

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT D'ABITIBI  
N° COUR : 615-11-001311-127

COUR SUPÉRIEURE  
Chambre commerciale

**DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS  
SÉQUESTRE DE :**

**CENTURY MINING CORPORATION**, personne morale légalement constituée, ayant son établissement principal au 300, 3<sup>e</sup> Avenue Est, dans la ville de Val-d'Or, Québec, J9P 4N9

Débitrice

– et –

**SAMSON BÉLAIR/DELOITTE & TOUCHE INC.** ayant un établissement au 1, Place Ville Marie, bureau 3000, dans la ville de Montréal, Québec, H3B 4T9

Séquestre

**DIXIÈME RAPPORT ADRESSÉ À LA COUR  
DE SAMSON BÉLAIR/DELOITTE & TOUCHE INC.  
EN SA CAPACITÉ DE SÉQUESTRE DE CENTURY MINING CORPORATION  
EN DATE DU 12 DÉCEMBRE 2014**

(Paragraphe 246(2) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* et  
Règle 126 des *Règles générales sur la faillite et l'insolvabilité*)

## INTRODUCTION

1. À moins d'indication contraire, tous les montants d'argent mentionnés au présent rapport sont exprimés en dollars canadiens. Les mots qui débutent par une lettre majuscule et qui ne sont pas définis dans les présentes ont la signification qui leur a été donnée dans la Requête pour nomination d'un séquestre (la « **Requête** »), déposée en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (la « **LFI** »).
2. Ce dixième rapport (« **Dixième Rapport** ») est déposé au dossier de cette Honorable Cour afin de fournir à celle-ci les informations pertinentes au sujet de la vente de la propriété sise au 350, rue Des Buissons, dans la ville de Val-d'Or (la « **Propriété** »), et afin de soutenir la « Motion to Authorize the Sale of Part of the Debtor's Assets », présentable le 16 décembre 2014 (la « **Requête** »).
3. Aux fins de la préparation de ce Dixième Rapport, le Séquestre s'est fié sur l'information financière non audité de Century Mining Corporation (« **Century** »), les documents comptables de Century, la Requête et les discussions tenues avec les employés de Century. Bien que le

Séquestre ait révisé l'information qui lui a été remise, le Séquestre n'a pas fait d'audit comptable ni procédé à d'autres vérifications de cette information.

## **PROCESSUS DE SOLLICITATION**

4. Tel qu'il est indiqué au dossier de la Cour, le Séquestre a mis en place le Nouveau Processus de Sollicitation Lamaque qui a débuté le 1<sup>er</sup> octobre 2013, ayant comme date limite le 15 novembre 2013 pour déposer une soumission.
5. Dans le cadre du Nouveau Processus de Sollicitation Lamaque, le Séquestre avait inclus dans un lot spécifique l'ensemble des droits et intérêts du Séquestre dans les biens immobiliers (Lot n° 1B) et ce lot incluait la Propriété.
6. À la suite de ce processus, le Séquestre n'a reçu aucune offre pour ce lot spécifique (n° 1B), mais avait reçu une offre globale pour l'ensemble des actifs faisant l'objet du Nouveau Processus de Sollicitation Lamaque, offre qui n'a pas été jugée acceptable par le Séquestre et par le principal créancier garanti, Deutsche Bank A.G. (« **DB** »).
7. Tel qu'il est indiqué au dossier de la Cour, le Séquestre a signé une convention de vente d'actifs (la « **Convention** ») avec Integra Gold Corp., le 25 août 2014, qui incluait la quasi-totalité des actifs reliés au Projet Lamaque à Val-d'Or. La transaction a été approuvée par la Cour le 3 septembre 2014 et finalisée le 7 octobre 2014. La Convention incluait le lot n° 1B, mais excluait spécifiquement la Propriété.
8. À titre informatif, la Propriété qui était définie comme la « guesthouse » est une résidence détenue par Century qui avait été acquise en 2004 et qui servait principalement à héberger des visiteurs qui venaient à la Mine Lamaque. Cependant, la Propriété n'est pas adjacente à la Mine Lamaque.
9. Le Séquestre a été avisé que la Commission de la santé et de la sécurité du travail (« **CSST** ») semble bénéficiaire d'une hypothèque légale publiée le 20 juin 2008 sur la Propriété pour un montant total de 1 861 382,61\$. La CSST a avisé le Séquestre qu'en date des présentes, la réclamation de la CSST garantie par l'hypothèque légale totalisait environ 330 000 \$.
10. Depuis sa nomination, le Séquestre n'avait pas acquitté les taxes municipales et scolaires sur la Propriété afin de limiter au maximum les sorties de fonds. En date du mois d'octobre 2014, un montant de 29 295,36 \$ était dû à la Ville de Val-d'Or (la « **Ville** ») pour les taxes municipales et un montant de 7 267,96 \$ était dû à la Commission scolaire de l'Or-et-des-Bois (la « **Commission** »).
11. Le Séquestre a été avisé que la Ville a fait publier un préavis de vente pour taxes impayées concernant la Propriété et que cette vente était prévue pour le 19 novembre 2014. Le Séquestre a été avisé qu'un montant de 15 518,86 \$ devait être payé à la Ville et un montant de 2 632,38 \$ à la Commission.
12. En fonction de l'ensemble de ces éléments, le Séquestre en est venu à la conclusion qu'une entente devait intervenir entre le Séquestre et la CSST afin de prévenir la vente de la Propriété pour non-paiement des taxes.

13. En prenant en considération les éléments susmentionnés, le Séquestre a communiqué avec les représentants de la CSST et a conclu une entente qui se résume comme suit :
- (i) La CSST fournira toute garantie à la satisfaction des autorités concernées afin d'empêcher toute vente pour taxes municipales et scolaires impayées;
  - (ii) Le Séquestre confiera la vente de l'immeuble à un courtier immobilier sans délai, et ce, à un taux de commission raisonnable pour ce type de transaction;
  - (iii) Le Séquestre devra obtenir l'accord de la CSST avant d'accepter une offre d'achat de moins de 275 000 \$;
  - (iv) Le produit de la vente sera colloqué dans l'ordre suivant :
    - (a) Les frais de vente, incluant les frais du notaire, de publication et du courtier immobilier;
    - (b) Toutes les taxes municipales et scolaires, incluant pénalités et intérêts, dues;
    - (c) Remboursement de toutes les taxes municipales et scolaires qui auraient été payées par toute personne afin d'éviter une vente pour taxes impayées;
    - (d) Frais engendrés par la requête produite par le Séquestre afin d'obtenir l'autorisation de la Cour de vendre le bien conformément à la présente entente, jusqu'à un maximum de 6 500 \$;
    - (e) Les frais payés afin d'entreprendre des réparations ou des travaux nécessaires ou urgents sur l'immeuble;
    - (f) Le solde résiduel sera distribué en parts égales entre le Séquestre, agissant en cette capacité et non à titre personnel, et la CSST.
14. Vous trouverez à l'**Annexe A** copie de l'entente intervenue le 18 novembre 2014 entre le Séquestre et la CSST (« **Entente CSST** »).
15. À la suite de la signature de l'Entente CSST, le Séquestre a communiqué avec les courtiers immobiliers M. David Boyer et M<sup>me</sup> Bénédicte Landry de Proprio Direct (le « **Courtier** ») qui couvre le marché de Val-d'Or et a signé un contrat de courtage avec le Courtier le 20 novembre 2014. Vous trouverez à l'**Annexe B** copie du contrat de courtage.
16. Tel qu'il est indiqué au contrat de courtage, le prix demandé pour la Propriété est de 329 000 \$, ce qui est considérablement moins élevé que la valeur municipale établie à 847 000 \$ par la Ville. Cependant, à la suite d'une visite des lieux par le Courtier et en fonction de commentaires reçus d'un courtier qui avait communiqué avec le Séquestre auparavant, le Séquestre a été avisé que la Propriété avait besoin de rénovations et de réparations majeures. En effet, dans les années précédant la nomination du Séquestre, aucun entretien n'a été effectué à la Propriété.

