
Troisième session, trentième Législature

Third Session, Thirtieth Legislature

ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

NATIONAL ASSEMBLY OF QUÉBEC

Projet de loi no 6

Bill No. 6

Loi sur la protection des acheteurs
de maisons neuves et de terrains

An Act respecting the protection of buyers
of new houses and land

Première lecture

First reading

Mr TETLEY

Projet de loi n° 6

Loi sur la protection des acheteurs
de maisons neuves et de terrains

SA MAJESTÉ, de l'avis et du consentement de l'Assemblée nationale du Québec, décrète ce qui suit:

CHAPITRE I

DÉFINITIONS ET EXCEPTIONS

1. Dans la présente loi et dans le règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

a) « client »: une personne physique qui, à des fins domestiques, conclut une offre ou un contrat visé dans la présente loi avec un constructeur, un vendeur, un lotisseur ou leur représentant;

b) « constructeur »: une personne qui construit, à titre onéreux, des maisons pour autrui;

c) « directeur »: le directeur des activités immobilières;

d) « lot »: une partie d'un terrain défini au paragraphe *m*;

e) « lotisseur »: une personne qui vend ou loue un lot qui fait partie d'un terrain visé dans le chapitre III et dont elle est propriétaire, l'annonce ou distribue un prospectus à ces fins ou représente de quelque manière qu'elle a l'autorisation d'agir à ce titre;

f) « maison »: une maison devant être utilisée principalement par le client à des fins d'habitation;

Bill No. 6

An Act respecting the protection of buyers
of new houses and land

HER MAJESTY, with the advice and consent of the National Assembly of Québec, enacts as follows:

CHAPTER I

DEFINITIONS AND EXCEPTIONS

1. In this act and the regulations, unless the context indicates a different meaning, the word or expression

(a) "customer" means a physical person who, for domestic purposes, enters into an agreement in respect of an offer or a contract contemplated in this act with a builder, a seller, a subdivider or the agent of one of them;

(b) "builder" means a person who, for valuable consideration, builds houses for others;

(c) "director" designates the director of real estate activities;

(d) "lot" means a fraction of a piece of land as defined in paragraph *m*;

(e) "subdivider" means a person who sells or leases a lot forming part of a piece of land contemplated in Chapter III of which he is the owner, advertises it or distributes a prospectus for such purposes or represents in any manner that he is authorized to act as such;

(f) "house" means a house which is to be principally used by the customer for habitation;

NOTES EXPLICATIVES

Ce projet régleme certains aspects de la construction et de la vente de maisons neuves ainsi que de la vente et du louage de terrains. Il contient, entre autres choses, des dispositions obligatoires sur la forme et le contenu des offres et des contrats de même que des règles particulières sur la responsabilité des vendeurs et des constructeurs de telles maisons, règles qui ajoutent ou dérogent au Code civil.

Après avoir défini certains termes et formulé des exceptions (articles 1 à 3), le projet dans le chapitre deuxième, énonce plusieurs prescriptions et interdictions spécifiques en matière de maisons neuves:

Ainsi, le vendeur ou le constructeur, dans le cas de maisons construites ou à construire d'après plans et devis, devra tenir ces documents à la disposition de tout intéressé pour examen (article 4).

Tout contrat relatif à la construction d'une maison devra être consigné dans un écrit (article 5). De plus, toute vente d'une maison neuve devra être précédée d'une offre écrite (article 6). La convention ayant pour objet la construction d'une maison ou la vente d'une maison neuve doit contenir des mentions obligatoires (article 7).

Le projet augmente aussi la responsabilité des vendeurs et des constructeurs (articles 8 et 9).

Il est interdit par ailleurs, pour le constructeur ou le vendeur, de se réserver le droit d'augmenter le prix énoncé ou de modifier, sans le consentement du client, les modalités de paiement. Il lui est aussi interdit de se dégager de sa responsabilité (article 10).

EXPLANATORY NOTES

This bill regulates certain aspects of the building and sale of new houses and of the sale and lease of land. It contains, among other things, mandatory provisions on the form and content of offers and contracts and special rules on the responsibility of sellers and builders of such houses, which rules add to or derogate from the Civil Code.

After defining certain terms and providing exceptions (sections 1 to 3), the bill, in Chapter II, enunciates a number of specific requirements and prohibitions regarding new houses:

Thus, the seller or the builder, in the case of houses built or to be built according to plans and specifications, will be obliged to keep those plans and specifications at the disposal of any interested person for examination (section 4).

Every contract relating to the building of a house will have to be evidenced in a writing (section 5). Furthermore, every sale of a new house will have to have been preceded of a written offer (section 6). The agreement concerning the building of a house or the sale of a new house must contain certain obligatory particulars (section 7).

The bill also increases the liability of sellers and of builders (sections 8 and 9).

It is also prohibited, for the builder or seller, to reserve the right to increase the price stated or, without the customer's consent, to change the terms and conditions of payment. He is also prohibited from relieving himself of responsibility (section 10).

g) « maison témoin » : une maison qu'une personne fait visiter à un intéressé dans le but de lui construire ou de lui vendre une maison semblable;

h) « ministre » : le ministre des institutions financières, compagnies et coopératives;

i) « permis » : un permis délivré en vertu de la présente loi;

j) « prescrit » : prescrit par la loi ou le règlement;

k) « règlement » : un règlement adopté en vertu de la présente loi;

l) « représentant » : une personne qui, employée par un constructeur, un lotisseur ou un vendeur, accomplit, selon le cas, un acte visé dans les paragraphes *b*, *e* ou *n*;

m) « terrain » : dans le chapitre III de la présente loi, un terrain, situé au Québec ou à l'extérieur, divisé ou faisant l'objet d'un projet de division en plus de quatre lots contigus ou, si ces lots ne sont pas contigus, faisant partie d'un même plan d'ensemble;

n) « vendeur » : une personne qui aliène, à titre onéreux, la propriété de maisons construites à cette fin.

2. Dans la présente loi et le règlement, les mots « immeuble » « maison » et « maison témoin » comprennent une fraction d'un immeuble assujettie aux dispositions du Code civil sur la copropriété des immeubles établie par déclaration.

3. La présente loi ne s'applique pas:

a) à la vente ou au louage d'un lot situé au Québec si le lotisseur est une personne physique qui n'a pas de représentant à son emploi et qui ne fait aucune publicité sauf dans la mesure prévue par règlement. Toutefois les articles 30 à 38, 40 et 41 s'appliquent à ce contrat;

b) à la vente ou au louage d'un lot dont la superficie excède deux acres;

c) à la vente ou au louage de plusieurs lots dans un même contrat lorsque la superficie totale de ces lots excède deux acres ou représente au moins soixante-quinze pour cent du terrain;

d) à la vente ou au louage d'un lot par une corporation municipale, la Communau-

(g) "model house" means a house which a person allows an interested person to visit, with the intention of building or selling him a similar house;

(g) "Minister" designates the Minister of Financial Institutions, Companies and Co-operatives;

(i) "permit" means a permit issued under this act;

(j) "prescribed" means prescribed by the act or the regulations;

(k) "regulation" means a regulation made under this act;

(l) "agent" means a person who, being employed by a builder, a subdivider or a seller, accomplishes, as the case may be, an act contemplated in paragraph *b*, *e* or *n*;

(m) "land", in Chapter III of this act, means a piece of land situated in or outside Québec, subdivided or projected for subdivision into more than four lots which are contiguous or, if they are not contiguous, which form part of the same general plan;

(n) "seller" designates a person who, for valuable consideration, alienates the ownership of houses built for such purposes.

2. In this act and the regulations, the words "immoveable", "house" and "model house" include a fraction of an immoveable which is subject to the provisions of the Civil Code concerning the co-ownership of immoveables established by declaration.

3. This act does not apply:

(a) to the sale or lease of a lot situated in Québec if the subdivider is a physical person who employs no agent and does no advertising except to the extent provided for by regulation. Nevertheless, sections 30 to 38, 40 and 41 apply to such contract;

(b) to the sale or lease of a lot having an area in excess of two acres;

(c) to the sale or lease of several lots under the same contract when the total area of such lots exceeds two acres or represents not less than seventy-five per cent of the piece of land;

(d) to the sale or lease of a lot by a municipal corporation, the Montreal Urban

Le client pourra, suivant les circonstances et au moyen d'une procédure rapide, exiger de prendre possession de la maison lorsque, pour diverses raisons non justifiées, le vendeur ou le constructeur lui en refuse l'accès à la date promise (articles 12 et 13).

Les articles 14 à 20 du chapitre deuxième contiennent des règles spécifiques au contrat ayant pour objet une maison neuve construite sur la base d'une maison témoin.

Le projet décrète qu'une maison témoin doit être construite d'après plans et devis (article 14), que toute maison construite d'après une maison témoin doit être conforme à celle-ci, (article 15) et que le vendeur ou le constructeur est garant de cette conformité (article 16).

Avant la signature de toute offre par le client, le vendeur doit lui remettre un écrit décrivant les meubles et accessoires qui se trouvent dans la maison témoin. Ces biens font partie du contrat, à moins qu'ils ne soient expressément exclus dans l'acte (articles 18 et 19).

Enfin, toute convention relative à une maison à construire d'après une maison témoin doit être consignée dans une formule standard obligatoire qui se trouve en annexe de la loi (article 20).

Le chapitre troisième concerne la vente et le louage de terrains divisés en lots à ces fins.

Le lotisseur doit remettre au client copie d'un prospectus (article 29), préalablement approuvé par le directeur chargé de l'administration de la loi (article 23). Ce prospectus donne une description de la nature physique et de la situation juridique du terrain (article 25).

Le contrat de vente ou de louage doit être précédé d'une offre acceptée (article 30).

Le contrat doit par ailleurs être reçu en forme notariée en minute (article 32) mais pas avant qu'il ne soit écoulé quinze jours depuis l'enregistrement de l'offre acceptée (article 33). Durant cette période de quinze jours, le client peut résoudre l'offre à sa seule discrétion (article 34).

De plus, la loi s'applique partiellement au contrat portant sur un lot situé à l'extérieur du Québec et qui a été offert en vente

The customer will be able, according to the circumstances and by way of a rapid procedure, to demand to take possession of the house when, for various unjustified reasons, the seller or builder refuses him access to it on the date promised (sections 12 and 13).

Sections 14 to 20 of Chapter II contain special rules regarding the contract of sale of a new house based on a model house.

The bill enacts that a model house must be built according to plans and specifications (section 14) that every house built according to a model house must be conformable to it, (section 15) and that the seller or the builder shall warrant that the house does conform to the plans and specifications (section 16).

Before the customer signs any offer, the seller must furnish him with a writing describing the furniture and accessories found in the model house. Such property forms part of the contract, unless it is expressly excluded in the deed of contract (sections 18 and 19).

Finally, every agreement relating to a house built according to a model house must be recorded in a mandatory standard form which is in the schedule to the act (section 20).

Chapter III deals with the sale and lease of lands subdivided into lots for such purposes.

The subdivider must remit to the customer a copy of a prospectus (section 29), previously approved by the director charged with the application of the act (section 23). Such prospectus gives a description of the physical nature and legal situation of the land (section 25).

The contract of sale or lease must be preceded by an accepted offer (section 30).

The contract must, in addition, be executed in notarial form en minute (section 32) but not before fifteen days have elapsed from the registration of the accepted offer (section 33). During such period of fifteen days, the customer may set aside the offer at his sole discretion (section 34).

Moreover, the act applies in part to the contract respecting a lot situated outside the province of Québec which has been offered

té urbaine de Montréal, la Communauté urbaine de Québec, la Communauté régionale de l'Outaouais, une corporation scolaire ou leurs mandataires;

e) au louage d'un lot aménagé pour des fins de camping ou de caravaning; ou

f) au louage d'un lot aménagé pour y installer des maisons mobiles, si le bail n'excède pas un an.

Community, the Québec Urban Community, the Outaouais Regional Community, a school corporation or their mandataries;

(e) to the lease of a lot arranged for camping or trailer camping; or

(f) to the lease of a lot arranged for the installation of mobile homes, if the lease does not exceed one year.

CHAPITRE II

LA CONSTRUCTION ET LA VENTE DE MAISONS

SECTION I

RÈGLE GÉNÉRALES

4. Dans le cas d'une maison construite ou à construire d'après des plans et devis, le vendeur ou le constructeur doit tenir ces plans et devis à la disposition de tout intéressé pour examen.

