



Annexe B

Entreprise

Formulaire recommandé

Modifications 2006

ATTENTION : Le présent formulaire a été modifié à la suite de sa révision par le comité sur les formulaires de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec.

Clause B2.1 – Examen de documents

Cette clause reprend et remplace la clause 9.4 de l'ancien formulaire « Promesse d'achat – Entreprise excluant tout immeuble ». Elle permet à l'acheteur d'examiner les documents se rapportant au fonctionnement et à la rentabilité de l'entreprise tels que les baux, les contrats de travail, le contrat de franchise et tout autre document qu'il y aura précisé. L'acheteur insatisfait à la suite de la vérification des documents demandés pourra rendre la promesse d'achat nulle et non avenue par la remise d'un avis à cet effet au vendeur.

Clause B2.2 – Obtention, renouvellement ou transfert de permis (autres que permis d'alcool) ou de contrats

La première option prévue à cette clause reprend le libellé de la clause B2.1 de l'ancien formulaire « Annexe B – Entreprise ».

La seconde option reprend quant à elle les termes apparaissant dans la clause 9.5 de l'ancien formulaire « Promesse d'achat – Entreprise excluant tout immeuble » traitant de la remise de documents et du renouvellement ou du transfert de permis ou de contrats.

Clause B2.4 – Zonage

Cette clause reprend le libellé de la clause B2.3 de l'ancien formulaire « Annexe B – Entreprise » et prévoit maintenant à son troisième alinéa la possibilité pour l'acheteur de renoncer au bénéfice de sa condition.

Clause B2.5 – Droit du travail

Le premier alinéa de la clause B2.4 de l'ancien formulaire « Annexe B – Entreprise » intitulé « Généralités » a été retiré afin d'être intégré à la clause 8.4 du formulaire « Promesse d'achat – Entreprise excluant tout immeuble ».

Le deuxième alinéa de la clause B2.4 de l'ancien formulaire « Annexe B – Entreprise » a été repris au paragraphe 11° de la clause 9.2 du formulaire « Promesse d'achat – Entreprise excluant tout immeuble ». Par conséquent, l'objet de la déclaration portant sur la *Loi sur les normes du travail* a été modifié afin de permettre la dénonciation et la description d'une réclamation, qui existe ou qui pourrait exister, pour laquelle l'acheteur pourrait être conjointement et solidairement responsable avec le vendeur en vertu de l'article 96 de cette loi.

Le troisième alinéa de la clause B2.4 de l'ancien formulaire « Annexe B – Entreprise » portant sur l'absence de convention collective a été retiré et reporté au paragraphe 10° de la clause 9.2 du formulaire « Promesse d'achat – Entreprise excluant tout immeuble ».

Clause B2.6 – Acceptation conditionnelle à l'annulation d'une autre promesse d'achat acceptée

Cette clause remplace la clause B2.5 de l'ancien formulaire « Annexe B – Entreprise » portant sur l'acceptation conditionnelle à un droit de préférence et prévoit que la promesse d'achat est conditionnelle à l'annulation d'une première promesse d'achat acceptée par le vendeur à l'intérieur du délai fixé par l'acheteur. Il est important de mentionner que contrairement à la clause B2.3 du formulaire « Annexe B – Immeuble résidentiel », les délais de la promesse d'achat de l'acheteur ne commencent à courir qu'à compter de la réception de l'avis écrit du vendeur confirmant l'annulation de la première promesse d'achat.





B1. IDENTIFICATION DU CONTRAT PRINCIPAL

Les conditions apparaissant à la présente annexe font partie intégrante de la promesse d'achat PA- [] [] [] [] [] portant sur l'ENTREPRISE connue et exploitée sous le nom de: _____
et située à l'adresse suivante: _____.

B2. CONDITIONS OPTIONNELLES

Dans la présente section, seules les conditions qui sont cochées font partie intégrante de la présente annexe.

