

PROMESSE D'ACHAT

[Rivière-à-Pierre / Lac Montauban Rive Est - Phase 2]

ENTRE :

■, société par actions régie par la *Loi sur les sociétés par actions*, ayant son siège au ■, agissant et représentée par ■, son président, dûment autorisé aux fins des présentes tel qu'il le déclare;

ou

■, résidant et domicilié au ■, province de Québec, ■.

(ci-après désigné(e) « **l'Acheteur** »)

ET :

SOLIFOR PERTHUIS, SOCIÉTÉ EN COMMANDITE, société légalement constituée conformément aux dispositions du *Code civil du Québec*, immatriculée au registre des entreprises (Québec) sous le numéro 3365687113, agissant par le biais de son commandité, **GESTION SOLIFOR INC.**, société légalement constituée le 25 novembre 2005 sous le régime de la partie IA de la *Loi sur les compagnies* (RLRQ, c. C-38), maintenant régie par la *Loi sur les sociétés par actions* (RLRQ, c. S-31.1) sous l'autorité de son article 716, immatriculée au registre des entreprises (Québec), sous le numéro 1163383442, ayant son siège au 1500, rue Métivier, bureau 200, Lévis, province de Québec, G6V 0P6, agissant et représentée par monsieur André Gravel, son président, dûment autorisé aux fins des présentes tel qu'il le déclare.

(ci-après désignée « **le Vendeur** »)

1. Objet du contrat

1.1 Par la présente, l'Acheteur promet au Vendeur d'acheter l'immeuble suivant aux prix, conditions et obligations ci-dessous énoncés :

DÉSIGNATION

6 411 885 à 6 411 922

« Un immeuble qui, selon un plan cadastral préparé par Louis Moffet, arpenteur-géomètre, le 23 février 2021 sous le numéro 1764 de ses minutes, sera éventuellement connu et désigné comme étant le **lot numéro ■ (■)** du cadastre du Québec, circonscription foncière de Portneuf. »

(ci-après : **Immeuble**)

La présente promesse d'achat est conditionnelle à l'établissement dudit plan cadastral et à l'entrée en vigueur de la fiche immobilière du lot ci-dessus mentionné au registre foncier sans aucun changement par rapport au plan du 23 février 2021, à défaut de quoi, la présente promesse d'achat sera alors nulle et de nul effet; dans un tel cas et contrairement au second alinéa de l'article 2.2 des présentes, le Vendeur remboursera à l'Acheteur le dépôt y mentionné. Les parties pourront toutefois convenir d'une nouvelle entente écrite.

1.2 L'immeuble est borné à la bande riveraine de protection récréative, soit le lot 6 476 449 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Portneuf, propriété du Vendeur.
(pour le lot 6 411 885)

L'immeuble est borné à la bande riveraine de conservation, soit le lot 6 476 448 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Portneuf, propriété du Vendeur, et à la bande riveraine de protection récréative, soit le lot 6 479 449 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Portneuf, propriété du Vendeur.
(pour le lot 6 411 886)

L'immeuble est borné à la bande riveraine de conservation, soit le lot 6 476 448 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Portneuf, propriété du Vendeur, et à la bande riveraine de protection récréative, soit le lot 6 411 927 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Portneuf, propriété du Vendeur.
(pour le lot 6 411 887)

L'immeuble est borné à la bande riveraine de protection récréative, soit le lot 6 411 927 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Portneuf, propriété du Vendeur.
(pour les lots 6 411 888 à 6 411 998)

L'immeuble est borné à la bande riveraine de protection récréative, soit le lot 6 476 447 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Portneuf, propriété du Vendeur.
(pour le lot 6 411 899)

L'immeuble est borné à la bande riveraine de conservation, soit le lot 6 476 446 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Portneuf, propriété du Vendeur, et à la bande riveraine de protection récréative, soit le lot 6 476 447 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Portneuf, propriété du Vendeur.
(pour le lot 6 411 900)

L'immeuble est borné à la bande riveraine de conservation, soit le lot 6 476 446 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Portneuf, propriété du Vendeur.
(pour les lots 6 411 901 et 6 411 902)

L'immeuble est borné à la bande riveraine de protection récréative, soit le lot 6 411 924 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Portneuf, propriété du Vendeur.

(pour le lot 6 411 903 à 6 411 922)

1.3 La présente promesse d'achat est conditionnelle à l'obtention, au plus tard le ■ ■ 202■, d'un financement en faveur de l'Acheteur pour l'acquisition de l'Immeuble à défaut de quoi, ladite promesse d'achat sera alors nulle et de nul effet.

2. Prix et contrat de vente

2.1 Le prix d'achat de l'Immeuble sera de ■ dollars (■ \$) plus toutes les taxes applicables (ci-après : **Prix**).

2.2 L'Acheteur convient de remettre le Prix, en sus du montant des ajustements le cas échéant et des cotisations mentionnées à l'article 3.17 des présentes, au notaire instrumentant le contrat de vente et ce, au moyen d'un transfert électronique, d'un chèque visé ou d'une traite bancaire à son ordre en fidéicommiss.