Tout intéressé peut obtenir une copie de ces plans et devis sur paiement des frais de reproduction.

5. La convention entre un constructeur et son client doit, sous peine de nullité, être constatée dans un écrit signé par les parties.

6. L'aliénation, à titre onéreux, d'une maison par un vendeur doit, sous peine de nullité, être précédée d'une offre écrite signée par les parties.

7. L'écrit doit, sous peine de nullité:

a) identifier, le cas échéant, les plans et devis;

b) contenir la désignation cadastrale du terrain;

c) décrire les obligations du vendeur ou du constructeur quant à l'aménagement du terrain, y compris son nivellement;

d) énoncer un prix ferme et les modalités du paiement ou des avances;

e) mentionner la date de livraison de la maison; et

f) contenir toute autre stipulation prescrite.

CHAPTER II

THE BUILDING AND SALE OF HOUSES

DIVISION I

GENERAL RULES

4. In the case of houses built or to be built according to plans and specifications, the seller or the builder must keep such plans and specifications at the disposal of any interested person for examination.

Any interested person may obtain copy of such plans and specifications on payment of the costs of reproduction.

5. The agreement between the builder and his customer must, on pain of nullity, be evidenced by a writing signed by the two parties.

6. Alienation, for valuable consideration, of a house by a seller must, on pain of nullity, be preceded by a written offer signed by the two parties.

7. The writing must, on pain of nullity:

(a) identify the plans and specifications, if any;

(b) contain the cadastral designation of the land;

(c) describe the obligations of the seller or builder in regard to the preparation of the land, including the levelling;

(d) state a firm price and the terms and conditions of payment and advances;

(e) mention the date of delivery of the house; and

(f) contain any other prescribed stipulation.

ou en louage au Québec. La vente doit, en outre, dans tous les cas, être confiée à un courtier en immeubles autorisé à opérer au Québec (articles 42 et 43).

Le chapitre quatrième contient des dispositions particulières sur la forme des contrats (articles 44 à 46).

De plus, il interdit les systèmes de vente par référence ou autre mode similaire de vente. Il réglemente les campagnes de publicité, les tirages et les concours (articles 48 et 49).

Le chapitre cinquième traite de l'administration de la loi.

Il détermine les conditions relatives à la délivrance d'un permis (articles 52 à 56) et réglemente spécifiquement le permis du lotisseur (articles 57 à 64).

Un directeur des activités immobilières est nommé pour administrer la loi (articles 65 à 67).

De plus, les personnes visées dans le projet, lorsqu'elles recevront d'un client un montant d'argent à l'occasion de la signature d'une offre, devront le déposer dans un compte en fiducie (article 69).

Tout détenteur de permis devra périodiquement fournir au directeur un rapport de ses activités, accompagné des états financiers (article 70).

Le directeur possède un pouvoir d'enquête réglementé par les articles 71 à 75.

La section v du chapitre cinquième traite de la suspension et de la révocation des permis (articles 76 à 78) et la section vi prévoit un droit d'appel pour les cas où un permis serait refusé, suspendu ou révoqué; cet appel est logé à la Cour provinciale (articles 79 à 83).

Le projet contient, au chapitre sixième, le régime général des sanctions pénales et civiles pour les personnes qui contreviennent à la loi.

Il prévoit des amendes variant de cent à vingt-cinq mille dollars suivant que le contrevenant est un individu ou une corporation (articles 90 et 91). Toutefois, une erreur ou une omission ne peut constituer une infraction si le contrevenant établit sa bonne foi (article 92).

Des injonctions peuvent être prises en cas d'infractions répétées (article 94).

for sale or lease in the Province. The sale must, in addition, in all cases, be entrusted to a real estate broker authorized to practise in the province of Québec (sections 42 and 43).

Chapter IV contains special provisions on the form of contracts (sections 44 to 46).

In addition, it prohibits systems of sales by reference or other similar modes of sale. It regulates advertizing campaigns, drawings and contests (sections 48 and 49).

Chapter V deals with the administration of the act.

It determines the conditions relating to the issue of a permit (sections 52 to 56) and makes specific rules regarding the subdivider's permit (sections 57 to 64).

A director of real estate activities is appointed to administer the act (sections 65 to 67).

In addition, the persons contemplated in the bill, when they receive an amount of money from a customer at the signature of an offer for sale, must deposit it in a trust account (section 69).

Every permit holder must periodically furnish the director with a report on his activities, accompanied with the financial statements (section 70).

The director has a power of investigation regulated by sections 71 to 75.

Division v of Chapter V deals with the suspension and cancellation of permits (sections 76 to 78) and Division vi provides a right of appeal in the cases where a permit is refused, suspended or revoked; such appeal is brought to the Provincial Court (sections 79 to 83).

The bill contains, in Chapter VI, the general system of civil and penal sanctions for the persons who contravene the act.

It provides for fines varying from one hundred to twenty-five thousand dollars according to whether the contravener is an individual, or a corporation (sections 90 and 91). However, an error or omission does not constitute an offence if the contravener establishes his good faith (section 92).

Injunctions may be granted in cases of repeated offences (section 94).

8. Tout constructeur, outre sa responsabilité comme constructeur, est tenu à la garantie du vendeur en raison des défauts cachés, conformément à l'article 1522 du Code civil.

9. Tout vendeur, outre sa responsabilité découlant de la vente, est tenue à la garantie du constructeur conformément aux articles 1688 et 2259 du Code civil.

10. Est sans effet toute stipulation permettant au vendeur ou au constructeur

- a) d'augmenter le prix stipulé;
- b) de modifier unilatéralement les modalités du paiement ou des avances;
- c) de mettre fin unilatéralement à une offre acceptée ou au contrat; ou
- d) de se dégager de la responsabilité découlant des articles 1522, 1688 et 2259 du Code civil ou des articles 8, 9 ou 16.

11. Nul ne peut exiger un prix supérieur au prix stipulé à moins que l'augmentation ne résulte de modifications autorisées par écrit, spécialement et préalablement, par le client.

Le client qui a payé un prix supérieur au prix stipulé, sans que ces conditions aient été remplies, peut, par requête, répéter le montant de la différence dans l'année du paiement.

12. Un juge peut, sur requête, permettre au client d'occuper la maison si le délai de livraison de la maison est échu et que le client ait satisfait à ses obligations, à moins que le vendeur ou le constructeur ne démontre qu'une telle occupation entraverait la bonne marche de la construction ou constituerait un danger pour les occupants.

13. L'occupation visée dans l'article 12 ne libère pas le vendeur ou le constructeur de sa responsabilité pour le retard dans la livraison ni de son obligation de terminer les travaux.

8. Every builder is bound, in addition to his responsibility as a builder, by the seller's warranty against latent defects, in accordance with article 1522 of the Civil Code.

9. Every seller is bound, in addition to his responsibility arising from the sale, by the builder's warranty, in accordance with articles 1688 and 2259 of the Civil Code.

10. Any stipulation permitting the seller or the builder

- (a) to increase the price stipulated;
- (b) to unilaterally change the terms and conditions of payment or advances;
- (c) to unilaterally terminate an accepted offer or the contract; or
- (d) to be relieved of the responsibility arising from articles 1522, 1688 and 2259 of the Civil Code or from section 8, 9 or 16,

is without effect.

11. No person shall demand a price greater than that stipulated unless such increase is the result of changes specially and previously authorized in writing by the customer.

The customer who has paid a price greater than that stipulated where such conditions have not been complied with, may, by motion, recover the amount paid in excess within one year of the payment.

12. A judge may, on a motion, allow the customer to occupy the house if the delay for the delivery of the house has lapsed and the customer has fulfilled his obligations, unless the seller or the builder proves that such occupancy would hinder the progress of the construction or constitute a hazard for the occupants.

13. The occupancy contemplated in section 12 shall not relieve the seller or the builder of his responsibility in regard to the delay in delivery nor of his obligation to terminate the work.

Enfin, les recours civils en nullité et en dommages sont traités aux articles (articles 95 à 98.

Après le chapitre septième qui prévoit des dispositions finales, le projet contient en annexe et faisant partie de la loi, une formule obligatoire d'offre d'achat qui doit être utilisée préalablement à la vente d'une maison construite sur la base d'une maison témoin.

Finally, sections 95 to 98 deal with civil recourses for nullity and damages.

Following Chapter VII, which sets out final provisions, the bill contains as a schedule forming part of the act, a mandatory form of offer to purchase which must be used prior to the sale of a house based on a model house.

SECTION II

RÈGLES PARTICULIÈRES AUX MAISONS TÉMOINS

14. Nul ne peut construire une maison témoin sauf d'après des plans et devis.

15. Une maison construite d'après une maison témoin doit être conforme à cette dernière, sauf les modifications expressément acceptées par écrit par les parties.

16. Le vendeur ou le constructeur est garant de la conformité de la maison qu'il a construite avec la maison témoin.

17. La maison témoin doit être conforme aux plans et devis.

Au cas de non conformité de la maison témoin et des plans et devis, le client peut à son choix exiger, par requête, la conformité de la maison avec la maison témoin ou avec les plans et devis.

18. Avant que le client ne signe l'écrit visé dans l'article 20, le vendeur ou le constructeur doit lui remettre un document identifiant les meubles meublants et les accessoires qui se trouvent dans la maison témoin et y indiquant leur prix.

19. Le vendeur ou le constructeur doit, sans frais, fournir au client les meubles meublants et les accessoires mentionnés dans l'article 18, sauf ceux qui sont expressément exclus dans l'écrit visé dans l'article 20.

Les biens fournis doivent être semblables et de qualité comparable à ceux qui se trouvent dans la maison témoin.

20. Une convention comportant l'obligation de construire une maison d'après une maison témoin doit, sous peine de nullité, être constatée dans un écrit reproduisant la formule qui se trouve en annexe à la présente loi. Néanmoins, les parties peuvent ajouter à cette formule toute clause non contraire à la loi ou au règlement.

Le vendeur ou le constructeur est tenu de garder des exemplaires de cette formule à l'usage des clients.

DIVISION II

SPECIAL RULES CONCERNING MODEL HOUSES

14. No person shall build a model house except according to plans and specifications.

15. A house built according to a model house must conform to it except in regard to the changes expressly accepted in writing by the parties.

16. The seller or the builder shall warrant that the house he has built conforms to the model house.

17. The model house must conform to the plans and specifications.

In the case of the nonconformity of the model house to the plans and specifications, the customer may at his option, require, by motion, the conformity of the house to the model house or to the plans and specifications.

18. Before the customer signs the writing contemplated in section 20, the seller or the builder must furnish him with a document identifying and indicating the price of the furniture and accessories found in the model house.

19. The seller or the builder must, without cost, furnish to the customer the furniture and accessories mentioned in section 18, except those expressly excluded in the writing contemplated in section 20.

The property furnished must be similar and of comparable quality to that found in the model house.

20. An agreement entailing the obligation to build a house according to a model house must, on pain of nullity, be evidenced in a writing reproducing the form in the Schedule to this act. However, the parties may add to such form any clause not contrary to the act or the regulations.

The seller or the builder is bound to keep copies of such form at the disposal of his customers.

CHAPITRE III

LE LOTISSEMENT

SECTION I

CHAMP D'APPLICATION

21. Le présent chapitre s'applique au contrat ayant pour objet la vente ou le louage d'un lot.

22. Le présent chapitre ne s'applique pas:

- a) au contrat ayant pour objet un lot sur lequel est érigée une maison;
- b) à la vente d'un lot si le contrat de vente comporte pour le vendeur l'obligation d'y construire une maison.

SECTION II

LE PROSPECTUS

23. Nul ne peut distribuer un prospectus qui n'a pas été approuvé par le directeur.

24. Toute personne qui distribue un prospectus doit y joindre les rapports et les documents prescrits.

25. Le prospectus doit indiquer:

a) lorsque le lotisseur est un individu ou une société, le nom et l'adresse de la résidence de l'individu ou de chaque membre de la société, selon le cas, de même que l'adresse de la place d'affaires de l'individu ou de la société;

b) lorsque le lotisseur est une corporation,

i. le nom de la corporation, l'adresse de son siège social et celle de sa ou ses places d'affaires au Québec,

ii. les lois en vertu desquelles la corporation est constituée,

iii. le nom, l'occupation actuelle et l'adresse de la résidence des administrateurs; et

iv. le nom et l'adresse des vérificateurs;

CHAPTER III

SUBDIVISION

DIVISION I

SCOPE

21. This chapter applies to every contract concerning the sale or lease of a lot.

22. This chapter does not apply

(a) to a contract concerning a lot on which a house is erected;

(b) to the sale of a lot if the contract of sale includes, for the seller, the obligation to construct a house thereon.