17. À la suite de la mise en marché de la Propriété par le Courtier, un total de neuf (9) offres ont été reçues par le Séquestre dont six (6) pour des montants plus élevés que le prix demandé. Vous trouverez annexé à la Requête comme **pièce R-7** un sommaire des offres reçues.
18. À la suite de l'analyse de l'ensemble des offres reçues, le Séquestre a accepté l'offre modifiée de M<sup>me</sup> Monia Thibault (« **Acquéreur** ») qui est supérieure au prix demandé et qui représente l'offre la plus élevée tel qu'indiqué à la Pièce **R-7**, conditionnelle à la réception d'un dépôt d'un montant de 50 000 \$. Vous trouverez à la Pièce **R-1** annexé à la Requête copie de l'offre modifiée ainsi que la contre-offre du Séquestre. Le Séquestre a également obtenu une lettre de l'institution financière de l'Acquéreur confirmant qu'un financement d'un montant suffisant au paiement du prix de vente plus les taxes applicables avait été préautorisé pour l'achat de la Propriété.
19. Le Séquestre tient à souligner que l'objectif de la Requête est d'obtenir l'approbation de la Cour pour conclure cette vente. En ce qui concerne la distribution du produit de cette vente, celle-ci fera l'objet d'une requête qui devrait être présentée en janvier 2015 afin non seulement de distribuer le produit de la vente de la Propriété, mais également d'obtenir l'autorisation de la Cour afin de pouvoir effectuer une distribution partielle à la suite de la vente des autres actifs de Century.

## CONCLUSION

20. Le Séquestre est d'avis que cette entente avec l'Acquéreur représente la meilleure solution pour l'ensemble des créanciers de Century, incluant les créanciers garantis et toutes les autres parties prenantes.
21. Le principal créancier garanti est d'avis que cette entente représente la meilleure solution possible afin de limiter ses pertes.
22. Cette entente est l'offre la plus intéressante qui a été reçue à la suite du Nouveau Processus de Sollicitation et de la mise en marché par le Courtier.

Le Séquestre soumet respectueusement à cette Cour son Dixième Rapport.

DATÉ à Montréal, ce 12<sup>e</sup> jour de décembre 2014.

SAMSON BÉLAIR/DELOITTE & TOUCHE INC.  
En sa capacité de séquestre aux biens de  
Century Mining Corporation



Martin Franco, CPA, CA, CIRP  
Premier vice-président

# ANNEXE A

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT D'ABITIBI

COUR SUPÉRIEURE

No : 615-11-001311-127

Samson Bélair Deloitte et Touche inc.

Séquestre

et

Commission de la santé et  
de la sécurité du travail

Créancière

---

**TRANSACTION EN VERTU DE L'ARTICLE 2631 DU C.c.Q.**

---

ATTENDU QUE Samson Bélair Deloitte et Touche inc. a été nommé séquestre aux actifs de Century Mining Corporation (ci-après la « Débitrice ») en vertu d'une ordonnance de la Cour Supérieure du Québec (la « Cour ») le 29 mai 2012 dans le dossier No 200-17-016492-126, lequel est ensuite devenu le dossier 615-11-001311-127;

ATTENDU QUE cette ordonnance permet au Séquestre de vendre les biens de la Débitrice à l'extérieur du cours normal des affaires de celle-ci avec l'autorisation du tribunal;

ATTENDU QU'un immeuble identifié comme le lot 3 000 630 du Cadastre du Québec sis au 350 rue des Buissons à Val D'or, aussi connu sous le nom de la « Guesthouse », appartient à la Débitrice;

ATTENDU QUE la créancière est bénéficiaire d'une hypothèque publiée le 20 juin 2008 sur cet immeuble;

ATTENDU QUE la ville de Val D'or a fait publier un préavis de vente pour taxes impayées concernant cet immeuble et que cette vente est prévue le 19 novembre 2014;

ATTENDU QUE les parties ont convenu de désintéresser la ville de Val-d'Or et de procéder elles-mêmes à la vente;

ATTENDU QUE les parties désirent vendre rapidement l'immeuble (i.e. la Guesthouse) au meilleur prix possible;

**LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :**

1. La Créancière paiera les taxes municipales et scolaires dues, s'engagera à les payer ou fournira toute garantie à la satisfaction des autorités concernées afin d'empêcher toute vente pour taxes municipales et scolaires impayées pour la durée de la présente entente;
2. Le Séquestre présentera dans les meilleurs délais une requête à la Cour afin d'obtenir l'autorisation de vendre l'immeuble conformément à la présente entente;
3. Le Séquestre continuera, comme il le fait depuis sa nomination; à assurer, entretenir, chauffer et conserver l'immeuble;
4. Le Séquestre confiera la vente de l'immeuble à un courtier immobilier ou à une agence immobilière reconnue sans délai, étant entendu que l'entente avec un tel courtier ou agence pourra comprendre une commission de 4.5% ou toute autre entente de commission raisonnablement similaire pour ce type de transaction;
5. Le Séquestre devra obtenir l'accord de la Créancière avant d'accepter une offre d'achat de moins de 275 000\$;
6. Le produit de la vente sera colloqué dans l'ordre suivant :
  - a) Les frais de vente, incluant notamment les frais de notaire, de publication et du courtier immobilier;
  - b) Toutes taxes municipales et scolaires, incluant pénalités et intérêts, dues;
  - c) Le remboursement de toutes taxes municipales et scolaires qui auraient été payées par toute personne afin d'éviter ou de retarder une vente pour taxes impayées;
  - d) Les frais engendrés par la requête produite par le Séquestre afin d'obtenir l'autorisation de la Cour de vendre le bien conformément à la présente entente, jusqu'à un maximum de six mille dollars (6500\$);

- e) Les frais réellement payés, et ayant été autorisés par les parties, afin d'entreprendre des réparations ou des travaux nécessaires ou urgents sur l'immeuble. Ne sont pas inclus dans ces frais les frais courants d'entretien de l'immeuble;
  - f) Le solde résiduel sera distribué à parts égales entre le Séquestre, agissant en cette capacité et non à titre personnel, et la Créancière.
7. Dans l'éventualité où le bien serait détruit, le produit de l'assurance sera distribué selon le même ordre de collocation avec les ajustements nécessaires;
  8. Cette transaction est conditionnelle (i) à l'obtention par le Séquestre de l'autorisation de la Cour de procéder à la vente, et (ii) à l'obtention de l'autorisation du créancier garanti principal *Deutsche Bank AG* (« DB ») quant à la présente entente.
  9. À défaut de la réalisation des conditions prévues au paragraphe 8 des présentes quant aux autorisations de la Cour et de DB à la présente entente, le Séquestre s'engage à (i) rembourser à la Créancière toute somme payée en conformité au paragraphe 1 des présentes en paiement des taxes municipales et scolaires pour empêcher la vente pour taxes impayées devant avoir lieu le 19 novembre 2014 (et non de l'ensemble desdites taxes impayées), étant entendu que le Séquestre réservera alors ses droits en sa capacité de Séquestre à l'égard de la Guesthouse, des droits invoqués par la Créancière sur la Guesthouse incluant le rang de tels droits, et du paiement desdites taxes, ou (ii) entamer les procédures afin de renoncer à ses intérêts quant à la Guesthouse en sa capacité de Séquestre, y compris requérir l'autorisation de la Cour pour ce faire si nécessaire. Le choix du Séquestre prévu au présent paragraphe se fera à l'entière discrétion du Séquestre.
  10. Les présentes interviennent sans aucune admission de quelque nature que ce soit de part et d'autre.
  11. Les présentes peuvent être signées en un seul ou plusieurs exemplaires (en original, par télécopieur, ou par copie numérisée (PDF) et envoyée par courriel), chacun de ces exemplaires, le cas échéant, valant en tant qu'original, et l'ensemble de ces exemplaires collectivement valant comme un seul et même acte entre les parties.
  12. Les parties reconnaissent avoir lu et compris tous les alinéas et paragraphes de la présente transaction et s'en déclarent satisfaites;

**EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ :**



À \_\_\_\_\_, ce \_\_\_\_\_ 2014

Le Séquestre

Samson Bélair Deloitte et Touche inc.

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

À Montréal, ce 18 novembre 2014

La Créancière

COMMISSION DE LA SANTÉ ET DE LA SÉCURITÉ DU TRAVAIL

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

À Montreal, ce 18 novembre 2014

Le Séquestre

Samson Bélair Deloitte et Touche inc.

Par : 

À Montreal, ce 18 novembre 2014

La Créancière

COMMISSION DE LA SANTÉ ET DE LA SÉCURITÉ DU TRAVAIL

Par : 

# ANNEXE B

NOTE - Le présent formulaire doit être utilisé lorsqu'un contrat de courtage est conclu avec une personne physique.

