



Comprehensive Rider to the Residential Contract For Sale And Purchase

Cette traduction est destinée à des fins de lecture uniquement et ne peut être utilisée à d'autres fins.

ADDENDA COMPLET AU CONTRAT RÉSIDENTIEL DE VENTE ET D'ACHAT

CE FORMULAIRE A ÉTÉ APPROUVÉ PAR LES FLORIDA REALTORS ET LE FLORIDA BAR

Si initialé par toutes les parties, les clauses ci-dessous seront intégrées dans le Contrat de vente et d'achat de biens immobiliers entre les Florida Realtors®/Le Barreau de Floride entre _____ (VENDEUR) et _____ (ACHETEUR)

concernant le bien décrit comme suit :

Initiales de l'acheteur _____ Initiales du vendeur _____

A. ADDENDA DE COPROPRIÉTÉ (CONDOMINIUM)

1. APPROBATION DE L'ASSOCIATION DE COPROPRIÉTÉ :

L'approbation de l'Association pour l'Acheteur (COCHER UNE CASE) : __est__ requise__n'est pas requise. Si l'approbation est requise, ce Contrat est conditionnel à l'approbation de l'Acheteur par l'Association au plus tard le _____ (si laissé en blanc, alors 5) jours avant la clôture. Dans un délai de _____ (si laissé en blanc, alors 5) jours après la Date d'entrée en vigueur, le Vendeur initiera le processus d'approbation auprès de l'Association et l'Acheteur demandera cette approbation. L'Acheteur et le Vendeur signeront et remettront tout document requis par l'Association pour compléter le transfert du bien immobilier et chacun s'efforcera diligemment d'obtenir cette approbation, y compris en se présentant en personne si nécessaire. Si l'Acheteur n'est pas approuvé dans le délai indiqué, ce Contrat sera résilié et l'Acheteur se verra rembourser le Dépôt, libérant ainsi l'Acheteur et le Vendeur de toutes obligations futures en vertu de ce Contrat.

2. PREMIER DROIT DE REFUS :

(a) L'Association (COCHER UNE CASE) : __a__ __n'a pas__ un premier droit de refus ("Droit"). Si l'Association a un Droit, ce Contrat est conditionnel à ce que l'Association, dans le délai permis pour l'exercice de ce Droit, fournisse soit une confirmation écrite à l'Acheteur que l'Association n'exerce pas ce Droit, soit n'exerce pas ce Droit en temps opportun conformément aux termes de la Déclaration de Copropriété ("Déclaration", cette référence incluant toutes ses modifications).

(b) Les membres de l'Association (COCHER UNE CASE) : __ ont __ n'ont pas de Droit. Si les membres ont un Droit, ce Contrat est conditionnel à ce que les membres, dans le délai permis pour l'exercice de ce Droit, fournissent soit une confirmation écrite à l'Acheteur que les membres n'exercent pas ce Droit, soit n'exercent pas ce Droit en temps opportun conformément aux termes de la Déclaration.

(c) L'Acheteur et le Vendeur doivent, dans un délai de _____ (si laissé en blanc, alors 5) jours après la Date d'entrée en vigueur, signer et remettre tout document requis comme condition préalable à l'exercice du Droit, et doivent s'efforcer diligemment de soumettre et de traiter la question avec l'Association et les membres, y compris les comparutions personnelles, si nécessaires.

(d) Si, dans le délai indiqué, l'Association, les membres de l'Association, ou les deux, ne fournissent pas la confirmation écrite ou si le Droit n'a pas expiré autrement, alors ce Contrat sera résilié et le Dépôt sera remboursé à l'Acheteur, libérant ainsi l'Acheteur et le Vendeur de toutes obligations futures en vertu de ce Contrat.

(e) Si l'Association ou un membre exerce son ou ses Droits en temps opportun, ce Contrat sera résilié et le Dépôt sera remboursé à l'Acheteur (à moins que ce Contrat ne prévoie autre chose), libérant ainsi l'Acheteur et le Vendeur de toutes obligations futures en vertu de ce Contrat, et le Vendeur devra payer au Courtier la commission complète lors de la Clôture en reconnaissance du fait que le Courtier a facilité la vente.

3. FRAIS ; COTISATIONS ; PRORATAS ; LITIGES :

(a) Cotisations de l'association de copropriété et loyers : Le Vendeur déclare que le(s) versement(s) actuel(s) de la cotisation de l'association est/sont de \$ _____ payable (COCHER UNE CASE) : __ mensuel __ trimestriel __ semestriel __ annuel et si plus d'un versement de cotisation de l'association \$ _____ payable (COCHER UNE CASE) : __ mensuel __ trimestriel __ semestriel __ annuel et le loyer actuel pour les espaces récréatifs, le cas échéant, est de \$ _____ payable (COCHER UNE CASE) : __ mensuel __ trimestriel __ semestriel __ annuel

A. ADDENDA DE COPROPRIÉTÉ (SUITE)

Toutes les cotisations annuelles imposées par l'Association et le loyer pour les espaces récréatifs, le cas échéant, seront mises à jour par le Vendeur lors de la Clôture, et l'Acheteur remboursera le Vendeur pour les prépaiements.

