

FORMULE 2

OFFRE D'ACHAT D'UN CONDOMINIUM

La présente formule est établie en vertu de la *Loi sur les services immobiliers* et doit être utilisée par les maisons de courtage pour l'achat d'une unité achevée d'un projet de condominium enregistré sous le régime de la *Loi sur les condominiums*.

(REMARQUE : La *Loi sur les condominiums* prévoit d'autres droits, obligations et recours.)

Maison de courtage contractante _____ Maison de courtage de l'acheteur _____

Vendeur contractant _____ Vendeur de l'acheteur _____

DÉCLARATION DE REPRÉSENTATION

Représentation des parties dans le cadre des négociations ayant trait à l'achat et à la vente de la propriété :

La maison de courtage de l'acheteur représente (*cocher l'énoncé applicable*)

_____ l'acheteur et ne représente pas le vendeur

_____ le vendeur et ne représente pas l'acheteur

_____ les deux parties, avec leur consentement

_____ (paraphe de l'acheteur)

_____ (paraphe du vendeur)

_____ (paraphe du vendeur de l'acheteur)

La maison de courtage contractante représente (*cocher l'énoncé applicable*)

_____ le vendeur et ne représente pas l'acheteur

_____ l'acheteur et ne représente pas le vendeur

_____ les deux parties, avec leur consentement

_____ (paraphe du vendeur)

_____ (paraphe de l'acheteur)

_____ (paraphe du vendeur contractant)

Destinataire : _____ (le
« vendeur »)

Adresse du vendeur : _____

Numéro de télécopieur du vendeur : _____

Nous : _____
(l'« acheteur »)

Adresse de l'acheteur : _____

Paraphe de l'acheteur : _____

Acheteur : _____

Adresse de l'acheteur : _____

Paraphe de l'acheteur : _____

Acheteur : _____

Adresse de l'acheteur : _____

Paraphe de l'acheteur : _____

Acheteur : _____

Adresse de l'acheteur : _____

Paraphe de l'acheteur : _____

Acheteur : _____

Adresse de l'acheteur : _____

Paraphe de l'acheteur : _____

offrons d'acheter, par l'intermédiaire des maisons de courtage susnommées, la propriété aux conditions prévues dans la présente offre d'achat.

Pour l'application de l'article 48 de la *Loi sur les condominiums*, l'acheteur à qui le vendeur remet les documents d'information ainsi que l'avis de modification importante et qui est autorisé à exercer le droit d'annulation de la convention d'achat-vente en vertu de l'article 54 de cette loi et à faire la déclaration solennelle prévue à l'article 57 de cette même loi est la personne suivante : _____

.
(Si aucun nom n'est indiqué, le premier acheteur dont le nom figure dans l'offre d'achat est l'acheteur désigné.)

OBJET DE LA PRÉSENTE OFFRE D'ACHAT

1. La propriété que vise la présente offre d'achat est située à l'adresse suivante : _____

et comprend :

a) la partie privative n° _____ (la « partie privative ») du projet de condominium connu sous le nom de _____ (le « projet de condominium ») de la société de condominium n° _____ (la « société de condominium »);

b) une part indivise équivalant à _____ % des parties communes du projet de condominium se rattachant à la partie privative;

c) l'utilisation exclusive des éléments communs attribués à la partie privative, à savoir :

(i) places de stationnement n^{os} _____,

(ii) boîte aux lettres _____,

(iii) casiers ou espaces de rangement,

(iv) autres :

Les éléments mentionnés à la présente rubrique sont conformes aux plans du projet de condominium (y compris la partie privative) et sont assujettis aux conditions et restrictions prévues à la déclaration de condominium, aux règlements administratifs de la société de condominium, aux règles du projet ainsi qu'à la *Loi sur les condominiums* et à ses règlements d'application.