**1. IDENTIFICATION DES PARTIES**

Proprio Direct  
NOM DE L'AGENCE OU DU COURTIER

agence immobilière  courtier immobilier agissant à son compte

3899 autoroute des Laurentides  
bureau 200 Laval Qc H7L 3H7  
1-800-465-8040  
ADRESSE DE L'ÉTABLISSEMENT, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE, COURRIEL

David Bayer  
REPRÉSENTÉ PAR

G1418916  
NUMÉRO DE PERMIS

exerçant ses activités au sein de la société par actions suivante:

Proprio Direct  
NOM DE L'AGENCE OU DU COURTIER

agence immobilière  courtier immobilier agissant à son compte

3899 autoroute des Laurentides  
bureau 200 Laval Qc H7L 3H7  
1-800-465-8040  
ADRESSE DE L'ÉTABLISSEMENT, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE, COURRIEL

Benedicte Landry  
REPRÉSENTÉ PAR

G14181715  
NUMÉRO DE PERMIS

exerçant ses activités au sein de la société par actions suivante:

NOM DE LA SOCIÉTÉ PAR ACTIONS  
Century Mining Corporation  
(ci-après appelé « l'AGENCE » ou « le COURTIER »).

288 Martin street, Suite 210  
Blaine, Washington, United States  
98230  
NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DU VENDEUR 1 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON REPRÉSENTANT

NOM DE LA SOCIÉTÉ PAR ACTIONS  
Samson Bélair Deloitte et Touche Inc.  
(ci-après appelé « le VENDEUR »).

es qualité séquestre de Century Mining Corp  
(représentant: Martin Franco)  
1 Place Ville-Marie Suite 3000  
Montréal (Québec) H3B 4T9  
514-393-8474  
NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DU VENDEUR 2 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON REPRÉSENTANT

1.1 La vérification de l'identité du VENDEUR a été effectuée à partir de la pièce suivante, pour le:

**VENDEUR 1 ou son REPRÉSENTANT**

Permis de conduire  Carte d'assurance maladie  
 Carte de résident permanent  Passeport  
 Carte de citoyenneté canadienne  Certificat de naissance de l'état civil

NUMÉRO DE RÉFÉRENCE \_\_\_\_\_

LIEU DE DÉLIVRANCE \_\_\_\_\_ EXPIRATION \_\_\_\_\_

Date de naissance: 

ANNÉE		MOIS		JOUR	

Profession ou principale activité: \_\_\_\_\_

**VENDEUR 2 ou son REPRÉSENTANT**

Permis de conduire  Carte d'assurance maladie  
 Carte de résident permanent  Passeport  
 Carte de citoyenneté canadienne  Certificat de naissance de l'état civil

F 6526-270967-02  
NUMÉRO DE RÉFÉRENCE

Shelle 2015-09-27  
LIEU DE DÉLIVRANCE EXPIRATION

Date de naissance: 

1	9	67	09	27
ANNÉE		MOIS		JOUR

Profession ou principale activité: avocat, CPT, CT, CIRP

1.2 Dans le cas où le VENDEUR est représenté, indiquer:  
Nature de la relation entre le VENDEUR 1 et son représentant:  
LIEN AVEC LE VENDEUR (EX.: MANDATAIRE, LIQUIDATEUR D'UNE SUCCESSION OU D'UNE SOCIÉTÉ)

Nature de la relation entre le VENDEUR 2 et son représentant:  
LIEN AVEC LE VENDEUR (EX.: MANDATAIRE, LIQUIDATEUR D'UNE SUCCESSION OU D'UNE SOCIÉTÉ)

Pour le VENDEUR 1, indiquer:

Pour le VENDEUR 2, indiquer:

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

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

Date de naissance: 


 ANNÉE MOIS JOUR

Date de naissance: 


 ANNÉE MOIS JOUR

Profession ou principale activité: \_\_\_\_\_

Profession ou principale activité: \_\_\_\_\_

**2. OBJET ET DURÉE DU CONTRAT**

2.1 Le VENDEUR retient en exclusivité les services de l'AGENCE ou du COURTIER pour mettre en marché l'immeuble ci-après décrit et agir en vue de réaliser une entente visant la vente de celui-ci. Le présent contrat expire à 23h59, le 18 novembre 2015 DATE  
À défaut d'une stipulation quant à sa date d'expiration, le présent contrat expire 30 jours après sa conclusion.  
À moins de stipulation contraire à la clause 11.1, le présent contrat peut être résilié.

**3. DESCRIPTION SOMMAIRE DE L'IMMEUBLE**

3.1 L'immeuble avec, le cas échéant, construction érigée ou à y être érigée, est décrit comme suit:

350 des Buissons Val d'Or Québec J9P4N7  
NUMÉRO RUE VILLE PROVINCE CODE POSTAL  
3 000 630 Cadastre du Québec  
DESIGNATION CADASTRALE  
DIMENSIONS  m  pi SUPERFICIE 62833  m<sup>2</sup>  pi<sup>2</sup>

(ci-après appelé « l'IMMEUBLE »).

**4. PRIX ET CONDITIONS DE VENTE (PLUS TAXES, LE CAS ÉCHÉANT)**

4.1 Le prix de vente demandé est de: trois cent vingt neuf mille dollars  
329,000 \$.

4.2 L'IMMEUBLE  n'est pas assujéti OU  est assujéti à la taxe sur les produits et services et à la taxe de vente du Québec. En conséquence, toute taxe pouvant être imposée comme conséquence de la vente et devant être perçue par le VENDEUR, en vertu des lois fiscales applicables, devra être remise par l'acheteur au VENDEUR à ces fins au moment de la signature de l'acte de vente.

Le VENDEUR fournira sans délai à l'AGENCE ou au COURTIER la proportion dans laquelle l'IMMEUBLE est assujéti à la taxe sur les produits et services et à la taxe de vente du Québec.

4.3 Emprunts existants: Ville de Val d'Or, CSST (Ententes)

Les frais reliés au remboursement de ces emprunts ainsi qu'à la radiation de toute hypothèque seront à la charge du VENDEUR.

Les frais reliés au remboursement incluent toute pénalité pouvant être exigible dans le cas d'un remboursement par anticipation.

4.4 INCLUSIONS – Sont inclus dans la vente, les biens suivants: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

lesquels sont vendus sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur, mais devront être en état de fonctionnement lors de la livraison de l'IMMEUBLE.

4.5 EXCLUSIONS – Sont exclus de la vente, les biens suivants:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

4.6 Contrats de service et de location visant les appareils et équipements devant être pris en charge par l'acheteur:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

4.7 Biens faisant l'objet d'un contrat de vente à tempérament, de vente à l'essai, de vente avec faculté de rachat, de vente avec clause résolutoire, de crédit-bail et obligations du VENDEUR devant être prises en charge par l'acheteur:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

5. SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE ET OCCUPATION

5.1 Date ou délai de la signature de l'acte de vente: 21 jours après l'acceptation de la promesse d'achat.

5.2 Date ou délai de l'occupation: 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11

6. SERVICES DE DIFFUSION D'INFORMATION

6.1 Le VENDEUR autorise l'AGENCE ou le COURTIER à transmettre sans délai les informations concernant l'IMMEUBLE, les informations reproduites au présent contrat et à ses annexes ainsi que toutes les photographies intérieures ou extérieures de l'IMMEUBLE, conformément aux usages et aux règles de l'art, aux abonnés de services de diffusion d'information entre agences ou courtiers indiqués ci-après:

Programme Visibili-T (20 sites) les pages, centres, MLS/SIA, etc.  
et les journaux locaux.

notamment aux fins de la mise en marché de l'IMMEUBLE et à l'établissement de comparables et de statistiques.

OU

Le VENDEUR reconnaît avoir été informé de son droit d'avoir recours à un service de diffusion d'information et avoir renoncé à son droit de le faire.

6.2 L'AGENCE ou le COURTIER ne pourra débiter la mise en marché et effectuer les actes prévus au présent contrat que lorsque l'IMMEUBLE sera inscrit à ces services, à moins d'instructions écrites de la part du VENDEUR.