(b) Frais : Le Vendeur paiera, lors de la Clôture, toutes les amendes imposées à l'encontre de l'Unité par l'Association de Copropriété à la date de Clôture et tous les frais que l'Association facture pour fournir des informations sur le bien immobilier, les cotisations et les frais.

Si le bien immobilier fait partie d'une Association de Propriétaires, voir l'Addenda B. DIVULGATION DE L'ASSOCIATION DE PROPRIÉTAIRES/COMMUNAUTÉ pour plus d'informations, y compris des cotisations et frais supplémentaires.

(c) Cotisations spéciales et Proratas :

(i) Le Vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance d'une évaluation spéciale ou autre imposée par l'Association ou qui a été inscrite à l'ordre du jour, ou rapportée dans les comptes rendus, de l'Association dans les douze (12) mois précédant la Date d'entrée en vigueur, ("en attente") sauf comme suit : _____

(ii) Si des évaluations spéciales imposées ou en attente existent à la Date d'entrée en vigueur et sont divulguées ci-dessus par le Vendeur et peuvent être payées par versements (COCHER UNE CASE) : __ Acheteur __Vendeur (si laissé en blanc, alors Acheteur) paiera les versements dus après la Date de Clôture. Si Vendeur est coché, le Vendeur paiera l'évaluation en totalité avant ou à la date de Clôture.

(iii) Si des évaluations spéciales imposées ou en attente existent à la Date d'entrée en vigueur et n'ont pas été divulguées ci-dessus par le Vendeur, alors le Vendeur paiera ces évaluations en totalité au moment de la Clôture.

(iv) Si, après la Date d'entrée en vigueur, l'Association impose une évaluation spéciale pour des améliorations, des travaux ou des services, qui n'était pas en attente à la Date d'entrée en vigueur, alors le Vendeur paiera tous les montants dus avant la Date de Clôture et l'Acheteur paiera tous les montants dus après la Date de Clôture.

(v) Une évaluation spéciale sera réputée imposée aux fins de ce paragraphe à la date où l'évaluation a été approuvée comme nécessaire pour son application conformément à la loi de la Floride et aux documents de copropriété énumérés au paragraphe 5.

(vi) Les actifs et passifs de l'Association, y compris les comptes de réserve de l'Association, ne seront pas proratisés.

(d) Litiges : Le Vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de litiges en cours ou anticipés affectant le bien immobilier ou les parties communes, le cas échéant, sauf comme suit : _____

4. MISE À NIVEAU DU SYSTÈME D'EXTINCTION D'INCENDIE :

Si, conformément aux Sections 718.112(2)(n) du F.S., l'Association a voté pour renoncer à la mise à niveau de son système d'extinction d'incendie ou de ses mains courantes et garde-corps pour les unités de copropriété, alors avant la Clôture, le Vendeur doit fournir à l'Acheteur un avis écrit du vote de l'Association renonçant à une telle mise à niveau.

5. DIVULGATION DE NON-DÉVELOPEUR : (COCHER UNE CASE) :

__ (a) L'ACHETEUR RECONNAÎT PAR LA PRÉSENTE QU'IL A REÇU UNE COPIE ACTUELLE DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ, DES STATUTS DE L'ASSOCIATION, DES

RÈGLEMENTS DE L'ASSOCIATION, AINSI QU'UNE COPIE DES INFORMATIONS FINANCIÈRES DE FIN D'ANNÉE LA PLUS RÉCENTE ET DU DOCUMENT DE QUESTIONS-RÉPONSES FRÉQUENTES PLUS DE 3 JOURS, EXCLUANT LES SAMEDIS, DIMANCHES ET JOURS FÉRIÉS, AVANT LA SIGNATURE DE CE CONTRAT.

___ **(b)** CE CONTRAT EST ANNULABLE PAR L'ACHETEUR EN REMETTANT UN AVIS ÉCRIT DE L'INTENTION DE L'ACHETEUR D'ANNULER DANS LES 3 JOURS, EXCLUANT LES SAMEDIS, DIMANCHES ET JOURS FÉRIÉS, APRÈS LA DATE DE SIGNATURE DE CE CONTRAT PAR L'ACHETEUR ET LA RÉCEPTION PAR L'ACHETEUR D'UNE COPIE ACTUELLE DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ, DES STATUTS, DES RÈGLEMENTS DE L'ASSOCIATION, AINSI QU'UNE COPIE DES INFORMATIONS FINANCIÈRES DE FIN D'ANNÉE LA PLUS RÉCENTE ET DU DOCUMENT DE QUESTIONS-RÉPONSES FRÉQUENTES SI DEMANDÉ PAR ÉCRIT. TOUTE TENTATIVE DE RENONCIATION À CES DROITS D'ANNULATION SERA SANS EFFET. L'ACHETEUR PEUT PROLONGER LA DATE DE CLÔTURE POUR UNE PÉRIODE DE 3 JOURS AU MAXIMUM, EXCLUANT LES SAMEDIS, DIMANCHES ET...

A. ADDENDA DE COPROPRIÉTÉ (SUITE)

JOURS FÉRIÉS, APRÈS LA RÉCEPTION PAR L'ACHETEUR DE LA DÉCLARATION, DES STATUTS, DES RÈGLEMENTS DE L'ASSOCIATION, AINSI QU'UNE COPIE DES INFORMATIONS FINANCIÈRES DE FIN D'ANNÉE LA PLUS RÉCENTE ET DU DOCUMENT DE QUESTIONS-RÉPONSES SI DEMANDÉ PAR ÉCRIT. LE DROIT DE L'ACHETEUR D'ANNULER CE CONTRAT PRENDRA FIN À LA CLÔTURE.

6. DEMANDE DE DOCUMENTS DE L'ACHETEUR :

L'Acheteur a droit, aux frais du Vendeur, à des copies actuelles des documents de copropriété spécifiés au paragraphe 5 ci-dessus. L'Acheteur (COCHER UNE CASE) : ___ demande ___ ne demande pas une copie actuelle des documents spécifiés au paragraphe 5 ci-dessus. Si ce Contrat n'est pas conclu, l'Acheteur doit immédiatement retourner les documents au Vendeur ou rembourser le Vendeur pour le coût des documents.

7. RÉCEPTION DES DOCUMENTS PAR L'ACHETEUR :

(COMPLÉTER ET COCHER UNIQUEMENT SI C'EST EXACT) ___ L'Acheteur a reçu les documents décrits au paragraphe 5 ci-dessus, le _____.

8. ÉLÉMENTS COMMUNS ; PARKING :

Le bien comprend l'unité achetée et une part indivise dans les éléments communs et les éléments communs limités accessoires de la copropriété, tels que spécifiés dans la Déclaration. Le droit et l'intérêt du Vendeur dans ou à l'utilisation de(es) espace(s) de stationnement suivant(s), garage et autres zones sont inclus dans la vente du bien et seront attribués à l'Acheteur lors de la Clôture, sous réserve de la Déclaration :

Espace(s) de stationnement n° _____ Garage n° _____ Autre : _____

9. INSPECTIONS ET RÉPARATIONS :

Les droits et obligations découlant des Paragraphes 11 et 12 de ce Contrat pour maintenir, réparer, remplacer ou traiter sont limités à l'unité de copropriété individuelle du Vendeur et, sauf si le Vendeur est par ailleurs responsable, ne s'étendent pas aux éléments communs, aux éléments communs limités ou à toute autre partie de la propriété de la copropriété.

10. FORMULAIRE DE GOUVERNANCE ; RAPPORT D'INSPECTION DES ÉTAPES ; ÉTUDE DE RÉSERVE D'INTÉGRITÉ STRUCTURELLE :

(a) FORMULAIRE DE GOUVERNANCE : Conformément au Chapitre 718 du F.S., l'Acheteur a le droit de recevoir du Vendeur une copie du formulaire de gouvernance dans le format fourni par la Division des copropriétés de Floride, des multipropriétés et des maisons mobiles du Département de la réglementation des affaires et des professions, résumant la gouvernance des associations de copropriété.

(b) RÉSUMÉ DU RAPPORT D'INSPECTION DES ÉTAPES : Conformément à la Section 718.503(2)(a)5 du F.S., l'Acheteur qui a conclu ce Contrat a le droit, aux frais du Vendeur, de recevoir du Vendeur, avant la vente du bien, une copie du résumé préparé par l'inspecteur du rapport d'inspection des étapes, tel que décrit dans les Sections 553.899 et 718.301(4)(p) du Code de la Floride, si (1) applicable et (2) le résumé a été soumis à l'Association.

(c) ÉTUDE DE RÉSERVE D'INTÉGRITÉ STRUCTURELLE : Conformément à la Section 718.503(2)(a)6 du F.S., l'Acheteur qui a conclu ce Contrat a le droit, aux frais du Vendeur, de recevoir du Vendeur, avant la vente du bien, une copie de l'étude de réserve d'intégrité structurelle la plus récente de l'Association ou une déclaration selon laquelle l'Association n'a pas terminé d'étude de réserve d'intégrité structurelle."