DIVISION II

THE PROSPECTUS

23. No person may distribute a prospectus which has not been approved by the director.

24. Every person who distributes a prospectus must accompany it with the prescribed reports and documents.

25. The prospectus must indicate:

(a) where the subdivider is an individual or a partnership, the name and address of the residence of the individual or of each partner of the partnership, as the case may be, and the address of the place of business of the individual or partnership;

(b) where the subdivider is a corporation,

i. the name of the corporation, the address of the head office and that of each place of business it has in the province of Québec,

ii. the acts under which the corporation is incorporated,

iii. the name, present occupation and residential address of each of the directors; and

iv. the name and address of each of the auditors;

c) une description générale du terrain, du secteur environnant et, le cas échéant, du projet domiciliaire;

d) la désignation cadastrale du terrain;

e) la nature des droits, privilèges, hypothèques, servitudes ou autres charges affectant le terrain ou l'un de ses lots, leur durée et les mesures prévues pour y mettre fin;

f) l'adresse du bureau d'enregistrement ou de tout bureau où le plan du terrain est déposé;

g) les conditions auxquelles le client obtiendra un bon titre;

h) l'usage qui est fait des deniers du client avant l'obtention de son titre définitif;

i) une description, le cas échéant, des services publics existant sur le terrain en spécifiant si ces services sont disponibles ou projetés, une description des accès, routes, trottoirs, éclairage des rues, enlèvement des ordures ménagères, protection contre les incendies, écoles et moyens de transport en commun;

j) les modalités du plan de financement du terrain, notamment:

i. les montants et la forme des cautionnements d'exécution ou de garanties semblables qui sont ou qui doivent être déposés et

ii. la provenance des fonds avec lesquels les coûts seront acquittés;

k) les restrictions touchant la construction, les règlements de zonage et toutes autres restrictions régissant l'usage ou l'exploitation des lots;

l) la nature du sol et toute condition qui en affecterait la mise en valeur;

m) l'état du drainage des lots;

n) la nature des fondations requises pour permettre de construire sur les lots;

o) les obligations, le cas échéant, imposées au client pour la construction et la façon dont le client est protégé contre l'enregistrement des privilèges.

Le prospectus doit, en outre, reproduire textuellement les articles 27 et 28.

26. Le lotisseur doit sans délai aviser par écrit le directeur de tout changement au prospectus ou au terrain. Le directeur

(c) a general description of the land, of the neighbouring sector and, where such is the case, of the housing project;

(d) the cadastral designation of the land;

(e) the nature of the rights, privileges, hypothecs, servitudes or other charges affecting the land or a lot included in it, the duration thereof and the measures provided for terminating them;

(f) the address of the registry office or of any office in which the plan of the land is filed;

(g) the conditions upon which the customer is to obtain a good title;

(h) the use made of the customer's money before he obtains his final title;

(i) a description, where such is the case, of the public services existing on the land, specifying whether such services are available or planned, a description of the accesses, roads, sidewalks, street lighting, garbage removal, fire protection, schools and means of public transportation;

(j) the terms and conditions of the plan for financing the land, in particular:

i. the amounts and the form of the performance bonds or similar securities which are or must be deposited and

ii. the source of the funds with which the costs are to be paid;

(k) the restrictions respecting construction, zoning by-laws and any other restriction governing the use or development of the lots;

(l) the nature of the soil and any condition which would affect the development thereof;

(m) the condition of the drainage of the lots;

(n) the nature of the foundations required to allow construction on the lots;

(o) the obligations, if any, imposed on the customer with regard to building and the manner in which the customer is protected against the registration of privileges.

In addition, the prospectus shall reproduce in full sections 27 and 28.

26. The subdiviser shall without delay notify the director in writing of any change in the prospectus or the land. The director

peut exiger le dépôt d'un nouveau prospectus, s'il le juge à propos.

Nul ne peut distribuer le prospectus à moins que les changements n'y soient mentionnés.

27. Le fait qu'un prospectus soit distribué après avoir été déposé auprès du directeur n'engage pas la responsabilité de ce dernier à l'égard des renseignements qui y sont contenus.

28. Nul ne peut se servir du permis de lotisseur comme une attestation de probité, de compétence ou de solvabilité ou comme une attestation de la véracité des renseignements contenus dans le prospectus.

SECTION III

LE CONTRAT

29. Le lotisseur doit tenir à la disposition de tout intéressé le prospectus pour fins de consultation.

Il doit en remettre une copie à tout client au plus tard lors de la signature d'une offre, sous peine de nullité de cette offre.

30. Le contrat doit, sous peine de nullité, être précédé d'une offre acceptée.

31. Le lotisseur doit, sous peine de nullité de l'offre, transmettre au registrateur de la division d'enregistrement où est situé le terrain un avis indiquant le nom des parties à l'offre ainsi que la désignation cadastrale du lot.

Le registrateur fait mention de cet avis à l'index des noms.

32. Le contrat doit, sous peine de nullité, être reçu en forme notariée en minute.

Il ne peut, sous peine de nullité, être reçu que si le lot est désigné d'un numéro exclusif aux plan et livre de renvoi du cadastre.

33. Aucun notaire ne peut recevoir un contrat, sous peine de nullité de tel contrat,

may require the filing of a new prospectus, if he considers it appropriate.

No person shall distribute the prospectus unless the changes are mentioned therein.

27. Distribution of a prospectus after its filing with the director shall not involve his responsibility with regard to the information contained therein.

28. No person shall use a subdivider's permit as an attestation of probity, competence or solvency or as an attestation of the veracity of the information contained in the prospectus.

DIVISION III

THE CONTRACT

29. The subdivider shall make the prospectus available to every interested person for the purposes of consultation.

He must remit a copy thereof to every customer not later than at the signing of an offer, on pain of the nullity of such offer.

30. The contract shall, on pain of nullity, be preceded by an accepted offer.

31. The subdivider shall, on pain of nullity, send to the registrar of the registration division where the land is situated a notice indicating the names of the parties to the offer and the cadastral designation of the lot.

The registrar shall mention such notice in the index of names.

32. The contract must, on pain of nullity, be executed in notarial form *en minute*.

It shall not, on pain of nullity, be executed unless the lot is designated by an exclusive number in the plan and book of reference of the cadastre.

33. No notary shall execute a contract on pain of the nullity of such contract,

avant qu'un délai de quinze jours ne soit écoulé depuis l'enregistrement de l'avis prévu par l'article 31.

34. L'offre visée dans l'article 30 est réputée assortie d'une condition résolutoire en vertu de laquelle le client peut résoudre l'offre à sa seule discrétion.

35. Le client peut résoudre l'offre tant que le délai de quinze jours visé dans l'article 33 n'est pas écoulé.

36. Le client se prévaut de la faculté de résolution au moyen d'un avis écrit à cet effet adressé au lotisseur.

37. L'offre est résolue de plein droit à compter de la date de réception de l'avis par le lotisseur.

38. Dans les dix jours suivants, le lotisseur doit, à ses frais, restituer au client ce qu'il a reçu de lui.

39. Le contrat doit, sous peine de nullité, indiquer:

- a) la mention que le lotisseur est détenteur d'un permis de lotisseur;
- b) le numéro du permis du lotisseur;
- c) le numéro du prospectus;
- d) la déclaration du client qu'il a reçu copie du prospectus;
- e) la désignation cadastrale du lot; si le terrain est situé au Québec, ce lot doit être désigné par un numéro exclusif aux plans et livre de renvoi;
- f) la mention de la date de l'enregistrement de l'avis conformément à l'article 31;
- g) la mention que le plan de subdivision du terrain a été approuvé par les autorités municipales du lieu où est situé le terrain ou la mention qu'une telle approbation ou la mention qu'une telle approbation n'est pas requises; et
- h) en annexe, un exemplaire de l'offre visée dans l'article 30.

40. Un contrat de prêt, autre qu'un contrat garanti par hypothèque, consenti à

before a delay of fifteen days has expired from the registration of the notice contemplated in section 31.

34. The offer contemplated in section 30 shall be deemed to contain a resolatory condition under which the customer may dissolve the offer at his sole discretion.

35. The customer may dissolve the offer as long as the delay of fifteen days contemplated in section 33 has not expired.

36. The customer shall avail himself of the right of dissolution by means of a written notice to that effect sent to the subdivider.

37. The offer shall be dissolved of right from the date on which the subdivider receives the notice.

38. Within the following ten days, the subdivider must, at his own cost, return to the customer what he has received from him.

39. The contract must, on pain of nullity, contain:

- (a) the mention that the subdivider is the holder of a subdivider's permit;
- (b) the number of the permit of the subdivider;
- (c) the number of the prospectus;
- (d) the declaration of the customer that he has received a copy of the prospectus;
- (e) the cadastral designation of the lot; if the land is situated in Québec, such lot must be designated by an exclusive number in the plans and book of reference;
- (f) the mention of the date of registration of the notice in accordance with section 31;
- (g) the mention that the subdivision plan of the land has been approved by the municipal authorities of the place where the land is situated or the mention that such approval is not required; and,
- (h) as a schedule, a copy of the offer contemplated in section 30.

40. A loan contract, other than a contract secured by hypothec, granted for the

l'occasion de l'achat d'un lot ne prend effet qu'à compter de la date à laquelle le contrat de vente du lot est reçu en forme notariée.

La même règle s'applique dans le cas d'un contrat de construction consenti à l'occasion de l'achat d'un lot à la condition que le constructeur, s'il est un tiers, sache que le lot est assujéti au présent chapitre.

41. Un effet de commerce souscrit à l'occasion d'un contrat de prêt forme un tout avec ce contrat et ne peut être cédé séparément, non plus que le contrat, par le prêteur ou tout cessionnaire subséquent.

42. Le contrat conclu au Québec ayant pour objet un lot situé à l'extérieur du Québec est régi, lorsqu'elles sont applicables, par les dispositions de la présente loi, notamment celles relatives au prospectus, à la publicité, au permis et aux sanctions se rapportant à ces matières.

43. Le contrat visé dans l'article 42 doit de plus être confié à un courtier en immeubles détenteur d'un permis délivré en vertu de la Loi courtage immobilier (Statuts refondus, 1964, chapitre 267).

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS COMMUNES À LA CONSTRUCTION ET À LA VENTE DE MAISONS ET AU LOTISSEMENT

SECTION I

CONTRATS ET DOCUMENTS

44. Un contrat, une offre ou un avis régi par la présente loi doit, sous peine de nullité, être constaté dans un écrit.

45. La signature, les initiales ou autre marque d'identification apposées à un contrat ou à une offre par le représentant d'un constructeur, d'un vendeur ou d'un lotisseur lient ce dernier.

46. Doit être consignée dans un écrit et signée une promesse d'un vendeur, d'un

purchase of a lot shall have effect only from the date on which the contract of sale of the lot is executed in notarial form.

The same rule applies in the case of a building contract made for the purchase of a lot on the condition that the builder, if he is a third person, knows that the lot is subject to this chapter.

41. A negotiable instrument subscribed for a loan contract shall be part of such contract and neither the instrument nor the contract shall be assigned separately by the lender or any subsequent assignee.

42. The contract made in Québec in respect of a lot situated outside Québec shall be governed by the provisions of this act, where they are applicable, in particular those respecting the prospectus, advertising, the permit and sanctions relating to such matters.

43. The contract contemplated in section 42 must, in addition, be entrusted to a real estate broker holding a permit issued under the Real Estate Brokerage Act (Revised Statutes, 1964, chapter 267).

CHAPTER IV

PROVISIONS COMMON TO THE CONSTRUCTION AND SALE OF HOUSES AND SUBDIVISION

DIVISION I

CONTRACTS AND DOCUMENTS

44. A contract, an offer or a notice contemplated in this act shall, on pain of nullity, be recorded in writing.

45. The signature, initials or other identification marks affixed to a contract or offer by his agent shall bind a builder, a seller or a subdivider.