(A) Sous réserve de la déclaration de condominium, sont inclus dans la partie privative les accessoires fixes et, plus particulièrement, les appareils d'éclairage électrique, le système de chauffage et de plomberie, les moquettes, les tringles et les montures de rideaux, les moustiquaires ainsi que les contre-portes et les contre-fenêtres qui font actuellement partie de la partie privative, à l'exception de ce qui suit :

(B) Les objets et chatels qui ne sont pas des accessoires fixes ne sont pas inclus dans la partie privative, à l'exception des biens suivants :

Si la partie privative est une unité condominiale de terrain nu, elle comprend les bâtiments situés sur ce terrain.

PRIX D'ACHAT ET PAIEMENT

2. a) Le prix d'achat total que l'acheteur convient de verser au vendeur est de _____ \$ payables comme suit :

(i) un dépôt de _____
\$

(ii) la prise en charge de toute hypothèque existante, dont le principal et les intérêts impayés à la date de prise de possession, totalise (joindre l'annexe « Prise en charge hypothécaire »)
\$ _____

(iii) le produit net d'une nouvelle hypothèque que l'acheteur doit négocier aux conditions suivantes : durée _____ ans; taux d'intérêt annuel maximal _____ %; mensualités maximales, à l'exception des taxes _____ \$

§ _____

(iv) un versement en espèces, un chèque certifié, une traite bancaire ou un chèque tiré sur le compte en fiducie d'un avocat, remis au plus tard à la date de prise de possession

\$ _____

(v) autre

\$ _____

PRIX D'ACHAT TOTAL

\$ _____

b) Si une partie du prix d'achat doit être payée à même le produit d'une nouvelle hypothèque, le paiement peut être retardé jusqu'à ce que le bureau des titres fonciers ait enregistré l'hypothèque et en ait informé le créancier hypothécaire. Dans un tel cas, le montant porte intérêt, en faveur du vendeur, au même taux que la nouvelle hypothèque jusqu'au moment du paiement. Le vendeur détient un privilège sur la propriété pour la partie non payée du prix d'achat (majorée des intérêts susmentionnés);

c) Tout dépôt versé sous forme d'instrument de paiement, notamment par chèque, est libellé au nom de la maison de courtage contractante. Tout dépôt versé en espèces est déposé par la maison de courtage qui le reçoit. Le dépôt, quelle que soit sa forme, est gardé en fiducie par la maison de courtage pour le compte de l'acheteur et lui est retourné sans déduction, intérêt, ni autre frais si la présente offre d'achat n'est pas acceptée conformément aux conditions qui y sont stipulées;

d) Une fois que le vendeur a accepté la présente offre d'achat, la maison de courtage contractante garde le dépôt en fiducie et, sous réserve des conditions de l'offre, le verse au vendeur ou le porte à son crédit en tant que partie du prix d'achat dès que ce dernier a satisfait à toutes ses obligations aux termes de l'offre;

e) L'acheteur accepte de verser mensuellement la somme de _____ \$ à titre de contribution aux dépenses communes à partir de la date des rajustements, sous réserve des rajustements subséquents faits par la société de condominium.

PRISE DE POSSESSION

3. a) La prise de possession est fixée au plus tard au _____ jour de _____ à _____ h (la « date de la prise de possession »);

b) sauf indication contraire, au moment de la prise de possession, la propriété est inoccupée et les accessoires fixes ainsi que les objets et chatels non visés par l'opération en ont été retirés.

PROMESSES DU VENDEUR CONCERNANT L'ÉTAT DU PROJET DE CONDOMINIUM, LES PARTIES PRIVATIVES ET LES INTÉRÊTS DÉPENDANTS

4. Le vendeur promet qu'au moment de la prise de possession :

a) à compter de la date de la présente offre d'achat ou à compter du _____, le solde du fonds de réserve du projet de condominium est de _____ \$;

b) si la partie privative est une unité condominiale de terrain nu, elle est exempte de tout empiètement par des constructions et des améliorations contiguës, à l'exception de ce qui suit :

c) les constructions et les améliorations qui font partie du projet de condominium n'empiètent pas sur des biens-fonds qui ne font pas partie du projet ni sur les emprises de services publics, à l'exception de ce qui suit :

et si la partie privative est une unité condominiale de terrain nu, les constructions et les améliorations qui en font partie n'empiètent pas sur les biens-fonds situés au-delà de ses limites ni sur les emprises de services publics, à l'exception de ce qui suit :

d) sauf indication contraire dans la présente offre d'achat, la partie privative, le projet de condominium et les objets qui y sont inclus sont essentiellement dans le même état qu'à la date où la présente offre d'achat a été faite;

e) le projet de condominium, la partie privative et les intérêts dépendants dans les éléments communs qui sont mentionnés à l'alinéa 1c) sont conformes aux restrictions et exigences enregistrées à l'égard du titre de propriété ainsi qu'aux règlements de zonage applicables, à l'exception de ce qui suit :

f) autres promesses :

PROMESSES DU VENDEUR À L'ÉGARD DU TITRE DE PROPRIÉTÉ DU PROJET DE CONDOMINIUM ET DE LA PARTIE PRIVATIVE

5. Le vendeur promet qu'au moment de la prise de possession :

a) (i) le titre relatif au projet de condominium n'est grevé d'aucune hypothèque, d'aucune charge ni d'aucun intérêt enregistré (ou réputé l'être), valide ou exécutoire sans être enregistré (les « revendications »), à l'exception de ce qui suit :

(A) les oppositions relatives à des bâtiments ou à des usages publics ou privés, pour autant qu'elles soient respectées,

(B) les servitudes dont l'existence est apparente au moment de l'inspection de la propriété,

(C) les servitudes créées en vertu de la déclaration de condominium, des plans de condominium, des règlements administratifs de la société de condominium, des règles et des règlements du projet de condominium, s'il y a lieu, et de la *Loi sur les condominiums*,

(D) les oppositions enregistrées concernant les services publics qui accordent un droit de passage relativement aux services auxquels le projet de condominium est raccordé,

(E) toute autre exception (*préciser*) :

(ii) le titre relatif à la partie privative et aux intérêts communs qui y sont rattachés n'est grevé d'aucune hypothèque, d'aucune charge et d'aucun intérêt enregistré, valide ou exécutoire sans être enregistré (les « revendications sur la partie privative »), à l'exception de ce qui suit :

(A) l'hypothèque devant être prise en charge en tant que partie du prix d'achat,

(B) les oppositions relatives à des bâtiments ou à des usages publics ou privés, pour autant qu'elles soient respectées,

(C) les servitudes dont l'existence est apparente au moment de l'inspection de la partie privative ainsi que les servitudes créées en vertu de la déclaration de condominium, des plans de condominium, des règlements administratifs de la société de condominium, des règles et des règlements du projet de condominium et de la *Loi sur les condominiums*,

(D) les oppositions enregistrées concernant les services publics qui accordent un droit de passage relativement aux services auxquels la partie privative est raccordée,

(E) les revendications sur la partie privative que le vendeur est tenu de régler comme condition de conclusion,

(F) les revendications sur la partie privative pouvant être causées par l'acheteur ou tombant sous sa responsabilité,

(G) les droits à une option d'achat que détiennent les locataires occupants actuels, les titulaires d'un droit de premier refus autorisés à relouer la partie privative ou toute autre personne (*s'il n'y en a pas, inscrire « aucun »*) :

(H) les droits locatifs qui suivent (*s'il n'y en a pas, inscrire « aucun »*) _____. Le ou les présents locataires sont _____, ont loué la partie privative en vertu d'une entente verbale ou écrite, ont commencé à occuper les lieux le _____ et versent actuellement un loyer mensuel de _____ \$. La déclaration de condominium a été enregistrée le _____. L'acheteur est conscient que le ou les locataires pourraient demeurer titulaires de certains droits d'occupation en vertu de la *Loi sur les condominiums*, avoir le droit de recevoir un avis leur demandant de quitter la partie privative et avoir d'autres droits en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation*,

(I) les droits qui suivent sont détenus par le titulaire d'un droit de premier refus autorisé à relouer la partie privative (*s'il n'y en a pas, inscrire « aucun »*) _____. Le titulaire a loué la partie privative en vertu d'une entente verbale ou écrite, a commencé à occuper les lieux le _____ et a cessé de les occuper le _____. Le loyer mensuel versé était de _____ \$. La déclaration de condominium a été enregistrée le _____. L'acheteur comprend que cette personne pourrait demeurer titulaire de certains droits d'occupation en vertu de la *Loi sur les condominiums*, avoir le droit de recevoir un avis lui demandant de quitter la partie privative et avoir d'autres droits en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation*,

(J) toute autre exception (*préciser*) :

b) il est propriétaire de tous les accessoires fixes, objets et chatels qui sont inclus dans la présente offre d'achat, et ceux-ci sont libres de toute sûreté et de tout autre intérêt (y compris un contrat de location), à l'exception de ce qui suit :

les sûretés et autres intérêts deviendront la responsabilité de l'acheteur à compter de la date de prise de possession;

c) le vendeur a le droit de jouir de la possession et de l'occupation légitimes, réelles, personnelles et paisibles de la totalité de la propriété (à l'exception des locations à bail que l'acheteur a prises en charge).

PROMESSE DU VENDEUR CONCERNANT LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES

6. Le vendeur promet que la propriété ainsi que les accessoires fixes, objets et chatels qu'il fournit à l'acheteur aux termes de la convention découlant de l'acceptation de la présente offre d'achat (« l'offre d'achat » ou « la présente offre d'achat ») sont exempts de la taxe sur les produits et services.

CONDITIONS EN FAVEUR DE L'ACHETEUR

7. La présente offre d'achat est subordonnée aux conditions énoncées ci-après, à moins qu'il y soit renoncé :

a) obtention par l'acheteur de l'hypothèque prévue à la présente offre d'achat au plus tard le ____ jour de _____ à _____ h;

b) autres conditions (*s'il n'y en a pas, inscrire « aucune »*) :

CONDITIONS GÉNÉRALES

8. a) La partie qui est tenue de remplir une condition s'efforce, dans la mesure du possible, de le faire;

b) dès qu'une condition est remplie, la partie qui en bénéficie en informe par écrit l'autre partie;

c) dès qu'il est mis fin à la présente offre d'achat en raison du non-respect d'une des conditions énoncées à l'article 7, 8 ou 14 ou au sous-alinéa 9b)(i), le vendeur ordonne à la maison de courtage de rembourser intégralement à l'acheteur le dépôt que ce dernier a versé;

d) peut renoncer à une condition la partie qui en bénéficie pour autant qu'elle le fasse par écrit avant la fin du délai imparti pour la remplir. Est réputée ne pas être remplie la condition qui n'a pas fait, de la part de la partie bénéficiaire, l'objet d'une renonciation écrite ou d'un avis écrit portant qu'elle a été remplie. Les renonciations et avis écrits concernant les conditions dont l'acheteur est bénéficiaire peuvent être remis au vendeur ou à la maison de courtage contractante. De même, les renonciations et avis écrits concernant les conditions dont le vendeur est bénéficiaire peuvent être remis à l'acheteur ou à sa maison de courtage.

PROMESSES MUTUELLES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

9. a) Les rajustements de taxes (y compris les taxes de l'année en cours pour les améliorations locales, le cas échéant), les comptes de droits au titre de la location ou de la location commerciale et les autres rajustements, le cas échéant, sont faits à la date de la prise de possession;

b) (i) la propriété demeure la responsabilité du vendeur jusqu'à la date de la prise de possession. L'acheteur peut résilier la présente offre d'achat si la propriété a subi des dommages importants qui n'ont pas été réparés avant cette date de façon à ce que la propriété soit remise essentiellement dans le même état qu'avant la survenance des dommages,

(ii) l'acheteur n'est pas tenu de prendre en charge, le cas échéant, la police d'assurance qui couvrait la propriété ou le projet de condominium et qu'a souscrite le vendeur à titre de preneur unique, et le vendeur n'est pas tenu de la transférer;

c) si l'une des parties (la « partie en défaut ») ne respecte pas les obligations qui lui sont dévolues aux termes de la présente offre d'achat, l'autre partie (la « partie lésée ») peut exercer les recours auxquels lui donne droit le défaut. Si la partie en défaut est l'acheteur, le vendeur a le droit de conserver le dépôt. Toutefois, que le vendeur mette fin ou non à ce moment-là à son droit et à son obligation de vendre et qu'il mette fin ou non au droit et à l'obligation d'acheter de l'acheteur aux termes de la présente offre d'achat en raison du défaut de ce dernier ou qu'il le fasse plus tard, la retenue du dépôt ne constitue pas en soi une résiliation de la présente offre d'achat ni un empêchement pour le vendeur d'exercer tout autre recours auquel lui donne droit le défaut de l'acheteur, y compris le droit de demander à l'acheteur des dommages-intérêts pour toute perte subie dont le montant excède le dépôt;

d) (i) le vendeur et l'acheteur s'autorisent mutuellement et autorisent leurs avocats respectifs, la maison de courtage contractante et la maison de courtage de l'acheteur à verser et à remettre à leurs avocats respectifs les sommes et les documents exigibles relativement à la présente opération. La présente autorisation accorde les pleins pouvoirs, et le reçu des avocats respectifs vaut décharge suffisante,

(ii) pour conclure la présente opération, l'avocat du vendeur et celui de l'acheteur peuvent, d'un commun accord, s'imposer mutuellement des conditions et des engagements de fiducie qui permettront au vendeur et à l'acheteur de réaliser leurs objectifs;

e) (i) les délais prévus à la présente offre d'achat sont de rigueur,

(ii) la présente offre d'achat est au profit et à la charge du vendeur et de l'acheteur ainsi que de leurs successeurs, ayants droit et représentants successoraux respectifs,

(iii) la présente offre d'achat comprend l'ensemble des promesses, des conventions, des assertions, des garanties et des conditions dont ont convenu les parties relativement à la présente opération. De plus, il est entendu que :

(A) ce qui n'est pas exprimé par écrit dans la présente offre d'achat n'a aucune force exécutoire,

(B) les modifications apportées à la présente offre d'achat ne sont exécutoires que si elles ont été consignées par écrit et signées par les parties,

(C) pour faire la présente offre d'achat, l'acheteur ne se fie qu'à son inspection personnelle de la propriété et du projet de condominium ainsi qu'aux promesses que le vendeur a faites dans la présente offre d'achat;

(iv) les promesses que le vendeur a faites dans la présente offre d'achat, dont il a convenu avec l'acheteur et qui demeureront exécutoires après la conclusion de la présente opération, sont énoncées aux alinéas 4d), 5b) et 5c) ainsi qu'à l'article 6. Les exceptions ou les autres promesses qui demeureront exécutoires après la conclusion de la présente opération sont les suivantes (*s'il n'y en a pas, inscrire « aucune »*) :

(v) Dans la présente offre d'achat, les mentions d'heure sont des mentions de l'heure au Manitoba.

DÉCLARATION DES MAISONS DE COURTAGE

10. Promesses faites ou garanties données à l'acheteur par les maisons de courtage ou leurs représentants, ou engagements pris à son égard (*s'il n'y en a pas, inscrire « aucun »*) :
-

Tout manquement de la part du vendeur ou de l'acheteur à ces promesses, à ces engagements ou à ces garanties ne constitue pas, sauf indication contraire, une violation de leurs obligations aux termes de la présente offre d'achat.

UTILISATION ET COMMUNICATION DE RENSEIGNEMENTS AYANT TRAIT À LA VENTE

11. Le vendeur et l'acheteur consentent à ce que les maisons de courtage recueillent, utilisent et communiquent les renseignements personnels concernant la propriété et la présente opération à des fins de production de rapports, de statistiques et d'évaluations. Si la propriété est inscrite au service interagence d'une chambre ou d'une association immobilière, le vendeur et l'acheteur accordent le même consentement à la chambre ou à l'association.

ÉCHÉANCE RELATIVE À L'ACCEPTATION DE L'OFFRE D'ACHAT PAR LE VENDEUR

12. Si la présente offre d'achat n'est pas acceptée au plus tard le _____ jour de _____ à _____ h, elle cesse d'être en vigueur.

AUTRES CONDITIONS

13. _____

DROIT D'ANNULATION DE L'ACHETEUR

14. En signant la présente offre d'achat, l'acheteur reconnaît qu'il a le droit, en vertu de la *Loi sur les condominiums*, de l'annuler en tout temps jusqu'à minuit le septième jour qui suit soit la conclusion d'une convention d'achat-vente entre lui-même et le vendeur, soit, s'il est postérieur, le moment où le vendeur s'est conformé aux obligations d'information visées à l'article 51 de cette loi. (Si le dernier jour du délai de réflexion tombe un samedi, un dimanche ou un jour férié, le délai prend fin effectivement ce jour-là, sauf s'il s'agit du jour du Souvenir.)

Pour annuler l'offre d'achat, l'acheteur doit, avant l'expiration du délai :

- a) soit remettre un avis écrit de l'annulation au vendeur ou au représentant du vendeur;
- b) soit envoyer un avis écrit d'annulation par courrier recommandé, courrier électronique, télécopieur ou toute autre méthode permettant d'obtenir une preuve de l'envoi, à l'adresse ou au numéro de télécopieur que le vendeur ou son représentant a fourni à cette fin.

MODIFICATION IMPORTANTE

15. En signant la présente offre d'achat, l'acheteur reconnaît qu'il a le droit, en vertu de la *Loi sur les condominiums*, de l'annuler en cas de modifications importantes y afférentes.

Le délai d'annulation dépend de la remise ou non par le vendeur à l'acheteur d'un avis de modification importante.

Si l'acheteur a reçu un avis de modification importante, il a jusqu'à minuit, le septième jour après que le vendeur lui a remis l'avis ou avant d'avoir pris possession de la partie privative, selon la première de ces éventualités, pour annuler l'offre d'achat.

Si aucun avis de modification importante ne lui est remis, l'acheteur peut annuler l'offre d'achat en tout temps après la fin du délai de réflexion prévu au paragraphe 47(1) de la *Loi sur les condominiums* (et à l'article 14 de l'offre d'achat) et avant la date de la prise de possession de la partie privative.

Pour annuler l'offre d'achat, l'acheteur doit, avant l'expiration du délai :

- a) soit remettre un avis écrit de l'annulation au vendeur ou au représentant du vendeur;
- b) soit envoyer un avis écrit de l'annulation par courrier recommandé, courrier électronique, télécopieur ou toute autre méthode permettant d'obtenir une preuve de l'envoi à l'adresse ou au numéro de télécopieur que le vendeur ou son représentant a fourni à cette fin.

Si le dernier jour du délai d'annulation tombe un samedi, un dimanche ou un jour férié, le délai prend fin effectivement ce jour-là, sauf s'il s'agit du jour du Souvenir.

Si l'acheteur annule l'offre d'achat en raison d'une modification importante sans avoir reçu d'avis de modification importante du vendeur, l'avis d'annulation doit :

- a) d'une part, indiquer que l'acheteur annule l'offre d'achat en raison d'une modification importante;
- b) d'autre part, préciser la nature de la modification et expliquer en quoi elle est importante.

En signant la présente offre d'achat, l'acheteur reconnaît que la *Loi sur les condominiums* autorise le vendeur à demander au tribunal, dans les 10 jours après avoir reçu l'avis d'annulation de l'acheteur, de rendre une ordonnance portant qu'il n'était pas autorisé à annuler l'offre d'achat.

RECONNAISSANCE PAR L'ACHETEUR DE LA NÉCESSITÉ D'OBTENIR UN CERTIFICAT D'ÉTAT DE LA SOCIÉTÉ DE CONDOMINIUM

16. En signant la présente offre d'achat, l'acheteur reconnaît qu'il a été avisé de la nécessité d'obtenir le certificat d'état de la société de condominium prévu au paragraphe 61(1) de la *Loi sur les condominiums* avant de conclure l'opération.

La *Loi sur les condominiums* prévoit qu'il est interdit de présenter au bureau des titres fonciers, aux fins d'enregistrement, un acte de transfert à l'égard de la partie privative à moins que l'acte ne soit accompagné à la fois :

- a) d'une déclaration solennelle du vendeur;
- b) d'une déclaration solennelle de l'acheteur.

IL EST FORTEMENT RECOMMANDÉ AUX ACHETEURS DE SE RENSEIGNER EUX-MÊMES SUR LES POINTS QUI LES PRÉOCCUPENT, ÉTANT DONNÉ QUE LES CONNAISSANCES DES VENDEURS AU SUJET DE LA PROPRIÉTÉ PEUVENT ÊTRE INCOMPLÈTES OU INEXACTES.

LA PRÉSENTE OFFRE D'ACHAT, SI ELLE EST ACCEPTÉE ET QUE L'ACHETEUR NE L'ANNULE PAS CONFORMÉMENT AUX ARTICLES 14 ET 15 DE LA PRÉSENTE OFFRE, LIE LES PARTIES ET DOIT ÊTRE LUE INTÉGRALEMENT AVANT D'ÊTRE SIGNÉE. IL EST RECOMMANDÉ AUX ACHETEURS ET AUX VENDEURS DE FAIRE APPEL À DES PROFESSIONNELS S'ILS ONT DES QUESTIONS OU DES PRÉOCCUPATIONS AU SUJET DE LA PROPRIÉTÉ, DES PROMESSES, DES ASSERTIONS OU DES ENGAGEMENTS.

Signé par l'acheteur, le _____ jour de _____ à _____ h.

_____	_____
Témoin	Acheteur
_____	_____
Témoin	Acheteur

	Avocat de l'acheteur

ACCEPTATION DU VENDEUR

Par les présentes, le vendeur accepte, intégralement ou sous réserve des modifications ci-après (la « contre-offre l'offre d'achat susmentionnée. Celle-ci doit être acceptée par l'acheteur au plus tard le _____ jour de _____ à _____ h (s'il n'y a pas de contre-offre, inscrire « aucune ») :

INSTRUCTIONS DU VENDEUR À SON AVOCAT ET À LA MAISON DE COURTAGE CONCERNANT LA COMMISSION

Par l'apposition de sa signature ci-après, le vendeur s'engage à verser à la maison de courtage contractante susmentionnée une commission de _____ (pourcentage du prix total d'achat ou montant en dollars). Il l'autorise à utiliser la totalité ou une partie du dépôt pour couvrir la commission qu'il lui devra à l'égard de l'achat et de la vente de la propriété. La commission est versée au moment précisé dans le contrat de courtage immobilier qu'il a conclu avec la maison de courtage contractante ou au moment que permettent les règles de droit applicables. Le vendeur demande en outre à son avocat, dont le nom est mentionné ci-après, de verser rapidement à la maison de courtage contractante toute partie impayée de la commission sur le produit de la vente dès que ce produit lui deviendra payable. Il s'engage à ne pas résilier les présentes directives et autorisations à moins que la maison de courtage contractante n'y consente par écrit.

Signé par le vendeur le _____ jour de _____ à _____ h.

_____	_____
Témoin	Vendeur
_____	_____

Témoin

Vendeur

Nom de l'avocat du vendeur

ACCEPTATION DE LA CONTRE-OFFRE PAR L'ACHETEUR

Par les présentes, l'acheteur accepte la contre-offre susmentionnée.

Signé par l'acheteur le _____ jour de _____ à _____ h.

Témoin

Acheteur

Témoin

Acheteur

REMARQUE : Si l'acheteur désire accepter la contre-offre (le cas échéant), mais sous réserve de conditions additionnelles, la présente devient une contre-offre et l'acheteur doit présenter une nouvelle offre d'achat.

LOI SUR LA PROPRIÉTÉ FAMILIALE

Si la propriété est une propriété familiale au sens de la *Loi sur la propriété familiale* et si le droit de propriété des deux conjoints ou conjoints de fait n'est pas inscrit sur le titre de propriété, le conjoint ou conjoint de fait dont le nom ne figure pas sur le titre mais qui a des droits sur la propriété familiale doit consentir à l'aliénation (ci-dessous) ou fournir, en conformité avec cette loi, une renonciation aux droits sur cette propriété.

CONSENTEMENT À UNE ALIÉNATION ET RECONNAISSANCE VISÉS PAR LA *LOI SUR LA PROPRIÉTÉ FAMILIALE*

Je soussigné, conjoint ou conjoint de fait du vendeur, consens à l'aliénation de la propriété familiale effectuée par le présent instrument et affirme l'une des choses suivantes :

1. Je suis le premier conjoint ou conjoint de fait qui acquiert des droits sur la propriété familiale.
- Un conjoint ou conjoint de fait antérieur a acquis des droits sur la propriété familiale, mais ces droits ont fait l'objet d'une renonciation ou ont été éteints en conformité avec la *Loi sur la propriété familiale*.
2. Je sais que la *Loi sur la propriété familiale* me confère un domaine viager dans la propriété familiale et que j'ai le droit d'empêcher l'aliénation de cette propriété en refusant d'y consentir.
3. Je sais qu'en donnant le présent consentement, j'abandonne mon domaine viager dans la propriété familiale dans la mesure nécessaire pour qu'il soit donné effet à la présente aliénation.
4. Je donne le présent consentement indépendamment de mon conjoint ou conjoint de fait, de plein gré et sans contrainte de la part de celui-ci.

Nom du conjoint
ou du conjoint de fait

Signature du conjoint
ou du conjoint de fait

Date

Nom du témoin

Signature du témoin

Date

Notaire public dans et pour la province du Manitoba/
commissaire aux serments dans et pour la province du Manitoba
Ma commission prend fin le _____

ou

Autre personne autorisée à recevoir des affidavits
sous le régime de la *Loi sur la preuve au Manitoba (préciser)* _____

REÇU DE LA MAISON DE COURTAGE POUR LES DÉPÔTS EN ESPÈCES (n'est pas nécessaire si le dépôt est payé par chèque)

_____ (*inscrire le nom de la maison de courtage*) accuse réception, par les présentes, du dépôt en espèces susmentionné et s'engage à le remettre à la maison de courtage contractante le jour ouvrable suivant la date d'acceptation de la présente offre d'achat. (*Biffer l'engagement si la maison de courtage contractante délivre un reçu.*) La ou les maisons de courtage qui reçoivent ledit dépôt le conservent en fiducie conformément aux alinéas 2c) et d) de la présente offre d'achat.

(Signature du courtier, du courtier associé ou du vendeur)