
Deuxième session, trentième Législature

Second Session, Thirtieth Legislature

ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

NATIONAL ASSEMBLY OF QUÉBEC

Projet de loi n° 89

Bill No. 89

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

L'ÉDITEUR OFFICIEL DU QUÉBEC
CHARLES-HENRI DUBÉ
QUÉBEC OFFICIAL PUBLISHER

1974



Projet de loi n° 89

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 qui adhère à une offre ou à un contrat visé dans la présente loi et dont l'autre partie est un constructeur, un vendeur, un lotisseur ou leur représentant;

b) « constructeur »: une personne qui s'engage à construire une maison en vertu d'un contrat de construction;

c) « contrat de construction »: un contrat d'entreprise en vertu duquel une personne s'engage à construire une maison d'après une maison témoin sur un terrain qui appartient au client;

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

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 témoin »: une maison qu'une personne fait visiter dans le but de con-

Bill No. 89

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 person who accepts an offer of or becomes a party to a contract contemplated in this act where the other party is a builder, a seller, a subdivider or the agent of one of them;

(b) "builder" means a person who engages to build a house under a building contract;

(c) "building contract" means a contract of enterprise under which a person engages to build a house according to a model house on land owned by the customer;

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

(e) "subdivider" designates 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) "model house" means a house open to visitors by a person with the intention

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, une maison ne peut être construite que suivant plans et devis ou suivant une maison témoin (article 4).

Tout engagement de vendre un terrain avec une maison à y construire doit être constaté dans une offre (article 5).

Le vendeur doit tenir les plans et devis à la disposition de toute personne aux fins d'examen (article 6).

L'offre de vente ou, selon le cas, le contrat de construction, doit contenir des mentions obligatoires (article 8).

Le projet augmente aussi la responsabilité des vendeurs et des constructeurs (articles 9 et 10).

Il est interdit par ailleurs, pour le constructeur ou le vendeur, de se réserver le droit d'augmenter unilatéralement 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 11).

Le client pourra, suivant les circonstances et au moyen d'une procédure rapide, exiger de prendre possession de la maison lorsque,

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, a house can only be built according to plans and specifications or according to a model house (section 4).

Every engagement to sell a piece of land with a house to be built thereon must be evidenced by an offer (section 5).

The seller must keep the plans and specifications at the disposal of any person for examination (section 6).

The offer for sale or, as the case may be, the building contract, must contain certain mandatory particulars (section 8).

The bill also increases the responsibility of sellers and builders (sections 9 and 10).

It is also prohibited, for the builder or seller, to reserve the right to unilaterally 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 11).

The customer will be able, according to the circumstances and by way of a rapid procedure, to demand to take possession of

clure un contrat de construction ou un contrat de vente d'une semblable maison;

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

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

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

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

k) « représentant »: une personne qui, employé par un constructeur, un lotisseur ou un vendeur, accomplit, selon le cas, un acte visé dans les paragraphes b, e ou l du présent article;

l) « vendeur »: une personne qui s'engage à vendre un terrain et à y construire une maison d'après des plans et devis ou d'après une maison témoin ou qui, en vertu d'un tel engagement, vend le terrain avec la maison qu'il y a construite.

2. Dans la présente loi et le règlement, les mots:

a) « 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; et

b) « personne »: comprend une société.

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 39 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 Communauté urbaine de Montréal, la Communauté urbaine de Québec, la Communauté régionale de l'Outaouais, une corporation scolaire, leurs mandataires ainsi que les mandataires du gouvernement du Québec;

of entering into a building contract or a sales contract for a similar house;

(g) "Minister" designates the Minister of Financial Institutions, Companies and Cooperatives;

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

(i) "prescribed" means prescribed by law or the regulations;

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

(k) "agent" designates 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 l of this section;

(l) "seller" designates a person who engages to sell land and build a house thereon in accordance with plans and specifications or according to a model house or who, under such engagement, sells the land with the house built thereon.

2. In this act and the regulations, the words:

(a) "immoveable", "house" and "model house" include a fraction of an immoveable subject to the provisions of the Civil Code concerning the co-ownership of immoveables established by declaration; and

(b) "person" includes a partnership.

3. This act does not apply:

(a) to the sale or lease of a lot situated in the province of 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 39 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 Community, the Québec Urban Community, the Outaouais Regional Community, a school corporation, their mandatories and the mandatories of the government of Québec;

pour diverses raisons non justifiées, le vendeur ou le constructeur lui en refuse l'accès à la date promise (articles 13 et 14).

Les articles 15 à 20 du chapitre deuxième contiennent des règles spécifiques à la vente d'une maison neuve sur la base d'une maison témoin.

Le projet décrète ainsi l'obligation de construire une maison en tous points conforme à la maison témoin laquelle doit elle-même être conforme à des plans et devis (articles 15 et 17).

Avant la signature de toute offre de vente 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 offre de vente sur la base d'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 déposé auprès du 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 se 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 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 (article 42).

Le chapitre quatrième contient des dispositions particulières sur la forme des contrats (articles 43 à 45).

De plus, il interdit les systèmes de vente par référence ou autre mode similaire de

the house when, for various unjustified reasons, the seller or builder refuses him access to it on the date promised (sections 13 and 14).

Sections 15 to 20 of Chapter II contain special rules regarding the sale of a new house based on a model house.

The bill enacts in this matter the obligation to build a house conformable in every aspect to the model house, which itself must conform to the plans and specifications (sections 15 and 17).

Before the customer signs any offer for sale, 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 offer for sale based on 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 filed with 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 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 (section 42).

Chapter IV contains special provisions on the form of contracts (sections 43 to 45).