46. The promise of a seller, a builder or a subdivider, or of his agent, shall be

constructeur, d'un lotisseur ou de leur représentant à l'effet que lui-même ou une autre personne:

a) négociera la revente ou rachètera un immeuble qu'il offre en vente ou en garantira la revente;

b) achètera au vendra un immeuble appartenant à l'acheteur;

c) obtiendra un prêt garanti par hypothèque, un renouvellement ou une prolongation du terme de la créance hypothécaire, un bail, un renouvellement ou une prolongation de bail; ou

d) garantira la construction d'une route, d'un immeuble ou l'aménagement de services publics à des dates déterminées.

Toutefois, même en l'absence de l'écrit, le client peut, par tous moyens, établir l'existence de telle promesse.

recorded in writing and signed, if it is to the effect that he or another person:

(a) will negotiate the resale or will repurchase an immovable he offers for sale or will guarantee the resale of it;

(b) will purchase or sell an immovable which belongs to the purchaser;

(c) will obtain a loan secured by hypothec, a renewal or extension of the term of the hypothecary debt, a lease or a renewal or extension of a lease; or

(d) will guarantee the construction of a road or an immovable, or the installation of public services on specified dates.

However, even in the absence of the writing, the customer may, by any means, establish the existence of such promise.

SECTION II PROHIBITIONS

47. Une stipulation d'une offre ou d'un contrat intervenus entre un vendeur, un constructeur ou un lotisseur et son client, assujettissant l'offre ou le contrat à une loi autre qu'une loi de la Législature du Québec ou une loi du Parlement du Canada, est nulle, sauf si l'immeuble est situé au lieu où la loi à laquelle réfère la stipulation s'applique.

48. Nul ne peut, directement ou indirectement, à l'occasion d'une offre ou d'un contrat visé dans la présente loi, subordonner l'octroi d'un paiement, d'un rabais ou d'un autre avantage à la conclusion par le client d'un contrat avec un tiers.

Nul ne peut, notamment, à l'occasion d'une offre ou d'un contrat régi par la présente loi être partie à un système de vente par référence ou pyramidal, par réaction en chaîne ou autre mode similaire de vente.

49. Nul ne peut faire une campagne de publicité ni organiser un concours ou un tirage relativement à une maison témoin, à une maison bâtie d'après une maison témoin ou d'après des plans et devis, à un terrain ou à un lot visé dans le chapitre

DIVISION II PROHIBITIONS

47. A stipulation in an offer or contract made between a seller, a builder or a subdivider and his customer making the offer or contract subject to a law other than an act of the Legislature of Québec or an act of the Parliament of Canada is null, unless the immovable is situated in a place where the law to which the stipulation refers applies.

48. No person may, directly or indirectly, in an offer or a contract contemplated in this act, make the granting of a payment, rebate or other benefit subject to the making by the customer of a contract with a third person.

No person may, in particular, when making an offer or a contract governed by this act, be party to a system of sales by reference, pyramid sales, chain sales or any other similar mode of sales.

49. No person may carry on a publicity campaign or organize a contest or drawing with respect to a model house, a house built according to a model house or according to plans and specifications, a piece of land or to a lot contemplated in

III à moins que cette publicité, ce concours ou ce tirage n'ait été autorisé conformément au règlement.

Chapter III unless such publicity, contest or drawing has been authorized in accordance with the regulations.

SECTION III

LA PREUVE

50. Un client qui est partie à une offre ou un contrat régi par la présente loi peut administrer une preuve testimoniale même pour contredire ou changer les termes de l'écrit afin d'établir qu'une disposition de la présente loi ou d'un règlement n'a pas été respectée.

51. Si un avis est transmis par la poste, il est réputé reçu dès sa mise à la poste.

DIVISION III

PROOF

50. A customer who is a party to an offer or a contract governed by this act may adduce proof by testimony even to contradict or vary the terms of the written instrument in order to establish that a provision of this act or of a regulation has not been complied with.

51. If a notice is transmitted by mail, it is deemed received on the date of the mailing.

CHAPITRE V ADMINISTRATION

SECTION I

PERMIS

§ 1.—*Dispositions communes à tout permis*

52. Une personne qui requiert un permis doit transmettre sa demande au directeur.

53. Cette demande doit être accompagnée des documents, cautionnement ou autre garantie prescrits, en la forme et au montant déterminés par la loi ou le règlement.

54. Le directeur délivre un permis si le requérant possède les qualités et remplit les conditions prescrites, verse les droits exigibles et fournit la garantie ou le cautionnement prescrit.

55. Les droits que confèrent un permis ne peuvent être transportés à une autre personne.

56. Un permis ou un ordre de suspension ou de révocation d'un permis est

CHAPTER V ADMINISTRATION

DIVISION I

PERMITS

§ 1.—*Provisions common to all permits*

52. A person requesting a permit must send his application to the director.

53. Such application must be accompanied with the prescribed documents, deposit or other securities, in the form and amount determined by the act or the regulations.

54. The director shall issue a permit if the applicant possesses the qualifications and fulfils the prescribed conditions, pays the duties exigible and furnishes the prescribed security or deposit.

55. The rights conferred by a permit cannot be transferred to another person.

56. A permit or an order to suspend or revoke a permit is authentic if signed

authentique s'il porte la signature du directeur; il en est de même des reproductions de ces documents lorsqu'elles sont certifiées par le directeur.

Le lieutenant-gouverneur en conseil peut toutefois permettre, aux conditions qu'il fixe, que la signature requise soit apposée au moyen d'un appareil automatique sur les documents qu'il détermine ou par reproduction mécanique.

Le lieutenant-gouverneur en conseil peut également permettre qu'un fac-similé de la signature requise soit gravé, lithographié ou imprimé sur les documents qu'il détermine; dans ce cas, le fac-similé a la même valeur que la signature elle-même si le document est contresigné par une personne autorisée par le directeur.

§ 2.—*Dispositions particulières au permis du lotisseur*

57. Nul ne peut agir à titre de lotisseur s'il ne détient un permis de lotisseur.

Nul ne peut agir à titre de représentant d'un lotisseur s'il ne détient un permis de représentant d'un lotisseur.

58. Toute personne qui requiert un permis de lotisseur doit:

a) déposer auprès du directeur un prospectus contenant tous les renseignements prescrits;

b) établir à la satisfaction du directeur que chaque terrain a fait l'objet d'un projet de plan de subdivision préparé par un arpenteur-géomètre; et

c) dans le cas d'une société ou d'une corporation, s'engager à maintenir une place d'affaires au Québec.

59. Le directeur délivre le permis si le lotisseur remplit les conditions prescrites et établit que le terrain est désigné d'un numéro exclusif aux plans et livres de renvoi du cadastre.

60. Le permis de lotisseur n'est délivré que pour un terrain déterminé. Il doit mentionner le nom du lotisseur, la désignation cadastrale du terrain, identifier le prospectus relatif à ce terrain et mention-

by the director; the same applies to reproductions of such documents when certified by the director.

The Lieutenant-Governor in Council may, however, on conditions fixed by him, allow the required signature to be affixed by means of an automatic device to the documents he determines or by mechanical reproduction.

The Lieutenant-Governor in Council may also allow a facsimile of the required signature to be engraved, lithographed or printed on the documents he determines; in such case, the facsimile has the same value as the signature itself if the document is countersigned by a person authorized by the director.

§ 2.—*Special provisions relating to the subdivider's permit*

57. No person may act as a subdivider unless he holds a subdivider's permit.

No person may act as the agent of a subdivider unless he holds a subdivider's agent's permit.

58. Every person requesting a subdivider's permit must

(a) file with the director a prospectus containing all the prescribed information;

(b) establish to the satisfaction of the director that each piece of land has been included in a draft subdivision plan prepared by a land surveyor; and

(c) in the case of a partnership or corporation, engage to maintain a place of business in the province of Québec.

59. The director shall issue the permit if the subdivider fulfils the prescribed conditions and establishes that the land is designated by an exclusive number in the plans and books of reference of the cadastre.

60. The subdivider's permit shall be issued only for a determined piece of land. It must mention the name of the subdivider and the cadastral designation of the land, identify the prospectus relating to

ner le fait que le directeur ne s'objecte pas à sa distribution.

61. Le directeur délivre le permis dans une forme qui peut être enregistrée. Le lotisseur en transmet une copie au registrateur de la division d'enregistrement où est situé le terrain. Le registrateur, sur réception de la copie, doit faire les entrées nécessaires à l'index aux immeubles.

62. Le lotisseur ne peut agir à ce titre tant que les formalités d'enregistrement du permis n'ont pas été remplies.

63. Le directeur peut refuser, suspendre ou révoquer le permis de lotisseur si, après enquête, il juge que le terrain n'est pas conforme aux renseignements contenus au prospectus ou s'il lui est démontré que le lotisseur ne respecte pas les conditions et engagements décrits au prospectus. Il peut aussi exiger, avant de délivrer le permis, que les frais qu'il a encourus pour vérifier le prospectus lui soient remboursés.

64. Le directeur transmet au registrateur de la division d'enregistrement où est situé le terrain un avis de la suspension ou de la révocation du permis. Sur réception de cet avis, le registrateur doit l'enregistrer contre les lots non vendus ou non loués.

SECTION II

LE DIRECTEUR

[[**65.** Le directeur, son adjoint et les membres de son personnel sont nommés et rémunérés suivant la Loi de la fonction publique (1965, 1^{re} session, chapitre 14).]]

66. Les pouvoirs du directeur peuvent être exercés par un directeur-adjoint dans la mesure déterminée par le ministre.

67. Aucun document ne peut être attribué au directeur s'il n'est signé par lui ou par un membre de son personnel mais

such land and mention the fact that the director does not object to its distribution.

61. The director shall issue the permit in a form which may be registered. The subdivider shall send a copy thereof to the registrar of the registration division where the land is situated. The registrar, upon receipt of the copy, shall make the necessary entries in the index of immoveables.

62. The subdivider shall not act as such so long as the formalities of registration of the permit have not been fulfilled.

63. The director may refuse, suspend or revoke the subdivider's permit if, after inquiry, he considers that the land does not conform to the information contained in the prospectus or if it is shown to him that the subdivider does not observe the conditions and engagements described in the prospectus. He may also require, before issuing the permit, that the costs he has incurred for verification of the prospectus be reimbursed to him.

64. The director shall send to the registrar of the registration division where the land is situated a notice of the suspension or revocation of the permit. Upon receipt of such notice, the registrar must register it against the lots unsold or unleased.

DIVISION II

THE DIRECTOR

[[**65.** The director, his assistant and the members of his staff shall be appointed and remunerated in accordance with the Civil Service Act (1965, 1st session, chapter 14).]]

66. The powers of the director may be exercised by an assistant director to the extent determined by the Minister.

67. No document may be attributed to the director unless signed by him or by a member of his staff, and in the case of the

uniquement, dans le cas de ce dernier, dans la mesure déterminée par règlement.

latter, only to the extent determined by regulation.

SECTION III

TENUE DES LIVRES ET COMPTES

68. Un détenteur de permis doit tenir les livres, registres et comptes prescrits.

69. Un vendeur, un constructeur, un lotisseur ou leur représentant qui reçoit des fonds lors d'une offre, doit déposer ces fonds dans un compte en fiducie auprès d'une institution mentionnée au règlement et se conformer aux conditions prescrites tant pour le dépôt que pour le retrait de ces fonds.

SECTION IV

RAPPORT ET INSPECTION

70. Un détenteur de permis doit, en la manière et aux périodes prescrites, fournir au directeur un rapport détaillé de ses affaires, accompagné d'états financiers vérifiés par une personne ayant droit d'exercer comme comptable agréé.

71. Le directeur ou une personne qu'il autorise par écrit peut s'enquérir des activités d'un vendeur, d'un constructeur, d'un détenteur de permis ou de toute personne qui, dans son opinion, devrait détenir un permis.

72. Le directeur ou une personne qu'il autorise par écrit a droit d'accès aux livres, registres, comptes, dossiers et autres documents d'une personne visée dans l'article 71 et il peut en prendre des copies. Une personne qui a la garde, la possession ou le contrôle de ces livres, registres, comptes, dossiers et autres documents doit en donner communication au directeur ou à une personne autorisée par le directeur et lui en faciliter l'examen.

73. Le directeur ou une personne qu'il autorise par écrit, peut saisir les livres, registres, comptes, dossiers et autres docu-

DIVISION III

BOOK-KEEPING AND ACCOUNTS

68. A permit holder must keep the prescribed books, registers and accounts.

69. A seller, a builder or a subdivider, or his agent, who receives funds in respect of an offer, must deposit such funds in an account in trust with an institution mentioned in the regulations and comply with the prescribed conditions both for deposit and for withdrawal of such funds.