À la signature des présentes par l'Acheteur, ce dernier remettra au Vendeur la somme de ■ dollars (■ \$) applicable sur le Prix, laquelle somme ne sera toutefois pas remboursable par le Vendeur à l'Acheteur si ce dernier ne signe pas le contrat de vente; de plus, dans un tel cas, la présente promesse d'achat sera alors nulle et de nul effet sans autre indemnité de part et d'autre, l'Acheteur renonçant expressément par les présentes, sur tel sujet, à tout recours de quelque nature que ce soit contre le Vendeur.

2.3 Dès que le notaire instrumentant le contrat de vente se sera assuré de la suffisance et de la disponibilité des fonds, incluant l'expiration des délais de compensation acceptés par la Chambre des notaires du Québec, ce dernier procédera à la signature dudit contrat ainsi qu'à son inscription au bureau de la publicité des droits sans entrée adverse et remettra au Vendeur, dans les plus brefs délais, le Prix, en sus du montant des ajustements le cas échéant et des cotisations mentionnés à l'article 3.17 des présentes.

2.4 L'Acheteur deviendra propriétaire à compter de la date de signature du contrat de vente, avec possession et occupation immédiates, l'Acheteur assumant dès lors tous les risques afférents au transfert de l'Immeuble.

2.5 Le notaire instrumentant le contrat de vente devra, sans exception, reproduire intégralement au contrat de vente toutes et chacune des dispositions contenues aux articles 1, 2.1, 2.4, 2.6, 3, 4, 5, 6 et 7 des présentes en y faisant les adaptations nécessaires de forme, le cas échéant, lesquelles devront être acceptées par le Vendeur.

2.6 Au cas d'incompatibilité entre les dispositions de la présente promesse d'achat et les dispositions du contrat de vente à intervenir, les dispositions de celui-ci prévaudront, les parties devant confirmer au contrat de vente à intervenir que, sauf incompatibilité, les dispositions de la présente promesse d'achat non reproduites au contrat de vente à intervenir continuent de s'appliquer.

2.7 Le notaire instrumentant le contrat de vente sera [REDACTED] ou tout autre notaire désigné par l'Acheteur et accepté par le Vendeur.

3. Obligations de l'Acheteur

- 3.1 L'Acheteur paiera le droit de mutation résultant du contrat de vente à intervenir.
- 3.2 L'Acheteur paiera tous les frais et honoraires professionnels du contrat de vente, de sa publication au Registre foncier et de l'émission de copies pour les parties, l'Acheteur déclarant expressément par les présentes que le Vendeur n'aura à sa charge pour aucune considération aucuns frais de quelque nature que ce soit.
- 3.3 L'Acheteur ne pourra, sans le consentement préalable et écrit du Vendeur, vendre, céder ou autrement aliéner les droits lui résultant de l'acceptation de la présente promesse d'achat.

Si l'Acheteur décidait de vendre l'Immeuble non construit dans un délai d'un (1) an à compter de la signature du contrat de vente, le Vendeur aura, avant tout autre intéressé, la préférence de s'en porter acquéreur. Par conséquent, l'Acheteur s'engage à aviser le Vendeur par écrit de toute offre qui pourrait lui être faite en lui faisant parvenir une copie de celle-ci dans les dix (10) jours de sa réception. Le Vendeur aura un délai de trente (30) jours de la réception de cet avis pour informer l'Acheteur par écrit de son intention d'acheter l'Immeuble pour le même prix et aux mêmes conditions énoncés à la présente promesse d'achat. Dans ce cas, le contrat de vente devra être signé par l'Acheteur dans les soixante (60) jours suivant la date de l'avis écrit du Vendeur. À défaut d'informer l'Acheteur dans ledit délai de trente (30) jours de son intention de se prévaloir du présent droit de préférence, l'Acheteur aura le droit de donner suite à ladite offre.

- 3.4 L'Acheteur prendra l'Immeuble dans l'état où il se trouve, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction et avoir vérifié lui-même auprès des autorités compétentes que la destination qu'il entend donner à l'Immeuble est conforme aux lois et règlements en vigueur, renonçant expressément par les présentes contre le Vendeur à tout recours de quelque nature que ce soit, incluant un recours de nature environnementale.

Plus particulièrement, l'Acheteur vérifiera lui-même le règlement de zonage numéro 435-14, le règlement de lotissement numéro 434-14 et le règlement relatif au plan d'aménagement d'ensemble numéro 436-14 de la Municipalité de Rivière-à-Pierre, incluant toute modification ultérieure, et plus particulièrement :

- les modifications découlant du règlement 415-12, adopté le 3 décembre 2012, aux fins d'intégrer un plan d'aménagement d'ensemble visant le développement de la villégiature dans la Seigneurie de Perthuis, lesquelles modifications concernent notamment, le cas échéant, les usages autorisés, l'implantation et l'orientation des bâtiments principaux, la marge de recul par rapport à un lac ou un cours d'eau, l'architecture des constructions, les matériaux de revêtement extérieur des murs et couleur, le recouvrement du toit, l'aménagement des terrains et gestion des eaux pluviales, les mesures

applicables lors des travaux de construction, les normes relatives au déboisement et à l'abattage d'arbres ainsi que les autres mesures de protection à l'égard des lacs et des cours d'eau;

- les dispositions particulières concernant l'emplacement et l'aménagement de quais au Lac Montauban en vertu du règlement de zonage numéro 435-14.

