

AVERTISSEMENT EXTRÊMEMENT IMPORTANT AVANT D'UTILISER CE MODÈLE :

1. **Acte de Vente Notarié Obligatoire au Québec :** Pour qu'une vente immobilière soit légalement complétée et que le transfert de propriété soit reconnu au Québec, un **acte de vente signé devant un notaire** est absolument obligatoire. Aucun document préparé entre particuliers, y compris une offre d'achat acceptée et ses annexes, ne peut remplacer cet acte notarié.
2. **Caractère Légalement Liant de l'Offre d'Achat :** Une offre d'achat (promesse d'achat) pour un immeuble, une fois acceptée par le vendeur, devient un contrat légalement liant pour les deux parties. Il est crucial de comprendre toutes ses clauses avant de la signer.
3. **Rôle de cette Annexe :** Le modèle ci-dessous est fourni à titre **informatif et illustratif uniquement**. Il est conçu pour servir d'exemple d'annexe pouvant détailler les déclarations du vendeur sur l'état de l'immeuble et confirmer l'entente de vendre "sans garantie légale, aux risques et périls de l'acheteur". Il vise à apporter plus de transparence.
4. **Pas un Conseil Juridique :** Ce modèle ne constitue PAS un avis juridique. Les transactions immobilières sont complexes. Il est **fortement recommandé** de consulter un notaire ou un avocat avant de rédiger ou de signer une offre d'achat et toute annexe, même entre particuliers. Un professionnel pourra vous conseiller adéquatement selon votre situation spécifique.
5. **Complément à l'Offre d'Achat :** Cette annexe est destinée à *compléter* une offre d'achat existante, et non à la remplacer. L'offre d'achat elle-même devrait contenir les éléments essentiels (identification des parties, désignation de l'immeuble, prix, conditions suspensives comme l'inspection et le financement, etc.).

MODÈLE D'ANNEXE "A" À L'OFFRE D'ACHAT (Déclarations et Conditions Particulières Concernant l'Immeuble – Vente Sans Garantie Légale)

La présente Annexe "A" fait partie intégrante de l'Offre d'Achat (ci-après "l'Offre")
intervenue le [Date de l'Offre d'Achat]

ENTRE :

LE PROMETTANT-VENDEUR (ci-après "le Vendeur") : Nom(s) complet(s) :
_____ Adresse :

ET :

LE PROMETTANT-ACHETEUR (ci-après "l'Acheteur") : Nom(s) complet(s) :
_____ Adresse :

CONCERNANT L'IMMEUBLE SUIVANT (ci-après "l'Immeuble") : Adresse civique : _____ Désignation cadastrale
(No. de lot) : _____

LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. OBJET DE L'ANNEXE : La présente annexe a pour objet de détailler certaines déclarations du Vendeur concernant l'état de l'Immeuble et de confirmer l'accord des parties quant à la vente de l'Immeuble sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'Acheteur, tel que stipulé dans l'Offre.

2. VENTE SANS GARANTIE LÉGALE DE QUALITÉ : Les parties réitèrent et confirment que l'Immeuble est vendu « **tel quel** », sans aucune garantie légale de qualité de la part du Vendeur, notamment contre les vices cachés qui pourraient affecter l'Immeuble, ses accessoires ou ses dépendances, et ce, aux entiers risques et périls de l'Acheteur. L'Acheteur renonce par les présentes à tout recours contre le Vendeur pour quelque vice ou défaut que ce soit, sauf pour les cas de dol (faute intentionnelle ou représentations frauduleuses) du Vendeur ou pour les vices que le Vendeur connaissait ou ne pouvait ignorer et qu'il n'a pas déclarés.

3. DÉCLARATIONS DU VENDEUR SUR L'ÉTAT DE L'IMMEUBLE : Le Vendeur déclare, au meilleur de sa connaissance et sans se porter garant de l'exactitude absolue ou de l'absence totale d'autres défauts, les éléments suivants concernant l'Immeuble. L'Acheteur reconnaît que ces déclarations sont basées sur les connaissances actuelles du Vendeur et ne constituent pas une garantie.

(L'objectif ici est que le Vendeur liste ce qu'il sait. Plus il est transparent, mieux c'est dans une vente sans garantie légale. L'Acheteur est ainsi mieux informé des risques qu'il prend. Ce qui suit est un exemple de structure et de contenu possible, à adapter scrupuleusement à la propriété concernée.)

• **Toiture :**

- **Type de revêtement :** [Ex: Bardeaux d'asphalte, Tôle, etc.] _____
- **Année approximative d'installation ou de dernière réfection majeure :** [Ex: 2010, Inconnue, etc.] _____
- **État général connu / Fuites connues :** [Ex: Aucune fuite connue par le vendeur; Présence de bardeaux soulevés côté nord; A déjà eu une infiltration mineure en 2018, réparée par XYZ; etc.] _____

• **Fondations / Structure :**

- **Type :** [Ex: Béton coulé, Blocs de béton, Pieux, Vide sanitaire, etc.] _____
- **Fissures connues / Infiltrations d'eau au sous-sol connues :** [Ex: Aucune fissure active ou infiltration connue; Fissure passive réparée en 2015 sur mur Est (facture disponible); Léger suintement au

printemps dans le coin Nord-Ouest du sous-sol lors de fortes pluies; etc.]