DIVISION IV

REPORT AND INSPECTION

70. A permit holder must, in prescribed manner and at prescribed intervals, furnish to the director a detailed report of his affairs, accompanied with financial statements audited by a person entitled to practise as a chartered accountant.

71. The director or a person authorized by him in writing may inquire into the activities of a seller, a builder, a permit holder or of any person, who, in his opinion, should hold a permit.

72. The director or a person authorized by him in writing shall be entitled to access to the books, registers, accounts, records and other documents of a person contemplated in section 71 and he may take copies of them. A person having the custody, possession or control of such books, registers, accounts, records and other documents must give communication thereof to the director or to a person authorized by the director and facilitate his examination of them.

73. The director or a person authorized by him in writing may seize the books, registers, accounts, records and other do-

ments d'une personne dont les affaires font l'objet d'une inspection en vertu de l'article 71 lorsqu'il a des motifs sérieux de croire que cette personne a commis un acte frauduleux lors d'une activité immobilière visée dans la présente loi ou lorsqu'il a des raisons de croire que les fonds qui doivent être gardés en fiducie peuvent être dilapidés.

74. Lorsque le directeur a des raisons de croire que les fonds qui doivent être gardés en fiducie peuvent être dilapidés, il peut demander une injonction ordonnant à toute personne ayant au Québec le dépôt, le contrôle ou la garde de ces fonds de les garder en fiducie pour la période et aux conditions déterminées par le tribunal. Les dispositions du Code de procédure civile concernant les injonctions s'appliquent à l'injonction mentionnée au présent article.

75. Le directeur est investi, pour s'enquérir de tout fait relatif à l'application de la présente loi ou d'un règlement, des pouvoirs et de l'immunité d'un commissaire prévus par le premier alinéa de l'article 6 et par les articles 9 à 13 et 16 de la Loi des commissions d'enquête (Statuts refondus, 1964, chapitre 11), qui s'appliquent *mutatis mutandis*.

La personne autorisée en vertu des articles 71, 72 ou 73 et qui agit conformément à cette autorisation et toute autre personne qui est son préposé, pourvu qu'elles soient de bonne foi, sont investies de l'immunité visée dans le premier alinéa.

SECTION V

SUSPENSION ET RÉVOCATION

76. Le directeur peut suspendre ou révoquer le permis d'une personne qui:

- a) a été déclarée coupable d'une infraction à la présente loi ou aux règlements;
- b) n'est plus dans les conditions requises pour l'obtention d'un permis;
- c) a été déclarée coupable d'un acte criminel en vertu de la partie VII ou des articles 337 à 360 et 383 du Code criminel (Statuts du Canada); ou
- d) a été déclarée coupable d'un acte criminel en vertu de la partie XI du Code

cuments of a person whose affairs are the object of an inspection under section 71 when he has serious reason to believe that such person has committed a fraudulent act in carrying on a real estate activity contemplated in this act or when he has reason to believe that the funds which must be kept in trust may be misappropriated.

74. Where the director has reason to believe that the funds which must be kept in trust may be misappropriated, he may apply for an injunction ordering any person having, in the province of Québec, the deposit, control or custody of such funds to keep them in trust for the period and on the conditions determined by the court. The provisions of the Code of Civil Procedure respecting injunctions apply to the injunction mentioned in this section.

75. The director is vested, for inquiry into any fact relating to the application of this act or of a regulation, with the powers and immunity of a commissioner provided for by the first paragraph of section 6 and by sections 9 to 13 and 16 of the Public Inquiry Commission Act (Revised Statutes, 1964, chapter 11), which apply *mutatis mutandis*.

The person authorized under section 71, 72 or 73 who acts in accordance with such authorization and every other person who is his agent, provided they are in good faith, are vested with the immunity contemplated in the first paragraph.

DIVISION V

SUSPENSION AND REVOCATION

76. The director may suspend or revoke the permit of any person who:

- (a) has been found guilty of an offence against this act or the regulations;
- (b) no longer fulfils the conditions for obtaining a permit;
- (c) has been found guilty of an indictable offence under Part VII or sections 337 to 360 and 383 of the Criminal Code (Statutes of Canada); or
- (d) has been found guilty of an indictable offence under Part XI of the Criminal Code

criminel (Statuts du Canada), dans la mesure où il s'agit d'un complot en vue de commettre un acte criminel visé dans le paragraphe c.

77. Le directeur, avant de refuser, révoquer ou suspendre un permis doit donner à l'autre partie l'occasion de se faire entendre.

78. La décision du directeur de refuser, de suspendre ou de révoquer un permis doit comporter le motif du refus, de la suspension ou de la révocation. Le directeur doit notifier par écrit sa décision à la personne qui y est sujette.

SECTION VI

APPEL

79. Une personne dont la demande de permis est refusée ou dont le permis est suspendu ou révoqué peut interjeter appel de la décision du directeur devant la Cour provinciale.

80. L'appel est interjeté par requête signifiée au directeur. Cette requête doit être produite au greffe du tribunal au chef-lieu du district judiciaire où est domicilié le requérant, dans les trente jours de la mise à la poste de la notification visée dans l'article 78.

Dès la réception de l'avis d'appel, le directeur transmet au greffier du tribunal le dossier relatif à la décision dont est appel.

81. L'appel ne suspend pas la décision du directeur lorsque cette décision a pour effet de suspendre ou de révoquer le permis de l'appellant, à moins que le tribunal n'en ordonne autrement.

82. Le tribunal doit, avant de rendre sa décision, permettre aux parties de se faire entendre et, à cette fin, leur donner en la manière qu'il juge appropriée, un avis d'au moins sept jours francs de la date, de l'heure et du lieu où elles pourront se faire entendre. Si une partie ainsi convoquée ne

(Statutes of Canada), in so far as it is conspiracy to commit an indictable offence contemplated in paragraph c.

77. The director shall, before refusing, revoking or suspending a permit, give the other party the opportunity to be heard.

78. The decision of the director to refuse, suspend or revoke a permit must include the reasons for the refusal, suspension or revocation. The director shall give notice of his decision in writing to the person who is subject to it.

DIVISION VI

APPEAL

79. Any person whose application for a permit is refused or whose permit is suspended or revoked may appeal from the director's decision to the Provincial Court.

80. The appeal shall be taken by a motion served upon the director. The motion must be filed in the office of the court in the chief place of the judicial district where the appellant is domiciled within thirty days from the mailing of the notice contemplated in section 78.

The director shall, as soon as he receives the notice of appeal, send to the clerk of the court the record of the decision appealed from.

81. The appeal shall not suspend the director's decision when the object of that decision is to suspend or revoke the permit of the appellant, unless the court orders otherwise.

82. The court shall, before rendering its decision, allow the parties to be heard and, for that purpose, send them in the manner it deems proper a notice of at least seven clear days stating the date, time and place when and where they may be heard. If a party so convened does not appear or

se présente pas ou refuse de se faire entendre à la séance fixée pour cette fin ou à un ajournement de cette séance, le tribunal peut néanmoins procéder à l'instruction de l'affaire et aucun recours judiciaire ne peut être fondé sur le fait qu'il a ainsi procédé en l'absence de cette partie.

83. Le tribunal peut confirmer, modifier ou infirmer une décision qui lui est soumise et rendre la décision qui, à son jugement, aurait dû être rendue en premier lieu.

SECTION VII

RÉGLEMENTATION

84. Le lieutenant-gouverneur en conseil peut adopter des règlements:

a) sur la forme, la teneur et les catégories de permis ainsi que leur durée, les modalités de leur délivrance et les droits à verser;

b) sur les qualités requises d'une personne qui requiert un permis ou son renouvellement, les conditions qu'elle doit remplir, les examens qu'elle doit subir, les états financiers et les renseignements qu'elle doit produire, le cautionnement ou autre garantie qu'elle doit fournir;

c) sur les modalités d'exécution du cautionnement ou autre garantie;

d) sur la forme et la teneur du prospectus visé dans le chapitre III, les documents qui doivent accompagner ce prospectus, les cas où le directeur peut autoriser ce prospectus sous forme abrégée, la forme et la teneur d'un tel prospectus abrégé ainsi que les droits à verser, les conditions à remplir pour modifier un prospectus et la période de validité d'un prospectus;

e) sur les états financiers et les renseignements qu'un détenteur de permis doit produire au directeur;

f) sur la tenue des registres, comptes et dossiers d'un détenteur de permis et pour établir la période durant laquelle un détenteur de permis doit conserver ces registres, comptes et dossiers;

g) sur le lieu où les plans et devis visés dans le chapitre II doivent être gardés

refuses to be heard at the hearing fixed therefor or at an adjourned sitting of such hearing, the court may nevertheless proceed with the hearing of the case and no judicial recourse may be based on the fact that the court has so proceeded in the absence of that party.

83. The court may confirm, vary or quash any decision submitted to it and render the decision that, in its opinion, should have been rendered in first instance.

DIVISION VII

REGULATIONS

84. The Lieutenant-Governor in Council may make regulations:

(a) on the form, content and categories of permits and on their term, the terms and conditions of their issue and the duties to be paid;

(b) on the qualifications required of a person applying for a permit or renewal of a permit, the conditions he must fulfil, the examinations he must pass, the financial statements and the information he must supply, and the deposit or other security he must furnish;

(c) on the terms and conditions of execution of the deposit or other security;

(d) on the form and content of the prospectus contemplated in Chapter III, the documents which must accompany that prospectus, the cases where the director may authorize an abridged version of the prospectus, the form and content of such an abridged prospectus and the duties to be paid, the conditions to be fulfilled for amending the prospectus and the term of validity of a prospectus;

(e) on the financial statements and the information which a permit holder must file with the director;

(f) on the keeping of the register, accounts and records of a permit holder and the determination of how long the permit holder must preserve such registers, accounts and records;

(g) on the place where the plans and specifications contemplated in Chapter II

à la disposition des clients et la période durant laquelle ils doivent être conservés;

h) pour rendre obligatoire l'utilisation de formules d'offre d'achat d'une maison ou de contrat dont l'objet est de construire une maison;

i) sur les conditions du dépôt et du retrait de fonds dans un compte en fiducie visé dans l'article 69 et pour mentionner les institutions admissibles;

j) sur les renseignements et les documents qu'une personne soumise à l'application de la présente loi doit fournir à une personne avec qui elle fait affaires, ainsi que la forme et le contenu de ces documents;

k) pour autoriser le directeur à publier ses décisions et pour établir des normes concernant cette publication;

l) sur les normes concernant la publicité d'un détenteur de permis;

m) sur le montant des frais de reproduction visés dans l'article 4.

85. Les projets de règlement ayant trait à la présente loi ne peuvent être adoptés que moyennant préavis de trente jours publié dans la *Gazette officielle du Québec* et reproduisant le texte.

Ces règlements entrent en vigueur le jour de la publication dans la *Gazette officielle du Québec* d'un avis signalant qu'ils ont reçu l'approbation du lieutenant-gouverneur en conseil ou, en cas de modification par ce dernier, de leur texte définitif.

CHAPITRE VI

SANCTIONS

SECTION I

INFRACTIONS ET PEINES

86. Un lotisseur ou son représentant, à l'exclusion du lotisseur visé dans l'article 87, est coupable d'une infraction:

a) s'il contrevient à la présente loi ou à un règlement;

b) s'il donne une fausse information au directeur relativement à l'application de la présente loi ou d'un règlement; ou

must be kept at the disposal of customers and on how long such plans and specifications must be preserved;

(h) to make the use of forms for the offer to purchase a house or for a contract to build a house mandatory;

(i) on the conditions for the deposit and withdrawal of money from any account in trust contemplated in section 69 and to mention eligible institutions;

(j) on the information and documents a person subject to the application of this act must supply to any person with whom he deals, and on the form and content of such documents;

(k) to authorize the director to publish his decisions and to determine standards in respect of such publication;

(l) on the standards respecting the advertising of a permit holder;

(m) on the amount of the costs for reproduction contemplated in section 4.

85. The draft regulations relating to this act may be made only on condition of a previous notice of thirty days published in the *Gazette officielle du Québec* reproducing the text thereof.

Such regulations shall come into force on the day of the publication in the *Gazette officielle du Québec* of a notice stating that they have been approved by the Lieutenant-Governor in Council or, when amended by him, of their final text.

