
MODIFICATIONS – POINTS SAILLANTS

CLAUSE 4 – PRIX ET ACOMPTE (plus taxes, le cas échéant)

Clause 4.3 – Acompte

Cette clause prévoit désormais deux moments pour verser un acompte si tel est le choix de l'acheteur, soit avec la promesse d'achat ou dans un délai de 72 h de la réalisation des conditions prévues à la promesse d'achat, excluant la signature de l'acte de vente et le paiement du prix d'achat.

Si l'acheteur ne respecte pas son engagement de verser l'acompte dans les 72 h de la réalisation des conditions prévues à la promesse d'achat, le vendeur pourra aviser l'acheteur par écrit, dans les cinq jours suivant l'expiration de ce délai, qu'il lui accorde un délai supplémentaire pour verser l'acompte. Passé ce délai, la promesse d'achat deviendra nulle et non avenue. Dans le cas où le vendeur n'aviserait pas l'acheteur dans les délais et de la façon prévus à la clause 4.3, il sera réputé avoir renoncé au bénéfice de la condition de l'acompte.

Pour simplifier le versement de l'acompte, on prévoit aussi la possibilité d'un virement électronique, qu'il provienne d'un pays étranger ou du Canada, ainsi qu'un paiement par traite bancaire.

CLAUSE 7 – DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR

Clause 7.6 – Dommages

Une rédaction différente est proposée pour permettre à l'acheteur de bien saisir les conséquences du refus de signer l'acte de vente. En cas de litige, si le tribunal donne droit au vendeur ou à son courtier, l'acheteur pourrait devoir verser des dommages-intérêts tant au vendeur qu'au courtier (ou agence) lié au vendeur. À noter que le versement des dommages-intérêts n'est pas automatique (et ne l'a jamais été) et ne peut avoir lieu sans le recours devant les tribunaux.

CLAUSE 8 – INSPECTION PAR UNE PERSONNE DÉSIGNÉE PAR L'ACHETEUR

Clause 8.1 – Obligation pour le courtier identifié à la promesse d'achat – en vigueur depuis le 22 juin 2021

Cette obligation consiste à documenter clairement que le courtier avait rempli son obligation d'information envers l'acheteur quant à l'importance de procéder à une inspection préachat. L'ajout d'un avertissement vise à conscientiser davantage le consommateur sur l'importance de l'inspection préachat. En effet, l'inspection, au même titre que les déclarations du vendeur, constitue une étape essentielle dans le cadre d'une transaction immobilière et permet de découvrir, notamment, des facteurs défavorables se rapportant à l'immeuble.

CLAUSE 9 – EXAMEN DE DOCUMENTS PAR L'ACHETEUR

Clause 9.1 – Obligation de fournir les documents du syndicat de copropriété

Sont ajoutés aux documents qui peuvent être examinés par l'acheteur ceux dont le syndicat de copropriété doit disposer suivant la réforme de copropriété. Il s'agit notamment du descriptif de la partie privative ou, le cas échéant, de la partie privative de l'unité de référence (art. 1070 C.c.Q.).

L'acheteur peut aussi examiner les documents relatifs au fonds d'auto assurance qu'un syndicat de copropriété doit établir. Ce fonds est affecté à la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels le syndicat a un intérêt assurable, lorsque le fonds de prévoyance ou une indemnité d'assurance ne peuvent y pourvoir (art. 1071.1 C.c.Q.).

CLAUSE 10 – DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DU VENDEUR

Clause 10.1 par. 7 – Nouvelle clause – Vente avec la garantie légale

Bien que la garantie légale de propriété et de qualité existe par le seul effet de la loi, il a été jugé utile, pour le bénéfice des consommateurs, de mentionner expressément dans cette nouvelle clause l'obligation de vendre avec une telle garantie, à moins d'une stipulation contraire.

Clause 10.5 – Documents de propriété

Le certificat de localisation exigé du vendeur devra refléter toute opération, modification ou rénovation cadastrale, ainsi que l'état physique actuel des lieux, les limitations de droit privé (ex. : servitude, droits réels ou autres charges) et les limitations de droit public (ex. : réglementation municipale). Une clause identique est prévue dans le formulaire modifié *Contrat de courtage – Vente – Fraction d'un immeuble principalement résidentiel détenu en copropriété divisé* (exclusif et non exclusif).

Clause 10.7 – Vice ou irrégularité

On précise que la dénonciation des vices ou irrégularités se fait à la suite de la réalisation des conditions prévues dans la promesse d'achat. De plus, on prévoit que les irrégularités peuvent aussi concerner les titres de l'immeuble.

Clause 10.9 – Dommages

Une rédaction différente est proposée pour permettre au vendeur de bien saisir les conséquences du refus de signer l'acte de vente. En cas de litige, si le tribunal donne droit à l'acheteur ou à son courtier, le vendeur pourrait devoir verser des dommages-intérêts tant à l'acheteur qu'au courtier (ou agence) lié à l'acheteur. À noter que le versement des dommages-intérêts n'est pas automatique (et ne l'a jamais été) et ne peut avoir lieu sans le recours devant les tribunaux.

CLAUSE 16 – SIGNATURES

Encadré avant les signatures – Rôle de l'OACIQ

Conformément à l'article 16.2 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* (c. C-73.2, r.1), cet encadré contient un texte informatif présentant la mission de l'OACIQ. Si le titulaire de permis remet à la partie le formulaire révisé PAD qui contient cet encadré, il se conforme à l'obligation de l'article 16.2 et il n'a pas à remettre d'autres documents distincts sur le rôle de l'OACIQ.

Réponse du vendeur

La réponse du vendeur contient désormais la mention d'une éventuelle offre de bonification qui pourrait suivre la promesse d'achat.

AUTRES MODIFICATIONS

CLAUSE 6 – NOUVEL EMPRUNT HYPOTHÉCAIRE

Clause 6.1 – Modalités

Considérant le transfert de l'encadrement du courtage hypothécaire à l'AMF, la référence à « une agence ou à un courtier » est retirée de la clause 6.1, étant donné que les titres « agence hypothécaire » et « courtier hypothécaire » ne sont plus encadrés par l'OACIQ. Cependant, l'obligation de déclaration concernant l'existence du contrat de courtage hypothécaire demeure. Comme avant, le courtier immobilier devra continuer de respecter l'exclusivité du contrat de courtage hypothécaire.

CLAUSE 11 – DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS COMMUNES À L'ACHETEUR ET AU VENDEUR

Clause 11.2 – Occupation des lieux

Cette clause prévoit désormais la possibilité, moyennant une stipulation dans la clause 12.1, de libérer le vendeur qui quitte les lieux avant la date de l'occupation de sa responsabilité de maintenir ceux-ci dans l'état où ils se trouvaient lorsque l'acheteur les a visités.

D'AUTRES MODIFICATIONS SONT DE FORME OU DE NATURE TECHNIQUE.