In addition, it prohibits systems of sales by reference or other similar modes of sale.

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

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

g) à la vente ou au louage d'un lot pour des fins commerciale, industrielle ou professionnelle.

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

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

(g) to the sale or lease of a lot for commercial, industrial or professional purposes.

CHAPITRE II

LA CONSTRUCTION ET LA VENTE DE MAISONS

SECTION I

RÈGLES GÉNÉRALES

4. Nul ne peut, sous peine de nullité, s'engager à construire une maison sauf d'après une maison témoin ou d'après des plans et devis.

5. L'engagement de vendre un terrain et d'y construire une maison doit, sous peine de nullité, être constaté dans une offre acceptée par les parties.

6. Le vendeur ou le constructeur doit tenir les plans et devis à la disposition de tout intéressé pour examen.

7. Le client a droit d'obtenir une copie des plans et devis sur paiement des frais de reproduction.

8. L'offre de vente ou le contrat de construction doit notamment, sous peine de nullité:

a) identifier les plans et devis ou la maison témoin;

b) dans le cas d'une maison construite d'après une maison témoin, référer aux plans et devis de la maison témoin;

c) reproduire, le cas échéant, l'écrit visé dans l'article 18;

d) faire état des modifications apportées par rapport aux plans et devis de la maison témoin;

e) contenir la désignation cadastrale du terrain et, le cas échéant, décrire les obligations du vendeur ou du constructeur quant à son aménagement;

CHAPTER II

THE BUILDING AND THE SALE OF HOUSES

DIVISION I

GENERAL RULES

4. No person may, on pain of nullity, engage to build a house except according to a model house or according to plans and specifications.

5. The engagement to sell a piece of land and to build a house thereon must, on pain of nullity, be evidenced in an offer accepted by the parties.

6. The seller or the builder must keep the plans and specifications at the disposal of any interested person for examination.

7. The customer is entitled to obtain a copy of the plans and specifications on payment of the costs of reproduction.

8. The offer for sale or the building contract must, on pain of nullity, in particular:

(a) identify the plans and specifications or the model house;

(b) in the case of a house built according to a model house, refer to the plans and specifications of the model house;

(c) reproduce, where such is the case, the writing contemplated in section 18;

(d) state what the changes are in relation to the plans and specifications of the model house;

(e) contain the cadastral description of the land and, where such is the case, describe the obligations of the seller or builder in regard to the preparation of the land;

vente. Il réglemente les campagnes de publicité, les tirages et les concours (articles 48 et 49). En outre, le projet accorde au directeur chargé de l'application de la loi le pouvoir d'ordonner à une personne de discontinuer d'acheter des fonds de terre ou lui permettre de continuer à certaines conditions, selon des critères établis dans l'article 52 et dont les modalités d'application sont déterminées par règlement du lieutenant-gouverneur en conseil.

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

Il détermine les conditions relatives à la délivrance d'un permis (articles 53 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 70).

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 de vente, devront le déposer dans un compte en fiducie (article 72).

Tout détenteur de permis devra périodiquement fournir au directeur un rapport de ses activités, accompagné des états financiers (article 74).

Le directeur possède un pouvoir d'enquête réglementé par les articles 74 à 78.

La section V du chapitre cinquième traite de la suspension et de la révocation des permis (articles 79 à 81) 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 82 à 86).

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, une société ou une corporation (articles 93 et 94). Toutefois, une erreur ou une omission ne peut constituer une infraction si le contrevenant établit sa bonne foi (article 95).

Des injonctions peuvent être prises en cas d'infractions répétées (article 97).

Enfin, les recours civils en nullité et en dommages sont traités aux articles 98 à 100.

It regulates publicity campaigns, drawings and contests (sections 48 and 49). The bill also grants to the director charged with the application of the act the power to order a person to cease buying land or allow him to continue on certain conditions, in accordance with the criteria established in section 52, the terms and conditions of application of which are determined by regulation of the Lieutenant-Governor in Council.

Chapter V deals with the administration of the act.

It determines the conditions relating to the issue of a permit (sections 53 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 70).

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 72).

Every permit holder must periodically furnish the director with a report on his activities, accompanied with the financial statements (section 74).

The director has a power of investigation regulated by sections 74 to 78.

Division V of Chapter V deals with the suspension and cancellation of permits (sections 79 to 81) 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 82 to 86).

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

It provided for fines varying from one hundred to twenty-five thousand dollars according to whether the contravener is an individual, a partnership or a corporation (sections 93 and 94). However, an error or omission does not constitute an offence if the contravener establishes his good faith (section 95).

Injunctions may be granted in cases of repeated offences (section 97).

Finally, sections 98 to 100 deal with civil recourses for nullity and damages.

- f) énoncer un prix ferme et les modalités de paiement et des avances;
- g) mentionner la date de livraison; et
- h) contenir toute autre stipulation prescrite.

9. Toute personne qui construit une maison pour autrui d'après une maison témoin ou d'après des plans et devis, outre sa responsabilité comme entrepreneur, est tenu à la garantie du vendeur en raison des défauts cachés, conformément à l'article 1522 du Code civil.

10. Toute personne qui vend une maison qu'elle a construite aux fins de vente, outre sa responsabilité découlant de la vente, est tenue à la garantie de l'entrepreneur conformément aux articles 1688 et 2259 du Code civil.

11. Est sans effet toute stipulation de l'offre de vente ou du contrat de construction qui déroge à la présente loi ou au règlement ou toute stipulation permettant au vendeur ou au constructeur

a) d'augmenter unilatéralement le prix énoncé ou de modifier unilatéralement les modalités de paiement et des avances;

b) de mettre fin unilatéralement à l'offre de vente acceptée ou au contrat de construction;

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

12. Le vendeur ou le constructeur ne peut exiger un prix supérieur à celui énoncé dans l'offre de vente ou dans le contrat de construction à moins que cette augmentation ne résulte de modifications apportées à la maison et aux plans et devis et qui ont été autorisées au préalable par écrit par le client.

Le client qui a payé un prix supérieur sans que ces conditions n'aient été remplies peut répéter le montant payé en trop, soit par requête soit conformément au Livre Huitième du Code de procédure civile, dans l'année qui suit le paiement.

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

(g) mention the date of delivery; and

(h) contain any other prescribed stipulation.

9. Any person who builds a house for another person according to a model house or according to plans and specifications, is bound, in addition to his responsibility as a builder, to the seller's warranty against latent defects, in accordance with article 1522 of the Civil Code.

10. Any person who sells a house he has built for sales purposes, is bound, in addition to his responsibility arising from the sale, to the builder's warranty, in accordance with articles 1688 and 2259 of the Civil Code.

11. Any stipulation contained in the offer for sale or in the building contract which derogates from this act or the regulations or any stipulation authorizing the seller or the builder

(a) to unilaterally increase the price stated or to unilaterally change the terms and conditions of payment and advances;

(b) to unilaterally put an end to the accepted offer for sale or to the building contract;

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

12. The seller or the builder cannot demand a price greater than that stated in the offer for sale or in the building contract unless such increase is the result of changes made to the house and to the plans and specifications, which changes have been previously authorized in writing by the customer.

The customer who has paid a greater price where such conditions have not been complied with may recover the amount paid in excess either by motion or in accordance with Book Eight of the Code of Civil Procedure within the year following payment.

Après le chapitre huitième 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 sur la base d'une maison témoin.

Following Chapter VIII, 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.

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 ne démontre qu'une telle occupation entraverait la bonne marche de la construction.

14. L'occupation visée dans l'article 13 ne libère pas le vendeur ou le constructeur de sa responsabilité pour le retard dans la livraison.

SECTION II

RÈGLES PARTICULIÈRES AUX MAISONS TÉMOINS

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. Une maison témoin doit être conforme à des 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'offre de vente ou le contrat de construction, le vendeur ou le constructeur doit lui remettre un écrit 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 fournir au client les meubles meublants et les accessoires visés dans l'article 18, sauf ceux qui sont expressément exclus dans l'offre de vente ou le contrat de construction.

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

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 proves that such occupancy would hinder the progress of the construction.

14. The occupancy contemplated in section 13 shall not relieve the seller or the builder from responsibility in regard to the delay in delivery.

DIVISION II

SPECIAL RULES CONCERNING MODEL HOUSES

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. A 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 offer for sale or the building contract, the seller or the builder must furnish him with a writing identifying and indicating the price of the furniture and accessories found in the model house.

19. The seller or the builder must furnish to the customer the furniture and accessories contemplated in section 18 except those expressly excluded in the offer for sale or the building contract.

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

20. Une offre comportant l'obligation de construire une maison d'après une maison témoin doit, sous peine de nullité, être rédigée conformément à la formule en annexe de la présente loi. Néanmoins, les parties peuvent ajouter à cette formule toute clause non contraire à la loi ou au règlement.

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

CHAPITRE III

LE LOTISSEMENT

SECTION I

DÉFINITIONS ET EXCEPTIONS

21. Dans le présent chapitre et dans le règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

a) « lot »: un lot partie d'un terrain; et par

b) « terrain »: un terrain situé au Québec ou à l'extérieur du Québec, divisé ou faisant l'objet d'un projet de division, aux fins de vente ou de louage, en plus de quatre lots contigus ou, si ces lots ne sont pas contigus, lorsqu'ils font partie d'un même plan d'ensemble établi à telles fins.

22. Le présent chapitre ne s'applique pas:

a) à la vente ou au louage d'un lot sur lequel est érigée une maison;

b) à la vente d'un lot si le contrat de vente comporte l'obligation d'y construire une maison.

SECTION II

LE PROSPECTUS

23. Nul ne peut distribuer un prospectus qui n'a pas été déposé auprès du directeur.

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

20. An offer entailing the obligation to build a house according to a model house must, on pain of nullity, be drawn up in accordance with 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 is bound to keep copies of such form at the disposal of his customers.

CHAPTER III

SUBDIVISION

DIVISION I

DEFINITIONS AND EXCEPTIONS

21. In this chapter and in the regulations, unless the context indicates a different meaning,

(a) "lot" means a lot forming part of a piece of land; and

(b) "land" means a piece of land situated in or outside the province of Québec subdivided or projected for subdivision, for the purposes of sale or lease, into more than four contiguous lots or, if such lots are not contiguous, when they form part of the same general plan established for such purposes.

22. This chapter does not apply:

(a) to the sale or lease of a lot on which a house is erected;

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

DIVISION II

THE PROSPECTUS

23. No person may distribute a prospectus which has not been filed with the director.

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

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 compagnie,

i. le nom de la compagnie, l'adresse du siège social et celle de sa place d'affaires au Québec,

ii. les lois constituant la compagnie en corporation et

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

c) le nom et l'adresse des vérificateurs;

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

e) la désignation cadastrale du terrain;

f) 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;

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

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

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

j) une description 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;

k) 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;

l) les restrictions touchant la construction, les règlements de zonage et

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 company:

i. the name of the company, the address of the head office and that of its place of business in the province of Québec,

ii. the acts incorporating the company, and

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

(c) the name and address of each of the auditors;

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

(e) the cadastral designation of the land;

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

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

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

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

(j) a description 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;

(k) the terms and conditions 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;

(l) the restrictions respecting construction, zoning by-laws and any other re-

toutes autres restrictions régissant l'usage ou l'exploitation des lots;

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

n) l'état du drainage des lots;

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

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

Le lotisseur 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 DE VENTE OU DE LOUAGE

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

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

30. Le contrat de vente ou de louage d'un lot doit, sous peine de nullité, être précédé d'une offre acceptée.

31. Le lotisseur doit transmettre au registrateur de la division d'enregistre-

striction governing the use or development of the lots;

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

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

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

(p) the obligations imposed on the customer for the construction and the manner in which the customer is protected against registration of privileges.

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

26. The subdivider shall without delay notify the director in writing of any change in the prospectus or the land. The director may require the filing of a new prospectus, if he considers it appropriate.

The subdivider shall not distribute the prospectus unless the changes are mentioned therein.

27. Distribution of a prospectus after its filing with the director shall not involve the responsibility of the latter 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 OF SALE OR OF LEASE

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

He must remit a copy thereof to every customer at the signing of an offer, under pain of the nullity of such offer.

30. The contract of sale or of lease of a lot shall, under pain of nullity, be preceded by an accepted offer.

31. The subdivider shall send to the registrar of the registration division where

ment où est situé le terrain un avis indiquant le nom des parties à l'offre et la désignation cadastrale du lot. Le registra-
 teur ne doit faire mention de cet avis qu'à l'index des noms. Le défaut de transmettre un tel avis emporte la nullité de l'offre.

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

Le contrat 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 de vente ou de louage d'un lot, sous peine de nullité d'un tel contrat, avant qu'un délai de quinze jours ne soit écoulé depuis l'enregistrement de l'avis visé dans 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.

Le client peut envoyer une copie de cet avis au registra-
 teur de la division d'enregistrement où est situé le terrain. Ce dernier doit en faire mention à l'index des noms.

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 restituer au client ce qu'il a reçu de lui.

39. Le lotisseur assume les frais de la restitution.

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 only in the index of names. Failure to send such notice shall entail the nullity of the offer.

32. The contract of sale or of lease must, under pain of nullity, be executed in notarial form *en minute*.

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

33. No notary shall execute a contract of sale or of lease of a lot, under pain of the nullity of such contract, 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 accompanied with a resolutive condition under which the customer may set aside the offer at his sole discretion.

35. The customer may set aside 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 resolution by means of a written notice to that effect sent to the subdivider.

The customer may send a copy of such notice to the registrar of the registration division where the land is situated. The latter shall make mention thereof in the index of names.

37. The offer shall be set aside of right from the date on which the subdivi-
 der receives the notice.

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

39. The subdivider shall assume the costs of the return.

40. Le contrat de vente ou de louage doit contenir, sous peine de nullité:

- a) la mention que le lotisseur est détenteur d'un permis de lotisseur;
- b) la déclaration du client qu'il a reçu copie du prospectus;
- c) la désignation cadastrale du lot;
- d) 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 n'est pas requise.

41. Un contrat de prêt consenti à 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 notarié.

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 l'entrepreneur, s'il est un tiers, sache que le lot est assujéti au présent chapitre.

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. La vente ou le louage au Québec d'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.

Telle vente ou tel louage doit de plus être confié à un courtier en immeubles détenteur d'un permis délivré en vertu de la Loi du courtage immobilier (Statuts refondus, 1964, chapitre 267).

CHAPITRE IV

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

SECTION I

CONTRATS ET DOCUMENTS

43. Un contrat ou une offre visée dans la présente loi doit, sous peine de nullité, être consigné dans un écrit.

40. The contract of sale or of lease shall contain, under pain of nullity:

- (a) the mention that the subdivider is the holder of a subdivider's permit;
- (b) the declaration of the customer that he has received a copy of the prospectus;
- (c) the cadastral designation of the lot;
- (d) 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.

41. A loan contract granted for the 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 on the purchase of a lot, upon the condition that the contractor, if he is a third person, knows that the lot is subject to this chapter.

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 sale or lease in the province of Québec of a lot situated outside the province 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.

Such sale or lease 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

43. A contract or offer contemplated in this act shall, under pain of nullity, be recorded in writing.

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

45. Doit être consignée dans un écrit et signée une promesse d'un vendeur, d'un constructeur, d'un lotisseur ou de leur représentant à l'effet que lui-même ou une autre personne:

i. négociera la revente ou rachètera un immeuble qu'il offre en vente ou en garantira la revente;

ii. achètera ou vendra un immeuble appartenant à l'acheteur;

iii. 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;

iv. 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.

SECTION II

PROHIBITIONS

46. Une stipulation d'une offre ou d'un contrat intervenu 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.

47. Une stipulation par laquelle un client renonce à un droit que lui confère la présente loi ne peut lui être opposée.

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.

Sans limiter la généralité de ce qui précède, nul ne peut à l'occasion d'une offre ou d'un contrat visé dans la présente

44. The signature, initials or other identification marks affixed to a contract or offer by the representative or agent of a builder, seller or subdivider shall bind the latter.

45. The promise of a seller, builder, subdivider or the agent of one of them shall be recorded in writing, if to the effect that he or another person:

i. will negotiate the resale or will repurchase an immovable he offers for sale or will guarantee the resale of it;

ii. will purchase or sell an immovable which belongs to the purchaser;

iii. 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;

iv. 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.

DIVISION II

PROHIBITIONS

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

47. A stipulation by which a customer waives a right conferred on him by this act cannot be invoked against him.

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

Without limiting the generality of the foregoing, no person may on the occasion of an offer or a contract contemplated by

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 ou à un terrain visé dans le chapitre III à moins que cette publicité, ce concours ou ce tirage n'ait été autorisé conformément au règlement.

SECTION III

LA PREUVE

50. Un client qui est partie à une offre ou un contrat visé dans 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, la date de la réception est celle de la mise à la poste.

SECTION IV

DIVERS

52. Le directeur peut conformément au règlement ordonner à une personne qui achète ou offre d'acheter un fonds de terre dont la superficie peut être excessive selon le règlement, de discontinuer ces opérations ou lui permettre de continuer aux conditions qu'il fixe lorsqu'il juge que ces offres ou achats ont pour effet de préjudicier au développement économique du territoire où sont situés les fonds de terre ou que ces offres ou achats ne sont pas conformes à l'intérêt public.

CHAPITRE V

ADMINISTRATION

SECTION I

PERMIS

§ 1.—*Dispositions communes à tout permis*

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

this act be party to a system of sales by reference, pyramid sales, chain sales or of 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 or a lot contemplated in Chapter III unless such publicity, contest or drawing has been authorized in accordance with the regulations.

DIVISION III

PROOF

50. A customer who is a party to an offer or a contract contemplated in 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, the date of receipt shall be that of the mailing.

DIVISION IV

MISCELLANEOUS

52. The director may in accordance with the regulations order a person buying or offering to buy land the area of which may be excessive according to the regulations, to cease such operations or allow him to continue on the conditions the director fixes when he deems that such offers or purchases have the effect of jeopardizing the economic development of the territory where the land is situated or that such offers or purchases do not conform to the public interest.

CHAPTER V

ADMINISTRATION

DIVISION I

PERMITS

§ 1.—*Provisions common to all permits*

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

directeur avec les 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 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 lot a fait l'objet d'un projet

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 deposit or security.

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 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 lot has been included in

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 mentionner 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 rayer les entrées faites à l'index aux immeubles en vertu de l'article 61.

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 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 lot 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 strike out the entries made in the index of immoveables under section 61.

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. Le directeur ou son adjoint ne peut être poursuivi en justice en raisons d'actes officiels accomplis de bonne foi dans l'exercice de ses fonctions.

68. Aucun des recours extraordinaires prévus par les articles 834 à 850 du Code de procédure civile ne peut être exercé et aucune injonction ne peut être accordée contre le directeur ou son adjoint agissant en leur qualité officielle.

69. Deux juges de la Cour d'appel peuvent, sur requête, annuler sommairement un bref, une ordonnance ou une injonction délivrés ou accordés à l'encontre des articles 67 ou 68.

70. Aucun document ne peut être attribué au directeur s'il n'est signé par lui ou par un membre de son personnel mais uniquement, dans le cas de ce dernier, dans la mesure déterminée par règlement.

SECTION III

TENUE DES LIVRES ET COMPTES

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

72. 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.

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. The director or his assistant cannot be sued by reason of official acts done in good faith in the exercise of his functions.

68. No extraordinary recourse contemplated in articles 834 to 850 of the Code of Civil Procedure shall be exercised and no injunction shall be granted against the director or his assistant acting in his official capacity.

69. Two judges of the Court of Appeal upon motion, may annul summarily any writ, order or injunction issued or granted contrary to section 67 or 68.

70. 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 latter, only to the extent determined by regulation.

DIVISION III

BOOK-KEEPING AND ACCOUNTS

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

72. A seller, builder or subdivider, or the agent of one of them, who receives funds on the occasion 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.

SECTION IV

RAPPORT ET INSPECTION

73. 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.

74. Le directeur ou une personne qu'il autorise par écrit peut inspecter les affaires d'un détenteur de permis ou de toute personne qui, dans son opinion, devrait détenir un permis de même que d'un vendeur ou d'un constructeur.

75. 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 74 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.

76. Le directeur ou une personne qu'il autorise par écrit, peut saisir les livres, registres, comptes, dossiers et autres documents d'une personne dont les affaires font l'objet d'une inspection en vertu de l'article 74 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.

77. 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.

DIVISION IV

REPORT AND INSPECTION

73. A permit holder must, in the manner and at the times prescribed, 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.

74. The director or a person authorized by him in writing may examine the affairs of a permit holder or of any person, who, in his opinion, should hold a permit, or the affairs of a seller or builder.

75. 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 74 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.

76. The director or a person authorized by him in writing may seize the books, registers, accounts, records and other documents of a person whose affairs are the object of an inspection under section 74 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.

77. Where the director has reason to believe that the funds which must be kept in trust may be misappropriated, he may request 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.

78. 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 74, 75 ou 76 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

79. 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 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*.

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

81. 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

82. Une personne dont la demande de permis est refusée ou dont le permis est

78. The director is vested, to inquire 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 74, 75 or 76 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

79. 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 a criminal 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 a criminal offence under Part XI of the Criminal Code (Statutes of Canada), in so far as it is conspiracy to commit a criminal offence contemplated in paragraph *c*.

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

81. 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

82. Any person whose application for a permit is refused or whose permit is sus-

suspendu ou révoqué peut interjeter appel de la décision du directeur devant la Cour provinciale.

83. 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 81.

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

84. 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.

85. 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 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.

86. 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

87. 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;

pending or revoked may appeal from the director's decision to the Provincial Court.

83. 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 81.

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.

84. 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.

85. 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 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.

86. The Court may confirm, amend 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

87. 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) 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 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 ou de contrat de construction 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 72 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 les conditions d'exercice de l'activité immobilière visée dans l'article 52, les régions du Québec où le directeur peut

(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, 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 the holder of a permit must file with the director;

(f) on the keeping of the registers, accounts and records of the holder of a permit and for the determining of how long the holder of a permit must conserve those registers, accounts and records;

(g) on the place where the plans and specifications contemplated in Chapter II must be kept at the disposal of customers and on how long those plans and specifications shall be conserved;

(h) to render obligatory the use of forms of offer to purchase or of building contract for the construction of a house;

(i) on the conditions for the deposit and withdrawal of money from any account in trust contemplated in section 72 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 publicity of a permit holder;

(m) on the conditions of exercise of the real estate activity mentioned in section 52, the regions of the Province where the

exercer le pouvoir que lui confère ledit article de même que les conditions d'exercice de ce pouvoir.

88. 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

89. Un lotisseur ou son représentant, à l'exclusion du lotisseur visé dans l'article 90, 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
- 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.

90. 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.

91. Un vendeur, un constructeur ou leur représentant est coupable d'une infraction s'il contrevient à l'article 18, 19, ou au deuxième alinéa de l'article 20 ou aux articles 45, 48, 49 ou 72 ou à une prescription ou à une interdiction d'un règlement d'application de ces articles.

director may exercise the power he is granted in that section and on the conditions of exercise of such power.

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

Such regulations shall come into force on the day of the publication in the *Québec Official Gazette* 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

89. A subdivider or his agent, excluding the subdivider contemplated in section 90, 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) if he leads falsely to be belief, by the title he assumes or otherwise, that he is authorized to act as a subdivider or agent.

90. 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 resorts to publicity contrary to the regulations.

91. A seller or builder or the agent of either of them is guilty of an offence if he infringes section 18, 19, the second paragraph of section 20, section 45, 48, 49 or 72 or a prescription or prohibition of a regulation pursuant to those sections.

92. Un lotisseur qui a omis de donner un renseignement prescrit en vertu des paragraphes *d, e, f, h, j, l, m, n, o* ou *p* du prospectus visé dans l'article 25 ou qui a donné un faux renseignement dans 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.

93. Une personne autre qu'une corporation, qui est coupable d'une infraction prévue par les articles 89 à 92, 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.

94. 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 93, que la corporation ait ou non été poursuivie ou déclarée coupable.

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

96. 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.

97. 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

92. A subdivider who has failed to give any information prescribed under paragraph *d, e, f, h, j, l, m, n, o* or *p* of the prospectus contemplated in section 25 or has supplied false information in 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.

93. A person other than a corporation, who is guilty of an offence contemplated in sections 86 to 92, 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.

94. 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 93, whether or not the corporation has been prosecuted or found guilty.

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

96. Prosecutions under this act shall be brought 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.

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

jusqu'à prononciation du jugement final à être rendu au pénal.

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.

SECTION II

RECOURS CIVILS

98. 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.

99. 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 100.

100. 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 sous réserve de l'application du Livre Huitième du Code de procédure civile, et se prescrit par trois mois à compter de la contravention.

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS FINALES

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

jurisdiction.

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 other cases, the provisions of the Code of Civil Procedure respecting writs of injunction apply.

DIVISION II

CIVIL RECOURSES

98. No contract, offer or writing infringing a provision of this act is null on account of that infringement, except if the nullity is expressly mentioned therein.

99. In the cases where a provision of this act entails nullity, only the customer or his assign may apply for the establishment of that nullity.

Such application 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 100, if any.

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

Such claim is made by motion, subject to the application of Book Eight of the Code of Civil Procedure, and is prescribed by three months from the time of the infringement.

CHAPTER VIII

FINAL PROVISIONS

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

[[**102.** Les dépenses encourues pour l'application de la présente loi sont payées, pour les exercices financiers 1974/1975 et 1975/1976, à même le fonds consolidé du revenu et, pour les exercices financiers suivants, à même les deniers accordés annuellement à cette fin par la Législature.]]

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

I—DÉSIGNATION
(Désignation cadastrale et 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 ».

[[**102.** The expenses incurred for the carrying out of this act shall be paid, for the fiscal years 1974/1975 and 1975/1976, out of the consolidated revenue fund and, for subsequent fiscal years, out of the moneys granted each year for that purpose by the Legislature.]]

103. 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—DESCRIPTION
(Physical and cadastral description)

2. This agreement comprises, in addition to the offer to purchase of the above-mentioned lot, that of a house which the SELLER engages to build on such land 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—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:

- Paiement comptant après construction des fondations: \$.....
- Paiement comptant après l'érection de la charpente et du toit: \$.....
- Paiement comptant après la pose du recouvrement extérieur: \$.....
- Paiement comptant après l'installation des systèmes d'éclairage et de chauffage: \$.....
- Paiement comptant après la pose des enduits et plâtres: \$.....
- Paiement comptant lors de la signature du contrat de vente devant Me..... notaire à..... \$.....

— Paiement comptant trente-cinq jours après la fin des travaux: \$.....

II—PRICE

3. The sale of the above immovable 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 set of terms and conditions:

(1) If the financing of this sale is effected through a hypothecary creditor utilising his own proceeding for the inspection of the work, the payment of the abovementioned price is made 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 an inspection form established by himself, the terms and conditions for the payment of the abovementioned price are established as follows:

- Cash payment after completion of the foundations: \$.....
- 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..... notary at..... \$.....

— Cash payment thirty-five days after completion of work: \$.....

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

CHAPITRE II

LA CONSTRUCTION ET LA VENTE
DE MAISONS

SECTION I

RÈGLES GÉNÉRALES

5. Nul ne peut, sous peine de nullité, s'engager à construire une maison sauf d'après une maison témoin ou d'après des plans et devis. (Article 4)

6. L'engagement de vendre un terrain et d'y construire une maison doit, sous peine de nullité, être constaté dans une offre acceptée par les parties. (Article 5)

7. Le vendeur ou le constructeur doit tenir les plans et devis à la disposition de tout intéressé pour examen. (Article 6)

8. Le client a droit d'obtenir une copie des plans et devis sur paiement des frais de reproduction. (Article 7)

9. L'offre de vente ou le contrat de construction doit notamment, sous peine de nullité:

a) identifier les plans et devis ou la maison témoin;

b) dans le cas d'une maison construite d'après une maison témoin, référer aux plans et devis de la maison témoin;

c) reproduire, le cas échéant, l'écrit visé dans l'article 18;

d) faire état des modifications apportées par rapport aux plans et devis de la maison témoin;

e) contenir la désignation cadastrale du terrain et, le cas échéant, décrire les obligations du vendeur ou du constructeur quant à son aménagement;

f) énoncer un prix ferme et les modalités de paiement et des avances;

g) mentionner la date de livraison; et

h) contenir toute autre stipulation prescrite. (Article 8)

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

CHAPTER II

THE BUILDING AND THE SALE
OF HOUSES

DIVISION I

GENERAL RULES

5. No person may, on pain of nullity, engage to build a house except according to a model house or according to plans and specifications. (Section 4)

6. The engagement to sell a piece of land and to build a house thereon must, on pain of nullity, be evidenced in an offer accepted by the parties. (Section 5)

7. The seller or the builder must keep the plans and specifications at the disposal of any interested person for examination. (Section 6)

8. The customer is entitled to obtain a copy of the plans and specifications on payment of the costs of reproduction. (Section 7)

9. The offer for sale or the building contract must, on pain of nullity, in particular:

(a) identify the plans and specifications or the model house;

(b) in the case of a house built according to a model house, refer to the plans and specifications of the model house;

(c) reproduce, where such is the case, the writing contemplated in section 18;

(d) state what the changes are in relation to the plans and specifications of the model house;

(e) contain the cadastral description of the land and, where such is the case, describe the obligations of the seller or builder in regard to the preparation of the land;

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

(g) mention the date of delivery; and

(h) contain any other prescribed stipulation. (Section 8)

10. Toute personne qui construit une maison pour autrui d'après une maison témoin ou d'après des plans et devis, outre sa responsabilité comme entrepreneur, est tenu à la garantie du vendeur en raison des défauts cachés, conformément à l'article 1522 du Code civil. (Article 9)

11. Toute personne qui vend une maison qu'elle a construite aux fins de vente, outre sa responsabilité découlant de la vente, est tenue à la garantie de l'entrepreneur conformément aux articles 1688 et 2259 du Code civil. (Article 10)

12. Est sans effet toute stipulation de l'offre de vente ou du contrat de construction qui déroge à la présente loi ou au règlement ou toute stipulation permettant au vendeur ou au constructeur

a) d'augmenter unilatéralement le prix énoncé ou de modifier unilatéralement les modalités de paiement et des avances;

b) de mettre fin unilatéralement à l'offre de vente acceptée ou au contrat de construction;

c) de se dégager de la responsabilité découlant des articles 1522, 1688 et 2259 du Code civil ou des articles 9, 10 ou 16. (Article 11)

13. Le vendeur ou le constructeur ne peut exiger un prix supérieur à celui énoncé dans l'offre de vente ou dans le contrat de construction à moins que cette augmentation ne résulte de modifications apportées à la maison et aux plans et devis et qui ont été autorisées au préalable par écrit par le client.

Le client qui a payé un prix supérieur sans que ces conditions n'aient été remplies peut répéter le montant payé en trop, soit par requête soit conformément au Livre Huitième du Code de procédure civile, dans l'année qui suit le paiement. (Article 12)

14. 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. (Article 13)

10. Any person who builds a house for another person according to a model house or according to plans and specifications, is bound, in addition to his responsibility as a builder, to the seller's warranty against latent defects, in accordance with article 1522 of the Civil Code. (Section 9)

11. Any person who sells a house he has built for sales purposes, is bound, in addition to his responsibility arising from the sale, to the builder's warranty, in accordance with articles 1688 and 2259 of the Civil Code. (Section 10)

12. Any stipulation contained in the offer for sale or in the building contract which derogates from this act or the regulations or any stipulation authorizing the seller or the builder

(a) to unilaterally increase the price stated or to unilaterally change the terms and conditions of payment and advances;

(b) to unilaterally put an end to the accepted offer for sale or to the building contract;

(c) to be relieved of the responsibility arising from articles 1522, 1688 and 2259 of the Civil Code or from section 9, 10 or 16, is without effect. (Section 11)

13. The seller or the builder cannot demand a price greater than that stated in the offer for sale or in the building contract unless such increase is the result of changes made to the house and to the plans and specifications, which changes have been previously authorized in writing by the customer.

The customer who has paid a greater price where such conditions have not been complied with may recover the amount paid in excess either by motion or in accordance with Book Eight of the Code of Civil Procedure within the year following payment. (Section 12)

14. 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. (Section 13)

15. L'occupation visée dans l'article 13 ne libère pas le vendeur ou le constructeur de sa responsabilité pour le retard dans la livraison. (Article 14)

SECTION II

RÈGLES PARTICULIÈRES AUX MAISONS TÉMOINS

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. Une maison témoin doit être conforme à des 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'offre de vente ou le contrat de construction, le vendeur ou le constructeur doit lui remettre un écrit 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 fournir au client les meubles meublants et les accessoires visés dans l'article 18, sauf ceux qui sont expressément exclus dans l'offre de vente ou le contrat de construction.

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

21. Une offre comportant l'obligation de construire une maison d'après une maison témoin doit, sous peine de nullité, être rédigée conformément à la formule en annexe de la présente loi. Néanmoins, les parties peuvent ajouter à cette formule toute clause non contraire à la loi ou au règlement.

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

15. The occupancy contemplated in section 13 shall not relieve the seller or the builder from responsibility in regard to the delay in delivery. (Section 14)

DIVISION II

SPECIAL RULES CONCERNING MODEL HOUSES

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. A 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 offer for sale or the building contract, the seller or the builder must furnish him with a writing identifying and indicating the price of the furniture and accessories found in the model house. (Section 18)

20. The seller or the builder must furnish to the customer the furniture and accessories contemplated in section 18 except those expressly excluded in the offer for sale or the building contract.

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

21. An offer entailing the obligation to build a house according to a model house must, on pain of nullity, be drawn up in accordance with 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 is bound to keep copies of such form at the disposal of his customers. (Section 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 18, 19, ou au deuxième alinéa de l'article 20 ou aux articles 45, 48, 49 ou 72 ou à une prescription ou à une interdiction d'un règlement d'application de ces articles. (Article 91)

23. Une personne autre qu'une corporation, qui est coupable d'une infraction prévue par les articles 89 à 92, 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 93)

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 93, que la corporation ait ou non été poursuivie ou déclarée coupable. (Article 94)

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 98)

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

CHAPTER VI

SANCTIONS

DIVISION I

OFFENCES AND PENALTIES

22. A seller or builder or the agent of either of them is guilty of an offence if he infringes section 18, 19, the second paragraph of section 20, section 45, 48, 49 or 72 or a prescription or prohibition of a regulation pursuant to those sections. (Section 91)

23. A person other than a corporation, who is guilty of an offence contemplated in sections 89 to 92, 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 93)

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 93, whether or not the corporation has been prosecuted or found guilty. (Section 94)

DIVISION II

CIVIL RECOURSES

25. No contract, offer or writing infringing a provision of this act is null on account of that infringement, except if the nullity is expressly mentioned therein. (Section 98)

26. In the cases where a provision of this act entails nullity, only the customer or his assign may apply for the establishment of that nullity.

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 100. (Article 99)

27. 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, sous réserve de l'application du Livre Huitième du Code de procédure civile, et se prescrit par trois mois à compter de la contravention. (Article 100)

IV—AUTRES OBLIGATIONS DU VENDEUR

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

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

30. Le VENDEUR s'engage à livrer à l'ACHETEUR au moment de la passation du contrat de vente une maison conforme en tous points à la maison témoin ci-haut décrite, avec les modifications ci-dessus mentionnées et acceptées par les parties.

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

À 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.

32. 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.

Such application 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 100, if any. (Section 99)

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

Such claim is made by motion, subject to the application of Book Eight of the Code of Civil Procedure, and is prescribed by three months from the time of the infringement. (Section 100)

IV—OTHER OBLIGATIONS OF THE SELLER

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

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

30. The SELLER engages to deliver to the BUYER at the time the sales contract is passed a house in conformity in every respect to the above described model house, with the abovementioned changes accepted by the parties.

31. The SELLER engages to provide to a possible hypothecary lender a real 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.

32. 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 the construction.

33. 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.

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

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

36. Le VENDEUR qui ne livre pas la maison à la date fixée dans le paragraphe 2, est tenu de verser à l'ACHETEUR une indemnité à raison de dollars par jour, sauf cas fortuit ou force majeure.

V—OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR

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

38. 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.

39. 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

40. La présente offre d'achat n'est valable que pour un délai de trente jours

33. 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.

34. If the hypothecary creditor 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.

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

36. The SELLER who does not deliver the house on the date fixed in paragraph 2, 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 OF THE BUYER

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

38. Thirty-five days following the completion 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.

39. Subject to the signature of the sales contract and thirty-five days after the completion 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

40. This offer to purchase is only valid for a delay of thirty days and on the condi-

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 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.

41. 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 1.

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.

42. Sous réserve des paragraphes 40 et 41, à défaut par l'ACHETEUR de payer à 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.

À 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.

43. 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.

tion 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 of 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.

41. 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 1.

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.

42. Subject to paragraphs 40 and 41, if the BUYER fails to pay on its respective 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.

43. 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—AJUSTEMENTS

44. 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.

45. 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.

46. 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.

47. L'ajustement des taxes, des primes d'assurance, des intérêts de l'hypothèque et du combustible sera calculé à la date du contrat de vente.

48. 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

49. 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 13 de la Loi sur la protection des acheteurs de maisons neuves et de terrains.

Signé à
ce jour d' 19 ..

.....
Acheteur

.....
Témoin

VII—ADJUSTMENTS

44. 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.

45. 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.

46. 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.

47. The adjustment of taxes, insurance premiums, interest on the hypothec and of fuel is to be calculated from the date of the sales contract.

48. 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

49. 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 moment or from the moment the BUYER has obtained possession of the immovable under section 13 of the Act respecting the protection of buyers of new houses and land.

Signed at
on day of 19 ..

.....
Buyer

.....
Witness

Cette offre est acceptée:

Par:
Vendeur (officier de la compagnie)
Date:

This offer is accepted:

By:
Seller (officer of the company)
Date: