**CONVENTION DE VENTE D’UN BIEN-FONDS**

**ENTRE :**

**NOM**

de (adresse)

(le « **vendeur »**)

- ET -

**NOM, dûment constitué en société sous le régime des lois de la province d’Alberta, ayant son siège social au (adresse)**

(l’« **acquéreur**»)

**ATTENDU QUE :**

1. Le vendeur est le seul propriétaire inscrit et bénéficiaire du bien-fonds dont la description légale est la suivante :

Plan :

Bloc :

Lot :
À l’exception des mines et minéraux qui s’y trouvent

Municipalité :

et dont l’adresse municipale est la suivante (adresse municipale),

ci-après appelé le « **bien-fonds** ».

1. Le vendeur souhaite vendre, et l’acquéreur souhaite acquérir, le bien-fonds conformément aux modalités de la présente convention.

**LA PRÉSENTE CONVENTION ATTESTE** que, en contrepartie des engagements et conditions mutuels convenus aux présentes, les parties aux présentes conviennent de ce qui suit :

**DÉFINITIONS**

1. Les définitions qui suivent s’appliquent à la présente convention :
	1. «  **bien-fonds**»Le bien-fonds dont la description légale figure ci-dessus et dont une carte est jointe aux présentes en **annexe « A »**, ainsi que tous les immeubles, structures et améliorations qui y sont érigés ou installés à la date de la présente convention.
	2. « **clôture** » La réalisation de l’achat et de la vente du bien-fonds selon les modalités prévues aux présentes.
	3. « **conditions préalables »** Les conditions préalables énoncées en faveur du vendeur à l’article 14 aux fins de la transaction envisagée par la présente convention. Il n’y a aucune condition préalable énoncée en faveur de l’acquéreur.
	4. « **convention** » La présente convention de vente.
	5. « **date de clôture**» Le \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 ou toute autre date dont les parties conviennent d’un commun accord.
	6. « **enregistrements autorisés**» Les enregistrements touchant le bien-fonds qui figurent sur la carte jointe aux présentes en **annexe A**.
	7. **« entité gouvernementale »**:
		1. gouvernement multinational, fédéral, provincial, étatique, municipal ou local, ou ministère gouvernemental ou public, banque centrale, tribunal, commission, conseil, bureau, organisme ou intermédiaire national ou étranger;
		2. subdivision ou autorité de l’une des entités susmentionnées;
		3. organisme quasi-gouvernemental ou privé exerçant un pouvoir de réglementation, d’expropriation ou d’imposition, assujetti à l’une des entités susmentionnées ou agissant pour son compte ou à sa place.
	8. **« environnement** » L’environnement ou le milieu naturel au sens des lois environnementales, y compris l’air, l’eau de surface, l’eau souterraine, la surface terrestre, le sol et les couches souterraines.

.

* 1. « **état du bien-fonds »** Tous les vicescachés et latents pouvant toucher le bien-fonds, ainsi que tous les frais et préjudices et toutes les dettes et réclamations visés par les lois environnementales, y compris l’inobservation de ces lois, la présence de substances dangereuses sur le bien-fonds et la migration, le rejet ou le déversement de substances dangereuses sur ou sous le bien-fonds ou depuis celui-ci.
	2. « **jour ouvrable** » Toute journée autre que le samedi, le dimanche ou un jour férié dans la province de/du \_\_\_\_\_\_\_\_.
	3. « **lois**» Toutes les lois applicables, notamment les codes, ordonnances, décrets, règles, règlements, règlements municipaux, décrets, ou décisions, jugements, ordres ou sentences judiciaires, arbitraux, administratifs, ministériels ou réglementaires, ainsi que les principes de common law et d’equity, qui lient la partie visée dans le contexte dans lequel le terme est utilisé ou qui sont légalement applicables à son encontre.

* 1. « **lois environnementales**» Toutes les lois applicables et ententes conclues avec des entités gouvernementales, ainsi que toutes les autres exigences légales concernant la santé publique, la santé et la sécurité au travail, la sécurité des produits, le transport des marchandises dangereuses, la responsabilité de produits, les substances dangereuses ou la protection, la préservation et l’assainissement de l’environnement (y compris l’*Environmental Protection and Enhancement Act* (Alberta), dans sa version modifiée, et la *Loi sur la protection de l’environnement*  (Canada), dans sa version modifiée), de même que les lignes directrices et politiques adoptées en application de ces lois, ententes ou exigences légales.
	2. « **parties**» À la fois le vendeur et l’acquéreur, le mot «  **partie** » désignant l’un ou l’autre de ceux-ci.
	3. « **prix d’achat**» Le montant de $ en monnaie canadienne, à l’exclusion de la taxe sur les produits et services, mais sous réserve des rajustements prévus aux présentes, y compris l’impôt foncier.
	4. « **représentants »** Les membres du groupe (au sens de la loi intitulée *Business* *Corporations Act* (*loi sur les sociétés* *par actions*) *–* de[province]), dans sa version modifiée, les actionnaires, administrateurs, dirigeants, employés et conseillers (y compris les conseillers en matière d’acquisition ou de finances et les conseillers juridiques) d’une partie.
	5. « **substance dangereuse**» Toute substance ou matière qui est prohibée, contrôlée ou réglementée en application d’une loi environnementale, y compris tout son, chaleur, vibration, radiation ou autre forme d’énergie, tout contaminant, polluant, substance toxique ou désignée, produit contrôlé, déchet dangereux ou déchet visé, matière ou marchandise dangereuse, ou encore le pétrole, notamment ses produits dérivés ou sous-produits ou d’autres hydrocarbures.
	6. « **taxe sur les produits et services**» ou « **TPS »** La taxe sur les produits et services à payer au titre de la *Loi sur la taxe d’accise* (Canada), dans sa version modifiée.

**ACHAT ET VENTE**

1. L’acquéreur convient par les présentes d’acheter le bien-fonds libre de toute location, sous réserve des enregistrements autorisés, contre le paiement du prix d’achat ainsi que de la TPS et des rajustements applicables, et le vendeur convient par les présentes de vendre le bien-fonds à l’acquéreur conformément aux modalités énoncées ci-après.

**PRIX D’ACHAT**

1. Le prix d’achat est payé comme suit :
	1. Au plus tard à la date de clôture, l’acquéreur paie au vendeur le solde du prix d’achat, y compris les rajustements prévus ci-après, ainsi que la taxe sur les produits et services.

**TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES**

1. Le prix d’achat ne comprend pas la taxe sur les produits et services, que l’acquéreur doit payer au vendeur à la date de clôture. Si l’acquéreur est inscrit en bonne et due forme pour la perception et le versement de la taxe sur les produits et services et que, avant la date de clôture, il a remis au vendeur (selon une forme satisfaisante pour celui-ci) une confirmation d’un numéro d’inscription à la taxe sur les produits et services, une confirmation du fait qu’il est une personne inscrite à la TPS et un engagement de sa part à indemniser le vendeur et ses représentants de tous les frais liés à la taxe sur les produits et services à payer lors de l’achat et de la vente du bien-fonds, cette taxe ne sera pas payée à la date de clôture; cependant, l’acquéreur devra déposer tous les rapports ou documents nécessaires pour satisfaire aux exigences de la *Loi sur la taxe d’accise* (Canada), dans sa version modifiée, y compris le versement d’un montant de taxe sur les produits et services à payer au titre de cette Loi.

**RAJUSTEMENTS**

1. Tous les rajustements habituels relatifs aux taxes, loyers et dépôts de garantie ainsi qu’à l’amortissement des taxes d’amélioration locale et des frais des services publics sont faits à 23 h 59 à la date de clôture. Tous les rajustements qui ne peuvent être faits à la date de clôture parce que les montants sont inconnus seront faits après cette date dès que les montants seront connus.

**PRISE DE POSSESSION**

1. S’il a payé le prix d’achat et s’il respecte tous les autres engagements et modalités énoncés aux présentes, l’acquéreur reçoit la possession du bien-fonds à la date de clôture.

**PAIEMENT TARDIF ET INTÉRÊTS**

1. Si le vendeur convient par écrit d’accepter le paiement tardif du prix d’achat, l’acquéreur lui paiera des intérêts au taux préférentiel plus six pour cent, lesquels intérêts seront calculés quotidiennement à compter de la date de clôture jusqu’à la date du paiement intégral du prix d’achat. Le paiement reçu après 12 h (midi) est réputé être fait le jour ouvrable suivant.