3.5 L'Acheteur prendra également l'Immeuble avec toutes les servitudes, apparentes ou non apparentes, pouvant grever l'Immeuble, l'Acheteur déclarant qu'il est à sa charge de vérifier au bureau de la publicité des droits si l'Immeuble est affecté d'une quelconque servitude.

3.6 L'Acheteur ne demandera au Vendeur aucune servitude de droit de passage sur tout immeuble du Vendeur, l'Acheteur y renonçant expressément par les présentes et déclarant, après vérifications, qu'il aura accès à l'Immeuble. De plus, l'Acheteur, après avoir vu et examiné l'état des chemins faisant l'objet des servitudes mentionnées à l'article 4.7, s'en déclare satisfait et renonce expressément par les présentes, sur tel sujet, à tout recours de quelque nature que ce soit contre le Vendeur.

3.7 L'Acheteur renonce expressément par les présentes à demander au Vendeur une description technique avec plan de l'Immeuble; si un arpentage était requis, les frais d'arpentage ainsi que de toute opération cadastrale, le cas échéant, sont à la charge de l'Acheteur, tout plan d'arpentage devant être accepté par le Vendeur avant la signature du contrat de vente.

L'Acheteur renonce expressément par les présentes à tout droit de propriété relativement au lit du Lac Montauban et à tout recours à ce sujet de quelque nature que ce soit contre le Vendeur, tel lit n'appartenant pas au Vendeur.

3.8 L'Acheteur prendra charge, à ses frais, de toute demande ou autorisation à la Commission de protection du territoire agricole du Québec aux fins de la *Loi sur la Protection du Territoire et des Activités Agricoles du Québec*, l'Acheteur déclarant qu'il est à sa charge de vérifier auprès de ladite Commission si l'Immeuble est situé dans une zone agricole.

3.9 L'Acheteur prendra charge de vérifier que l'Immeuble n'est pas un immeuble patrimonial ou n'est pas situé dans un site patrimonial selon la *Loi sur le Patrimoine culturel du Québec*.

3.10 L'Acheteur paiera tous les impôts fonciers échus ou à échoir, y compris la proportion de ceux-ci pour l'année courante à compter de la date du contrat de vente, et aussi payer, à compter de la même date, tous les versements en capital et intérêts à échoir sur toutes les taxes spéciales imposées avant ce jour dont le paiement est réparti sur plusieurs années.

3.11 L'Acheteur déclare, si applicable, que ses numéros d'inscriptions concernant la Taxe sur les produits et services (TPS) et la Taxe de vente du Québec (TVQ) sont :

TPS : ██████████ TVQ : ██████████

3.12 L'Acheteur n'effectuera pas de déboisement dans la bande riveraine de protection récréative, soit les lots 6 411 924, 6 411 927, 6 476 447 et 6 476 449, sauf avec l'autorisation écrite du Vendeur et l'émission d'un certificat d'autorisation délivré par la Municipalité de Rivière-à-Pierre.

De plus, aucun déboisement ne sera permis dans la bande riveraine de conservation, soit les lots 6 476 446 et 6 476 448.

3.13 L'Acheteur reconnaît expressément par les présentes que certains utilisateurs sont ou seront titulaires, dans une zone déterminée par le Vendeur dans la Seigneurie de Perthuis, d'un **privilège personnel exclusif de chasse pour différents gibiers** ainsi que d'un **privilège personnel non exclusif d'y pratiquer d'autres activités sportives**, à l'exception du piégeage, de même que d'un **privilège personnel non exclusif de circuler sur les chemins et ponts** situés dans la Seigneurie de Perthuis menant à ladite zone déterminée, tels privilèges étant consentis en vertu d'une entente d'utilisation d'un territoire intervenue ou à intervenir dans l'avenir avec le Vendeur; de plus, l'Acheteur renonce expressément par les présentes, sur tels sujets, à tout recours de quelque nature que ce soit contre le Vendeur.

L'Acheteur reconnaît expressément par les présentes que certains utilisateurs sont ou seront titulaires, dans un territoire déterminé par le Vendeur dans la Seigneurie de Perthuis, d'un **droit exclusif de piégeage pour les animaux à fourrure** ainsi que d'un **droit d'utiliser les chemins forestiers et sentiers** situés dans ladite seigneurie, tels droits étant consentis en vertu d'une convention d'utilisation d'un territoire intervenue ou à intervenir dans l'avenir avec le Vendeur; de plus, l'Acheteur renonce expressément par les présentes, sur tels sujets, à tout recours de quelque nature que ce soit contre le Vendeur.

L'Acheteur reconnaît expressément par les présentes qu'il n'aura aucun droit de chasse ou droit de piégeage sur tout immeuble du Vendeur ; de plus, l'Acheteur renonce expressément par les présentes, sur tels sujets, à tout recours de quelque nature que ce soit contre le Vendeur.

3.14 L'Acheteur reconnaît expressément par les présentes que le Vendeur ou tout tiers autorisé par ce dernier procède ou pourra procéder, en tout temps, à **toute activité d'aménagement forestier** dans la Seigneurie de Perthuis et accepte tous les inconvénients pouvant résulter de telle activité, l'Acheteur renonçant expressément par les présentes, sur tel sujet, à tout recours de quelque nature que ce soit contre le Vendeur.