7. RÉTRIBUTION (PLUS TAXES)

7.1 Le VENDEUR versera à l'AGENCE ou au COURTIER, dans les cas prévus en 1, 2, 3 et 4 de la présente clause, une rétribution de:

Quatre et <sup>CINQ</sup> dixième pour cent (4.5 %) du prix fixé pour la vente ou du prix indiqué en 4.1, dans le cas prévu en 4 ou advenant toute opération sur le capital-actions du VENDEUR;

OU

une somme forfaitaire de: \_\_\_\_\_ dollars

( \_\_\_\_\_ \$);

1009F\_V27\_39223 (07/2014)

1. sauf dans le cas où aucun acte de vente ne se signe par la faute de l'acheteur, si une entente visant à vendre l'IMMEUBLE est acceptée pendant la durée du présent contrat, que ce soit par ou sans l'intermédiaire de l'AGENCE ou du COURTIER et que toutes les conditions de celle-ci ont été remplies, sauf la signature de l'acte de vente, ou;
  2. si une promesse d'achat conforme aux conditions de vente énoncées au présent contrat de courtage lui est présentée pendant la durée dudit contrat et que le VENDEUR la refuse, ou;
  3. si une vente a lieu dans les 180 jours suivant la date d'expiration du contrat avec une personne qui a été intéressée à l'IMMEUBLE pendant la durée du contrat, sauf si, durant cette période, le VENDEUR a conclu de bonne foi avec une autre agence ou un autre courtier un contrat stipulé exclusif pour la vente de l'IMMEUBLE, ou;
  4. si un acte volontaire du VENDEUR empêche la libre exécution du contrat.
- 7.2 Toute taxe pouvant être imposée en raison de services rendus par l'AGENCE ou le COURTIER s'ajoute à la rétribution mentionnée au présent contrat et doit lui être versée par le VENDEUR conformément aux dispositions des lois fiscales applicables.
- 7.3 Le VENDEUR reconnaît le droit de l'AGENCE ou du COURTIER de partager sa rétribution avec une autre agence ou un autre courtier qui collaborerait à la transaction, malgré que cette agence ou ce courtier n'ait aucun lien avec le VENDEUR. L'AGENCE ou le COURTIER sera réputé avoir cédé en tout ou en partie sa créance à une agence ou un courtier collaborateur en date de l'acceptation de l'entente visant à vendre l'IMMEUBLE, dont toutes les conditions ont été remplies, sauf la signature de l'acte de vente.
- 7.4 L'AGENCE ou le COURTIER s'engage à collaborer avec tout autre agence ou courtier qui en fait la demande, notamment en partageant sa rétribution, selon les conditions ci-après prévues, de façon à ne pas compromettre la réalisation de la transaction visée au présent contrat.
- À cet égard, un partage de rétribution dont les conditions seraient déraisonnables envers les autres agences ou courtiers pourrait diminuer l'intérêt de ces derniers de proposer l'IMMEUBLE à leurs clients.
- En conséquence, dans l'éventualité où une agence ou un courtier collaborerait à la transaction, l'AGENCE ou le COURTIER s'engage à lui verser, à même la somme qui lui est due en vertu du présent contrat:

deux \_\_\_\_\_ pour cent ( 2 %) du prix de vente;

OU

une somme de: \_\_\_\_\_ dollars  
( \_\_\_\_\_ \$).

- 7.5 L'AGENCE ou le COURTIER n'exigera du VENDEUR aucune rétribution dans les cas suivants:
1. s'il acquiert un intérêt dans l'IMMEUBLE ou si le courtier représentant l'AGENCE, pour les fins du contrat, acquiert un intérêt dans l'IMMEUBLE:
    - a) pour lui-même;
    - b) pour une société ou une personne morale dont il a le contrôle.
- OU
2. si une des personnes suivantes acquiert l'IMMEUBLE:
    - a) le conjoint du COURTIER ou du courtier représentant l'AGENCE, avec lequel il est marié ou uni civilement, ou avec lequel il vit en union de fait;
    - b) une personne morale ou une société contrôlée par le conjoint du COURTIER ou du courtier représentant l'AGENCE, avec lequel il est marié ou uni civilement, ou avec lequel il vit en union de fait.

### 8. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DU VENDEUR

#### 8.1 Le VENDEUR déclare:

1. être le seul propriétaire de l'IMMEUBLE ou être dûment autorisé à signer ce contrat et à accepter toute entente visant à vendre l'IMMEUBLE;
2. que l'IMMEUBLE ne fait pas l'objet d'un contrat de courtage avec un autre courtier ou agence ni l'objet d'une entente visant à le vendre, l'échanger ou le louer, ou d'un droit de préemption en faveur d'un tiers;
3. qu'il est un résident canadien au sens de la Loi de l'impôt sur le revenu et au sens de la Loi sur les impôts et n'a pas l'intention de modifier cette résidence, à défaut de quoi les dispositions des lois fiscales concernant la délivrance d'un certificat ou la rétention d'une partie du prix de vente seront appliquées.

#### 8.2 Le VENDEUR s'engage, pendant la durée de ce contrat, à ne pas, directement ou indirectement:

1. offrir l'IMMEUBLE en vente par lui-même ou par l'intermédiaire d'une autre personne que l'AGENCE ou le COURTIER;
2. devenir partie à une entente visant la vente, l'échange ou la location de l'IMMEUBLE sans l'intermédiaire de l'AGENCE ou du COURTIER.

- 8.3** Le VENDEUR s'engage à fournir à l'AGENCE ou au COURTIER, dans les meilleurs délais, les documents suivants qui sont en sa possession : contrat d'acquisition et tout autre titre de propriété, rapport d'inspection et de toute autre expertise, comptes et reçus de taxes, documents relatifs à l'assurance, baux et documents relatifs aux logements permettant d'établir les revenus et les dépenses de l'IMMEUBLE, documents relatifs aux appareils et équipements, actes de cession de baux, plan de pliquetage, analyse d'eau, analyse de sol, rapport environnemental, plan, inventaire de biens meubles, contrats de service et d'emploi, permis, procuration et, de façon générale, tous les documents concernant l'IMMEUBLE, notamment ceux pouvant être requis pour procéder aux répartitions lors de la vente.
- 8.4** Le VENDEUR s'engage à fournir à l'AGENCE ou au COURTIER, dans les meilleurs délais, tous les documents se rapportant à l'IMMEUBLE relatifs aux emprunts et les actes de prêt et de garantie hypothécaire comprenant toutes les pénalités qui peuvent y être associées.
- 8.5** Le VENDEUR s'engage à fournir à l'AGENCE ou au COURTIER, dans les meilleurs délais, un certificat de localisation décrivant l'état actuel de l'IMMEUBLE et, le cas échéant, reflétant toute rénovation cadastrale.
- 8.6** Si une partie de l'IMMEUBLE constitue la résidence familiale du VENDEUR, ou si son état matrimonial le rend nécessaire, le VENDEUR s'engage à remettre à l'AGENCE ou au COURTIER, soit un document constatant le consentement de son conjoint et, le cas échéant, son concours ainsi que l'engagement de ce dernier à intervenir à l'acte de vente notarié aux mêmes fins, soit copie du jugement l'autorisant à vendre l'IMMEUBLE sans le consentement ni le concours de son conjoint.
- 8.7** Le VENDEUR s'engage à tenir informé l'AGENCE ou le COURTIER de tout changement dans sa situation financière ou de toute situation qui pourrait compromettre l'exécution du présent contrat, notamment quant à son état matrimonial.
- 8.8** Le VENDEUR accorde en exclusivité à l'AGENCE ou au COURTIER le droit :
1. de faire visiter l'IMMEUBLE à toute heure raisonnable, tout rendez-vous devant être fixé directement avec l'occupant des lieux. L'AGENCE ou le COURTIER peut permettre à d'autres agences ou courtiers d'exercer en tout ou en partie ce droit;
  2. sujet aux restrictions prévues à 11.1 ou à toute annexe faisant partie de ce contrat et sous réserve de toute réglementation, d'effectuer toute publicité et tout affichage qu'il juge approprié. L'AGENCE ou le COURTIER peut permettre à d'autres agences ou courtiers d'exercer en tout ou en partie ce droit.
- 8.9** Le VENDEUR s'engage à fournir à l'acheteur éventuel un bon titre de propriété et les titres qu'il possède.

## **9. OBLIGATIONS DE L'AGENCE OU DU COURTIER**

- 9.1** L'AGENCE ou le COURTIER s'engage à, conformément aux usages et règles de son art :
1. réaliser l'objet du contrat en agissant avec loyauté, diligence et compétence;
  2. présenter au VENDEUR, dans les meilleurs délais, toute promesse écrite, visant l'achat, la location ou l'échange, qu'il reçoit relativement à l'IMMEUBLE;
  3. effectuer les vérifications d'usage, notamment en ce qui a trait aux données contenues dans tout document servant à décrire l'IMMEUBLE;
  4. remettre sans délai au VENDEUR un exemplaire de tout document contenant les données servant à décrire l'IMMEUBLE qui fait l'objet du présent contrat de courtage;
  5. effectuer toute mise en marché usuelle;
  6. ne placer la mention « vendu » dans toute publicité, incluant celle faite sur un écriteau, que dans le cas où une entente visant à vendre l'IMMEUBLE est acceptée et que toutes les conditions de celle-ci ont été remplies, sauf la signature de l'acte de vente. Il est entendu que tout écriteau placé sur l'IMMEUBLE devra être enlevé dès l'expiration du présent contrat;
  7. divulguer sans délai et par écrit au VENDEUR tout intérêt que cette AGENCE, ce COURTIER ou le courtier représentant l'AGENCE se propose d'acquérir dans l'IMMEUBLE visé au contrat et, avant de déposer sa proposition de transaction, mettre fin au présent contrat;
  8. divulguer sans délai et par écrit au VENDEUR le fait qu'il représente également l'acheteur éventuel de l'IMMEUBLE, contre rétribution, lorsqu'un contrat de courtage le lie à ce dernier;
  9. divulguer sans délai et par écrit au VENDEUR toute entente de rétribution qui peut mettre en conflit son intérêt avec celui du VENDEUR;
  10. divulguer sans délai et par écrit au VENDEUR l'identité de toute personne ou société qui lui doit une rétribution en vertu d'une entente divulguée conformément au paragraphe 9, la nature de sa relation avec celle-ci, ainsi que la nature de la rétribution due, dans le cas d'un avantage autre que monétaire;
  11. utiliser les données apparaissant au présent contrat de courtage uniquement selon les termes et conditions prescrits au contrat ou conformément à la loi;
  12. aviser sans délai et par écrit le VENDEUR dans les cas suivants :
    - a) si son permis venait à être suspendu ou révoqué, s'il cessait ses activités ou pour toute autre raison qui pourrait entraîner une impossibilité à continuer d'agir;
    - b) lorsqu'il agit comme AGENCE, si le courtier chargé de la représenter auprès du VENDEUR cesse d'agir pour elle ou si l'identité du courtier chargé de la représenter auprès du VENDEUR change;
    - c) lorsqu'il agit comme COURTIER et qu'il cesse d'agir à son compte.
  13. respecter tout engagement spécifique prévu à 11.1.