**DOCUMENTATION**

1. Dans un délai raisonnablement suffisant avant la date de clôture (ou après cette date si les parties en conviennent ainsi) pour permettre l’enregistrement du transfert du bien-fonds à l’Alberta Land Titles Office au plus tard à la date de clôture, les avocats du vendeur remettent aux avocats de l’acquéreur :
	1. un acte de transfert pouvant être enregistré à l’égard du bien-fonds, signé en bonne et due forme par le vendeur;
	2. un état des rajustements;
	3. une formule de déclaration et d’indemnisation à l’égard de la taxe sur les produits et services, pour signature et délivrance (s’il y a lieu);
	4. un engagement mutuel en matière de rajustements, signé en bonne et due forme par le vendeur, pour suivi, signature et délivrance par l’acquéreur,

ainsi que tout autre document raisonnablement nécessaire pour donner effet à la présente convention, dans un délai raisonnable avant la date de clôture, selon des conditions fiduciaires compatibles avec la pratique standard en matière de cession de biens-fonds en Alberta.

1. Si les avocats du vendeur ne remettent pas aux avocats de l’acquéreur les documents précisés à l’article 8 dans un délai suffisant pour permettre l’enregistrement du transfert du bien-fonds à l’Alberta Land Titles Office au plus tard à la date de clôture, l’acquéreur sera dégagé de l’obligation de payer des intérêts au titre de l’article 7 jusqu’à ce que ses avocats disposent du délai raisonnablement nécessaire pour effectuer l’enregistrement.

**FRAIS**

1. Les avocats du vendeur préparent les documents de transfert habituels aux frais de ce dernier. Il incombe à l’acquéreur de payer tous les frais liés à l’enregistrement du transfert du bien-fonds et à l’obtention de toute nouvelle hypothèque.

**PRÉSENTATION DE PAIEMENTS ET DE DOCUMENTS**

1. Tout paiement est fait par chèque certifié, traite bancaire, virement électronique ou chèque en fiducie d’un avocat. Tout document à remettre ou paiement à verser en application des présentes peut être présenté aux avocats de l’acquéreur ou du vendeur, selon la partie à laquelle le paiement ou le document est destiné.

**LIBÉRATION ET ANNULATION**

1. Le vendeur paie tous les frais liés à l’annulation et à la libération de l’ensemble des charges hypothécaires, enregistrements et actes visant ou grevant le bien-fonds, à l’exception des enregistrements autorisés, et en est seul redevable. Cependant, les avocats du vendeur sont autorisés à obtenir la libération des charges hypothécaires, enregistrements ou actes visant ou grevant le bien-fonds, à l’exception des enregistrements autorisés, et à en payer les frais à même le prix d’achat après la clôture, pourvu qu’ils remettent aux avocats de l’acquéreur, dans un délai raisonnable suivant la clôture, un certificat de titre mis à jour attestant la libération et l’annulation de l’ensemble des charges hypothécaires, enregistrements et actes autres que les enregistrements autorisés.

**DÉCLARATIONS ET GARANTIES**

1. L’acquéreur reconnaît que le vendeur n’a formulé aucune déclaration ou garantie au sujet du titre de propriété ou de l’état du bien-fonds et qu’il accepte celui-ci « dans l’état et à l’endroit où il se trouve ». Plus précisément, et sans préjudice de la portée générale de ce qui précède, l’acquéreur reconnaît que le vendeur n’a formulé aucune déclaration, garantie ou promesse et n’a fourni aucune entente accessoire concernant :
	1. la mesure dans laquelle le bien-fonds est conforme aux lois (y compris toutes les lois environnementales applicables);
	2. la présence, sur le bien-fonds ou sous celui-ci, de canalisations de services publics, servitudes ou droits de passage non enregistrés;
	3. la surface ou la superficie du bien-fonds;
	4. tout consentement à une mise en valeur, à une utilisation ou à un lotissement proposés du bien-fonds;
	5. la viabilisation actuelle du bien-fonds;
	6. la mesure dans laquelle le bien-fonds se prête à l’utilisation et à la mise en valeur que l’acquéreur compte en faire.