- B2.1 EXAMEN DE DOCUMENTS** Cette promesse d'achat est conditionnelle à ce que l'ACHETEUR puisse vérifier les documents concernant le fonctionnement et la rentabilité de l'ENTREPRISE, y compris les baux et les contrats de travail, le contrat de franchise et les documents suivants:
- _____
- _____
- _____
- _____

À cette fin, le VENDEUR devra, dans les _____ jours suivant l'acceptation des présentes, rendre accessibles à l'ACHETEUR tous ces documents. Si l'ACHETEUR n'est pas satisfait à la suite de cette vérification, il disposera de _____ jours suivant la réception de ces documents pour remettre au VENDEUR un écrit l'avisant de sa décision de rendre nulle et non avenue la présente promesse d'achat. Dans le cas où l'ACHETEUR n'aviserait pas le VENDEUR dans le délai et de la façon prévus ci-dessus, il sera réputé avoir renoncé à la présente condition.

- B2.2 OBTENTION, RENOUVELLEMENT OU TRANSFERT DE PERMIS (AUTRES QUE PERMIS D'ALCOOL) OU DE CONTRATS**
- OBTENTION DE PERMIS OU DE CONTRATS** L'ACHETEUR s'engage à entreprendre de bonne foi, dans les plus brefs délais et à ses frais, toutes les démarches nécessaires pour obtenir, à des conditions qui lui sont satisfaisantes, tous les permis et contrats suivants:
- _____
- _____
- _____

L'ACHETEUR s'engage à aviser par écrit le VENDEUR de l'obtention de ces permis et contrats, ou qu'il renonce au bénéfice de la présente condition, dans les _____ jours suivant l'acceptation des présentes. La réception d'un tel écrit dans ce délai aura pour effet de satisfaire pleinement à la présente condition. En l'absence d'un tel écrit dans le délai stipulé, la présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue.

- RENOUVELLEMENT OU TRANSFERT DE PERMIS OU DE CONTRATS** L'ACHETEUR s'engage à entreprendre de bonne foi, dans les plus brefs délais et à ses frais, toutes les démarches nécessaires pour que soient renouvelés ou transférés en sa faveur, à des conditions qui lui sont satisfaisantes, tous les permis, contrats de franchise, contrats d'emploi (avec salariés ou contractuels), ainsi que les baux des locaux et accessoires suivants:
- _____
- _____
- _____

L'ACHETEUR s'engage à fournir au VENDEUR, dans les _____ jours suivant l'acceptation des présentes, copie des engagements à renouveler ou transférer ces permis ou contrats en sa faveur. La réception de tels engagements dans ce délai aura pour effet de satisfaire pleinement à la présente condition. En l'absence d'une preuve de ces engagements dans le délai stipulé, la présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue.

- B2.3 PERMIS D'ALCOOL** Le VENDEUR et l'ACHETEUR déclarent qu'ils n'ont commis aucune infraction à la *Loi sur les permis d'alcool* (L.R.Q., c. P-9.1) et à la *Loi sur les infractions en matière de boissons alcooliques* (L.R.Q., c. I-8.1); que leurs établissements, le cas échéant, n'ont pas été et ne sont pas l'objet d'une enquête de la part de la Régie des alcools, des courses et des jeux, de tout corps policier ou de la part de tout organisme relativement à l'exploitation de leurs permis de vente de boissons alcooliques, le cas échéant, et qu'ils n'ont reçu aucun avis de convocation à une audience publique de la part de la Régie des alcools, des courses et des jeux. Sans limiter la généralité de ce qui précède, l'ACHETEUR déclare n'avoir connaissance d'aucun facteur susceptible de provoquer le refus de sa demande de permis dont il est fait mention ci-dessous.

