000 $

Services

Approvisionnement en eau : Municipalité
Système d'égouts : Municipalité

Inclus

aspirateur à particule

VISITE VIRTUELLE

Photo principale

Divers

ANNEXE D

Association des courtiers et agents immobiliers du Québec

PROMESSE D'ACHAT
IMMEUBLE
FORMULAIRE RECOMMANDÉ

NOTAMMENT POUR LA VENTE D'UN TERRAIN, D'UN IMMEUBLE COMMERCIAL, INDUSTRIEL OU 5 LOGEMENTS ET PLUS, LORSQUE LE FORMULAIRE OBLIGATOIRE N'EST PAS REQUIS.

IMPORTANT ! Dans l'éventualité où la vente de l'immeuble décrit aux présentes est accompagnée d'une vente d'entreprise, une promesse d'achat spécifique portant sur cette entreprise doit être remplie.

Le présent formulaire ne constitue pas un contrat préliminaire requis aux termes des articles 1785 et suivants du *Code civil du Québec* dans le cas où la vente d'un immeuble à usage d'habitation, bâti ou à bâtir, est faite par le constructeur de l'immeuble ou par un promoteur à une personne physique qui l'acquiert pour l'occuper elle-même, que cette vente comporte ou non le transfert à l'acquéreur des droits du vendeur sur le sol.

1. IDENTIFICATION DE L'ACHETEUR ET DU VENDEUR

NOM : ACHETEUR 1 — PAR ET AU NOM D'UNE COMPAGNIE EN VOIE D'ÊTRE CONSTITUÉE.

ADRESSE ET N° DE TÉLÉPHONE

REPRÉSENTÉ PAR — REPRÉSENTÉ PAR : (1) MAXIME LAFOND (2) RACHELLE CHARTIER (3) MARIO BOULET 450-806-8814

NOM : ACHETEUR 2

ADRESSE ET N° DE TÉLÉPHONE

REPRÉSENTÉ PAR

(ci-après appelé l'ACHETEUR)

NOM : VENDEUR 1 — 9135-2310 Québec inc

ADRESSE ET N° DE TÉLÉPHONE — Claude Pépin

REPRÉSENTÉ PAR

NOM : VENDEUR 2

ADRESSE ET N° DE TÉLÉPHONE

REPRÉSENTÉ PAR

(ci-après appelé le VENDEUR)

2. OBJET DU CONTRAT

2.1 Par la présente, l'ACHETEUR promet d'acheter par l'intermédiaire de Remax VIP AGENCE, courtier immobilier, représenté par Jean-Pierre Lacroix (B2756, N° DE CERTIFICAT/MEMBRE), l'immeuble ci-après décrit aux prix et conditions énoncés ci-dessous.

3. DESCRIPTION SOMMAIRE DE L'IMMEUBLE

3.1 L'immeuble avec, le cas échéant, construction y érigée ou à y être érigée, est décrit comme suit :

ADRESSE — 63 Notre-Dame, Ofca

DÉSIGNATION CADASTRALE — 1050-195-143-2

DIMENSIONS — 98 x 315

SUPERFICIE — ~~8748 pc~~ 30870 pc

L'immeuble est détenu en copropriété :

☐ divise ☐ indivise pour une quote-part de _____ %.

Il comprend _____ espace(s) de stationnement (nos _____) ☐ partie commune à usage restreint ☐ partie privative ☐ intérieur ☐ extérieur

et _____ espace(s) de rangement (nos _____) ☐ partie commune à usage restreint ☐ partie privative ☐ intérieur ☐ extérieur.

(ci-après appelé l'IMMEUBLE)

4. PRIX ET CONDITIONS DE VENTE (TAXES EN SUS)

4.1 Le prix d'achat sera de Deux Cent vingt mille _____ dollars (220000 $).

Toute taxe pouvant être imposée comme conséquence de la vente de l'IMMEUBLE (TPS, TVQ, autre) et qui doit être perçue par le VENDEUR sera alors remise à ce dernier par l'ACHETEUR à moins que l'ACHETEUR ne soit déjà inscrit auprès des autorités gouvernementales compétentes.

4.2 Avec cette promesse, l'ACHETEUR remet au courtier mentionné ci-dessus, à titre d'acompte sur le prix de vente, une somme de _____ dollars (_____ $) au moyen d'un chèque fait à l'ordre de : « _____ (NOM DU COURTIER) en fidéicommis » (ci-après appelé le FIDUCIAIRE). Après l'acceptation de cette promesse, le chèque pourra être visé et devra être remis au FIDUCIAIRE. Celui-ci devra déposer sans délai cette somme dans un compte en fidéicommis jusqu'à la signature de l'acte de vente alors qu'elle sera imputée au prix d'achat. Dès qu'il aura déposé cette somme dans un compte en fidéicommis, le FIDUCIAIRE devra remettre un reçu au déposant. Advenant que cette promesse devienne nulle et non avenue, le FIDUCIAIRE devra, à la demande de l'ACHETEUR, lui rembourser le dépôt sans intérêt, le FIDUCIAIRE pouvant exiger que cette demande soit faite par écrit. À défaut, le FIDUCIAIRE ne pourra disposer de ce dépôt que conformément à cette promesse ou à la loi.

5. MODE DE PAIEMENT

5.1	Acompte versé conformément à 4.2 :	— $
5.2	Au moment de la signature de l'acte de vente, l'ACHETEUR versera ou fera verser, par chèque visé, à l'ordre du notaire instrumentant en fidéicommis, une somme additionnelle d'environ : Cette somme comprend tout montant devant être obtenu sous forme de nouvel emprunt hypothécaire, conformément à la clause 6.	220000 $
5.3	L'ACHETEUR assumera, conformément à la clause 7, les obligations relatives aux emprunts hypothécaires existants, dont le solde global s'élève à environ :	— $
5.4	L'ACHETEUR remboursera au VENDEUR, conformément à la clause 8, le solde du prix de vente, soit :	— $
	PRIX TOTAL	220000 $

6. NOUVEL EMPRUNT HYPOTHÉCAIRE

6.1 L'ACHETEUR entreprendra de bonne foi, dans les plus brefs délais et à ses frais, toutes les démarches nécessaires pour obtenir un emprunt de 170000 $, garanti par une hypothèque de 1er rang ; cet emprunt, portant intérêt au taux courant, lequel ne doit pas dépasser 5 % l'an (calculé semi-annuellement et non à l'avance), sera payable par versements maximaux de Selon le fond $ (fusionnant le capital et les intérêts), calculés selon un plan d'amortissement de 25 ans, le solde en devenant exigible dans 5 ans.

6.2 L'ACHETEUR fournira au VENDEUR, dans les 30 jours suivant l'acceptation de cette promesse, copie de l'engagement d'un prêteur hypothécaire à lui consentir un tel emprunt. La réception d'un tel engagement dans ce délai aura pour effet de satisfaire pleinement aux engagements contenus à cette clause 6.

© Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, 2003, 2006.
Tous droits de reproduction, d'adaptation et de traduction réservés, sauf accord écrit.
PA 47917

6.3 En l'absence d'une preuve de cet engagement, le VENDEUR pourra, dans les 5 jours suivant l'expiration du délai prévu en 6.2 ou suivant la réception d'un avis de refus, aviser l'ACHETEUR, par écrit :

a) qu'il exige de celui-ci qu'il fasse immédiatement et à ses frais, auprès d'un prêteur hypothécaire qu'il lui désigne, une nouvelle demande d'emprunt hypothécaire conforme aux conditions énoncées en 6.1. Advenant que l'ACHETEUR ne réussisse pas à obtenir, dans le délai stipulé à l'avis du VENDEUR, l'engagement écrit de ce prêteur hypothécaire à lui consentir l'emprunt recherché, cette promesse deviendra nulle et non avenue. Par ailleurs, la réception d'un tel engagement dans ce délai aura pour effet de satisfaire pleinement aux engagements contenus à cette clause 6; ou

b) qu'il rend cette promesse nulle et non avenue.

Dans le cas où le VENDEUR ne se serait pas prévalu des dispositions des paragraphes a) ou b) dans le délai stipulé, cette promesse deviendra nulle et non avenue.

7. ASSUMATION D'OBLIGATIONS HYPOTHÉCAIRES EXISTANTES

7.1 L'ACHETEUR entreprendra de bonne foi, dans les plus brefs délais et à ses frais, toutes les démarches nécessaires pour obtenir le consentement du créancier hypothécaire à ce que l'ACHETEUR assume les obligations hypothécaires relatives à l'emprunt dont le solde s'élève à environ _____ $, garanti par une hypothèque de _____ rang en faveur de _____; cet emprunt, portant intérêt au taux de _____ % l'an (calculé semi-annuellement et non à l'avance), est payable par versements de _____ $ (fusionnant le capital et les intérêts), le solde en devenant exigible le _____ (DATE).

7.2 L'ACHETEUR fournira au VENDEUR, dans les _____ jours suivant l'acceptation de cette promesse, copie du consentement du créancier hypothécaire à cette demande. La réception d'un tel consentement dans ce délai aura pour effet de satisfaire pleinement aux engagements contenus à cette clause 7.

7.3 En l'absence d'une preuve de ce consentement, le VENDEUR pourra, dans les 5 jours suivant l'expiration du délai prévu en 7.2 ou suivant la réception d'un avis de refus :

a) demander lui-même, pour et au nom de l'ACHETEUR, le consentement écrit du créancier hypothécaire à ce que l'ACHETEUR assume les obligations hypothécaires du VENDEUR. Advenant que le VENDEUR ne réussisse pas à obtenir, dans un délai de 5 jours, ce consentement écrit, cette promesse deviendra nulle et non avenue. Par ailleurs, la réception d'un tel consentement dans ce délai aura pour effet de satisfaire pleinement aux engagements contenus à cette clause 7; ou

b) rendre, par un avis écrit à cet effet, cette promesse nulle et non avenue.

Dans le cas où le VENDEUR ne se serait pas prévalu des dispositions des paragraphes a) ou b) dans le délai stipulé, cette promesse deviendra nulle et non avenue.

8. SOLDE DU PRIX DE VENTE

8.1 L'ACHETEUR remboursera au VENDEUR le solde du prix de vente apparaissant en 5.4, lequel sera garanti par une hypothèque de _____ rang subséquente à une hypothèque garantissant un emprunt dont le solde ne dépasse pas _____ $; ce solde du prix de vente, portant intérêt au taux de _____ % l'an (calculés semi-annuellement et non à l'avance), sera payable par versements de _____ $ (fusionnant le capital et les intérêts), calculés selon un plan d'amortissement de _____ ans, le solde en devenant exigible dans _____ ans.

8.2 L'ACHETEUR aura en tout temps le droit de rembourser par anticipation soit la totalité, soit une partie du solde pour autant que ce soit par versement de _____ $ ou tout multiple de ce montant et ce, sans indemnité.

8.3 L'acte de vente comprendra une clause résolutoire, les clauses garantissant habituellement le paiement d'un solde de prix de vente d'un immeuble, ainsi qu'une clause par laquelle le VENDEUR consent à céder priorité de rang soit en cas de création d'une nouvelle hypothèque conformément à la clause 6, soit en cas de renouvellement ou de remplacement d'une hypothèque ayant déjà priorité sur le solde du prix de vente, pourvu que le solde des emprunts garantis par ces hypothèques ne soit pas augmenté et que l'ACHETEUR ne soit pas en défaut vis-à-vis ses obligations.

8.4 Le solde du prix de vente ne peut être transféré sans obtenir au préalable le consentement écrit du VENDEUR.

9. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR

9.1 L'ACHETEUR a examiné l'IMMEUBLE ainsi que les baux et la déclaration de copropriété, tout acte de modification et le règlement de l'IMMEUBLE, le cas échéant, et s'en déclare satisfait, **sauf stipulations contraires, notamment à 13.1 ou à toute annexe faisant partie de la promesse**.

9.2 L'ACHETEUR assumera les frais de l'acte de vente, de sa publication ainsi que des copies requises.

9.3 L'ACHETEUR paiera les droits de mutation suite à la signature de l'acte de vente.

9.4 L'ACHETEUR ne pourra vendre, céder ou autrement aliéner ses droits dans cette promesse sans obtenir au préalable le consentement écrit du VENDEUR.

9.5 Advenant que, par sa faute, aucun acte de vente n'est signé pour l'IMMEUBLE, l'ACHETEUR s'engage à dédommager directement le courtier lié au VENDEUR par contrat de courtage, en lui versant la rétribution que le VENDEUR aurait autrement eu à lui payer.

10. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DU VENDEUR (SAUF STIPULATIONS CONTRAIRES PRÉVUES EN 13.1 OU À TOUTE ANNEXE)

10.1 Le VENDEUR déclare que les renseignements contenus à cette promesse sont exacts et qu'il fournira à l'ACHETEUR, dès qu'il en aura connaissance, toute information additionnelle se rapportant à l'IMMEUBLE.

10.2 Le VENDEUR déclare de plus, sauf stipulations contraires, notamment à 13.1, au formulaire Déclarations du vendeur ou à toute annexe faisant partie de ce contrat :

1° n'avoir connaissance d'aucun facteur se rapportant à l'IMMEUBLE qui soit susceptible, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou les revenus, d'en augmenter les dépenses ou d'en restreindre l'usage;

2° n'avoir reçu aucun avis de non-conformité portant sur l'IMMEUBLE auquel il ne s'est pas conformé;

3° ne pas être un non-résident canadien au sens des lois fiscales provinciale et fédérale;

4° que l'IMMEUBLE est desservi par des services d'électricité et que la municipalité dessert les services d'aqueduc et d'égout;

5° être le seul propriétaire de l'IMMEUBLE ou être dûment autorisé à signer cette promesse;

6° le cas échéant que son conjoint consent et concourt à cette promesse et qu'il interviendra à l'acte de vente;

7° que l'IMMEUBLE ne fait pas l'objet d'une entente visant à le vendre, l'échanger ou le louer, ou d'un droit de préférence ou de premier refus en faveur d'un tiers;

8° n'avoir reçu aucun avis d'un locataire ou du conjoint d'un locataire déclarant que l'IMMEUBLE, ou une partie de celui-ci, sert de résidence familiale;

9° les baux dont le détail est décrit à l'annexe _____ procurent des loyers rapportant au moins _____ dollars (_____ $) annuellement;

10° qu'aucun avis susceptible de modifier les baux existants n'a été envoyé par l'une ou l'autre des parties, qu'aucun locataire actuel ne bénéficie d'avantages particuliers de la part du VENDEUR qui ne soient spécifiquement prévus, par écrit, dans les baux, et qu'aucune instance n'est en cours devant la Régie du logement;

11° que l'IMMEUBLE n'est pas ou ne fait pas partie d'un ensemble immobilier au sens de la Loi sur la Régie du logement (L.R.Q., c. R-8.1) et n'est pas une partie ayant été détachée d'un tel ensemble sans avoir obtenu au préalable l'autorisation du tribunal;

12° que l'IMMEUBLE sera vendu libre de tous droits réels et autres charges, sauf les servitudes usuelles et apparentes d'utilité publique, et que le VENDEUR se portera garant envers tout acheteur éventuel de toute violation aux limitations de droit public qui grèvent l'immeuble et qui échappent au droit commun de la propriété;

13° que l'IMMEUBLE n'est pas un immeuble visé à l'article 1785 du Code civil du Québec, c'est-à-dire à usage d'habitation, bâti ou à bâtir, dont la vente est faite par son constructeur ou par un promoteur à une personne physique qui l'acquiert pour l'occuper elle-même, que cette vente comporte ou non le transfert à l'acquéreur des droits du vendeur sur le sol;

14° que l'IMMEUBLE est conforme aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement.

© Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, 2003, 2006.
Tous droits de reproduction, d'adaptation et de traduction réservés, sauf accord écrit.

10.3 Le VENDEUR promet de vendre l'IMMEUBLE à l'ACHETEUR et, à moins de stipulations contraires aux présentes, le livrera dans l'état où il se trouvait lorsque ce dernier l'a examiné.

10.4 Le VENDEUR fournira à l'ACHETEUR un bon titre de propriété. L'IMMEUBLE sera vendu libre de tous droits réels et autres charges, sauf les servitudes usuelles et apparentes d'utilité publique. Le VENDEUR se porte garant envers l'ACHETEUR de toute violation aux limitations de droit public qui grèvent l'immeuble et qui échappent au droit commun de la propriété.

Le VENDEUR fournira également à l'ACHETEUR les titres qu'il possède, y compris son acte d'acquisition et toute déclaration de copropriété, tout acte de modification et le règlement de l'IMMEUBLE, ainsi qu'un certificat de localisation décrivant l'état actuel de l'IMMEUBLE. Dans le cas où l'IMMEUBLE est détenu en copropriété divise, un extrait du certificat décrivant la partie divise sera suffisant. De plus, le VENDEUR fournira à l'ACHETEUR, sur demande de ce dernier, les documents qu'il a en sa possession concernant l'IMMEUBLE. Ces documents devront être transmis au notaire instrumentant mentionné en 11.1.

10.5 Les frais reliés au remboursement et à la radiation de toute créance garantie par hypothèque, priorité ou tout autre droit réel dont les obligations ne seraient pas assumées par l'ACHETEUR seront à la charge du VENDEUR. Les frais reliés au remboursement incluent toute pénalité pouvant être exigible dans le cas d'un remboursement par anticipation.

10.6 Advenant la dénonciation à l'ACHETEUR ou au VENDEUR, avant la signature de l'acte de vente, d'un quelconque vice ou d'une quelconque irrégularité affectant les déclarations et les obligations du VENDEUR contenues à cette promesse, ce dernier disposera d'un délai de 21 jours à compter de la réception d'un avis écrit à cet effet pour aviser l'ACHETEUR, par écrit, qu'il a remédié, à ses frais, au vice ou irrégularité soulevé, ou qu'il ne peut y remédier.
L'ACHETEUR pourra, dans les 5 jours suivant la réception d'un avis du VENDEUR à l'effet qu'il n'a pu remédier au vice ou irrégularité, ou suivant l'expiration du délai de 21 jours en l'absence de tout avis, aviser le VENDEUR par écrit :

a) qu'il achète avec les vices ou irrégularités allégués, auquel cas les obligations du VENDEUR seront diminuées d'autant; ou
b) qu'il rend cette promesse nulle et non avenue, auquel cas les honoraires, dépenses et frais alors raisonnablement engagés par l'ACHETEUR et le VENDEUR seront à la seule charge du VENDEUR.

Dans le cas où l'ACHETEUR ne se serait pas prévalu des dispositions du paragraphe a) ou b) dans le délai stipulé, cette promesse deviendra nulle et non avenue, auquel cas les honoraires, dépenses et frais alors engagés par l'ACHETEUR et le VENDEUR seront à leur charge respective.

10.7 Si une partie de l'IMMEUBLE constitue la résidence familiale du VENDEUR, ou si son régime matrimonial le rend nécessaire, ce dernier remettra à l'ACHETEUR dès l'acceptation de cette promesse soit le consentement et, le cas échéant, le concours de son conjoint ainsi que l'engagement de ce dernier à intervenir à l'acte de vente, soit copie d'un jugement l'autorisant à vendre l'IMMEUBLE sans le consentement et, le cas échéant, le concours de son conjoint. À défaut, l'ACHETEUR pourra, par un avis écrit à cet effet, rendre cette promesse nulle et non avenue.

11. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS COMMUNES À L'ACHETEUR ET AU VENDEUR

11.1 L'ACHETEUR et le VENDEUR signeront un acte de vente devant le notaire de l'acheteur
le ou avant le 1er Mars 2013. L'ACHETEUR sera propriétaire à compter de la signature de l'acte de vente.

11.2 Au moment de la signature de l'acte de vente, toutes les répartitions relatives notamment aux taxes foncières générales et spéciales, aux dépenses de copropriété, aux réserves de combustibles ainsi qu'aux revenus et dépenses afférents à l'IMMEUBLE, seront effectuées en date du de l'acte de Vente
Si l'IMMEUBLE est détenu en copropriété divise, il n'y aura aucune répartition du fonds de prévoyance ou d'un autre fonds de la copropriété.

11.3 L'ACHETEUR et le VENDEUR chargent de façon irrévocable le notaire instrumentant à retenir à même le produit de la vente et à payer directement à Remax VRP, courtier, la rétribution prévue au contrat de courtage consenti par le VENDEUR. Malgré ce qui précède, le notaire instrumentant devra verser une partie de cette rétribution au courtier qui collabore à la présente, lorsque le courtier inscripteur aura donné au notaire des instructions écrites à cet effet.

11.4 Sont inclus dans la vente : Le Compresseur d'air (600 Volts 3 Phases)

11.5 Sont exclus de la vente :

les appareils et équipements suivants qui font l'objet d'un contrat de location :

12. OCCUPATION DE L'IMMEUBLE

12.1 Le VENDEUR rendra l'IMMEUBLE disponible pour occupation par l'ACHETEUR à compter du 1er Mars 2013, et le laissera libre de tout bien non inclus à cette promesse, à défaut de quoi l'ACHETEUR pourra les faire enlever aux frais du VENDEUR. Advenant que le VENDEUR quitte l'IMMEUBLE avant cette date, il demeurera toutefois responsable de le maintenir dans l'état où il se trouvait lorsque l'ACHETEUR l'a examiné.

13. AUTRES DÉCLARATIONS ET CONDITIONS

13.1 Les acheteurs se réservent le droit de faire une phase un environnementale à leur frais dans les 30 jours. Si elle devait être négative la promesse d'achat deviendra nulle et non avenue

13.2 **ANNEXES Les conditions apparaissant aux annexes désignées ci-dessous, font partie intégrante de la promesse.**
Annexe générale **AG** - ☐☐☐☐☐☐ Annexe B **AB** - ☐☐☐☐☐☐ Déclarations du vendeur **DV** - ☐☐☐☐☐☐
Autre :

13.3 La présente promesse d'achat est conditionnelle à l'acceptation, au plus tard _____ jours suivant l'acceptation des présentes, de la promesse d'achat **PA** - ☐☐☐☐☐☐ pour la vente d'une entreprise et à la signature de l'acte de vente de cette entreprise de façon concomitante à la signature de l'acte de vente de l'IMMEUBLE aux termes de la présente promesse d'achat. Advenant que la promesse d'achat pour la vente de l'entreprise devienne nulle et non avenue, la présente promesse d'achat deviendra également nulle et non avenue.

© Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, 2003, 2006.
Tous droits de reproduction, d'adaptation et de traduction réservés, sauf accord écrit.
PA 47917

14. CONDITIONS D'ACCEPTATION

14.1 **L'ACHETEUR et le VENDEUR déclarent que leur consentement n'est le résultat d'aucune représentation ou condition qui n'est pas écrite à cette promesse.** L'ACHETEUR s'oblige irrévocablement jusqu'à 21 h 00, le 29 Janvier 2013. Si le VENDEUR l'accepte pendant ce délai, cette promesse constituera un contrat liant juridiquement l'ACHETEUR et le VENDEUR jusqu'à sa parfaite exécution. Si le VENDEUR ne l'accepte pas pendant ce délai, cette promesse deviendra nulle et non avenue. **Tout refus ou toute contre-proposition par le VENDEUR aura pour effet de rendre cette promesse nulle et non avenue.**

15. GÉNÉRALITÉS

15.1 À moins que le contexte ne s'y oppose, tout mot écrit au masculin comprend aussi le féminin et vice versa et tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel et vice versa.

