

ANNEXE A

A UNE OFFRE D'ACHAT LES BOISÉS DU SOMMET INC. 9137-8075 Québec inc.

1. PLANS DE CONSTRUCTION ET D'IMPLANTATION

a) Avant de se procurer un permis de construction de la municipalité, tout acheteur devra soumettre ses plans de construction et d'implantation au vendeur pour acceptation. Le vendeur aura le droit de refuser un plan, style ou couleur que lui seul pourrait juger comme n'étant pas acceptable. Nonobstant l'acceptation des plans par le vendeur, l'acheteur devra respecter les normes et exigences des autorités compétentes ayant juridiction sur ledit terrain. L'acceptation des plans par le vendeur devra se faire par écrit et l'acheteur fournira une copie desdits plans au vendeur. Cette approbation par le propriétaire-vendeur ne pourra être interprétée comme impliquant sa responsabilité.

b) L'acheteur s'engage à ne pas débiter ou préparer le site de construction avant d'avoir obtenu l'approbation préalable du propriétaire-vendeur et sans avoir obtenu tous les permis nécessaires en vertu de toute loi ou réglementation applicables. De plus, l'acheteur s'engage à tenir le vendeur indemne de toute réclamation, perte, dommage, frais et poursuite découlant ou étant liés au défaut de l'acheteur de respecter ses engagements ou du fait de l'acheteur d'exécuter ou de faire exécuter ses travaux.

c) Toute clôture, garage ou addition à une maison déjà construite ou en voie de construction devra être acceptée par le présent vendeur sous les mêmes termes et conditions que dans le paragraphe numéro 1 ci-dessus.

2. UTILISATION DU TERRAIN

a) Le terrain présentement vendu peut être utilisé et est réservé exclusivement pour des fins résidentielles pour la construction d'une maison unifamiliale isolée ou d'une maison bifamiliale isolée. Sans restreindre cette prohibition, aucune bâtisse ni structure de quelque nature à être érigée sur l'immeuble ne pourra être utilisée ou occupée pour des fins commerciales ou industrielles.

b) Pas plus d'une maison ne peut être érigée ou occupée sur un lot subdivisé. Cependant, cette restriction ne devra pas empêcher l'érection d'une maison résidentielle unifamiliale sur plus d'un lot subdivisé.

c) Aucune coupe de bois ne pourra être effectuée dans le premier 3 mètres de marge latérale et arrière du terrain vendu aux présentes sans autorisation écrite et préalable du vendeur.

3. RESTRICTION D'UTILISATION - TERRAIN

Ledit terrain ne pourra servir en tout ou en partie de chemin et/ou droit de passage à pied et/ou en voiture, et est réservé exclusivement comme terrain vacant ou pour y construire une bâtisse pour des fins résidentielles unifamiliale ou bifamiliale comme ci-dessus stipulé. Toute autre utilisation dudit terrain par l'acquéreur, ses successeurs et représentants nécessitera l'approbation écrite du vendeur et/ou de ses représentants dûment autorisés.

4. RESTRICTION D'UTILISATION

Aucun lot ne devra être utilisé et entretenu comme dépotoir. Les débris de toute ordure, y compris ceux provenant des travaux de terrassement, devront être mis dans des contenants sanitaires, lesquels devront toujours être tenus propres et salubres et localisés de façon à faciliter la tâche des éboueurs.

5. RESTRICTION D'UTILISATION - DÉPENDANCES

Chaque acheteur qui aura obtenu permission d'ériger un garage à l'extérieur ou à l'intérieur de sa propriété ne pourra se servir des lieux (garage) comme atelier de réparation ou de transformation.

Les abris pour automobile (style Tempo) sont interdits sur le développement du vendeur.

Les cordes à linge sont interdites.

6. RESTRICTION DE DÉPLACEMENT

L'acheteur, ses représentants, ses visiteurs et ses successeurs ne pourront en aucun cas effectuer des déplacements dans le développement au moyen d'un hélicoptère.

Aucun MotoCross, véhicule tout terrain (VTT) à trois ou quatre roues et motoneige ne sera autorisé à circuler dans l'ensemble du développement du vendeur.

7. MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION

Sont permis comme matériaux extérieurs le bois, la pierre, le ciment et l'acrylique. Seuls les matériaux de haute qualité décorative devront être utilisés avec l'approbation du vendeur, telle approbation devenant discrétionnaire, et ne pouvant être interprétée comme impliquant la responsabilité de ce dernier.

8. CLOTURE MITOYENNE

Le terrain présentement vendu pourra être clôturé si nécessaire, mais sans aucune contribution financière de la part du vendeur.

9. STATIONNEMENT ET ENTREPOSAGE

Seul sera permis le stationnement des véhicules personnels (excluant tout véhicule récréatif) sur le terrain présentement vendu. Il sera également prohibé sur l'immeuble vendu l'entreposage, le remisage ou l'emmagasinement de matériaux de quelque nature que ce soit.

