Le présent document figure dans le Formulaire qui a été approuvé le **13 avril 2017** par le GROUPE DE TRAVAIL POUR LES AVOCATS ET LE DROIT IMMOBILIER (www.lawyersworkinggroup.com), exception faite des modifications qui sont clairement indiquées. Toute modification qui n'est pas clairement indiquée est sans effet.

(Remarque : Le présent document s'interprète avec toutes les adaptations de genre et de nombre commandées par le contexte.)

CERTIFICAT DE CONCLUSION DU VENDEUR

VENDEUR :
ACHETEUR :
PROPRIÉTÉ :
DATE D'ACHÈVEMENT :

EU ÉGARD À LA CONCLUSION DE LA PRÉSENTE TRANSACTION ET MALGRÉ CETTE CONCLUSION, LE VENDEUR CERTIFIE À L'ACHETEUR QU'À LA DATE D'ACHÈVEMENT :

1. **POSSESSION** : Sous réserve de la convention d'achat-vente (« la convention ») relative à la présente transaction, le vendeur remettra la libre possession de la propriété et la possession des chatels inclus dans la convention.

2. **CLEFS** : Le vendeur laissera sur la propriété, s'il y a lieu, toutes les clefs, tous les mécanismes d'entrée et tous les codes d'accès et d'alarme qui sont en son contrôle et qui ne sont pas inclus dans les livraisons nécessaires.

3. **ACTE DE VENTE** : Le vendeur est propriétaire des chatels inclus dans la convention et en cède le titre à l'acheteur, libre de toute demande, réclamation et sûreté et de tout privilège et grèvement, quelle qu'en soit la nature.

4. **IMPÔTS FONCIERS** : Le vendeur aura acquitté les impôts fonciers, ainsi que toutes les taxes d'amélioration locale et autres redevances de quelque nature qu'elles soient qui figurent au rôle d'imposition (incluant les intérêts et les pénalités y afférents), comme le montre l'état des rajustements.

5. **SERVICES PUBLICS** : Le vendeur a ou aura payé en temps voulu tous les comptes de services publics facturés jusqu'à la date d'achèvement qui, en cas de non-paiement, pourraient donner lieu à l'enregistrement d'un privilège sur la propriété.

6. **COMBUSTIBLE** : Dans l'éventualité où le vendeur a effectué un rajustement pour le mazout, le gaz propane ou le gaz condensé, le vendeur aura rempli le(s) réservoir(s) à pleine capacité et aura payé le coût total du combustible.

7. **RAJUSTEMENTS** : Dans l'éventualité où l'état des rajustements est ou devient inexact ou incomplet en faveur du vendeur, celui-ci effectuera les rajustements et fera les paiements requis sans délai, pourvu que l'acheteur ait remis un engagement réciproque lors de la conclusion de la convention.

8. **DIRECTIVE** : Le vendeur donne l'autorisation et enjoint à l'acheteur de payer le solde exigible à la conclusion de la convention, conformément aux directives écrites de l'avocat du vendeur.

9. **RADIATIONS DU TITRE** : Le vendeur paiera tous les montants et prendra toutes les mesures nécessaires pour que soit enregistrée, à ses frais, la radiation de tous les grèvements ou instruments que l'avocat du vendeur s'est engagé par écrit à radier du titre.

10. **TVH** : La présente transaction n'est pas assujettie à la taxe de vente harmonisée, car la propriété est un bien à usage personnel ou est un immeuble d'habitation ayant déjà servi, occupé par le vendeur ou des personnes ayant son autorisation, et elle n'est pas un immeuble d'habitation ayant subi des rénovations majeures selon les dispositions de la *Loi sur la taxe d'accise*. Le vendeur n'a pas réclamé et ne réclamera pas un crédit de taxe sur les intrants pour l'acquisition, l'amélioration ou la rénovation de la propriété.

11. **DROIT DE LA FAMILLE** : L'acte de cession remis dans la présente transaction confirme correctement l'état civil de chacun des vendeurs ainsi que leur adresse à des fins de signification.

12. **ARPENTAGE** : Si le vendeur a convenu par écrit de remettre un croquis ou un plan d'arpentage, alors, à ma connaissance et sur la foi de renseignements que je tiens pour véridiques, l'immeuble ou les immeubles et toute autre construction, les clôtures et les autres bornes de démarcation sur la propriété sont correctement indiqués sur la copie ci-jointe du croquis ou du plan d'arpentage préparé par , arpenteur-géomètre, sauf en ce qui concerne :

13. **CONDOMINIUM** : Si la propriété est régie par la *Loi de 1998 sur les condominiums* de l'Ontario, les dépenses communes ont été payées comme le montre l'état des rajustements. Le vendeur n'a pas effectué de changement important aux parties communes autres que celles qui sont permises par une convention enregistrée sur le titre. Le vendeur n'a pas reçu d'avis convoquant une réunion, générale ou extraordinaire, concernant ce qui suit : (a) la fin de l'association condominiale; (b) des transformations, ajouts ou améliorations importants faits aux parties communes; (c) des changements importants apportés aux biens ou aux responsabilités de l'association condominiale.

14. **FORCE OBLIGATOIRE** : Les déclarations faites dans le présent certificat lient chacun des vendeurs, leurs héritiers, successeurs et ayants droit (solidairement s'il y a plusieurs vendeurs) et sont exécutoires après la conclusion de la transaction.

15. **CONFIANCE** : Le vendeur fait les déclarations susmentionnées en les tenant pour vraies sur la foi de renseignements, en considérant qu'elles ont la même valeur que si elles étaient faites sous serment ou affirmées solennellement et en sachant que l'acheteur s'appuiera sur ces déclarations.

FAIT À , Ontario, le 20____.

_____	_____
SIGNATURE DU TÉMOIN	[NOM DU VENDEUR]
_____	
NOM IMPRIMÉ DU TÉMOIN	
_____	_____
SIGNATURE DU TÉMOIN	[NOM DU VENDEUR]
_____	
NOM IMPRIMÉ DU TÉMOIN	

Je soussigné DÉCLARE SOLENNELLEMENT que chacun des vendeurs n'est pas, et ne sera pas à la date de conclusion, un non-résident du Canada au sens de l'article 116 de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, telle qu'elle est modifiée.

INDIVIDUELLEMENT DÉCLARÉ devant moi	)	
à , Ontario	)	
le 20____	)	
	)	_____
	)	
	)	
_____	)	
Un commissaire, etc.	)	
	)	
_____	)	
Nom imprimé du commissaire		

Le présent document figure dans le Formulaire qui a été approuvé le 12 janvier 2017 par le GROUPE DE TRAVAIL POUR LES AVOCATS ET LE DROIT IMMOBILIER (www.lawyersworkinggroup.com), exception faite des modifications qui sont clairement indiquées. Toute modification qui n'est pas clairement indiquée est sans effet.

(Remarque : Le présent document s'interprète avec toutes les adaptations de genre et de nombre commandées par le contexte.)

DIRECTIVE DE L'AVOCAT À L'ÉGARD DES FONDS

VENDEUR :
ACHETEUR :
PROPRIÉTÉ :
DATE D'ACHÈVEMENT :

¬¬¬

Le présent document figure dans le Formulaire qui a été approuvé le **12 janvier 2017** par le GROUPE DE TRAVAIL POUR LES AVOCATS ET LE DROIT IMMOBILIER (www.lawyersworkinggroup.com), exception faite des modifications qui sont clairement indiquées. Toute modification qui n'est pas clairement indiquée est sans effet.

(Remarque : Le présent document s'interprète avec toutes les adaptations de genre et de nombre commandées par le contexte.)

ENGAGEMENT DE L'ACHETEUR
ET DIRECTIVE CONCERNANT LE TITRE

VENDEUR :
ACHETEUR :
PROPRIÉTÉ :
DATE D'ACHÈVEMENT :

ENGAGEMENT

Si l'état des rajustements qui est remis dans le cadre de la présente transaction est inexact ou incomplet de sorte qu'il favorise l'acheteur, et si le vendeur a remis un engagement réciproque de procéder au rajustement, JE SOUSSIGNÉ M'ENGAGE alors envers le vendeur et son avocat à faire le rajustement et à effectuer sans délai les paiements nécessaires pour corriger les données inexactes ou incomplètes.

DIRECTIVE CONCERNANT LE TITRE

JE SOUSSIGNÉ DONNE L'AUTORISATION ET ENJOINS au vendeur de préparer l'acte de cession du bien-fonds dans le cadre de la présente transaction en faveur de :

_____	_____
Nom :	Date de naissance
_____	_____
Nom :	Date de naissance

à titre de _____
[copropriétaires avec gain de survie OU sans gain de survie, OU en tenance commune pour un intérêt de ____ %]

et de présenter l'adresse inscrite dans l'acte de cession du bien-fonds, ou toute autre adresse fournie par l'avocat de l'acheteur, comme étant l'adresse de signification de l'acheteur, et, à cette fin, la présente constitue une autorisation valable et suffisante.

FAIT À , Ontario, le 20____.

_____ SIGNATURE DU TÉMOIN	_____ [NOM DE L'ACHETEUR]
_____ NOM IMPRIMÉ DU TÉMOIN	
_____ SIGNATURE DU TÉMOIN	_____ [NOM DE L'ACHETEUR]
_____ NOM IMPRIMÉ DU TÉMOIN	

Le présent document figure dans le Formulaire qui a été approuvé le **12 janvier 2017** par le GROUPE DE TRAVAIL POUR LES AVOCATS ET LE DROIT IMMOBILIER (www.lawyersworkinggroup.com), exception faite des modifications qui sont clairement indiquées. Toute modification qui n'est pas clairement indiquée est sans effet.

(Remarque : Le présent document s'interprète avec toutes les adaptations de genre et de nombre commandées par le contexte.)

ENGAGEMENT DE L'AVOCAT

VENDEUR :
ACHETEUR :
PROPRIÉTÉ :
DATE D'ACHÈVEMENT :

JE M'ENGAGE envers l'acheteur et son avocat à prendre toutes les mesures nécessaires pour que soit radié du titre chacun des grèvements ou instruments suivants, et à aviser l'avocat de l'acheteur des détails de l'enregistrement de toute radiation à l'intérieur d'un délai raisonnable suivant la date de conclusion de la présente transaction

NUMÉRO D'ENREGISTREMENT NOM DU GREVANT OU DE L'INSTRUMENT

SI j'ai convenu par écrit de payer les impôts fonciers, les redevances d'aménagement ou autres sommes, JE M'ENGAGE alors envers l'acheteur et son avocat à remettre une preuve satisfaisante de ces paiements à l'avocat de l'acheteur dans un délai raisonnable suivant la date de conclusion de la présente transaction.

FAIT à , Ontario, le 20____.

[CABINET D'AVOCATS]
PAR :

_____
[AVOCAT DU VENDEUR]

Le présent document figure dans le Formulaire qui a été approuvé le **12 janvier 2017** par le GROUPE DE TRAVAIL POUR LES AVOCATS ET LE DROIT IMMOBILIER (www.lawyersworkinggroup.com), exception faite des modifications qui sont clairement indiquées. Toute modification qui n'est pas clairement indiquée est sans effet.

(Remarque : Le présent document s'interprète avec toutes les adaptations de genre et de nombre commandées par le contexte.)

CONVENTION DES AVOCATS PRÉVOYANT LE REPORT DE LA CLÔTURE SOUS CONDITION

VENDEUR :
AVOCAT DU VENDEUR :
ACHETEUR :
AVOCAT DE L'ACHETEUR :
PROPRIÉTÉ :
DATE D'ACHÈVEMENT :

EN CONTREPARTIE DES AVANTAGES RÉCIPROQUES DONT CHAQUE PARTIE BÉNÉFICIERA, LE VENDEUR ET L'ACHETEUR CONVIENNENT DE CLORE LA PRÉSENTE TRANSACTION SOUS CONDITION, SOUS RÉSERVE DES MODALITÉS SUIVANTES :

16. **OCCUPATION SOUS CONDITION** : Les parties étant satisfaites de tous les aspects de la présente transaction, à l'exception ce qui est stipulé ci-après, la date d'achèvement de la présente transaction est reportée au _____ (« date reportée ») afin de permettre (***choisir selon le contexte***) au vendeur/à l'acheteur de : [*mentionner les exigences*]

17. **ÉTAT DES RAJUSTEMENTS** : Les rajustements seront faits à la (***choisir selon le contexte***) date d'achèvement/date reportée. L'acheteur sera responsable des comptes de services publics à partir de la date de prise de possession.

18. **ENREGISTREMENT** : Sous réserve de la sous-recherche relative au titre et de la recherche relative à tout bref d'exécution, lesquelles doivent être faites à la satisfaction de l'avocat de l'acheteur, et du règlement, satisfaisant pour les parties, des questions à l'origine de cette clôture sous condition, l'avocat de l'acheteur s'engage, à la date reportée : a) soit à enregistrer l'acte de cession et à en aviser l'avocat du vendeur; b) soit à aviser l'avocat du vendeur de l'impossibilité de procéder à l'enregistrement.

19. **CONDITION DE L'ACHETEUR** : Sous réserve de toute disposition contraire de la présente convention, l'avocat de l'acheteur retient toutes les livraisons nécessaires (sauf les clefs) qui lui ont été remises sous condition, jusqu'au moment où il aura remis à l'avocat du vendeur l'avis d'enregistrement de l'acte de cession.

20. **CONDITION DU VENDEUR** : Sous réserve de toute disposition contraire de la présente convention, l'avocat du vendeur retient toutes les livraisons nécessaires qui lui ont été remises sous condition, jusqu'au moment où il reçoit de l'avocat de l'acheteur l'avis d'enregistrement de l'acte de cession.

21. **POSSESSION** : Le vendeur autorise l'acheteur à prendre immédiatement possession de la propriété, ainsi que des clefs, des mécanismes d'entrée et de tous les codes d'accès et d'alarme qui sont sous le contrôle du vendeur. Cette possession ne constituera pas une location en vertu de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* de l'Ontario.

22. **ASSURANCE** : Le vendeur n'annulera pas sa police d'assurance relative à la propriété avant que l'acte de cession soit enregistré, et il fournira, sur demande, une preuve que l'assurance est maintenue jusqu'à cette date. L'acheteur souscrira une police d'assurance pour couvrir ses chatels dès la date de prise de possession. L'acheteur et le vendeur aviseront leur compagnie d'assurance respective de la clôture sous condition immédiatement après avoir conclu la présente convention.

23. **RENONCIATION** : L'acheteur renonce à tout droit de mettre fin à la présente transaction si des dommages, quels qu'ils soient, sont causés à la propriété durant la possession de l'acheteur et que la responsabilité de ces dommages n'est pas attribuable au vendeur.

24. **INDEMNISATION** : En prenant possession de la propriété et sans déroger à tout autre droit que peut lui conférer la loi ou un contrat, l'acheteur garantit le vendeur contre les demandes, réclamations, privilèges, causes d'action, pertes et dommages-intérêts découlant de sa possession de la propriété.

25. **OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR** : Avant que l'acte de cession soit enregistré et que le solde exigible à la date de clôture soit remis, l'acheteur ne doit pas améliorer la propriété ni en changer l'usage. De plus, il ne doit pas céder sa possession, ni s'en départir, ni louer la propriété. L'acheteur ne doit pas grever la propriété d'aucune façon et il doit l'entretenir comme un propriétaire prudent le ferait.

26. **OBLIGATIONS DU VENDEUR** : Le vendeur se réserve à lui-même et à ses employés, ses mandataires, ses ouvriers et à toute autre personne qui y est autorisée, de même qu'à toute administration gouvernementale, qu'elle soit municipale, provinciale ou autre, le droit d'entrer sur la propriété à toutes heures raisonnables afin de procéder à des inspections ou d'effectuer des réparations ou des travaux, de façon à remplir ses obligations en vertu de la convention ou à protéger la propriété.

27. **ASSURANCES SUPPLÉMENTAIRES** : Chaque partie signera tout document et accomplira toute action que peut raisonnablement demander l'autre partie pour donner effet à la présente convention.

28. **AUCUN ENREGISTREMENT** : Ni la présente convention ni aucun avis la concernant ne doivent être enregistrés sur le titre.

29. **CESSATION** : Si l'acte de cession n'est pas enregistré à la date reportée et si la présente convention n'a pas été renouvelée ou prolongée, ou si les parties n'ont pas signé de nouvelle convention sous condition, chaque avocat rendra aussitôt à l'autre avocat toutes les livraisons nécessaires qu'il a reçues de celui-ci. L'acheteur remettra immédiatement au vendeur la possession de la propriété, accompagnée de l'ensemble des clefs, des mécanismes d'entrée et des codes d'accès et d'alarme qu'il avait reçus du vendeur, et il laissera la propriété dans l'état même où il l'avait reçue.

30. **MODALITÉS INCHANGÉES** : Sous réserve des modifications prévues par la présente convention sous condition, l'ensemble des modalités et conditions de la convention d'achat-vente demeurent en vigueur et les délais demeurent de rigueur.

31. **AUTRES MODALITÉS** : Malgré ce qui précède, les parties conviennent de ce qui suit :

32. **EXEMPLAIRES** : La présente convention peut être signée en deux ou plusieurs exemplaires.

FAIT à , Ontario le 20____.	FAIT à , Ontario le 20____.
_____ ACCEPTÉ PAR LE VENDEUR, PAR L'INTERMÉDIAIRE DE SON AVOCAT DÛMENT MANDATÉ	_____ ACCEPTÉ PAR L'ACHETEUR, PAR L'INTERMÉDIAIRE DE SON AVOCAT DÛMENT MANDATÉ