CHAPTER VI

SANCTIONS

DIVISION I

OFFENCES AND PENALTIES

86. A subdivider or his agent, excluding the subdivider contemplated in section 87, is guilty of an offence

(a) if he infringes this act or a regulation;

(b) if he gives the director false information in connection with the application of this act or a regulation; or

c) s'il donne faussement lieu de croire, par le titre qu'il assume ou autrement, qu'il est autorisé à agir à titre de lotisseur ou de représentant.

87. Un lotisseur visé dans le paragraphe *a* de l'article 3 est coupable d'une infraction s'il contrevient à l'un des articles mentionnés dans ledit paragraphe ou s'il fait de la publicité non conforme au règlement.

88. Un vendeur, un constructeur ou leur représentant est coupable d'une infraction s'il contrevient à l'article 4, 11, 18, 19 ou au deuxième alinéa de l'article 20 ou aux articles 46, 48, 49 ou 69 ou à une prescription ou à une interdiction d'un règlement d'application de ces articles.

89. Un lotisseur qui a omis de donner un renseignement prescrit en vertu des paragraphes *c, d, e, g, h, i, l, m, n* ou *o* de l'article 25 ou qui a donné un faux renseignement relativement à ce qui est prescrit par l'un de ces paragraphes, est coupable d'une infraction et est passible du double de l'amende prescrite. La moitié de l'amende imposée est distraite en faveur du client.

90. Une personne autre qu'une corporation, qui est coupable d'une infraction prévue par les articles 86 à 89, est passible d'une amende d'au moins \$100 et d'au plus \$2,000 ou d'un emprisonnement d'au plus un an.

Une corporation coupable de telle infraction est passible d'une amende d'au moins \$500 et d'au plus \$25,000.

91. Si une corporation commet une infraction à la présente loi ou à un règlement, tout officier, administrateur, employé ou agent de cette corporation qui a prescrit ou autorisé l'accomplissement de l'infraction ou qui y a consenti, acquiescé ou participé, est réputé être partie à l'infraction et est passible de la peine prévue par le premier alinéa de l'article 90, que la corporation ait ou non été poursuivie ou déclarée coupable.

(c) if he falsely represents, by the title he assumes or otherwise, that he is authorized to act as a subdivider or agent.

87. A subdivider contemplated in paragraph *a* of section 3 is guilty of an offence if he infringes any of the sections mentioned in that paragraph or does advertising in nonconformity with the regulations.

88. A seller or a builder, or his agent, is guilty of an offence if he infringes section 4, 11, 18 or 19, the second paragraph of section 20, section 46, 48, 49 or 69 or a prescription or prohibition contained in a regulation pursuant to those sections.

89. A subdivider who has failed to give any information prescribed under paragraph *c, d, e, g, h, i, l, m, n, or o* of section 25 or has supplied false information in respect of what is prescribed by any of such paragraphs, is guilty of an offence and liable to twice the fine prescribed. Half of the fine imposed shall be set aside for the customer.

90. A person other than a corporation, who is guilty of an offence contemplated in sections 86 to 89, is liable to a fine of not less than \$100 nor more than \$2,000 or imprisonment for not more than one year.

A corporation guilty of such an offence is liable to a fine of not less than \$500 nor more than \$25,000.

91. If a corporation commits an offence against this act or a regulation, every officer, director, employee or agent of the corporation who has ordered or authorized the committing of the offence or has consented thereto or acquiesced or taken part therein is deemed to be a party to the offence and is liable to the penalty provided for in the first paragraph of section 90, whether or not the corporation has been prosecuted or convicted.

92. Une erreur ou une omission ne constitue pas une infraction si le contrevenant établit sa bonne foi.

92. Error or omission is not an offence if the offender proves his good faith.

93. Les poursuites en vertu de la présente loi sont intentées par le directeur ou par le procureur général ou par toute personne autorisée généralement ou spécialement par le directeur ou par le procureur général. La Loi des poursuites sommaires (Statuts refondus, 1964, chapitre 35), y compris la deuxième partie, s'applique à ces poursuites.

93. Prosecutions under this act shall be instituted by the director, the Attorney General or any person generally or specially authorized by the director or the Attorney General. The Summary Convictions Act (Revised Statutes, 1964, chapter 35), including Part II, applies to such prosecutions.

94. Si une personne commet des infractions répétées à la présente loi ou à un règlement et que des poursuites pénales aient été intentées contre elle, le procureur général peut requérir de la Cour supérieure un bref d'injonction interlocutoire enjoignant à cette personne, à ses officiers, représentants ou employés de cesser la commission des infractions reprochées jusqu'à prononciation du jugement final à être rendu au pénal.

94. If a person commits repeated offences against this act or a regulation and penal proceedings have been instituted against him, the Attorney General may apply to the Superior Court for a writ of interlocutory injunction ordering that person and his officers, agents or employees to cease committing the offence alleged until final judgment is rendered in the penal proceedings.

Après la prononciation de ce jugement, la Cour supérieure rend elle-même son jugement final sur la demande d'injonction. Le procureur général est dispensé de l'obligation de fournir caution pour obtenir un bref d'injonction en vertu du présent article. À tous autres égards, les dispositions du Code de procédure civile concernant les brefs d'injonction s'appliquent.

After such judgment is rendered, the Superior Court shall itself render its final judgment on the application for an injunction. The Attorney General is dispensed from the obligation of furnishing security to obtain a writ of injunction under this section. In all other respects, the provisions of the Code of Civil Procedure concerning writs of injunction apply.

SECTION II

RECOURS CIVILS

95. Un contrat, une offre ou un écrit qui contrevient à une disposition de la présente loi n'est pas nul de ce fait, sauf si la nullité y est expressément mentionnée.

95. No contract, offer or writing which contravenes a provision of this act is null on that account unless the nullity thereof is expressly mentioned therein.

96. Dans les cas où une disposition de la présente loi décrète la nullité, seul le client ou son ayant droit peut la demander. Cette demande se fait par requête qui doit être produite au greffe dans les trois mois de la signature du contrat.

96. In the cases where a provision of this act decrees nullity, only the customer or his legal assign may demand it.

Such demand shall be made by a motion to be filed in the court office within three months from the signing of the contract.

Le client peut, le cas échéant, y adjoindre une réclamation visée dans l'article 98.

The customer may annex thereto the claim contemplated in section 98, if such is the case.

97. Dans les cas où une disposition de la loi ne décrète pas la nullité, toute stipulation d'une offre ou d'un contrat dérogeant à la présente loi est néanmoins inopposable au client.

La renonciation par un client à un droit que lui confère la présente loi lui est inopposable.

98. Dans les cas où une disposition de la loi ne décrète pas la nullité, le client peut néanmoins réclamer une indemnité pour le préjudice qu'il subit en raison de la contravention, par l'autre partie, à la présente loi.

Cette réclamation se fait par requête et se prescrit par trois mois à compter de la contravention.

97. In cases where a provision of the act does not decree nullity, a stipulation in an offer or in a contract which would be contrary to this act shall nevertheless not be invoked against the customer.

The surrender by a customer of a right conferred by this act shall not be invoked against him.

98. In the cases where a provision of this act does not decree nullity, the customer may however claim an indemnity for the prejudice he suffers on account of the infringement of this act by the other party.

Such claim is made by motion and is prescribed by three months from the time of the infringement.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS FINALES

99. Le ministre des institutions financières, compagnies et coopératives est chargé de l'exécution de la présente loi.

[[**100.** Les dépenses encourues pour l'application de la présente loi sont payées, pour l'exercice financier 1975/1976, à même le fonds consolidé du revenu et, par la suite, à même les deniers accordés annuellement à cette fin par la Législature.]]

101. La présente loi entrera en vigueur à la date qui sera fixée par proclamation du lieutenant-gouverneur en conseil, à l'exception des dispositions exclues par cette proclamation, lesquelles entreranno en vigueur à toute date ultérieure qui pourra être fixée par proclamation du lieutenant-gouverneur en conseil.

FORMULE OBLIGATOIRE EN VERTU DE L'ARTICLE 20 DE LA LOI SUR LA PROTECTION DES ACHETEURS DE MAISONS NEUVES ET DE TERRAINS

Offre d'achat

1. Date:
M.,
(occupation)
ci-après nommé « L'ACHETEUR » offre
par la présente d'acheter de
ci-après nommé « LE VENDEUR » le
terrain suivant, savoir:

CHAPTER VII

FINAL PROVISIONS

99. The Minister of Financial Institutions, Companies and Cooperatives shall have charge of the carrying out of this act.

[[**100.** The expenses incurred for the carrying out of this act shall be paid, for the fiscal year 1975/1976, out of the consolidated revenue fund and, subsequently, out of the moneys granted each year for that purpose by the Legislature.]]

101. This act shall come into force on the date to be fixed by proclamation of the Lieutenant-Governor in Council, except the provisions excluded in that proclamation, which shall come into force on any later date that may be fixed by the Lieutenant-Governor in Council.

MANDATORY FORM UNDER SECTION 20 OF THE ACT RESPECTING THE PROTECTION OF BUYERS OF NEW HOUSES AND LAND

Offer to purchase

1. Date
Mr
(occupation)
hereinafter called "THE BUYER", offers
to buy from
hereinafter called "THE SELLER", the
following lot, namely:

I—DÉSIGNATION

(DÉSIGNATION CADASTRALE ET
DESCRIPTION PHYSIQUE)

2. La présente entente comprend, outre l'offre d'achat du terrain ci-dessus, celle d'une maison que le VENDEUR s'engage à construire sur ce terrain et à livrer à l'ACHETEUR conformément aux normes de la maison témoin portant le numéro construite d'après les plans et devis (identification) sauf les modifications suivantes acceptées par les parties:

.....

.....

Ce terrain et cette maison sont ci-après désignés par le terme: « immeuble ».

II—PRIX

3. La vente de l'immeuble ci-dessus est faite en considération de la somme totale de (\$).

4. Ladite somme est payable comme suit:

A) Dépôt avec la présente offre, payable à l'ordre de à être retenu en fiducie jusqu'à l'acceptation de la présente offre pour être appliqué au prix d'achat: \$

ET

B) Le solde du prix d'achat est payable selon l'une ou l'autre des modalités suivantes:

1) Si le financement de la présente vente s'opère par l'intermédiaire d'un créancier hypothécaire qui utilise son propre procédé d'inspection des travaux, le paiement du prix ci-dessus mentionné se fait suivant la cédule préétablie par le créancier hypothécaire.

OU

2) Si le créancier hypothécaire n'effectue pas les avances d'argent suivant une formule d'inspection des travaux établie par lui-même, les modalités du paiement du prix ci-dessus mentionné s'établissent comme suit:

I—DESIGNATION

(CADASTRAL DESIGNATION AND PHYSICAL
DESCRIPTION)

2. This agreement comprises the offer to purchase both the abovementioned lot and a house which the SELLER binds himself to build on such lot and to deliver to the BUYER according to the model house bearing the number built according to the plans and specifications (identification) except the following changes accepted by the parties:

.....

.....

Such lot and such house are hereinafter designated by the term: "immoveable".

II— PRICE

3. The sale of the above immoveable is made in consideration of the total sum of (\$).

4. The said sum is payable as follows:

(A) Deposit with this offer, payable to the order of to be held in trust until the acceptance of this offer to be credited to the purchase price: \$

AND

(B) The balance of the purchase price is payable according to one of the following sets of terms and conditions:

(1) If the financing of this sale is effected through a hypothecary creditor who conducts his own inspection of the work, payment of the abovementioned price shall be according to the schedule pre-established by the hypothecary creditor.

OR

(2) If the hypothecary creditor does not make the advances of money in accordance with a form of inspection of the work established by himself, the terms and conditions of the payment of the abovementioned price are established as follows:

- Païement comptant après construction des fondations: \$.....
- Païement comptant après l'érection de la charpente et du toit: \$.....
- Païement comptant après la pose du recouvrement extérieur: \$.....
- Païement comptant après l'installation des systèmes d'éclairage et de chauffage: \$.....
- Païement comptant après la pose des enduits et plâtres: \$.....
- Païement comptant lors de la signature du contrat de vente devant notaire: \$.....
- Païement comptant trente-cinq jours après la fin des travaux: \$.....

- Cash payment after completion of the foundation: \$.....
- Cash payment after completion of the framework and roof: \$.....
- Cash payment after completion of the exterior covering: \$.....
- Cash payment after the installation of the lighting and heating systems: \$.....
- Cash payment after completion of wall-finish and plastering: \$.....
- Cash payment upon the signing of the sales contract before a notary: \$.....
- Cash payment thirty-five days after the end of the work: \$.....