## 10. CHANGEMENT AFFECTANT L'AGENCE OU LE COURTIER LIÉ PAR CONTRAT DE COURTAGE

Les clauses 10.1 et 10.2 s'appliquent au COURTIER même si le présent contrat est stipulé non résiliable.

10.1 Si le COURTIER cesse d'exercer ses activités à son compte pour les exercer pour le compte d'une agence, le VENDEUR peut choisir de continuer de faire affaire avec le COURTIER et d'être lié à l'agence pour laquelle le COURTIER exercera ses activités, en transmettant à ce dernier un avis à cet effet. Le VENDEUR sera alors lié à cette agence, aux mêmes termes et conditions que ceux prévus au présent contrat, à compter du moment où le COURTIER commencera à agir pour l'agence.

À défaut d'avoir transmis un tel avis, au plus tard le jour où le COURTIER commencera à exercer ses activités pour l'agence, le présent contrat sera résilié.

10.2 Le présent contrat est réputé résilié à compter de la cessation complète des activités du COURTIER ou à compter de la suspension ou de la révocation de son permis.

Les clauses 10.3 et 10.4 s'appliquent à l'AGENCE même si le présent contrat est stipulé non résiliable.

10.3 Si le courtier mentionné au présent contrat comme représentant l'AGENCE cesse d'exercer ses activités pour celle-ci pour les exercer à son compte ou pour le compte d'une autre agence, le VENDEUR peut choisir de continuer de faire affaire avec ce courtier ou de continuer de faire affaire avec l'AGENCE conformément au présent contrat, en transmettant à l'AGENCE un avis exprimant son choix, au plus tard le jour où le courtier cesse d'exercer ses activités pour le compte de l'AGENCE.

Si le VENDEUR choisit de continuer de faire affaire avec le courtier, le présent contrat est résilié en date du jour où le courtier cesse d'exercer ses activités pour le compte de l'AGENCE. Le VENDEUR est, dès lors, lié au COURTIER ou à l'autre agence pour laquelle il exerce dorénavant ses activités, selon le cas, aux mêmes termes et conditions que ceux prévus au présent contrat.

À défaut d'avoir transmis l'avis requis au premier paragraphe, le présent contrat est résilié.

10.4 Sauf avis contraire du VENDEUR, ou dans le cas où le courtier mentionné au présent contrat comme représentant de l'AGENCE cesse ses activités, si l'AGENCE cesse ses activités, le présent contrat est résilié en date de la cessation des activités de l'AGENCE et le VENDEUR est alors lié au courtier exerçant dorénavant ses activités à son compte ou à l'agence pour laquelle ce courtier exerce désormais ses activités, selon le cas, aux mêmes termes et conditions que ceux prévus au présent contrat.

En cas d'avis contraire, ou dans le cas où le courtier cesse complètement ses activités, le présent contrat est résilié en date de la cessation des activités de l'AGENCE.

## 11. AUTRES DÉCLARATIONS ET CONDITIONS

11.1 La vente est faite sans garantie légale au risque et  
peril de l'acheteur.

10005\_VZ7 39223 (07/2014)

**12. ANNEXES**

12.1 Les dispositions de l'annexe Déclarations du vendeur sur l'immeuble DV- 1106116 ainsi que celles apparaissant aux annexes désignées ci-dessous font partie intégrante des présentes:

Annexe générale AG- [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] Annexe Déboursés et rétribution DR- [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] Autre(s): APD 51227

~~ANNEXE D 09229~~ 93  
↑

**13. INTERPRÉTATION**

13.1 À moins que le contexte ne s'y oppose, tout mot écrit au masculin comprend aussi le féminin, et vice versa, et tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel, et vice versa.

13.2 Le présent contrat et son exécution sont régis par les lois du Québec.

**14. CONCILIATION, MÉDIATION ET ARBITRAGE DE COMPTES**

14.1 En cas de différend entre l'AGENCE ou le COURTIER et le VENDEUR, l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec peut agir comme conciliateur ou médiateur, si les parties en font la demande. L'Organisme peut également procéder à l'arbitrage des comptes entre l'AGENCE ou le COURTIER et le VENDEUR.

**15. SIGNATURES**

**Article 28 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2)**

« 28. Malgré toute stipulation contraire, le client peut résilier à sa discrétion le contrat dans les trois jours qui suivent celui où il reçoit un double du contrat signé par les deux parties, à moins qu'il n'ait signé une renonciation écrite entièrement par lui.

Le contrat est résilié de plein droit à compter de l'envoi ou de la remise d'un avis écrit au COURTIER ou à l'AGENCE. »

L'AGENCE ou le COURTIER reconnaît avoir lu, compris et consentir à ce contrat, y compris les annexes, et en avoir reçu un double.

Le VENDEUR reconnaît avoir lu, compris et consentir à ce contrat, y compris ses annexes, et en avoir reçu un double.

Signé à Val-d'Or

Signé à Montreal

le 20 Novembre 2014 à 10 h 00

le 20 Novembre 2014 à 16 h 30

[Signature]  
SIGNATURE DE L'AGENCE OU DU COURTIER

[Signature]  
SIGNATURE DU VENDEUR 1 OU DE SON REPRÉSENTANT

Signé à \_\_\_\_\_

Signé à \_\_\_\_\_

le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ h \_\_\_\_\_

le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ h \_\_\_\_\_

SIGNATURE DE L'AGENCE OU DU COURTIER

SIGNATURE DU VENDEUR 2 OU DE SON REPRÉSENTANT

**INTERVENTION DU CONJOINT DU VENDEUR** – Le soussigné déclare être le conjoint du VENDEUR, consentir et, le cas échéant, concourir au présent contrat, y compris ses annexes.

Signé à \_\_\_\_\_

le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ h \_\_\_\_\_

SIGNATURE DU CONJOINT DU VENDEUR

NOTE – Le présent formulaire doit être utilisé pour modifier un formulaire obligatoire de contrat de courtage ou de promesse d'achat visant un immeuble résidentiel.

### M1. IDENTIFICATION DU FORMULAIRE PRINCIPAL

Les parties conviennent de modifier de la façon suivante le formulaire intitulé:

Contrat de courtage CC  -  9 |  3 |  4 |  8 |  4 | Promesse d'achat PA  -  |  |  |  |  |  |  |  |

Autre: \_\_\_\_\_

portant sur l'IMMEUBLE situé à l'adresse suivante, le cas échéant : **350, rue des Buissons, Val-d'or, Qc, J9P 4N7**

### M2. MODIFICATIONS AU CONTRAT DE COURTAGE

M2.1 DATE D'EXPIRATION – La date d'expiration prévue à la clause 2.1 du contrat de courtage est modifiée et sera : **23 h 59**

le **18 mai 2015**

DATE

M2.2 PRIX DE VENTE – Le prix de vente mentionné à la clause \_\_\_\_\_ du contrat de courtage est modifié et sera de:

dollars ( \_\_\_\_\_ \$).

### M3. PROLONGATION DU DÉLAI D'ACCEPTATION

M3.1 Le délai d'acceptation mentionné à la clause \_\_\_\_\_ de la promesse d'achat est prolongé jusqu'à \_\_\_\_\_ h \_\_\_\_\_,

le \_\_\_\_\_

DATE

### M4. PROLONGATION DE DÉLAI (APRÈS ACCEPTATION)

M4.1 Le délai mentionné à la clause \_\_\_\_\_ de la promesse d'achat est prolongé jusqu'au \_\_\_\_\_

DATE

### M5. AUTRES MODIFICATIONS

#### 11.1

Le "vendeur" Déclare que l'"immeuble", sera vendu sans garantie expresse ou implicite quant à sa condition, que la garantie légale contre les défauts cachés et plus spécialement les dispositions des articles 1726 et suivants du Code civil du Québec, ne seront pas applicables.