- DÉCISION ANTICIPÉE** L'ACHETEUR s'engage à entreprendre de bonne foi, dans les plus brefs délais et à ses frais, toutes les démarches nécessaires pour l'obtention auprès de la Régie des alcools, des courses et des jeux d'une décision anticipée suivant les dispositions de l'article 45 de la *Loi sur les permis d'alcool* (L.R.Q., c. P-9.1). L'ACHETEUR s'engage à fournir au VENDEUR, dans les _____ jours suivant l'acceptation des présentes, copie de la décision de la Régie des alcools, des courses et des jeux assortie de conditions qui soient acceptables pour l'ACHETEUR. La réception d'une telle décision dans ce délai aura pour effet de satisfaire pleinement à la présente condition. En l'absence d'une preuve de cette décision dans le délai stipulé, la présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue;

OU

- CONVENTION DE FIDÉICOMMIS** L'acte de vente sera conditionnel à ce que l'ACHETEUR obtienne un permis d'alcool dans les _____ jours suivant la signature de l'acte de vente. L'ACHETEUR s'engage à entreprendre de bonne foi, dans les plus brefs délais et à ses frais, toutes les démarches nécessaires pour l'obtention d'un tel permis. Le VENDEUR s'engage, le cas échéant, à signer au bénéfice de l'ACHETEUR une convention de fidéicommissaire pour la période précédant l'obtention de ce permis. Jusqu'à l'obtention du permis, les sommes seront retenues en fidéicommissaire par _____. S'il est impossible à l'ACHETEUR d'obtenir ce permis d'alcool, l'acte de vente et la présente promesse d'achat deviendront nuls et non avenue, les sommes déjà versées par l'ACHETEUR lui seront remboursées et les profits ou pertes d'exploitation seront à l'acquit du VENDEUR.

B2.4 ZONAGE

VÉRIFICATION L'ACHETEUR s'engage à entreprendre de bonne foi, dans les plus brefs délais et à ses frais, toutes les démarches nécessaires auprès des autorités compétentes afin d'obtenir la confirmation que la destination qu'il se propose de donner à l'ENTREPRISE est conforme aux dispositions pertinentes en matière de zonage;

OU

MODIFICATION L'ACHETEUR s'engage à entreprendre de bonne foi, dans les plus brefs délais et à ses frais, toutes les démarches nécessaires pour obtenir des autorités compétentes une modification du zonage concernant l'ENTREPRISE. Le zonage existant qui permet présentement
_____ devra, une fois modifié, permettre _____.

L'ACHETEUR s'engage à aviser par écrit le VENDEUR, dans les _____ jours suivant l'acceptation des présentes, que la présente condition est satisfaite ou qu'il renonce à son bénéfice. La réception d'un tel écrit dans ce délai aura pour effet de satisfaire pleinement à la présente condition. En l'absence d'un tel écrit dans le délai stipulé, la présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue.

B2.5 DROIT DU TRAVAIL

LOI SUR LES NORMES DU TRAVAIL Le VENDEUR déclare qu'une réclamation pour laquelle l'ACHETEUR pourrait être conjointement et solidairement responsable avec lui en vertu de l'article 96 de la *Loi sur les normes du travail* (L.R.Q., c. N-1.1) existe ou pourrait exister (décrire la ou les réclamation(s)) : _____

CONVENTIONS COLLECTIVES ET ACCRÉDITATION Le VENDEUR déclare qu'une procédure en vue de l'obtention d'une accréditation ou de la conclusion ou de l'exécution d'une convention collective est en cours d'instance et que l'ACHETEUR pourrait être lié par de telles procédures en vertu des dispositions des lois régissant le droit du travail.

B2.6 ACCEPTATION CONDITIONNELLE À L'ANNULATION D'UNE AUTRE PROMESSE ACCEPTÉE La présente promesse d'achat est conditionnelle à l'annulation d'une première promesse d'achat déjà acceptée par le VENDEUR, et ce, d'ici le _____ à _____ heures. Advenant l'annulation de ladite première promesse d'achat, le vendeur devra en aviser l'ACHETEUR par écrit à l'intérieur dudit délai. Tous les délais contenus à la présente promesse d'achat commenceront à courir à compter de la réception de l'avis écrit du VENDEUR. Dans le cas où le VENDEUR n'aviserait pas l'ACHETEUR à l'intérieur du délai et de la manière prévue ci-haut, la présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue.

B2.7 AUTRES

PARAPHES (TOUS LES EXEMPLAIRES DOIVENT PORTER LES PARAPHES ORIGINAUX)

ACHETEUR 1	ACHETEUR 2	TÉMOIN	VENDEUR 1	VENDEUR 2	TÉMOIN