

OFFRE D'ACHAT D'UNE COPROPRIÉTÉ

La présente formule d'offre d'achat est prescrite par la Loi sur les courtiers en immeubles et doit être utilisée par les courtiers pour l'achat d'une partie privative complétée d'un projet de condominium enregistré sous le régime de la Loi sur les condominiums.

Courtier contractant	Courtier collaborateur
Vendeur contractant	Vendeur collaborateur

DÉCLARATION DE REPRÉSENTATION

Représentation des parties dans les négociations pour la vente de la propriété :

Le courtier collaborateur représente (cocher l'énoncé qui s'applique)

- ☐ l'acheteur et ne représente pas le vendeur le
☐ vendeur et ne représente pas l'acheteur les
☐ deux parties, avec leur consentement
 _____ paragraphe — acheteur _____ paragraphe — vendeur
 _____ paragraphe — vendeur collaborateur

Le courtier contractant représente (cocher l'énoncé qui s'applique)

- ☐ le vendeur et ne représente pas l'acheteur
☐ l'acheteur et ne représente pas le vendeur
☐ les deux parties, avec leur consentement
 _____ paragraphe — vendeur _____ paragraphe — acheteur
 _____ paragraphe — vendeur contractant

Destinataire _____ (le « vendeur »)

Adresse du vendeur _____ Numéro de télécopieur du vendeur _____

I/Nous (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 courtiers susmentionnés, la propriété aux conditions que mentionne la présente convention :

Pour l'application de l'article 48 de la *Loi sur les condominiums*, l'acheteur auquel le vendeur doit remettre les documents d'information et 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 celle-ci est

(Si aucun nom n'est précisé, le premier acheteur mentionné dans l'offre est l'acheteur désigné.)

OBJET DE LA PRÉSENTE OFFRE

1. La propriété (la « propriété ») que vise la présente offre est située à l'adresse _____ et comprend

(a) la partie privative no _____ (la « partie privative ») du projet de condominium connu sous le nom de condominium connu sous le nom de _____ (le « projet de condominium ») de la corporation condominiale no _____

(la « corporation condominiale »);

(b) une part de _____ % des parties communes du projet de condominium rattachée à la partie privative;

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

- (i) place(s) de stationnement no(s) _____ ; (ii) boîte aux lettres _____ ; (iii) espace(s) ou armoires de rangement _____ ; (iv) autres _____

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

Les dispositions qui suivent s'appliquent :

(A) Sous réserve de la déclaration de condominium, sont inclus dans la partie privative les objets fixés à demeure 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 :

(B) les biens personnels qui ne sont pas des objets fixés à demeure ne sont pas inclus dans la partie privative, à l'exception des biens suivants

Dans le cas d'une partie privative qui est une fraction de terrain nu, la partie privative comprend les constructions situées sur le terrain formant la partie privative.

PRIX D'ACHAT ET PAIEMENT

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

- (i) un dépôt de _____ \$
- (ii) la prise en charge de l'hypothèque ou des hypothèques dont le principal et les intérêts impayés à la prise de possession totalisent (joindre l'annexe « Prise en charge de l'hypothèque ou des hypothèques ») _____ \$
- (iii) le produit net de la nouvelle hypothèque que l'acheteur doit négocier aux conditions suivantes :
- durée _____ années; taux d'intérêt annuel d'au plus _____ %; mensualités, _____ \$
- a l'exception des taxes, d'au plus _____ \$
- (iv) un versement en espèces, un chèque certifié, une traite bancaire ou un chèque tiré sur le compte en fiducie de l'avocat de (remis au plus tard à la prise de possession) _____ \$
- (iv) autre _____ \$

PRIX D'ACHAT TOTAL _____ \$

(b) Si une partie du prix d'achat doit être payée à l'aide du produit d'une nouvelle hypothèque, le paiement du montant 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) Les dépôts qui sont versés sous forme d'instrument de paiement, notamment un chèque, sont libellés au nom du courtier contractant. Les dépôts qui sont versés en espèces sont déposés par le courtier qui les reçoit. Le dépôt, quelle que soit sa forme, est gardé en fiducie pour le compte de l'acheteur et lui est retourné sans déduction, intérêt ou autre charge si la présente offre n'est pas acceptée conformément aux conditions qui y sont stipulées.
- (d) Une fois que le vendeur a accepté la présente offre, le courtier contractant garde le dépôt en fiducie, et, sous réserve des conditions de la présente offre, le verse ou le porte au crédit du vendeur au titre d'une partie du prix d'achat dès que le vendeur a satisfait à toutes ses obligations aux termes de la présente convention.
- (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 de rajustements subséquents faits par la corporation condominiale.

POSSESSION

3. (a) La prise de possession est fixée au plus tard à _____ h _____, le _____ (la "prise de possession").
- (b) Sauf indication contraire, au moment de la prise de possession, la propriété est inoccupée et les objets fixés à demeure ainsi que les biens personnels ne faisant pas partie de la transaction y ont été retirés.

GARANTIE DU VENDEUR CONCERNANT L'ÉTAT DU PROJET DE CONDOMINIUM AINSI QUE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES INTÉRÊTS QUI Y SONT RATTACHÉS

4. Le vendeur garantit que, au moment de la prise de possession :

- (a) à compter de la date de la présente offre ou de la date suivante, à savoir _____, le solde du fonds de réserve du projet de condominium est de _____ \$.
- (b) dans le cas d'une fraction de terrain nu, la partie privative est exempte de tout empiètement des constructions et des améliorations qui se trouvent sur le terrain voisin, à l'exception de : _____
- (c) les constructions et les améliorations qui font partie du projet de condominium n'empiètent pas sur les biens fonds ne faisant pas partie du projet ni sur les emprises de services publics, à l'exception de : _____
- _____ janvier 2015
- et dans le cas d'une fraction de terrain nu, les constructions et les améliorations qui sont comprises dans la partie privative n'empiètent pas sur les biens fonds ne faisant pas partie des biens fonds de la partie privative ni sur les emprises de services publics, à l'exception de : _____
- except: _____
- (d) sauf disposition contraire de la présente offre, la partie privative, le projet de condominium et les objets qui y sont inclus sont essentiellement dans le même état qu'ils l'étaient au moment où la présente offre a été faite;
- (e) le projet de condominium ainsi que la partie privative et les intérêts dans les éléments communs qui y sont rattachés et qui sont mentionnés à l'alinéa 1c) respectent les restrictions et les exigences enregistrées à l'égard du titre et sont conformes aux règlements de zonage applicables, à l'exception de : _____
- _____
- (f) autres garanties :: _____

GARANTIE DU VENDEUR – TITRE DE PROPRIÉTÉ DU PROJET DE CONDOMINIUM ET DE LA PARTIE PRIVATIVE

5. Le vendeur garantit que, 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 et d'aucun intérêt, enregistré – ou réputé l'être – ou valide ou exécutoire sans être enregistré ("revendication"), 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 corporation condominiale, des règles ou 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) autres exceptions : _____
- (ii) le titre relatif à la partie privative et aux intérêts dans les éléments communs qui y sont rattachés n'est grevé d'aucune hypothèque, d'aucune charge et d'aucun intérêt, enregistré ou valide ou exécutoire sans être enregistré (la "revendication sur la partie privative"), à l'exception de ce qui suit :
- (A) l'hypothèque convenue devant être prise en charge dans le cadre 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 corporation condominiale, des règles ou 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 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 : _____ ("néant", le cas échéant)),
- (H) les droits locatifs qui suivent ("néant", le cas échéant) : le(s) présent(s) locataire(s) est (sont) _____, a (ont) loué la partie privative en vertu d'une entente verbale ou écrite et a (ont) commencé à occuper les lieux le _____, verse(nt) actuellement un loyer mensuel de _____ \$; la déclaration de condominium a été enregistrée le _____ ;
- _____ ;
- conscient que le(s) locataire(s) pourrait (pourraient) demeurer titulaire(s) 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 ou exercer d'autres droits en vertu de la Loi sur la location à usage d'habitation,

(I) les droits qui suivent ("néant", le cas échéant) détenus par le titulaire d'un droit de premier refus autorisé à relouer la partie privative : 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 est conscient 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 ou exercer d'autres droits en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation*,
(J) autres exceptions :

- (b) il est propriétaire de tous les objets fixés à demeure et des biens personnels qui font partie de la présente offre, que ces objets et biens sont libres de toute sûreté et de tout autre intérêt (y compris un contrat de location) à l'exception de ce qui suit :

et que ces sûretés et autres intérêts deviendront la responsabilité de l'acheteur à partir de la prise de possession;

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

GARANTIE DU VENDEUR CONCERNANT LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES

6. Le vendeur garantit que la propriété ainsi que les objets fixés à demeure et les biens personnels qu'il fournit à l'acheteur en vertu de la présente convention découlant de l'acceptation de la présente offre (la "convention"), sont exempts de la taxe sur les produits et services.

CONDITIONS EN FAVEUR DE L'ACHETEUR

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

- (a) obtention par l'acheteur de l'hypothèque prévue à la présente offre au plus tard à _____ h _____, le _____;
(b) autres conditions (s'il n'y a pas d'autres conditions, inscrire "aucune") _____

CONDITIONS GÉNÉRALES

8. (a) La partie qui est tenue de remplir une condition s'efforce dans la mesure du possible de s'acquitter de sa responsabilité.
(b) Dès qu'une condition est remplie, la partie bénéficiaire de la condition en informe par écrit l'autre partie.
(c) Dès qu'il est mis fin à la présente offre en raison du non respect de l'une des conditions énoncées en 7, 8, 9b(i) ou 14, le vendeur demande au courtier de rembourser intégralement à l'acheteur le dépôt que ce dernier a versé.
(d) Peut renoncer à une condition la partie qui en est bénéficiaire 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 comme quoi elle a été remplie. Les renonciations et les avis concernant les conditions dont l'acheteur est bénéficiaire peuvent être remis au vendeur ou au courtier contractant. De même, les renonciations et les avis concernant les conditions dont le vendeur est bénéficiaire peuvent être remis à l'acheteur ou au courtier collaborateur.

GARANTIES MUTUELLES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

9. (a) Les rajustements de taxes (y compris les cotisations de l'année courante 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 au moment de la prise de possession.
(b) (i) La propriété demeure la responsabilité du vendeur jusqu'à la prise de possession. L'acheteur peut résilier la présente offre si la propriété a subi des dommages importants qui n'ont pas été réparés avant la prise de possession de façon à ramener la propriété essentiellement à l'état dans lequel elle était avant les dommages.
(ii) L'acheteur n'est pas tenu de prendre en charge la police d'assurance qui visait, le cas échéant, 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 en vertu de la présente offre, 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 au droit et à l'obligation d'acheter de l'acheteur aux termes de la présente offre 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 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 les dommages qu'il a subis et dont le montant excède le dépôt.
(d) (i) Le vendeur et l'acheteur s'autorisent mutuellement et autorisent leurs avocats respectifs, le courtier contractant et le courtier collaborateur à verser et à remettre à leurs avocats les sommes d'argent et les documents exigibles relativement à la présente transaction. La présente autorisation accorde pleins pouvoirs et le reçu des avocats respectifs vaut décharge suffisante.
(ii) Pour conclure la transaction, 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 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 garanties, des conventions, des déclarations et des conditions dont ont convenu les parties relativement à la présente transaction. De plus, il est entendu
(A) que les choses qui ne sont pas exprimées par écrit dans la présente offre n'ont aucune force exécutoire,
(B) que les modifications faites à la présente offre ne sont exécutoires que si elles ont été consignées par écrit et que les parties les ont signées,
(C) que pour faire la présente offre, l'acheteur se fie seulement à son inspection personnelle de la propriété et du projet de condominium et aux garanties que le vendeur a données par écrit dans la présente offre.
(iv) Les garanties que le vendeur a données dans la présente offre et dont il a été convenu entre lui et l'acheteur et qui demeureront exécutoires après la conclusion de la présente transaction sont énoncées aux alinéas 4d), 5b) et c) ainsi qu'à la clause 6. Les exceptions ou les autres garanties qui demeureront exécutoires après la conclusion de la présente transaction 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.

DÉCLARATIONS DES COURTIERS

10. Le ou les courtiers ou leur(s) représentant(s) autorisé(s) ont pris, envers l'acheteur, les engagements, lui ont donné les garanties ou lui ont fait les promesses indiquées ci après (inscrire "aucun" s'il n'y en a pas) :

Tout manquement de leur part à ces engagements, à ces promesses ou à ces garanties ne constitue pas, sauf indication contraire, un manquement du vendeur ou de l'acheteur à 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 autorisent le ou les courtiers à recueillir, à utiliser et à communiquer des renseignements personnels concernant la propriété et la présente transaction en vue de la production de rapports ou de statistiques ou à des fins d'évaluation. Si la propriété est inscrite au service interagences d'une chambre ou d'une association en immobilier, le vendeur et l'acheteur accordent à celle-ci la même autorisation.

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

12. La présente offre d'achat est valide jusqu'à _____ h _____, le _____.

AUTRES CONDITIONS

13. _____

DROIT D'ANNULATION DE L'ACHETEUR

14. En signant la présente offre, l'acheteur reconnaît qu'il a le droit, en vertu de la *Loi sur les condominiums*, d'annuler la présente convention 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 la convention, l'acheteur doit, avant l'expiration du délai :

- (a) soit remettre en mains propres un avis écrit d'annulation au vendeur ou à son représentant;
- (b) soit envoyer un avis écrit d'annulation par courrier recommandé, courriel, 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, l'acheteur reconnaît qu'il a le droit, en vertu de la *Loi sur les condominiums*, d'annuler la présente convention si des modifications importantes sont apportées à l'égard de la convention.

Le délai d'annulation dépend de la remise ou non par le vendeur à l'acheteur d'un avis de modification importante. Si un avis est remis, l'acheteur a le droit d'annuler la convention jusqu'à minuit le septième jour qui suit la réception de l'avis ou avant la prise de possession de la partie privative, si elle est antérieure. Si aucun avis de modification importante ne lui est remis, l'acheteur peut annuler la convention en tout temps après la fin du délai de réflexion prévu au paragraphe 47(1) de la *Loi sur les condominiums* et à la clause 14 de la convention et avant la prise de possession de la partie privative.

Pour annuler la convention, l'acheteur doit, avant l'expiration du délai :

- (a) soit remettre en mains propres un avis écrit d'annulation au vendeur ou à son représentant;
- (b) soit envoyer un avis écrit d'annulation par courrier recommandé, courriel, 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 la convention en raison d'une modification importante sans avoir reçu un avis de modification importante de la part du vendeur, l'avis d'annulation doit :

- (a) indiquer que l'acheteur annule la convention en raison d'une modification importante;
- (b) préciser la nature de la modification et expliquer en quoi elle est importante.

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

RECONNAISSANCE PAR L'ACHETEUR DE LA NÉCESSITÉ D'OBTENIR UN CERTIFICAT D'ÉTAT DE LA CORPORATION CONDOMINIALE

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

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 :

- (a) soit de la déclaration solennelle du vendeur;
- (b) soit de la 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 VENDEURS POURRAIENT AVOIR DES RENSEIGNEMENTS INCOMPLETS OU INEXACTS AU SUJET DE LA PROPRIÉTÉ. LA PRÉSENTE OFFRE, SI ELLE EST ACCEPTÉE ET QUE L'ACHETEUR NE L'ANNULE PAS CONFORMÉMENT AUX PARAGRAPHES 14 OU 15, LIE LES PARTIES ET DOIT ÊTRE LUE AU COMPLET AVANT SA SIGNATURE. LES ACHETEURS ET LES VENDEURS DEVRAIENT FAIRE APPEL À DES PROFESSIONNELS S'ILS ONT DES QUESTIONS AU SUJET DE LA PROPRIÉTÉ, DES GARANTIES OFFERTES, DES DÉCLARATIONS FAITES OU DES ENGAGEMENTS PRIS.