Toutes taxes, prélèvements, droits ou impositions pouvant résulter de la vente ainsi que les frais de publication de l'acte de vente seront à la charge de l'acheteur;

Le vendeur ne fournira aucun titre de propriété, tous nouveaux documents devant être entièrement à la charge de l'acheteur.

**M5. AUTRES MODIFICATIONS (suite)**

**M6. AUTRES CONDITIONS**

M6.1 Toutes les autres conditions du formulaire identifié à M1 demeurent inchangées.

**M7. SIGNATURES**

L'AGENCE OU le COURTIER OU  L'ACHETEUR reconnaît avoir lu, compris et consentir au présent formulaire et en avoir reçu copie.

L'AGENCE OU le COURTIER OU  le VENDEUR reconnaît avoir lu, compris et consentir au présent formulaire et en avoir reçu copie.

Signé à Val d'Or

Signé à Montreal

le 20 Novembre à 16 h 00  
DATE

le 20 novembre à 16 h 30  
DATE

SIGNATURE 1

SIGNATURE 1

TÉMOIN

TÉMOIN

Signé à \_\_\_\_\_

Signé à \_\_\_\_\_

le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ h \_\_\_\_\_  
DATE

le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ h \_\_\_\_\_  
DATE

SIGNATURE 2 \_\_\_\_\_

SIGNATURE 2 \_\_\_\_\_

TÉMOIN \_\_\_\_\_

TÉMOIN \_\_\_\_\_

**INTERVENTION DU CONJOINT DU VENDEUR** – Le soussigné déclare être le conjoint du VENDEUR, consentir et, le cas échéant, concourir au présent formulaire et s'engage à intervenir à l'acte notarié à toutes fins que de droit.

Signé à \_\_\_\_\_

le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ h \_\_\_\_\_  
DATE

SIGNATURE DU CONJOINT DU VENDEUR \_\_\_\_\_

TÉMOIN \_\_\_\_\_

0000F\_V16 (01/14)

# ANNEXE PD - PROPRIO DIRECT



FORMULAIRE OBLIGATOIRE POUR TOUS LES COURTIERES IMMOBILIERS DE PROPRIO DIRECT

## 1. IDENTIFICATION DU CONTRAT PRINCIPAL

Les dispositions apparaissant à la présente annexe font partie intégrante du formulaire intitulé :

Contrat de courtage CC NJ-1913141814 portant sur l'IMMEUBLE sis au

350 Rue des Buissons, Val d'Or (Qc) J9P 4N7  
ADRESSE

## 2. TERMES ET CONDITIONS SUPPLÉMENTAIRES

- L'AGENCE autorise le VENDEUR à vendre l'IMMEUBLE directement à tout acheteur qui aura choisi de le visiter sans Intermédiaire. Le cas échéant, le courtier Proprio Direct complètera lui-même tous les formulaires obligatoires relatifs à la promesse d'achat.  
  
Dans le cas d'une vente directe, la rétribution prévue à l'article 7.1 du présent contrat sera réduite à 2% du prix de vente ou 2 000 \$ quand ce prix est inférieur à 100 000 \$.
- En conformité avec l'article 7.4 du présent contrat traitant du devoir de collaboration, il n'y aura pas de diminution de la rétribution dans l'éventualité où une ou plusieurs promesses d'achat seraient présentées par l'intermédiaire de courtiers immobiliers, concurremment à une promesse d'achat soumise directement par un acheteur.
- Dans le cas où l'acheteur choisira de visiter et/ou de négocier par l'intermédiaire d'un courtier immobilier, incluant ceux de Proprio Direct, le propriétaire déboursera la rétribution prévue à l'article 7.1 du contrat de courtage.
- Afin de bénéficier de la rétribution réduite à 2%, le VENDEUR s'engage à ne pas accepter de promesse d'achat sans la présence d'un courtier de Proprio Direct. A défaut de respecter cette condition essentielle, le VENDEUR paiera la rétribution totale prévue à la clause 7.1 du présent contrat.
- Le vendeur pourra organiser des visites libres aux termes et conditions convenus avec son courtier.
- L'AGENCE et son courtier pourront annoncer le prix vendu et les économies réalisées.
- Le contrat de courtage et cette annexe sont irrévocables.

## 3. PROGRAMMES EXCLUSIFS DE PROPRIO DIRECT

- Dans le cadre de son programme de mise en marché exclusif Visibili-T™, l'AGENCE s'engage à publier la description de l'IMMEUBLE (incluant l'adresse) sur plusieurs sites Internet reconnus, dont ProprioDirect.com, conditionnellement à sa diffusion dans le réseau Centris™.
- L'AGENCE fera bénéficier le VENDEUR de son programme exclusif Activi-T™ qui lui permettra d'obtenir un compte-rendu détaillé sur toute l'activité entourant la mise en marché de son IMMEUBLE incluant la correspondance avec son courtier. Le courtier Proprio Direct activera lui-même ce service à l'aide de l'adresse électronique suivante :  
mar.franco@deloitte.ca  
COURRIEL
- L'AGENCE pourrait contacter le VENDEUR, par téléphone ou par courrier électronique, afin de mener un bref sondage sur la qualité de ces programmes et de ses services dans le cadre de son programme Quali-T™

## PARAPHER - TOUS LES EXEMPLAIRES DOIVENT PORTER LES PARAPHER

 VENDEUR 1	 VENDEUR 2	 COURTIER 1	 COURTIER 2	<b>Réserve au courtier</b> <input checked="" type="checkbox"/> CP <input type="checkbox"/> CM
--	--	---	--	--



### DÉCLARATIONS DU VENDEUR SUR L'IMMEUBLE (TERRAIN ET BÂTIMENTS, CIRCONSTANCES ET DÉPENDANCES)

Formulaire élaboré en collaboration avec l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec

NOTE – Le présent formulaire doit être utilisé pour compléter un formulaire obligatoire de contrat de courtage pour la vente d'un immeuble résidentiel.

Compte tenu de l'importance que revêtent les déclarations qui suivent, le vendeur doit transmettre les informations au meilleur de sa connaissance, en y apportant des précisions au besoin.

Le vendeur FOURNIT tous les documents disponibles relativement à ses déclarations tels les documents se rapportant aux travaux, documents de garanties, factures, reçus, plans, permis, lettres, rapports, avis, etc. ET PRÉCISE, à la section D14, toute réponse positive.

Le présent formulaire constitue une annexe au contrat de courtage: cc V-193484

#### D1. IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE

D1.1 Les présentes déclarations portent sur l'immeuble sis au:

350 Rue Des Buissons Val d'Or Qué J9P 4N7

ADRESSE OU DÉSIGNATION CADASTRALE S'IL S'AGIT D'UN TERRAIN VACANT

#### D2. INFORMATIONS GÉNÉRALES

D2.1 En quelle année avez-vous acquis l'immeuble? \_\_\_\_\_

D2.2 Occupez-vous l'immeuble et si oui, depuis combien de temps?  oui, depuis \_\_\_\_\_  non

D2.3 L'immeuble a-t-il déjà été loué?  oui  non

Si oui, identifiez les périodes de location: \_\_\_\_\_

D2.4 Dans le cas d'un immeuble loué:

a) Les baux dont le détail est décrit à l'annexe \_\_\_\_\_ procurent des loyers rapportant au moins \_\_\_\_\_ dollars ( \_\_\_\_\_ \$) annuellement.

b) Avez-vous reçu un avis d'un locataire ou d'un conjoint d'un locataire déclarant que l'immeuble, ou une partie de celui-ci, sert de résidence familiale?  oui  non

c) Avez-vous reçu un avis susceptible de modifier les baux existants?  oui  non

d) Y a-t-il des locataires qui bénéficient d'avantages particuliers, de votre part, qui ne sont pas spécifiquement prévus par écrit dans les baux?  oui  non

e) Y a-t-il des instances en cours devant la Régie du logement ou devant tout autre tribunal?  oui  non

f) L'immeuble fait-il partie d'un ensemble immobilier au sens de la Loi sur la Règle du logement (L.R.Q., c. R-8.1)?  oui  non

g) L'immeuble constitue-t-il une partie ayant été détachée d'un ensemble immobilier au sens de la Loi sur la Régie du logement (L.R.Q., c. R-8.1) à la suite d'une aliénation, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation du tribunal?  oui  non