3.15 L'Acheteur reconnaît expressément par les présentes que le Vendeur ou tout tiers autorisé par ce dernier pourra procéder, en tout temps, à **toute activité commerciale ou industrielle** dans la Seigneurie de Perthuis, incluant notamment l'implantation d'infrastructures de production d'énergie renouvelable et les activités de production en découlant; l'Acheteur accepte tous les inconvénients pouvant résulter de telle activité, l'Acheteur renonçant

expressément par les présentes, sur tel sujet, à tout recours de quelque nature que ce soit contre le Vendeur.

3.16 L'Acheteur reconnaît expressément par les présentes que le Lac Montauban fait partie du territoire du Parc naturel régional de Portneuf et par conséquent, le Vendeur n'assume aucune responsabilité relativement aux conséquences en découlant, l'Acheteur renonçant expressément par les présentes, sur tel sujet, à tout recours de quelque nature que ce soit contre le Vendeur.

3.17 L'Acheteur s'engage à être membre, en tout temps, de l'Association des propriétaires du Bourg du Lac Montauban Rive Est, ses successeurs ou ayants cause et ce, tant et aussi longtemps qu'il demeurera propriétaire de l'Immeuble ; l'Acheteur s'engage également à respecter tout règlement adopté par ladite association et tout règlement adopté par l'Association des propriétaires des Bourgs de la Seigneurie de Perthuis, ses successeurs ou ayants cause.

L'Acheteur s'engage également à payer, à échéance, toute somme exigée et déterminée, notamment les cotisations, par l'Association des propriétaires du Bourg du Lac Montauban Rive Est et, s'il y a lieu, par l'Association des propriétaires des Bourgs de la Seigneurie de Perthuis, leurs successeurs ou ayants cause. De plus, lors de la signature du contrat de vente, l'Acheteur remettra au notaire instrumentant conformément à l'article 2.2 des présentes, le montant de la cotisation de l'Association des propriétaires du Bourg du Lac Montauban Rive Est, préalablement payé par le Vendeur, correspondant au prorata de la somme de ■ dollars (■ \$) pour la période entre la date du contrat de vente et le 13 novembre 2022, sous réserve de toute augmentation et de toute autre somme qui pourrait être exigée et déterminée par ladite association.

3.18 En cas d'aliénation de l'Immeuble, l'Acheteur s'engage à faire assumer par tout futur acquéreur dans tout acte à intervenir, en faisant les adaptations nécessaires, les dispositions des articles 3.12 à 3.16 des présentes et ce, de façon à ce que tout futur acquéreur de l'Immeuble soit tenu aux mêmes obligations, reconnaissances et renonciations envers Solifor Perthuis, société en commandite, ses successeurs ou ayants cause.

De plus, en cas d'aliénation de l'Immeuble, l'Acheteur s'engage à faire assumer par tout futur acquéreur dans tout acte à intervenir, en faisant les adaptations nécessaires, les dispositions de l'article 3.17 des présentes et ce, de façon à ce que tout futur acquéreur de l'Immeuble soit tenu aux mêmes obligations envers l'Association des propriétaires du Bourg du Lac Montauban Rive Est et envers l'Association des propriétaires des Bourgs de la Seigneurie de Perthuis, leurs successeurs ou ayants cause.

3.19 L'Acheteur reconnaît expressément par les présentes qu'il lui est interdit de circuler, à pied, à vélo ou en véhicule de toute nature, sur tout le territoire appartenant au Vendeur dans la Seigneurie de Perthuis, sauf pour l'utilisation des chemins en vertu des servitudes dont l'Immeuble bénéficie.

4. Obligations et déclarations du Vendeur

- 4.1 L'Immeuble devra être livré par le Vendeur, lors de la vente, dans le même état où il se trouvait à la date de la signature de la présente promesse d'achat.
- 4.2 Le Vendeur n'a reçu aucun avis selon lequel l'Immeuble n'est pas conforme aux lois et règlements en vigueur, dont notamment relatif à la protection de l'environnement; si un tel avis était reçu postérieurement à l'acceptation de la présente promesse d'achat mais avant la publication du contrat de vente, le Vendeur s'engage à le communiquer à l'Acheteur.
- 4.3 Le Vendeur déclare qu'il n'a pas assujetti l'Immeuble à quelque clause d'option ou de préférence d'achat.
- 4.4 Le Vendeur déclare avoir payé, sans subrogation, les impôts fonciers échus sur l'Immeuble, le Vendeur déclarant également avoir acquitté le droit de mutation sur l'Immeuble.
- 4.5 Le Vendeur est en mesure de fournir un certificat d'attestation de l'autorité qui le gouverne et le Vendeur a valablement acquis et a le pouvoir de posséder et de vendre l'Immeuble sans autres formalités que celles qui ont déjà été observées.
- 4.6 Le Vendeur est une société en commandite résidant au Canada au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* et au sens de la *Loi sur les impôts* et il n'a pas l'intention de modifier cette résidence.

APRÈS PUBLICATION DE L'ACTE DE SERVITUDES :

- 4.7 Le Vendeur déclare qu'il a signé et publié un acte de servitudes par destination du propriétaire en faveur de l'Immeuble, tel acte a été publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Portneuf, le ■ ■ 2021, sous le numéro ■ (ci-après : **Acte de servitudes**).

Les servitudes résultant de l'Acte de servitudes consistent notamment en des droits :

- de passage à pied et en véhicule de toute nature sur certains chemins, soit les lots 5 113 951, 5 114 034, 5 644 737, 6 411 925, 6 411 926, 6 411 928 et 6 411 929 (art. 2 de l'Acte de servitudes);
- de passage à pied pour l'accès communautaire au Lac Montauban sur les lots 5 114 033, 5 114 034 et 5 644 741 (art. 3 de l'Acte de servitudes);
- d'usage de la plage communautaire du Lac Montauban située sur le lot 5 114 033 (art. 4 de l'Acte de servitudes);
- d'usage des stationnements communautaires du Lac Montauban sur les lots 5 644 736, 5 644 738 et 5 644 739 (art. 5 de l'Acte de servitudes);
- d'usage de la rampe de mise à l'eau communautaire du Lac Montauban située à la fois sur le lot 5 644 740 et dans le Lac Montauban, incluant un

droit de passage à pied et en véhicule de toute nature sur ledit lot (art. 6 de l'Acte de servitudes).

L'Acte de servitude prévoit notamment des droits et obligations pour les propriétaires des fonds dominants et des fonds servants.

À cet effet, l'Acheteur prendra charge de consulter l'Acte de servitudes et d'obtenir auprès de son conseiller juridique toute information ou tout avis juridique relatif à son contenu et plus précisément quant à l'étendue des servitudes et leurs restrictions. De plus, l'intégralité du contenu de cet Acte de servitudes prévaudra sur le contenu du présent article 4.7 des présentes, lequel est à titre indicatif.

L'exercice de ces servitudes se fera, le cas échéant, en commun avec le propriétaire des fonds servants et avec tout autre propriétaire de fonds dominant ou avec tout tiers à qui le propriétaire des fonds servants a consenti ou consentira des droits sur lesdits fonds servants.

Les travaux d'entretien et de réparation ainsi que de déneigement des fonds servants, nécessaires pour l'exercice des servitudes et pour leur conservation, seront en tout temps à la charge des propriétaires des fonds dominants et seront payés conjointement par ces derniers. Il en est de même pour les travaux majeurs dont notamment la reconstruction et la mise à niveau des fonds servants. Le propriétaire des fonds servants ne sera tenu à aucun de ces travaux ni à aucun pavage ou revêtement; toutefois, dans le cas où les fonds servants seraient endommagés par le passage de ses gros véhicules ou équipements, le propriétaire des fonds servants sera responsable des réparations des fonds servants pour les remettre dans l'état où ils se trouvaient avant le dommage.

La circulation de véhicules lourds est interdite en tout temps durant la période de dégel.

Tout propriétaire de fonds dominant sera responsable des dommages causés par lui-même ou par tout tiers autorisé par ledit propriétaire et qui résultent de l'exercice des servitudes. De plus, si les fonds servants sont endommagés, tel propriétaire devra, à ses frais, les remettre dans l'état où ils se trouvaient avant les dommages.

De plus, advenant que des véhicules lourds circulent sur les fonds servants durant la période de dégel, tout propriétaire de fonds dominant sera responsable des dommages causés par cette violation par lui-même ou par tout tiers autorisé par ledit propriétaire et il devra, à ses frais, les remettre dans l'état où ils se trouvaient avant les dommages.

L'exercice des servitudes se fera aux risques et périls des propriétaires des fonds dominants ou de tout tiers autorisé par lesdits propriétaires sans aucune responsabilité pour le propriétaire des fonds servants.

Les propriétaires des fonds dominants devront, en tout temps, laisser les fonds servants libres sans aucun obstacle. De plus, l'exercice des servitudes par les propriétaires des fonds dominants ou de tout tiers autorisé par lesdits propriétaires devra, en tout temps, ne pas nuire à toute activité d'aménagement

forestier par le propriétaire des fonds servants ou de tout tiers autorisé par ce dernier de même que ne pas nuire à toute activité commerciale ou industrielle dans la Seigneurie de Perthuis par le propriétaire des fonds servants ou de tout tiers autorisé par ce dernier, incluant notamment l'implantation d'infrastructures de production d'énergie renouvelable et les activités en découlant.

Les servitudes relatives à la rampe de mise à l'eau peuvent s'éteindre et prendre fin automatiquement dans le cas où les autorités compétentes ne délivrent pas tout certificat d'autorisation, permis ou autre autorisation requis pour le maintien ou la reconstruction de la rampe de mise à l'eau communautaire.

De plus, le Vendeur se réserve le droit de consentir, à quiconque, quelque droit futur que ce soit, notamment toute servitude, l'Acheteur renonçant expressément par les présentes, sur tel sujet, à tout recours de quelque nature que ce soit contre le Vendeur.

AVANT PUBLICATION DE L'ACTE DE SERVITUDES :

Le Vendeur déclare qu'il signera et publiera, dans les meilleurs délais après la signature des présentes, un acte de servitudes par destination du propriétaire en faveur de l'Immeuble (ci-après : **Acte de servitudes**).

Les servitudes résultant de l'Acte de servitudes consisteront notamment en des droits :

- de passage à pied et en véhicule de toute nature sur certains chemins, soit les lots 5 113 951, 5 114 034, 5 644 737, 6 411 925, 6 411 926, 6 411 928 et 6 411 929 (art. 2 de l'Acte de servitudes à être publié);
- de passage à pied pour l'accès communautaire au Lac Montauban sur les lots 5 114 033, 5 114 034 et 5 644 741 (art. 3 de l'Acte de servitudes à être publié);
- d'usage de la plage communautaire du Lac Montauban située sur le lot 5 114 033 (art. 4 de l'Acte de servitudes à être publié);
- d'usage des stationnements communautaires du Lac Montauban sur les lots 5 644 736, 5 644 738 et 5 644 739 (art. 5 de l'Acte de servitudes à être publié);
- d'usage de la rampe de mise à l'eau communautaire du Lac Montauban située à la fois sur le lot 5 644 740 et dans le Lac Montauban, incluant un droit de passage à pied et en véhicule de toute nature sur ledit lot (art. 6 de l'Acte de servitudes à être publié).

La présente promesse d'achat est conditionnelle à l'établissement et à l'entrée en vigueur au registre foncier des fiches immobilières des lots 6 411 925, 6 411 926, 6 411 928 et 6 411 929 apparaissant sur le plan cadastral préparé par Louis Moffet, arpenteur-géomètre, le 23 février 2021 sous le numéro 1764 de ses minutes, sans aucun changement par rapport au audit plan, à défaut de quoi la présente promesse d'achat sera alors nulle et de nul effet; dans un tel cas et contrairement au second alinéa de l'article 2.2 des présentes, le Vendeur remboursera à l'Acheteur le dépôt y mentionné. Les parties pourront toutefois convenir d'une nouvelle entente écrite.

L'Acte de servitude prévoira notamment des droits et obligations pour les propriétaires des fonds dominants et des fonds servants.

À cet effet, l'Acheteur prendra charge de consulter l'Acte de servitudes et d'obtenir auprès de son conseiller juridique toute information ou tout avis juridique relatif à son contenu et plus précisément quant à l'étendue des servitudes et leurs restrictions. De plus, l'intégralité du contenu de cet Acte de servitudes prévaudra sur le contenu du présent article 4.7 des présentes, lequel est à titre indicatif.

L'exercice de ces servitudes se fera, le cas échéant, en commun avec le propriétaire des fonds servants et avec tout autre propriétaire de fonds dominant ou avec tout tiers à qui le propriétaire des fonds servants a consenti ou consentira des droits sur lesdits fonds servants.

Les travaux d'entretien et de réparation ainsi que de déneigement des fonds servants, nécessaires pour l'exercice des servitudes et pour leur conservation, seront en tout temps à la charge des propriétaires des fonds dominants et seront payés conjointement par ces derniers. Il en est de même pour les travaux majeurs dont notamment la reconstruction et la mise à niveau des fonds servants. Le propriétaire des fonds servants ne sera tenu à aucun de ces travaux ni à aucun pavage ou revêtement; toutefois, dans le cas où les fonds servants seraient endommagés par le passage de ses gros véhicules ou équipements, le propriétaire des fonds servants sera responsable des réparations des fonds servants pour les remettre dans l'état où ils se trouvaient avant le dommage.

La circulation de véhicules lourds sera interdite en tout temps durant la période de dégel.

Tout propriétaire de fonds dominant sera responsable des dommages causés par lui-même ou par tout tiers autorisé par ledit propriétaire et qui résultent de l'exercice des servitudes. De plus, si les fonds servants sont endommagés, tel propriétaire devra, à ses frais, les remettre dans l'état où ils se trouvaient avant les dommages.

De plus, advenant que des véhicules lourds circulent sur les fonds servants durant la période de dégel, tout propriétaire de fonds dominant sera responsable des dommages causés par cette violation par lui-même ou par tout tiers autorisé par ledit propriétaire et il devra, à ses frais, les remettre dans l'état où ils se trouvaient avant les dommages.

L'exercice des servitudes se fera aux risques et périls des propriétaires des fonds dominants ou de tout tiers autorisé par lesdits propriétaires sans aucune responsabilité pour le propriétaire des fonds servants.

Les propriétaires des fonds dominants devront, en tout temps, laisser les fonds servants libres sans aucun obstacle. De plus, l'exercice des servitudes par les propriétaires des fonds dominants ou de tout tiers autorisé par lesdits propriétaires devra, en tout temps, ne pas nuire à toute activité d'aménagement forestier par le propriétaire des fonds servants ou de tout tiers autorisé par ce dernier de même que ne pas nuire à toute activité commerciale ou industrielle dans la Seigneurie de Perthuis par le propriétaire des fonds servants ou de tout tiers autorisé par ce dernier, incluant notamment l'implantation d'infrastructures de production d'énergie renouvelable et les activités en découlant.

Les servitudes relatives à la rampe de mise à l'eau pourront s'éteindre et prendre fin automatiquement dans le cas où les autorités compétentes ne délivrent pas tout certificat d'autorisation, permis ou autre autorisation requis pour le maintien ou la reconstruction de la rampe de mise à l'eau communautaire.

De plus, le Vendeur se réserve le droit de consentir, à quiconque, quelque droit futur que ce soit, notamment toute servitude, l'Acheteur renonçant expressément par les présentes, sur tel sujet, à tout recours de quelque nature que ce soit contre le Vendeur.

Quai pour les lots 6 411 885 et 6 411 886 :
fonds servant 6 476 449

Quai pour les lots 6 411 887 à 6 411 898 :
fonds servant 6 411 927

Quai pour les lots 6 411 899 à 6 411 902 :
fonds servant 6 476 447

Quai pour les lots 6 411 903 à 6 411 922 :
fonds servant 6 411 924

- 4.8 Le Vendeur consentira, dans le contrat de vente à intervenir, une servitude réelle et perpétuelle en faveur de l'Immeuble (fonds dominant) permettant l'installation d'un quai sur la bande riveraine de protection récréative (fonds servant), soit le lot 6 411 924 – 6 411 927 – 6 476 447 – 6 476 449, à l'endroit déterminé par le Vendeur.

Les travaux d'entretien et de réparation du fonds servant nécessaires pour l'exercice de la servitude et pour sa conservation, seront en tout temps à la charge du propriétaire du fonds dominant et seront payés par ce dernier. Il en sera de même pour les travaux d'entretien, de réparation et de toute reconstruction du quai. Le propriétaire du fonds servant ne sera tenu à aucun de ces travaux.

Le propriétaire du fonds dominant sera responsable des dommages causés par lui-même ou par tout tiers autorisé par ledit propriétaire et qui résultent de l'exercice de la servitude. De plus, si le fonds servant est endommagé, ledit propriétaire devra, à ses frais, le remettre dans l'état où il se trouvait avant les dommages.

L'exercice de la servitude se fera aux risques et périls du propriétaire du fonds dominant ou de tout tiers autorisé par ledit propriétaire sans aucune responsabilité pour le propriétaire du fonds servant.

Outre les cas prévus par la loi, la servitude s'éteindra et prendra fin automatiquement dans le cas où les autorités compétentes ne délivrent pas tout certificat d'autorisation, permis ou autre autorisation requis pour la construction, le maintien ou la reconstruction du quai.

Le Vendeur fera installer le quai, pour et au nom du propriétaire du fonds dominant et aux frais du Vendeur, l'Acheteur renonçant expressément par les présentes à tout recours de quelque nature que ce soit à ce sujet contre le Vendeur. Dès que l'installation du quai sera terminée, l'Acheteur deviendra propriétaire du quai et ce, à ses risques et périls et sans garantie légale de la part du Vendeur, l'Acheteur devant vérifier lui-même toute loi ou règlement de toute autorité compétente relativement à l'usage du quai.

Sentier pour les lots 6 411 913 à 6 411 919 :
fonds servant 6 411 923

- 4.9 Le Vendeur consentira en faveur de l'Immeuble (fonds dominant), dans le contrat de vente à intervenir, une servitude réelle et perpétuelle de passage pour l'accès au Lac Montauban consistant en un droit de passage à pieds sur le lot 6 411 923 (fonds servant). Cette servitude s'exercera en commun avec les propriétaires des lots 6 411 913, 6 411 914, 6 411 915, 6 411 916, 6 411 917, 6 411 918 et 6 411 919 (autres fonds dominants).

Les travaux d'entretien et de réparation du fonds servant, nécessaires pour l'exercice de la servitude et pour sa conservation, seront en tout temps à la charge des propriétaires des fonds dominants et seront payés conjointement par ces derniers. Le propriétaire du fonds servant ne sera tenu à aucun de ces travaux ni à aucun pavage ou revêtement.

Tout propriétaire de fonds dominant sera responsable des dommages causés par lui-même ou par tout tiers autorisé par ledit propriétaire et qui résultent de l'exercice de la servitude. De plus, si le fonds servant est endommagé, tel propriétaire devra, à ses frais, le remettre dans l'état où il se trouvait avant les dommages.

L'exercice de la servitude se fera aux risques et périls des propriétaires des fonds dominants ou de tout tiers autorisé par lesdits propriétaires sans aucune responsabilité pour le propriétaire du fonds servant.

Les propriétaires des fonds dominants devront, en tout temps, laisser le fonds servant libre sans aucun obstacle.

5. Origine du droit de propriété

- 5.1 Le Vendeur déclare être propriétaire de l'Immeuble pour l'avoir acquis de Abitibi-Consolidated inc. aux termes d'un acte de vente sous seing privé, signé le 20 février 2009 et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Portneuf, le 20 février 2009, sous le numéro 15 966 802. (ci-après : « **Acte d'acquisition** »).
- 5.2 Le Vendeur ne remettra pas de dossier de titres à l'Acheteur dont notamment l'Acte d'acquisition de l'Immeuble par le Vendeur et les titres antérieurs de même que, le cas échéant, tout certificat de localisation.

6. Vente sans garantie

- 6.1 Le Vendeur déclare que suivant son Acte d'acquisition, il a acquis l'Immeuble sujet à la condition suivante :

« ... sans les garanties légales prévues à l'article 1716 du Code civil du Québec, sur une base « as is, where is » et aux risques et périls de l'Acquéreur. »

La vente sera ainsi faite sans les garanties légales prévues à l'article 1716 du *Code civil du Québec*, soit les garanties du droit de propriété et de qualité, l'Acheteur achetant sur une base « as is, where is » ainsi qu'à ses risques et périls et reconnaissant que le Vendeur n'est pas un professionnel au sens de l'article 1733 du *Code civil du Québec* et qu'il a lui-même sollicité le Vendeur pour la vente.