III—DISPOSITIONS OBLIGATOIRES DE LA LOI SUR LA PROTECTION DES ACHETEURS DE MAISONS NEUVES ET DE TERRAINS

III—MANDATORY PROVISIONS OF THE ACT RESPECTING THE PROTECTION OF BUYERS OF NEW HOUSES AND LAND

CHAPITRE II

CHAPTER II

LA CONSTRUCTION ET LA VENTE DE MAISONS

THE BUILDING AND THE SALE OF HOUSES

SECTION I

DIVISION I

RÈGLES GÉNÉRALES

GENERAL RULES

5. Dans le cas d'une maison construite ou à construire d'après des plans et devis, le vendeur ou le constructeur doit tenir ces plans et devis à la disposition de tout intéressé pour examen.

Tout intéressé peut obtenir une copie de ces plans et devis sur paiement des frais de reproduction. (Article 4)

6. La convention entre un constructeur et son client doit, sous peine de nullité, être constatée dans un écrit signé par les parties. (Article 5)

7. L'aliénation, à titre onéreux, d'une maison par un vendeur doit, sous peine de nullité, être précédée d'une offre écrite signée par les parties. (Article 6)

8. L'écrit doit, sous peine de nullité:
a) identifier, le cas échéant, les plans et devis;

5. In the case of houses built or to be built according to plans and specifications, the seller or the builder must keep such plans and specifications at the disposal of any interested person for examination.

Any interested person may obtain copy of such plans and specifications on payment of the costs of reproduction. (Section 4)

6. The agreement between the builder and his customer must, on pain of nullity, be evidenced by a writing signed by the two parties. (Section 5)

7. Alienation, for valuable consideration, of a house by a seller must, on pain of nullity, be preceded by a written offer signed by the two parties. (Section 6)

8. The writing must, on pain of nullity:
(a) identify the plans and specifications if any;

b) contenir la désignation cadastrale du terrain;

c) décrire les obligations du vendeur ou du constructeur quant à l'aménagement du terrain, y compris son nivellement;

d) énoncer un prix ferme et les modalités du paiement ou des avances;

e) mentionner la date de livraison de la maison; et

f) contenir toute autre stipulation prescrite. (Article 7)

9. Tout constructeur, outre sa responsabilité comme constructeur, est tenu à la garantie du vendeur en raison des défauts cachés, conformément à l'article 1522 du Code civil. (Article 8)

10. Tout vendeur, outre sa responsabilité découlant de la vente, est tenue à la garantie du constructeur conformément aux articles 1688 et 2259 du Code civil. (Article 9)

11. Est sans effet toute stipulation permettant au vendeur ou au constructeur

a) d'augmenter le prix stipulé;

b) de modifier unilatéralement les modalités du paiement ou des avances;

c) de mettre fin unilatéralement à une offre acceptée ou au contrat; ou

d) de se dégager de la responsabilité découlant des articles 1522, 1688 et 2259 du Code civil ou des articles 8, 9 ou 16. (Article 10)

12. Nul ne peut exiger un prix supérieur au prix stipulé à moins que l'augmentation ne résulte de modifications autorisées par écrit, spécialement et préalablement, par le client.

Le client qui a payé un prix supérieur au prix stipulé, sans que ces conditions aient été remplies, peut, par requête, répéter le montant de la différence dans l'année du paiement. (Article 11)

13. Un juge peut, sur requête, permettre au client d'occuper la maison si le délai de livraison de la maison est échu et que le client ait satisfait à ses obligations, à moins que le vendeur ou le constructeur

(b) contain the cadastral designation of the land;

(c) describe the obligations of the seller or of the builder in regard to the preparation of the land including the levelling of it;

(d) state a firm price and the terms and conditions of payment and advances;

(e) mention the date of delivery of the house; and

(f) contain any other prescribed stipulation. (Section 7)

9. Every builder is bound, in addition to his responsibility as a builder, by the seller's warranty against latent defects, in accordance with article 1522 of the Civil Code. (Section 8)

10. Every seller is bound, in addition to his responsibility arising from the sale, by the builder's warranty, in accordance with articles 1688 and 2259 of the Civil Code. (Section 9)

11. Any stipulation permitting the seller or the builder

(a) to increase the price stipulated;

(b) to unilaterally change the terms and conditions of payment or advances;

(c) to unilaterally terminate an accepted offer or the contract; or

(d) to be relieved of the responsibility arising from articles 1522, 1688 and 2259 of the Civil Code or from section 8, 9 or 16, is without effect. (Section 10)

12. No person shall demand a price greater than that stipulated unless such increase is the result of changes specially and previously authorized in writing by the customer.

The customer who has paid a price greater than that stipulated, where such conditions have not been complied with, may by motion recover the amount paid in excess within one year of the payment. (Section 11)

13. A judge may, on a motion, allow the customer to occupy the house if the delay for the delivery of the house has lapsed and the customer has fulfilled his obligations, unless the seller or the builder

ne démontre qu'une telle occupation entraverait la bonne marche de la construction ou constituerait un danger pour les occupants. (Article 12)

14. L'occupation visée dans l'article 12 ne libère pas le vendeur ou le constructeur de sa responsabilité pour le retard dans la livraison ni de son obligation de terminer les travaux. (Article 13)

SECTION II

RÈGLES PARTICULIÈRES AUX MAISONS TÉMOINS

15. Nul ne peut construire une maison témoin sauf d'après des plans et devis. (Article 14)

16. Une maison construite d'après une maison témoin doit être conforme à cette dernière, sauf les modifications expressément acceptées par écrit par les parties. (Article 15)

17. Le vendeur ou le constructeur est garant de la conformité de la maison qu'il a construite avec la maison témoin. (Article 16)

18. La maison témoin doit être conforme aux plans et devis.

Au cas de non conformité de la maison témoin et des plans et devis, le client peut à son choix exiger, par requête, la conformité de la maison avec la maison témoin ou avec les plans et devis. (Article 17)

19. Avant que le client ne signe l'écrit visé dans l'article 20, le vendeur ou le constructeur doit lui remettre un document identifiant les meubles meublants et les accessoires qui se trouvent dans la maison témoin et y indiquant leur prix. (Article 18)

20. Le vendeur ou le constructeur doit, sans frais, fournir au client les meubles meublants et les accessoires mentionnés dans l'article 18, sauf ceux qui sont expressément exclus dans l'écrit visé dans l'article 20.

proves that such occupancy would hinder the progress of the construction or constitute a hazard for the occupants. (Section 12)

14. The occupancy contemplated in section 12 shall not relieve the seller or the builder of his responsibility in regard to the delay in delivery nor of his obligation to terminate the work. (Section 13)

DIVISION II

SPECIAL RULES CONCERNING MODEL HOUSES

15. No person shall build a model house except according to plans and specifications. (Section 14)

16. A house built according to a model house must conform to it except in regard to the changes expressly accepted in writing by the parties. (Section 15)

17. The seller or the builder shall warrant that the house he has built conforms to the model house. (Section 16)

18. The model house must conform to the plans and specifications.

In the case of the nonconformity of the model house to the plans and specifications, the customer may at his option, require, by motion, the conformity of the house to the model house or to the plans and specifications. (Section 17)

19. Before the customer signs the writing contemplated in section 20, the seller or the builder must furnish him with a document identifying and indicating the price of the furniture and accessories found in the model house. (Section 18)

20. The seller or the builder must, without cost, furnish to the customer the furniture and accessories mentioned in section 18, except those expressly excluded in the writing contemplated in section 20.

Les biens fournis doivent être semblables et de qualité comparable à ceux qui se trouvent dans la maison témoin. (Article 19)

21. Une convention comportant l'obligation de construire une maison d'après une maison témoin doit, sous peine de nullité, être constatée dans un écrit reproduisant la formule qui se trouve en annexe à la présente loi. Néanmoins, les parties peuvent ajouter à cette formule toute clause non contraire à la loi ou au règlement.

Le vendeur ou le constructeur est tenu de garder des exemplaires de cette formule à l'usage des clients. (Article 20)

CHAPITRE VI

SANCTIONS

SECTION I

INFRACTIONS ET PEINES

22. Un vendeur, un constructeur ou leur représentant est coupable d'une infraction s'il contrevient à l'article 4, 11, 18, 19 ou au deuxième alinéa de l'article 20 ou aux articles 46, 48, 49 ou 69 ou à une prescription ou à une interdiction d'un règlement d'application de ces articles. (Article 88)

23. Une personne autre qu'une corporation qui est coupable d'une infraction prévue par les articles 86 à 89, est passible d'une amende d'au moins \$100 et d'au plus \$2,000 ou d'un emprisonnement d'au plus un an.

Une corporation coupable de telle infraction est passible d'une amende d'au moins \$500 et d'au plus \$25,000. (Article 90)

24. Si une corporation commet une infraction à la présente loi ou à un règlement, tout officier, administrateur, employé ou agent de cette corporation qui a prescrit ou autorisé l'accomplissement de l'infraction ou qui y a consenti, acquiescé ou participé, est réputé être partie à l'infraction et est passible de la peine prévue par le premier alinéa de l'article 90, que la corporation ait ou non été poursuivie ou déclarée coupable. (Article 91)

The property furnished must be similar and of comparable quality to that found in the model house. (Section 19)

21. An agreement entailing the obligation to build a house according to a model house must, on pain of nullity, be evidenced in a writing reproducing the form in the Schedule to this act. However, the parties may add to such form any clause not contrary to the act or the regulations.

The seller or the builder is bound to keep copies of such form at the disposal of his customers. (Section 20)

CHAPTER VI

SANCTIONS

DIVISION I

OFFENCES AND PENALTIES

22. A seller or a builder, or his agent, is guilty of an offence if he infringes section 4, 11, 18 or 19, the second paragraph of section 20, section 46, 48, 49 or 69 or a prescription or prohibition contained in a regulation pursuant to those sections. (Section 88)

23. A person other than a corporation, who is guilty of an offence contemplated in sections 86 to 89, is liable to a fine of not less than \$100 nor more than \$2,000 or imprisonment for not more than one year.

A corporation guilty of such an offence is liable to a fine of not less than \$500 nor more than \$25,000. (Section 90)

24. If a corporation commits an offence against this act or a regulation, every officer, director, employee or agent of the corporation who has ordered or authorized the committing of the offence or has consented thereto or acquiesced or taken part therein is deemed to be a party to the offence and is liable to the penalty provided for in the first paragraph of section 90, whether or not the corporation has been prosecuted or convicted. (Section 91)

SECTION II
RECOURS CIVILS

25. Un contrat, une offre ou un écrit qui contrevient à une disposition de la présente loi n'est pas nul de ce fait, sauf si la nullité y est expressément mentionnée. (Article 95)

26. Dans les cas où une disposition de la présente loi décrète la nullité, seul le client ou son ayant droit peut la demander.

Cette demande se fait par requête qui doit être produite au greffe dans les trois mois de la signature du contrat.

Le client peut, le cas échéant, y adjoindre une réclamation visée dans l'article 98. (Article 96)

27. Dans les cas où une disposition de la loi ne décrète pas la nullité, toute stipulation d'une offre ou d'un contrat dérogeant à la présente loi est néanmoins inopposable au client.

La renonciation par un client à un droit que lui confère la présente loi lui est inopposable. (Article 97)

28. Dans les cas où une disposition de la loi ne décrète pas la nullité, le client peut néanmoins réclamer une indemnité pour le préjudice qu'il subit en raison de la contravention, par l'autre partie, à la présente loi.

Cette réclamation se fait par requête et se prescrit par trois mois à compter de la contravention. (Article 98)

IV—AUTRES OBLIGATIONS DU VENDEUR

29. Les travaux d'excavation et d'érection de ladite maison doivent commencer le

30. Le VENDEUR doit livrer ladite maison complètement terminée au plus tard le sauf cas fortuit ou force majeure.

31. Le VENDEUR s'engage à livrer à l'ACHETEUR au moment de la passation du contrat de vente une maison conforme

DIVISION II
CIVIL RECOURSES

25. No contract, offer or writing which contravenes a provision of this act is null on that account unless the nullity thereof is expressly mentioned therein. (Section 95)

26. In the cases where a provision of this act decrees nullity, only the customer or his legal assign may demand it.

Such demand shall be made by a motion to be filed in the court office within three months from the signing of the contract.