D2.5 Quelle est l'année de construction du bâtiment? \_\_\_\_\_  ne sais pas

D2.6 À votre connaissance, et sous réserve de ce que les vérifications d'usage devant être effectuées par le courtier ou un acheteur éventuel pourront révéler:

a) L'immeuble fait-il l'objet d'hypothèques, de servitudes, d'autres droits réels ou d'autres charges?  oui  non

b) L'immeuble fait-il l'objet de limitations de droit public échappant au droit commun (ex.: zone inondable, règlements municipaux de zonage et de lotissement, Loi sur le patrimoine culturel, Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, Loi sur la protection de l'environnement et leurs règlements)?  oui  non

D2.7 À votre connaissance, l'immeuble a-t-il déjà fait l'objet d'un avis de non-conformité d'une autorité compétente ou d'un assureur auquel vous ne vous êtes pas conformé?  oui  non

D2.8 À votre connaissance, l'immeuble est-il conforme aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement?  oui  non

D2.9 Est-ce que l'immeuble est couvert par une garantie de maison neuve?  oui  non

Si oui, un document attestant de l'enregistrement de l'immeuble au plan de garantie est-il disponible (ex.: certificat ou lettre attestant de l'enregistrement)?  oui  non

D2.10 Par quelle(s) compagnie(s) de télécommunication l'immeuble est-il desservi (ex.: Bell, Vidéotron, Cogeco, Shaw Direct, Telus, etc.)? \_\_\_\_\_

D2.11 L'immeuble est-il desservi uniquement par la compagnie de télécommunication identifiée à la clause D2.10?

ne sais pas  oui  non

### D3. INFILTRATION

D3.1 À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu infiltration d'eau au sous-sol ou ailleurs (ex. : toiture, terrasse, balcon, verrière, puits de lumière, porte, fenêtre, cheminée ou autre)?

oui  non

### D4. TERRAIN (SOL)

À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu :

D4.1 des problèmes reliés au sol tels que glissement, affaissement, mouvement de terrain ou instabilité de sol affectant l'immeuble?

oui  non

D4.2 des travaux de stabilisation de fondations (ex. : pieux, travaux en sous-cœuvres, etc.)?

oui  non

D4.3 contamination du sol (ex. : déversement ou fuite de mazout, huile, plomb, mercure, etc.)?

oui  non

D4.4 des travaux au sol (ex. : remblai, remplissage de piscine, mur de soutènement, etc.)?

oui  non

D4.5 accumulation périodique d'eau sur le terrain?

oui  non

D4.6 présence d'eau jaunâtre ou rougeâtre dans le fossé?

sans objet  oui  non

D4.7 présence de dépôt d'ocre dans le sol?

oui  non

### D5. SOUS-SOL DU BÂTIMENT (INCLUANT LE VIDE SANITAIRE)

À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu :

D5.1 déversement de liquide au sous-sol (ex. : eau, mazout, huile, mercure, etc.)?

oui  non

D5.2 présence de fissure de fondation, pourriture ou autres problèmes affectant le sous-sol?

oui  non

### D6. QUALITÉ DE L'AIR INTÉRIEUR

À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu :

D6.1 condensation importante et régulière en hiver, par exemple sur les fenêtres, les verrières, la porte-patio, les murs, les plafonds ou autres?

oui  non

D6.2 présence d'odeur (ex. : égout, humidité, gaz, mazout, etc.)?

oui  non

D6.3 trace de moisissure ou de pourriture?

oui  non

D6.4 présence de produit isolant pouvant contenir de l'amiante (ex. : vermiculite)?

oui  non

### D7. TOITURE

D7.1 Quelle est l'année d'installation du revêtement de la toiture? \_\_\_\_\_  ne sais pas

D7.2 Avez-vous des documents constatant les travaux de remplacement du revêtement de la toiture?

oui  non

D7.3 À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu accumulation de glace ou de glaçons en bordure du toit l'hiver?

oui  non

### D8. PLOMBERIE ET DRAINAGE

D8.1 À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu des problèmes reliés à la plomberie (ex. : variation importante de pression ou de débit d'eau lors de l'usage des appareils, tuyau qui gèle, fuite d'eau, présence de rouille dans l'eau, odeur, problème d'évacuation ou de refoulement aux renvois de la plomberie, bruit anormal ou autre)?

oui  non

D8.2 L'immeuble est-il équipé d'un puisard ou d'une fosse avec ou sans pompe d'évacuation (« sump pump »)?

oui  non

a) À quelle fréquence la pompe fonctionne-t-elle? \_\_\_\_\_  sans objet  ne sais pas

b) Avez-vous eu connaissance de la présence d'eau « rouillée » ou de dépôt jaunâtre ou rougeâtre dans le puisard ou la fosse?  oui  non

D8.3 À votre connaissance, y a-t-il eu des modifications aux renvois (drains) des appareils de plomberie, y inclus le drain de fondation (drain agricole ou drain français)?

ne sais pas  oui  non

D8.4 Quelle est l'année d'installation du chauffe-eau? \_\_\_\_\_  ne sais pas

D8.5 Y a-t-il un adoucisseur d'eau?

oui  non

2/6

**D8.6 Système d'alimentation en eau**

- a) La municipalité dessert-elle les services d'aqueduc ?  oui  non
- b) L'immeuble est-il raccordé aux services d'aqueduc de la municipalité ?  oui  non
- Si non,
- c) Quelle est la source d'alimentation en eau ?  puits tubulaire (artésien)  puits de surface  pointe filtrante (pointe)  captage de source  
 autre: \_\_\_\_\_  ne sais pas
- d) S'agit-il de la source d'alimentation en eau potable ?  oui  non
- e) À votre connaissance, y a-t-il déjà eu des problèmes relatifs à la qualité de l'eau ou à sa quantité ?  oui  non

**D8.7 Système d'évacuation des eaux usées**

- a) La municipalité dessert-elle les services d'égout ?  oui  non
- b) L'immeuble est-il raccordé aux services d'égout de la municipalité ?  oui  non
- Si non,
- c) Quel type de système dessert l'immeuble ?  
 fosse avec champ d'épuration  fosse scellée  fosse avec champ de polissage  autre: \_\_\_\_\_  ne sais pas
- d) En quelle année ce système a-t-il été installé ? \_\_\_\_\_  ne sais pas
- e) Avez-vous des documents constatant les caractéristiques, la conformité et l'année d'installation du système ?  oui  non
- f) À quelle date a eu lieu la dernière vidange du système ? \_\_\_\_\_  ne sais pas
- g) Avez-vous des documents constatant la fréquence de vidange ou d'entretien du système, y inclus la dernière vidange ?  oui  non
- h) À votre connaissance, y a-t-il déjà eu des problèmes au système (ex.: odeur, débordement, etc.) ?  oui  non

**D9. ÉNERGIE**

- D9.1 L'immeuble est-il desservi par des services d'électricité ?  oui  non
- D9.2 L'immeuble est-il raccordé à des services d'électricité ?  oui  non
- D9.3 À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu des problèmes reliés à l'électricité (ex.: lumière qui clignote anormalement, fusible ou disjoncteur qui saute à répétition, prise de courant ou interrupteur qui ne fonctionne pas, etc.) ?  oui  non
- D9.4 L'immeuble est-il desservi par des services de gaz naturel ?  ne sais pas  oui  non
- D9.5 L'immeuble est-il raccordé à des services de gaz naturel ?  oui  non
- D9.6 À votre connaissance, y a-t-il déjà eu des problèmes reliés au gaz naturel (ex.: flamme jaune ou orange, fuite, alimentation irrégulière, odeur) ?  oui  non
- D9.7 L'immeuble est-il muni d'une génératrice ?  oui  non
- D9.8 À votre connaissance, y a-t-il déjà eu des problèmes reliés à la génératrice ?  oui  non

**D10. CHAUFFAGE, CLIMATISATION ET VENTILATION**

**D10.1 Système de chauffage principal**

À votre connaissance:

- a) Quelle est la source d'énergie du système de chauffage principal (ex.: mazout, électricité, gaz naturel, solaire, géothermie, autre) ? \_\_\_\_\_
- b) Y a-t-il ou y a-t-il déjà eu des défauts au système de chauffage ?  oui  non
- c) Certaines pièces sont-elles difficiles à chauffer ?  oui  non
- d) Y a-t-il un chauffage par pellicule chauffante au plafond (chauffage radiant) ?  oui  non
- e) Quelle est l'année d'installation de la fournaise ? \_\_\_\_\_  sans objet  ne sais pas
- f) Dans le cas d'un système de chauffage n'utilisant pas de fournaise, quelle est l'année d'installation des principales composantes du système ? \_\_\_\_\_  sans objet  ne sais pas