- 6.2 Pour plus de précisions, le Vendeur ne se portera pas garant envers l'Acheteur de tout empiètement par quiconque sur l'Immeuble ainsi que de toute violation aux limitations de droit public qui grèvent l'Immeuble et qui échappent au droit commun de la propriété dont notamment les règlements municipaux et ceux de la municipalité régionale de comté.
- 6.3 Également, pour plus de précisions, le Vendeur ne sera pas tenu de délivrer l'Immeuble avec quelque contenance ou quantité que ce soit, incluant un volume de bois sur pied, et la vente aura lieu sans égard à toute contenance ou quantité et ce, même si quelque superficie ou mesure est mentionnée à la présente promesse d'achat.
- 6.4 L'Acheteur reconnaît que le Vendeur l'a informé que l'Immeuble n'est pas desservi par des services d'aqueduc et d'égout, l'Acheteur renonçant expressément par les présentes, sur tel sujet, à tout recours de quelque nature que ce soit contre le Vendeur.

De plus, l'Acheteur reconnaît que le Vendeur l'a informé que l'Immeuble n'est pas desservi par un service privé d'enlèvement des ordures, l'Acheteur devant vérifier auprès de la municipalité l'existence d'un service public de conteneur; l'Acheteur renonce expressément par les présentes, sur tels sujets, à tout recours de quelque nature que ce soit contre le Vendeur.

AVANT PUBLICATION DE LA SERVITUDE HQ

L'Acheteur s'engage, dans le contrat de vente à intervenir, à nommer et constituer irrévocablement le Vendeur son procureur et mandataire spécial, auquel il donnera le pouvoir, pour lui et en son nom, de négocier, consentir, exécuter, établir et signer tout acte de servitude d'utilité publique et tout autre document nécessaire ou utile à cet effet avec les autorités compétentes, dont notamment avec Hydro-Québec, sur une ou des parties situées le long de la ligne avant de l'Immeuble. L'Acheteur s'engage, le cas échéant, à ratifier tous les actes posés par le Vendeur à titre de mandataire dans l'exécution dudit mandat.

6.5 Le Vendeur ne se portera pas garant envers l'Acheteur de la quantité et de la qualité de l'eau du Lac Montauban, l'Acheteur renonçant expressément par les présentes, sur tel sujet, à tout recours de quelque nature que ce soit contre le Vendeur.

7. Répartitions

8.1 Toute répartition sera effectuée à la date de signature du contrat de vente.

8. Élection de domicile

9.1 Pour la transmission ou la signification de tout avis concernant la présente promesse d'achat, le Vendeur et l'Acheteur font élection de domicile à leur adresse mentionnée ci-dessus.

9.2 Pour les fins de toute procédure judiciaire concernant la présente promesse d'achat, le Vendeur et l'Acheteur font élection de domicile dans le district judiciaire de Québec.

9. Délai d'acceptation de la promesse d'achat

10.1 La présente promesse d'achat est irrévocable jusqu'à quinze (15) heures, le **■ (■)**
■ 202■.

10.2 Si la présente promesse d'achat n'est pas acceptée dans ce délai, celle-ci sera alors nulle et de nul effet.

10.3 Si la présente promesse d'achat est acceptée, celle-ci constituera un contrat liant juridiquement le Vendeur et l'Acheteur.

10. Signature du contrat de vente

11.1 Le contrat de vente devra être signé par le Vendeur au plus tard le [] [] 202[] ou dans tout autre délai consenti par le Vendeur, ces délais étant de rigueur.

11. Signature de l'Acheteur

12.1 L'Acheteur reconnaît avoir compris la présente promesse d'achat et avoir consulté, au besoin, un conseiller juridique.

12.2 L'Acheteur reconnaît également que la présente promesse d'achat constitue l'entière de celle-ci et annule, le cas échéant, toute entente verbale ou écrite antérieure.

12.3 La présente promesse d'achat lie l'Acheteur et le Vendeur aux présentes ainsi que leurs successeurs et ayants cause.

SIGNÉ À [] EN DEUX (2) EXEMPLAIRES, CE [] 202[]

[] INC.

Par : []

12. Acceptation par le Vendeur

13.1 Le Vendeur accepte la présente promesse d'achat et promet de vendre à l'Acheteur l'Immeuble aux Prix, conditions et obligations ci-dessus mentionnés.

13.2 Le Vendeur déclare, si applicable, que ses numéros d'inscriptions concernant la Taxe sur les produits et services (TPS) et la Taxe de vente du Québec (TVQ) sont :

TPS : 818818825RT0001

TVQ : 1215052954TQ0001

SIGNÉ À LÉVIS, EN DEUX (2) EXEMPLAIRES, CE [] 202[]

SOLIFOR PERTHUIS, SOCIÉTÉ EN COMMANDITE
par son commandité, GESTION SOLIFOR INC.

Par : _____
André Gravel, président