Signée par l'acheteur à _____ h _____, le _____.

Témoin

Acheteur

Témoin

Acheteur

Avocat de l'acheteur

ACCEPTATION

Le vendeur accepte, par les présentes, l'offre d'achat mentionnée plus haut intégralement ou sous réserve des modifications mentionnées plus bas (la "contre offre"). Cette contre offre est valide jusqu'à _____ h _____ le _____. (Inscrire "aucune" s'il n'y a pas de contre offre.) state "None"):

INSTRUCTIONS DU VENDEUR AU COURTIER ET À SON AVOCAT À L'ÉGARD DE LA COMMISSION

Par l'apposition de sa signature ci après, le vendeur s'engage à verser au courtier contractant mentionné plus haut une commission de _____ (pourcentage du prix total d'achat ou montant en espèces). Il l'autorise à utiliser la totalité ou une partie du dépôt pour couvrir la commission qu'il lui devra à l'égard de la vente de la propriété, selon ce qui est nécessaire. La commission est versée au moment précisé au contrat de courtage immobilier qu'il a conclu avec le courtier contractant ou au moment que permettent les règles de droit applicables. Le vendeur autorise également son avocat, dont le nom est mentionné ci dessous, à verser promptement au courtier contractant la partie impayée, le cas échéant, 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 autorisations à moins que le courtier contractant n'y consente par écrit.

Signée par le vendeur à _____ h _____ le _____.

Témoin _____

Acheteur _____

Témoin _____

Acheteur _____

ACCEPTATION DE LA CONTRE OFFRE PAR L'ACHETEUR

Avocat du vendeur

L'acheteur accepte, par les présentes, la contre offre mentionnée plus haut.

Signée par l'acheteur à _____ h _____, le _____.

Témoin _____

Acheteur _____

Témoin _____

Acheteur _____

NOTE: Si l'acheteur désire accepter la contre offre (s'il y en a une) sous réserve de conditions additionnelles, la présente devient une contre contre offre t l'acheteur doit présenter une nouvelle offre d'achat.

LOI SUR LA PROPRIÉTÉ FAMILIALE

Les parties sont priées de noter que 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 le 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 (voir ci-dessous) ou fournir, conformément à cette loi, une renonciation aux droits sur la propriété familiale.

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

Je soussigné(e), conjoint(e) ou conjoint(e) de fait du vendeur, consens à l'aliénation de la propriété familiale effectuée par le présent instrument et reconnais ce qui suit :

- ☐ Je suis le (la) premier (première) conjoint(e) ou conjoint(e) de fait qui acquiert des droits sur la propriété familiale.
ou
☐ Un(e) conjoint(e) ou un(e) conjoint(e) de fait antérieur(e) 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.
- 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 celle ci en refusant mon consentement.
- Je sais que par 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.
- Je passe le présent acte de consentement indépendamment de mon (ma) conjoint(e) ou conjoint(e) de fait, de mon plein gré et sans contrainte de la part de celui ci (celle ci).

Nom du (de la) conjoint(e) ou du (de la) conjoint(e) de fait _____ Signature du (de la) conjoint(e) ou du (de la) conjoint(e) 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 les affidavits en vertu de la Loi sur la preuve au Manitoba (préciser)

REÇU DU COURTIER POUR LES DÉPÔTS EN ESPÈCES (N'est pas nécessaire si le dépôt est versé sous forme de chèque.)

_____ ((insérer le nom du courtier)
accuse réception, par les présentes, du dépôt en espèces mentionné plus haut et s'engage à le remettre au courtier contractant le jour ouvrable suivant l'acceptation de la présente offre d'achat. (Biffer l'engagement si le courtier contractant délivre le reçu.) Le ou les courtiers qui reçoivent le dépôt le conservent en fiducie conformément aux alinéas 2c) et d) de la présente offre.

(Signature du courtier, du vendeur immobilier ou du représentant officiel)