The customer may annex thereto the claim contemplated in section 98, if such is the case. (Section 96)

27. In the cases where a provision of the act does not decree nullity, a stipulation in an offer or in a contract which would be contrary to this act shall nevertheless not be invoked against the customer.

The surrender by a customer of a right conferred by this act shall not be invoked against him. (Section 97)

28. In the cases where a provision of this act does not decree nullity, the customer may however claim an indemnity for the prejudice he suffers on account of the infringement of this act by the other party.

Such claim is made by motion and is prescribed by three months from the time of the infringement. (Section 98)

IV—OTHER OBLIGATIONS OF THE SELLER

29. The excavation and erection work on the said house must begin on

30. The SELLER must deliver the said house completely finished not later than..... except in the case of fortuitous event or superior force.

31. The SELLER binds himself to deliver to the BUYER at the time the sales contract is passed a house in conformity in every

en tous points à la maison témoin ci-haut décrite, avec les modifications ci-dessus mentionnées et acceptées par les parties.

32. Le VENDEUR s'engage à fournir un titre valable et acceptable à l'ACHETEUR et à un prêteur hypothécaire éventuel, libre de tous privilèges et hypothèques sauf celle prévue à la clause du prix ci-dessus.

A cette fin, le VENDEUR ne fournit que les titres qui sont requis par le créancier hypothécaire.

Toutefois, dans le cas où l'ACHETEUR négocie lui-même son prêt hypothécaire, le VENDEUR ne fournit que son titre d'acquisition.

Dans tous les cas, les titres du VENDEUR doivent demeurer à la disposition de l'ACHETEUR, pour consultation.

33. Le VENDEUR se réserve le droit de substituer des matériaux de qualité identique, si les matériaux promis ne sont pas disponibles en tout ou en partie au moment de la construction.

34. Le VENDEUR est tenu d'aviser par écrit l'ACHETEUR ou le créancier hypothécaire s'il y a lieu, de l'exigibilité des montants prévus aux différents stades de la construction. L'ACHETEUR ou le créancier hypothécaire doit payer le montant exigible dans un délai de jours de la réception de cet avis écrit.

35. Si le créancier hypothécaire choisi par le VENDEUR ne respecte pas la cédule préétablie de ses avances d'argent, aucun intérêt n'est dû par l'ACHETEUR en raison de ce retard.

36. Le VENDEUR autorise l'ACHETEUR à visiter en tout temps les travaux en construction, sans intervenir dans les procédés du constructeur et de ses représentants.

37. Le VENDEUR qui ne livre pas la maison à la date fixée dans le paragraphe 30 est tenu de verser à l'ACHETEUR une indemnité à raison de dollars par jour, sauf cas fortuit ou force majeure.

respect to the above described model house, with the abovementioned changes accepted by the parties.

32. The SELLER engages to provide to the BUYER or to a prospective hypothecary lender a valid and acceptable title, free of any privilege and hypothec except that provided for in the above clause concerning the price.

For such purpose, the SELLER provides only the titles required by the hypothecary creditor.

However, in the case where the BUYER himself negotiates his hypothecary loan, the SELLER provides only his title of acquisition.

In all cases, the titles of the SELLER must remain at the disposal of the BUYER, for examination.

33. The SELLER reserves the right to substitute materials of identical quality if the materials agreed are not available wholly or in part at the time of building.

34. The SELLER is bound to notify, in writing, the BUYER or the hypothecary creditor, if such is the case, of the exigibility of the amounts contemplated at the various stages of the construction. The BUYER or the hypothecary creditor must pay the exigible amount within a delay of days from the receipt of such written notice.

35. If the hypothecary creditor chosen by the SELLER does not respect the pre-established schedule with regard to his advances of money, no interest is due by the BUYER by reason of such delay.

36. The SELLER authorizes the BUYER to visit the construction site at any time, without intervening in the operations of the builder and his agents.

37. The SELLER who does not deliver the house on the date fixed in paragraph 30, is bound to pay to the BUYER an indemnity at the rate of dollars per day, except in cases of fortuitous event or superior force.

V—OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR

38. L'ACHETEUR accepte que l'immeuble soit grevé de toutes les servitudes usuelles d'utilité publique pour électricité, téléphone, égouts et aqueducs, etc.

39. Trente-cinq jours après la fin des travaux, sur constatation que la maison est conforme aux plans et devis et qu'il n'y a pas de vice apparent, l'ACHETEUR doit signer le contrat de vente. Toutefois, ce dernier pourra requérir que le contrat de vente soit signé avant le délai prévu ci-dessus.

40. Sujet à la signature du contrat de vente et trente-cinq jours après la fin des travaux, sur constatation qu'il n'y a aucun privilège enregistré contre ledit immeuble, l'ACHETEUR doit remettre au VENDEUR toute retenue faite par lui-même ou autoriser le créancier hypothécaire à faire remise de toute somme retenue par ce dernier.

VI—OBLIGATIONS DIVERSES

41. La présente offre d'achat n'est valable que pour un délai de trente jours et à condition que le VENDEUR puisse obtenir le prêt hypothécaire dans le même délai à des termes et conditions acceptables pour l'ACHETEUR.

Si le VENDEUR ne remplit pas son engagement, l'offre est nulle de plein droit à l'option de l'ACHETEUR. Dans ce cas, le VENDEUR doit remettre à l'ACHETEUR le montant du dépôt qu'il a versé.

42. Dans le cas où l'ACHETEUR négocie lui-même un prêt hypothécaire, il doit informer le VENDEUR de l'obtention de son prêt, par écrit, avant l'expiration du délai prévu par le paragraphe 41.

Si l'ACHETEUR n'obtient pas de prêt dans le délai, l'offre est nulle. Toutefois, s'il n'a pu obtenir de prêt par suite de négligence, le VENDEUR conserve, à titre d'indemnité, le montant du dépôt versé par l'ACHETEUR.

43. Sous réserve des paragraphes 41 et 42, à défaut par l'ACHETEUR de payer à

V—OBLIGATIONS OF THE BUYER

38. The BUYER agrees that the immovable is encumbered with all the usual public utility servitudes for electricity, telephone, sewers and waterworks, etc.

39. Thirty-five days after the end of the work, upon ascertaining that the house is in conformity to the plans and specifications and that there is no conspicuous defect, the BUYER must sign the sales contract. However, the latter may require that the sales contract be signed before the delay provided above.

40. Subject to the signature of the sales contract and thirty-five days after the end of the work, upon ascertaining that no privilege is registered against the said immovable, the BUYER must remit to the SELLER any withholding he has made or authorize the hypothecary creditor to remit any sum withheld by him.

VI—MISCELLANEOUS OBLIGATIONS

41. This offer to purchase is only valid for a delay of thirty days and on the condition that the SELLER is able to obtain the hypothecary loan within the same delay on terms and conditions acceptable to the BUYER.

If the SELLER does not fulfil his engagement, the offer is null or right at the option of the BUYER. In such case, the SELLER must remit to the BUYER the amount of the deposit he has paid.

42. In the case where the BUYER himself negotiates a hypothecary loan, he must inform the SELLER, in writing, of his obtaining a loan, before the expiry of the delay provided for in paragraph 41.

If the BUYER does not obtain his loan within the delay, the offer is void. However, if he was unable to obtain a loan through negligence, the SELLER retains, as indemnity, the amount of the deposit paid by the BUYER.

43. Subject to paragraphs 41 and 42, if the BUYER fails to pay on its respective

son échéance respective l'un des versements du prix ci-dessus mentionné ou à défaut par l'ACHETEUR de signer le contrat de vente dans le délai stipulé, le VENDEUR peut, à son choix, forcer l'ACHETEUR à exécuter ses obligations ou annuler la présente convention en remboursant à l'ACHETEUR les versements déjà effectués sans intérêt, sans préjudice à ses autres recours dans ce dernier cas.

A défaut par le VENDEUR d'exécuter ses obligations, de terminer la construction dans les délais stipulés, de procéder à l'érection de l'immeuble selon les règles de l'art ou de se conformer aux exigences du créancier hypothécaire, l'ACHETEUR peut, à son choix, forcer le VENDEUR à terminer la construction ou être autorisé à le faire aux frais du VENDEUR. Il peut également obtenir l'annulation de la présente offre d'achat et le remboursement des fonds déjà versés avec intérêts, sans préjudice à ses autres recours.

44. Toutes modifications apportées aux plans et devis et qui ne sont pas prévues par la présente convention doivent être identifiées et autorisées par écrit, ainsi que leur prix. Ces modifications sont également sujettes à approbation par le créancier hypothécaire.

VII—AJUSTEMENTS

45. Le VENDEUR assume les frais du contrat de prêt, de l'examen des titres, des certificats d'arpentage et d'inspection sauf si l'ACHETEUR obtient lui-même son prêt hypothécaire.

46. L'ACHETEUR assume les coûts du contrat de vente, des copies pour le VENDEUR et pour le créancier hypothécaire si nécessaire, ainsi que les frais d'enregistrement.

47. Le VENDEUR doit fournir à l'ACHETEUR un état exact des ajustements, au plus tard quarante-huit heures avant la signature du contrat de vente.

date one of the instalments of the above mentioned price or if the BUYER fails to sign the sales contract within the delay stipulated, the SELLER may, at his option, compel the BUYER to fulfil his obligations or annul this agreement by reimbursing to the BUYER the instalments already paid, without interest, without prejudice to his other recourses in this latter case.

If the SELLER fails to fulfil his obligations, to complete the construction within the stipulated delays, to proceed to the erection of the immovable in accordance with the accepted standards or to comply with the requirements of the hypothecary creditor, the BUYER may, at his option, compel the vendor to complete the construction or be authorized to do it with the costs to the SELLER. He may also obtain the annulment of this offer to purchase and the reimbursement of the money already paid with interest, without prejudice to his other recourses.

44. Any changes made to the plans and specifications which are not provided for in this agreement, and the price thereof, must be identified and authorized in writing. Such changes are also subject to the approval of the hypothecary creditor.

VII—ADJUSTMENTS

45. The SELLER assumes the costs of the loan contract, the examination of the titles, and the survey and inspection certificates except if the BUYER himself obtains his hypothecary loan.

46. The BUYER assumes the costs of the sales contract, the copies for the SELLER and for the hypothecary creditor if necessary, and the registration fee.

47. The SELLER must furnish to the BUYER an exact statement of the adjustments, not later than forty-eight hours before the signing of the sales contract.

48. L'ajustement des taxes, des primes d'assurance, des intérêts de l'hypothèque et du combustible sera calculé à la date du contrat ou à la date de la livraison, si cette dernière est plus éloignée.

49. Le VENDEUR identifie comme suit les meubles meublant et accessoires qui se trouvaient dans la maison témoin avant la signature des présentes:

| | |
|---------|--------------|
| 1—..... | prix \$..... |
| 2—..... | prix \$..... |
| 3—..... | prix \$..... |
| 4—..... | prix \$..... |

Les biens identifiés par les numéros ne font pas partie de la présente offre.

VIII—PROPRIÉTÉ ET POSSESSION

50. L'ACHETEUR acquerra la possession et la propriété de l'immeuble ci-haut désigné lors de la signature du contrat de vente et pourra l'occuper dès ce moment ou dès le moment où l'ACHETEUR a obtenu la possession de l'immeuble en vertu de l'article 12 de la Loi sur la protection des acheteurs de maisons neuves et de terrains.

Signé à
ce jour d'..... 19

Acheteur

Témoin

Cette offre est acceptée:

Par:
Vendeur (officier de la compagnie)

Date:

48. The adjustment of taxes, insurance premiums, interest on the hypothec and of fuel is to be calculated from the date of the contract or from the date of delivery if the latter date is later.

49. The SELLER identifies as follows the furniture and accessories found in the model house before the signature of this offer:

| | |
|---------|---------------|
| 1—..... | price \$..... |
| 2—..... | price \$..... |
| 3—..... | price \$..... |
| 4—..... | price \$..... |

The goods identified by numbers do not form part of this offer.

VIII—OWNERSHIP AND POSSESSION

50. The BUYER will acquire the possession and ownership of the immovable described above at the time of the signature of the sales contract and will be entitled to occupy it from such time or from the time the BUYER has obtained possession of the immovable under section 12 of the Act respecting the protection of buyers of new houses and land.

Signed at
on day of 19

Buyer

Witness

This offer is accepted:

By:
Seller (officer of the company)

Date: