Afin de permettre au CPE d’effectuer les vérifications diligentes qui s’imposent avant de conclure toute transaction immobilière, certaines clauses spécifiques en la matière devraient être prévues à l’entente. Sans se substituer aux recommandations de vos professionnels et de l’Organisme d’autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), il est fortement conseillé de prévoir des modalités s’apparentant aux suivantes.

**X. Vérification diligente par l’Acheteur**

À compter de la date de signature de la présente Promesse par le Vendeur, l’Acheteur disposera de [quatre-vingt-dix (90) jours [ou toute autre période en fonction du dossier]] (la « Période de Vérification Diligente ») pour effectuer, selon les modalités prévues aux présentes, les expertises nécessaires afin de se satisfaire des éléments suivants, [le tout sous réserve des paragraphes ●●●●● et ●●●●● des présentes] :

* le titre du Vendeur relativement à l’Immeuble, l’état matériel et environnemental de l’Immeuble, ainsi que la conformité aux lois et règlements applicables émanant des autorités ayant compétence sur l’Immeuble.

**X. Options de l’Acheteur durant la Période de Vérification Diligente**

X.X Durant la Période de Vérification Diligente, l’Acheteur doit :

1. Aviser le Vendeur par écrit de son insatisfaction quant à certaines questions se rapportant à sa vérification diligente; ou
2. Aviser le Vendeur par écrit qu’il se déclare satisfait des résultats de sa vérification diligente.

X.X Si l’Acheteur néglige de donner l’un des avis prévus au paragraphe x.x, l’Acheteur ne sera pas réputé être satisfait des résultats de sa vérification diligente. Les parties devront convenir dans les meilleurs délais d’une prolongation de la Période de vérification diligente pour permettre à l’Acheteur de compléter sa vérification diligente.

X.X Si l’Acheteur remet l’avis écrit visé au paragraphe ‎x.x, le Vendeur devra aviser par écrit l’Acheteur, dans les [soixante (60) jours] suivant l’expiration de la Période de Vérification Diligente :

1. Qu’il est incapable, ou qu’il refuse, à sa seule discrétion, de régler les questions soulevées par l’Acheteur. L’Acheteur pourra alors soit i) renoncer à son insatisfaction, ou ii) maintenir celle-ci; dans ce dernier cas, la présente Promesse sera alors résiliée [et le Dépôt sera remboursé à l’Acheteur] sans possibilité de recours de part et d’autre;
2. Qu’il est disposé à s’engager à régler les questions soulevées par l’Acheteur avant ou à la Date de Clôture ou à toute autre date convenue entre les parties, ou à accorder un crédit à l’Acheteur dans l’état des rajustements pour prendre en compte celles-ci. L’Acheteur pourra, à sa seule discrétion, soit i) accepter ou ii) refuser la proposition du Vendeur; dans ce dernier cas, la présente Promesse sera alors résiliée [et le Dépôt sera remboursé à l’Acheteur] sans possibilité de recours de part et d’autre.

**X. Droit d’Inspection**

x.x Au cours de la Période de Vérification Diligente, moyennant la remise au Vendeur d’un préavis approprié répondant aux exigences raisonnables de celui-ci, l’Acheteur sera autorisé à effectuer, pendant les heures normales de bureaux, les tests, les expertises et inspections requises relativement à l’Immeuble qui doivent être effectuées sur les lieux. Ces tests, expertises ou inspections devront débuter et se terminer au cours de la Période de Vérification Diligente. Toutefois, sans restreindre le caractère général de ce qui précède, durant la Période de Vérification Diligente et par la suite jusqu’à la Date de Clôture, l’Acheteur pourra accéder à l’Immeuble à ses propres frais et risques avec le consentement préalable du Vendeur et en présence d’un représentant de ce dernier.

x.x Les tests, inspections et expertises effectués par l’Acheteur ou ses représentants seront faits aussi rapidement que possible, aux frais et risques de l’Acheteur. L’Acheteur déclare que ces tests, expertises et inspections seront effectués à des périodes et selon des modalités à être approuvées par le Vendeur lequel ne pourra refuser que pour des motifs raisonnables. Un représentant du Vendeur pourra être présent durant les tests et inspections visés.

x.x Les dommages causés à l’Immeuble, le cas échéant, par suite de l’entrée de l’Acheteur dans celui-ci ou dans toute partie de celui-ci, ou en raison des activités de l’Acheteur ou de ses représentants en rapport avec l’Immeuble ou toute partie de celui-ci, seront promptement réparés par l’Acheteur.

x.x Sous réserve des autres dispositions de la présente Promesse, les obligations de l’Acheteur stipulées au paragraphe x.x des présentes subsistent après la résiliation de la présente Promesse.

**X. Documentation**

Le Vendeur devra remettre à l’Acheteur, au plus tard cinq (5) jours après la signature de la présente Promesse, tout document, rapport, étude ou analyse, avis, certificat de localisation, titres de propriétés qu’il a en sa possession.

**X. Modalités de la vente**

Cette vente est faite avec les garanties légales du droit de propriété et de qualité.

Relativement à ces garanties, les parties reconnaissent expressément que celles-ci ne sont aucunement diminuées par les vérifications préalablement effectuées par l’Acheteur.

**X. Conditions spéciales [À adapter, au besoin, selon les particularités de chaque dossier ]**

Clause [Nommer ]

Les délais prévus aux articles [énumérer les clauses conséquentes] de la présente Promesse seront automatiquement prolongés d’une période équivalente à celle pendant laquelle sera en vigueur [fournir la raison] ayant pour effet de suspendre ou restreindre les services pouvant être rendus relativement aux démarches menant à la conclusion de transactions immobilières, incluant toute inspection ou expertise requise pendant la Période de Vérification Diligente.

**X. Conditions préalables à la vente**

x.x La signature de l’acte de vente est conditionnelle à l’obtention des autorisations des autorités gouvernementales et du CA par l’Acheteur. [Clause à ajuster au besoin]

x.x Si cette condition ne peut être remplie, l’Acheteur pourra, à son gré, résilier la présente Promesse en remettant un avis écrit en ce sens au Vendeur et, en pareil cas, le Vendeur et l’Acheteur seront libérés de leurs obligations aux termes des présentes [et le Dépôt sera remboursé à l’Acheteur], sans possibilité de recours de part et d’autre. [Clause à ajuster au besoin]