5000F 34972\_v23 (01/2013)



- g) Avez-vous un contrat d'entretien pour le système de chauffage ?  oui  non
- h) Quelle est l'année d'installation du réservoir à mazout ? \_\_\_\_\_  sans objet  ne sais pas
- i) Y a-t-il ou y a-t-il déjà eu un réservoir à mazout souterrain ?  oui  non
- j) Quelle est la fréquence des ramonages ? \_\_\_\_\_  sans objet  ne sais pas
- k) À quelle date a eu lieu le dernier ramonage ? \_\_\_\_\_  sans objet  ne sais pas

**D10.2 Thermopompe (climatisation et chauffage)**

À votre connaissance :

- a) Y a-t-il ou y a-t-il déjà eu des défauts à la thermopompe ?  oui  non
- b) Quelle est l'année d'installation de la thermopompe ? \_\_\_\_\_  ne sais pas
- c) Avez-vous un contrat d'entretien pour la thermopompe ?  oui  non

**D10.3 Système de climatisation permanent**

À votre connaissance :

- a) Y a-t-il ou y a-t-il déjà eu des défauts au système de climatisation ?  oui  non
- b) Quelle est l'année d'installation du système de climatisation ? \_\_\_\_\_  ne sais pas
- c) Avez-vous un contrat d'entretien pour le système de climatisation ?  oui  non

**D10.4 Y a-t-il un échangeur d'air ?**

Si oui :

- a) À votre connaissance, y a-t-il déjà eu des problèmes liés à l'échangeur d'air ?  oui  non
- b) Quelle est l'année d'installation de l'échangeur d'air ? \_\_\_\_\_  ne sais pas
- sans objet

**D10.5 Système géothermique**

À votre connaissance :

- a) Y a-t-il ou y a-t-il déjà eu des défauts au système géothermique ?  oui  non
- b) Quelle est l'année d'installation du système géothermique ? \_\_\_\_\_  ne sais pas
- c) Le système géothermique a-t-il été certifié par la CCÉG (Coalition canadienne de l'énergie géothermique) ?  oui  non
- Si oui, quel est le numéro de certification du système ? \_\_\_\_\_  ne sais pas
- sans objet

**D10.6 Chauffage d'appoint (poêle, foyer, cheminée)**

À votre connaissance :

- a) Y a-t-il ou y a-t-il déjà eu des défauts à l'appareil de chauffage d'appoint ou ses composantes ?  oui  non
- b) Quelle est l'année d'installation de l'appareil ? \_\_\_\_\_  ne sais pas
- c) Avez-vous des documents constatant les caractéristiques et l'année d'installation de l'appareil ?  oui  non
- d) Quelle est la fréquence d'utilisation de l'appareil ? \_\_\_\_\_  ne sais pas
- e) Avez-vous des documents constatant les caractéristiques et l'année d'installation de la cheminée du chauffage d'appoint ?  oui  non
- f) Quelle est la fréquence des ramonages ? \_\_\_\_\_  ne sais pas
- g) À quelle date a eu lieu le dernier ramonage ? \_\_\_\_\_  ne sais pas

**D11. INSECTES ET ANIMAUX NUISIBLES**

- D11.1 À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu présence d'insectes ou d'animaux nuisibles (ex. : fourmis charpentières, chauve-souris) ?  oui  non
- D11.2 Avez-vous déjà eu recours aux services d'un exterminateur professionnel ?  oui  non

**D12. RAPPORTS D'INSPECTION ET TOUTE AUTRE EXPERTISE EXISTANTS**

- D12.1 À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu un ou des rapports d'inspection sur l'immeuble ?  oui  non

D12.2 À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu d'autres tests ou expertises effectués sur l'immeuble (ex.: pyrite, pyrotite, radon, dépôt d'ocre, MIUF, amiante, qualité de l'air, qualité ou débit de l'eau, drain de fondation)?  oui  non

D12.3 Ces rapports, tests ou expertises sont-ils disponibles?  oui  non

### D13. AUTRES INFORMATIONS

D13.1 En outre de ce qui a été mentionné plus haut, à votre connaissance, l'immeuble a-t-il déjà subi des dommages à la suite d'un ou de plusieurs événements tels que verglas, vent, inondation, incendie ou autre?  oui  non

D13.2 À votre connaissance, y a-t-il eu des travaux importants à l'immeuble ou des rénovations autres que ceux déjà mentionnés (ex.: modifications à la structure de l'immeuble)?  oui  non

Tous les travaux importants ou rénovations à l'immeuble autres que ceux faisant l'objet d'une question particulière au présent formulaire doivent être déclarés à la section D14.

D13.3 Avez-vous obtenu les permis requis pour l'exécution de ces travaux?  ne sais pas  oui  non

D13.4 Avez-vous des plans et devis relatifs à ces travaux?  oui  non

D13.5 À votre connaissance, un assureur a-t-il déjà refusé d'assurer l'immeuble en tout ou en partie?  oui  non

D13.6 À votre connaissance, un assureur a-t-il déjà refusé une réclamation à la suite de dommages causés à l'immeuble?  oui  non

D13.7 À votre connaissance, y a-t-il déjà eu une culture de cannabis ou la production de tout autre drogue, produit chimique ou dangereux à l'intérieur du bâtiment?  oui  non

D13.8 À votre connaissance, y a-t-il déjà eu un suicide ou une mort violente dans l'immeuble?  oui  non

D13.9 À votre connaissance, y a-t-il d'autres facteurs se rapportant à l'immeuble qui soient susceptibles, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou les revenus, d'en augmenter les dépenses ou d'en restreindre l'usage et dont vous n'avez pas fait état dans les présentes déclarations (ex.: projet de développement ou de construction, problème environnemental (par ex.: radon), bruit anormalement élevé, odeur nauséabonde, etc.)?  oui  non

### D14. PRÉCISIONS ET AMÉLIORATIONS IMPORTANTES À L'IMMEUBLE

Indiquez le numéro de la clause à laquelle se rapporte la précision:

La vente est faite sans garantie légale au risque et péril de l'acheteur.

S'il n'y a pas suffisamment d'espace, les dispositions de l'annexe \_\_\_\_\_ font partie intégrante des présentes.

RAPPEL: FOURNIR TOUS LES DOCUMENTS DISPONIBLES APPUYANT LES DÉCLARATIONS.

**D15. SIGNATURES (TOUS LES EXEMPLAIRES DOIVENT PORTER LES SIGNATURES ORIGINALES)**

Le vendeur déclare que les renseignements contenus au présent document ont été donnés en toute bonne foi et au meilleur de sa connaissance et reconnaît, par la présente, qu'une copie de ce document pourra être remise à tout acheteur éventuel, à toute agence, à tout courtier de même qu'à l'inspecteur en bâtiments ou à toute autre personne impliquée dans la transaction. Il fournira, par écrit à l'agence ou au courtier qui le représente et, le cas échéant, à l'acheteur, dès qu'il en aura connaissance, toute information additionnelle se rapportant à l'immeuble.

→ Signé à M. Montreuil , Signé à \_\_\_\_\_

→ le 20 novembre 2014 , à 16 h 30 . le \_\_\_\_\_ , à \_\_\_\_\_ h \_\_\_\_\_ .  
DATE DATE

→ MARTIN FRANCO par SAMSON BELAIR/DELORT & TOUCHÉ  
SEQUESTRE CENTURY MINING CORP.  
IDENTIFICATION: VENDEUR 1 (EN MAJUSCULES) IDENTIFICATION: VENDEUR 2 (EN MAJUSCULES)

→ [Signature]  
SIGNATURE: VENDEUR 1 SIGNATURE: VENDEUR 2

\_\_\_\_\_ TÉMOIN \_\_\_\_\_ TÉMOIN

**ACCUSÉ DE RÉCEPTION**

L'acheteur reconnaît avoir reçu copie des présentes déclarations du vendeur.

Signé à \_\_\_\_\_ Signé à \_\_\_\_\_

le \_\_\_\_\_ , à \_\_\_\_\_ h \_\_\_\_\_ . le \_\_\_\_\_ , à \_\_\_\_\_ h \_\_\_\_\_ .  
DATE DATE

\_\_\_\_\_ IDENTIFICATION: ACHÉTEUR 1 (EN MAJUSCULES) \_\_\_\_\_ IDENTIFICATION: ACHÉTEUR 2 (EN MAJUSCULES)

\_\_\_\_\_ SIGNATURE: ACHÉTEUR 1 \_\_\_\_\_ SIGNATURE: ACHÉTEUR 2

\_\_\_\_\_ TÉMOIN \_\_\_\_\_ TÉMOIN

5000F 34972\_v23 (01/2013)