• **Plomberie :**

- Type de tuyauterie principale (si connu) : [Ex: Cuivre, PEX, Galvanisé, etc.] _____
 - Âge approximatif du chauffe-eau : [Ex: 2017, Inconnu, etc.] _____
 - Problèmes connus (fuites, basse pression, etc.) : [Ex: Aucun problème connu; Robinet de la salle de bain du rez-de-chaussée goutte légèrement; etc.]
-

• **Électricité :**

- Ampérage du panneau principal (si connu) : [Ex: 100A, 200A, etc.] _____
 - Type de filage (si connu) : [Ex: Cuivre, Aluminium, Mixte, etc.] _____
 - Problèmes connus : [Ex: Aucun problème connu; Disjoncteur de la cuisinière a déjà sauté quelques fois; etc.]
-

• **Chauffage / Climatisation :**

- Type de système(s) principal(aux) : [Ex: Fournaise électrique, Plinthes électriques, Thermopompe centrale, Climatiseur mural, Poêle à bois, etc.] _____
 - Âge approximatif du/des système(s) : [Ex: Fournaise 2008, Thermopompe 2015, etc.] _____
 - Problèmes connus / Entretien récent : [Ex: Entretien annuel effectué; Thermopompe parfois bruyante au démarrage; Poêle à bois non utilisé depuis X années, conformité non vérifiée; etc.]
-

• **Isolation (si des informations sont connues) :**

- [Ex: Isolation du grenier refaite en 2012 avec cellulose; Isolation des murs d'origine, performance inconnue; etc.]
-

• **Système septique / Égouts :**

- Type : [Ex: Raccordé aux égouts municipaux, Fosse septique et champ d'épuration individuels, etc.] _____

- Si individuel, année d'installation (si connue) : [Ex: 1995, Inconnue, etc.] _____
 - Date de la dernière vidange (si applicable) : [Ex: 2022, Inconnue, etc.] _____
 - Problèmes connus / Conformité : [Ex: Aucun problème connu; Le vendeur ne fait aucune représentation quant à la conformité actuelle du système septique aux normes municipales ou environnementales; etc.] _____
-

- **Approvisionnement en eau :**

- Type : [Ex: Aqueduc municipal, Puits artésien, Puits de surface, etc.] _____
 - Si puits, tests de qualité/quantité d'eau récents (si disponibles, à annexer) : [Ex: Test de qualité effectué en [année], résultats disponibles; Aucun test récent; etc.] _____
 - Problèmes connus : [Ex: Aucun; Pression parfois faible aux heures de pointe; etc.] _____
-

- **Autres éléments ou conditions spécifiques connus par le Vendeur (Ex: infestation passée ou présente, présence d'amiante ou de vermiculite connue, rénovations majeures effectuées avec ou sans permis, servitudes connues, etc.) :** [Ex: Ancienne présence de souris au sous-sol, traitée en 2020; Le vendeur déclare qu'au meilleur de sa connaissance, l'agrandissement de la cuisine en 2005 a été fait conformément aux permis requis à l'époque; Le mur Nord du cabanon est endommagé; etc.] _____

4. RECONNAISSANCE DE L'ACHETEUR : L'Acheteur reconnaît : a) Avoir pris connaissance des déclarations du Vendeur contenues dans la présente annexe. b) Comprendre pleinement que l'Immeuble est vendu « tel quel », sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'Acheteur, et qu'il assume la responsabilité des défauts ou vices qui pourraient être découverts après la signature de l'acte de vente notarié, sauf ceux qui relèveraient du dol du Vendeur ou ceux que le Vendeur connaissait ou ne pouvait ignorer et qu'il n'a pas déclarés. c) Que les déclarations du Vendeur sont basées sur ses connaissances et ne constituent pas une garantie contre l'existence d'autres défauts. d) Qu'il est fortement recommandé, et qu'il a eu ou aura l'opportunité (si une condition d'inspection est prévue à l'Offre), de faire inspecter l'Immeuble par un ou des professionnels qualifiés de son choix et à ses frais avant de finaliser l'achat, afin de se satisfaire pleinement de l'état de l'Immeuble.

5. PARTIE INTÉGRANTE DE L'OFFRE : La présente Annexe "A" est jointe à l'Offre et en fait partie intégrante comme si elle y était récitée au long. En cas de contradiction entre les

termes de l'Offre et ceux de la présente Annexe, les termes de la présente Annexe prévaudront en ce qui concerne les sujets qu'elle traite spécifiquement.

SIGNÉ À [Ville]**, **CE**** [Date de signature de l'annexe]**.**

\

Signature du Promettant-Vendeur [Nom complet en lettres moulées]

\

Signature du Promettant-Vendeur (si applicable) [Nom complet en lettres moulées]

\

Signature du Promettant-Acheteur [Nom complet en lettres moulées]

\

Signature du Promettant-Acheteur (si applicable) [Nom complet en lettres moulées]