L’acquéreur s’est fondé à tous égards sur ses propres vérifications diligentes concernant le bien-fonds et l’utilisation et la mise en valeur qu’il compte en faire. Sans préjudice de la portée générale de ce qui précède :

1. l’acquéreur convient et accepte d’acquérir le bien-fonds « dans l’état et à l’endroit où il se trouve »;
2. l’acquéreur convient d’accepter le bien-fonds tel quel et d’être responsable de son état et renonce à toutes les réclamations et causes d’action actuelles et futures s’y rapportant, qu’elles soient d’origine contractuelle ou délictuelle. De plus, l’acquéreur indemnise le vendeur et ses représentants de tous les frais, dettes et réclamations, des frais et honoraires juridiques calculés sur une base d’indemnisation complète et des préjudices de toute nature que le vendeur subit ou pourrait subir ou auxquels il est ou pourrait être exposé en raison de l’état du bien-fonds.

**CONDITIONS PRÉALABLES**

1. L’acquéreur et le vendeur conviennent par les présentes que l’achat du bien-fonds par l’acquéreur et sa vente par le vendeur sont assujettis à la condition préalable suivante :
	1. Le vendeur doit avoir obtenu, au plus tard à la date de clôture, l’approbation de la présente convention par son conseil d’administration, laquelle approbation relève du pouvoir absolu et exclusif dudit conseil.

La condition qui précède est énoncée au seul profit du vendeur et seul celui-ci peut y renoncer sur remise d’un avis écrit, par lui-même ou ses avocats, si elle n’est pas remplie.

**RÉSIDENT CANADIEN**

1. Le vendeur déclare et garantit qu’il n’est pas un non-résident au sens de la *Loi de l’impôt sur le revenu* (Canada), dans sa version modifiée, ni n’est un mandataire ou un fiduciaire d’un non-résident qui a un intérêt sur le bien-fonds.

**MAINTIEN EN VIGUEUR**

1. Les dispositions de la présente convention continuent à lier le vendeur et l’acquéreur et à s’appliquer à leur profit pendant une période de deux ans suivant la clôture et ne s’éteignent pas par confusion.

**AVIS**

1. Tout avis à donner au titre de la présente convention est fait par écrit et est réputé avoir été reçu selon les dispositions des présentes s’il est donné aux adresses suivantes :

Avocats du vendeur : (Nom du bureau)

No de téléphone : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**À l’attention de :** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_­­­­­\_\_

Avocats de l’acquéreur : (Nom du bureau)

No de téléphone : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**À l’attention de :** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ou à l’adresse que l’une ou l’autre des parties indique par écrit à l’autre partie. Tout avis est remis et laissé à l’adresse pour les avis de la partie à laquelle il est destiné pendant les heures ouvrables normales les jours ouvrables et est réputé avoir été reçu à la date de sa remise.

**INTÉGRALITÉ DE LA CONVENTION**

1. La présente convention et les annexes qui y sont jointes constituent l’entente intégrale intervenue entre les parties. Les parties reconnaissent qu’il n’y a pas d’autres déclarations, conditions ou garanties concernant la transaction envisagée dans la présente convention que celles qui figurent dans les présentes.

**GENRE ET NOMBRE**

1. Dans la présente convention, lorsque le contexte ou les parties exigent qu’il en soit ainsi, le singulier comprend le pluriel, le masculin comprend le féminin et, s’il y a plusieurs acquéreurs, leurs engagements énoncés aux présentes seront réputés être conjoints et solidaires.

**DÉLAIS – CONDITION ESSENTIELLE DE LA CONVENTION**

1. Malgré toute disposition contraire des présentes, les délais constituent une condition essentielle de la présente convention.

**DISSOCIABILITÉ**

1. Si une condition ou une disposition de la présente convention est invalide, illégale ou inexécutoire dans un territoire donné, son invalidité, son illégalité ou son caractère non exécutoire n’aura aucune incidence sur les autres conditions ou dispositions de la présente convention ni n’invalidera ou ne rendra inexécutoire, dans un autre territoire, la condition ou la disposition en cause.

**MODIFICATIONS**

1. Aucune modification de la présente convention n’est valable à moins d’être faite par écrit, désignée comme une modification de la présente convention et signée par un représentant autorisé de chaque partie.