15.2 Le présent contrat est régi par les lois du Québec.

16. CLAUSE D'ARBITRAGE (OPTIONNELLE)

16.1 À l'exception des réclamations de la juridiction de la Cour du Québec, division des petites créances, au sens du Code de procédure civile du Québec, si l'ACHETEUR et le VENDEUR apposent leurs paraphes dans les cases ci-dessous, tout différend découlant du présent contrat devra être soumis à l'arbitrage, à l'exclusion des tribunaux. Le différend sera soumis à un arbitre unique nommé de consentement par les parties. La décision liera les parties et sera finale et sans appel. Sauf incompatibilité avec la présente clause, les dispositions du Code civil du Québec et du Code de procédure civile du Québec en matière d'arbitrage s'appliquent.

ACHETEUR 1	ACHETEUR 2	VENDEUR 1	VENDEUR 2

SIGNATURES

L'ACHETEUR reconnaît avoir lu et compris cette promesse, **y compris les annexes**, et en avoir reçu copie.

Signé à St-Eustache,
le 24 Janvier 2013 (DATE) à _____ h _____.
(X) [signature] SIGNATURE : ACHETEUR 1
(X) [signature] SIGNATURE : TÉMOIN
(X) Marco Boulet NOM DU TÉMOIN (EN LETTRES MOULÉES)

Signé à _____,
le _____ (DATE), à _____ h _____.
SIGNATURE : ACHETEUR 2
SIGNATURE : TÉMOIN
NOM DU TÉMOIN (EN LETTRES MOULÉES)

Le VENDEUR reconnaît avoir lu et compris cette promesse, **y compris les annexes**, et en avoir reçu copie.

Il déclare ☐ ACCEPTER (ACCEPTER OU REFUSER) cette promesse
☐ y faire la contre-proposition **CP-** _____

Signé à ORC,
le 28-01-2013 (DATE) à _____ h _____.
(X) [signature] SIGNATURE : VENDEUR 1
SIGNATURE : TÉMOIN
NOM DU TÉMOIN (EN LETTRES MOULÉES)

Signé à _____,
le _____ (DATE), à _____ h _____.
SIGNATURE : VENDEUR 2
SIGNATURE : TÉMOIN
NOM DU TÉMOIN (EN LETTRES MOULÉES)

L'ACHETEUR reconnaît avoir reçu copie de la réponse du VENDEUR.

Signé à St-Eustache,
le 28-1-2013 (DATE) à 15h30 h _____.
(X) [signature] SIGNATURE : ACHETEUR 1
[signature] SIGNATURE : TÉMOIN
C. VIGEANT NOM DU TÉMOIN (EN LETTRES MOULÉES)

Signé à _____,
le _____ (DATE), à _____ h _____.
SIGNATURE : ACHETEUR 2
SIGNATURE : TÉMOIN
NOM DU TÉMOIN (EN LETTRES MOULÉES)

Le cas échéant, le conjoint du VENDEUR consent et concourt à l'acceptation de cette promesse, **y compris les annexes**, et interviendra à l'acte de vente à cet effet.

Signé à _____,
le _____ (DATE), à _____ h _____.
SIGNATURE : CONJOINT DU VENDEUR 1
SIGNATURE : TÉMOIN
NOM DU TÉMOIN (EN LETTRES MOULÉES)

Signé à _____,
le _____ (DATE), à _____ h _____.
SIGNATURE : CONJOINT DU VENDEUR 2
SIGNATURE : TÉMOIN
NOM DU TÉMOIN (EN LETTRES MOULÉES)

© Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, 2003, 2006.
Tous droits de reproduction, d'adaptation et de traduction réservés, sauf accord écrit.
PA 47917