**RENONCIATION**

1. Sauf indication contraire dans la présente convention, l’omission d’exercer un droit, recours, pouvoir ou privilège découlant de la présente convention, ou le retard à l’exercer, ne saurait avoir pour effet d’entraîner la renonciation à celui‑ci, ni d’être interprété comme tel, et l’exercice unique ou partiel d’un droit, recours, pouvoir ou privilège en vertu des présentes ne saurait exclure l’exercice ultérieur de celui‑ci ou l’exercice de tout autre droit, recours, pouvoir ou privilège.

**CESSION**

1. L’acquéreur n’est pas autorisé à céder la présente convention, en tout ou en partie, sans avoir obtenu au préalable le consentement écrit du vendeur.

**SUCCESSEURS ET AYANTS DROIT**

1. La présente convention lie les parties aux présentes et leurs successeurs et ayants droit respectifs et s’applique à leur profit.

**TIERS BÉNÉFICIAIRES**

1. La présente convention profite uniquement à leurs parties et à leurs successeurs et ayants droit autorisés respectifs. Aucune disposition des présentes, qu’elle soit expresse ou tacite, ne confère à des tiers un droit, avantage ou recours de quelque nature que ce soit, en droit ou en equity, au titre ou aux termes de la présente convention.

**LOIS APPLICABLES**

1. La présente convention, y compris les pièces, annexes, pièces jointes et appendices qui sont joints aux présentes et à ceux‑ci, ainsi que toutes les questions découlant de la présente convention ou s’y rapportant, sont régies par les lois et règlements de la province de l’Alberta et les lois et règlements fédéraux du Canada qui s’appliquent dans cette province, et sont interprétées conformément à ces lois et à ces règlements.

**RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS**

1. Tout différend, controverse ou réclamation découlant de la présente convention ou s’y rapportant fait d’abord l’objet de négociations à l’amiable entre les parties. Si aucun règlement amiable n’est conclu, le différend sera réglé conformément aux lois de la province de l’Alberta.

**ÉLECTION DE FOR**

1. Toute poursuite en justice, action ou procédure ou tout litige de quelque nature que ce soit, découlant de la présente convention ou s’y rapportant de quelque façon que ce soit, y compris l’ensemble des énoncés de travail, pièces, annexes, pièces jointes et appendices qui y sont joints, les services fournis dans le cadre des présentes et toutes les transactions qui y sont envisagées, sera intenté devant les tribunaux de la province de l’Alberta, et chaque partie se soumet irrévocablement à la compétence exclusive de ces tribunaux dans le cadre d’une telle poursuite, action ou procédure ou d’un tel litige. La signification d’un acte de procédure, d’une assignation, d’un avis ou d’un autre document par la poste à l’adresse de cette partie indiquée aux présentes constitue une signification valable aux fins de tout litige ou de toute poursuite, action ou autre procédure porté devant ce tribunal. Chaque partie convient qu’un jugement final rendu dans ce litige ou cette poursuite, action ou procédure est définitif et peut être exécuté dans d’autres territoires par homologation ou de toute autre manière prévue par la loi.

**EXEMPLAIRES**

1. La présente convention peut être signée en plusieurs exemplaires, chacun étant réputé constituer un original, et les exemplaires dans leur ensemble étant réputés ne constituer qu’une seule et même convention. La remise d’un exemplaire signé de la présente convention par télécopieur, par courriel ou par un autre moyen de transmission électronique est réputée avoir le même effet juridique que la remise d’un original signé de la présente convention.

**[LA PAGE DE SIGNATURES SUIT.]**

**EN FOI DE QUOI** l’acquéreur a signé la présente convention par l’entremise de son signataire dûment autorisé le  2024.

**[Nom de la société]**

**Par :** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Nom :** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Poste :** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**J’ai le pouvoir de lier la société.**

**EN FOI DE QUOI** le vendeura signé la présente convention par l’entremise de son signataire dûment autorisé le  jour de 2024.

**[Nom de la société]**

**Par :** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Nom :** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Poste :** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**J’ai le pouvoir de lier la société.**

**ANNEXE A: CARTE DU BIEN-FONDS**