10. ACCOTEMENTS/CHEMINS

a) Aucun ouvrage et/ou travail de quelque nature ne pourra être effectué par l'acquéreur et/ou ses préposés et commettants, aux accotements des chemins construits et longeant le(s) côté(s) du terrain présentement vendu.

b) Aucune neige ne pourra être remisee dans les chemins et les rues.

11. ENSEIGNE, AFFICHE, ETC.

Aucune enseigne, affiche, pancarte, panneau-réclame, annonce, etc. ne pourra être érigée ou apposée sur ledit terrain. Si l'acquéreur désire vendre ou louer sa propriété, il devra obtenir au préalable du vendeur une autorisation écrite et ce, dans un délai de cinq (5) jours ouvrables lui permettant l'installation de tel panneau-réclame, annonce, enseigne, pancarte ou affiche qui devra être obligatoirement en bois. Cette autorisation étant à l'entière discrétion du vendeur, ce dernier pouvant refuser de la consentir sans être tenu de révéler les motifs de sa décision.

12. NUISANCES

Il est convenu que le vendeur aura le droit dans les cinq (5) jours après avoir avisé par écrit le propriétaire du terrain, de pénétrer sur ledit terrain où toutes structures et/ou nuisances qui auront été érigées ou maintenues contrairement à l'une quelconque des dispositions des présentes et aura le droit d'enlever telles structures et/ou nuisances sans responsabilité ni possibilité de recours en dommages contre le vendeur suite à telle intervention, et ce, aux frais du propriétaire du terrain.

13. ENTRETIEN DU TERRAIN

L'acquéreur, ses successeurs et représentants devront entretenir le terrain présentement vendu et le garder libre de saletés ou déchets et le faire faucher une fois l'an.

14. BOITE A VIDANGES

L'acquéreur s'engage à se munir d'une boîte à vidange en bois qui sera installée près de la rue afin de faciliter le ramassage des ordures ménagères (boîte standard vendue dans la plupart des quincailleries, voire celles déjà installées dans le projet).

15. DÉLAI DE CONSTRUCTION ET FINITION EXTÉRIEURE

L'acheteur doit avoir:

a) parachevé la construction intérieur et extérieur le ou avant l'expiration d'un délai de douze (12) mois à partir du moment où les premiers travaux d'excavation ou de construction sont commencés sur l'immeuble.

16. PÉNALITÉ

Une amende de QUATRE CENTS DOLLARS (400.00\$) par semaine pour dommages et intérêts pourra être exigée par le vendeur aussi longtemps que l'acquéreur ou ses représentants ne se conforment pas à toutes et chacune des clauses spéciales de l'Annexe A.

17. DÉPÔT HYDRO-QUÉBEC

Les parties reconnaissent que l'acheteur remettra au vendeur en plus du prix de vente convenu une somme de deux mille dollars par terrain, soit quatre mille dollars à titre de dépôt (le dépôt Hydro-Québec) compte tenu que ce dernier doit lui-même déposer des sommes auprès d'Hydro-Québec pour garantir que des maisons seront construites et raccordées à la ligne électrique érigée ou en voie de l'être pour desservir le terrain.

Le dépôt d'Hydro-Québec sera remboursé à l'acheteur par le vendeur, seulement si celui-ci fait une demande de raccordement à Hydro-Québec et fait raccorder de façon permanente par Hydro-Québec la résidence construite sur chaque terrain faisant l'objet de la présente vente avant le _____. Advenant que l'acheteur ne fasse pas faire le raccordement électrique par Hydro-Québec avant cette date, le dépôt d'Hydro-Québec deviendra automatiquement la propriété exclusive du vendeur, et ce dernier ne sera tenu d'aucune façon de rembourser à l'acheteur ledit dépôt pour quelque motif que ce soit, l'acheteur y renonçant à l'avance.

18. DROIT DE PREMIER REFUS

L'acheteur ne peut vendre ni autrement céder ses droits dans l'immeuble vacant, avant d'avoir substantiellement parachever les travaux, à quiconque, sauf comme sûreté accessoire ou à un membre de la famille immédiate de l'acheteur (conjoint, frère, sœur, ascendant et descendant), sans d'abord offrir de les céder au vendeur aux mêmes prix et conditions que ceux qui s'appliquent à l'acheteur proposé et l'acheteur doit s'engager à cet effet dans l'acte de vente, le vendeur aura un délai de vingt et un (21) jours ouvrables pour exercer ce droit. De plus, l'acheteur s'engage par les présentes, et doit s'engager à cet effet dans l'acte de vente, qu'en cas de transfert à l'acheteur proposé, comme dans le cas de tous les transferts des droits de l'acheteur dans l'immeuble, y compris le transfert comme sûreté accessoire ou à un membre de la famille immédiate de l'acheteur, l'acte donnant effet à ce transfert doit, sous peine de nullité, contenir une clause aux termes de laquelle le cessionnaire accorde au vendeur un droit de premier refus conformément aux conditions relatives au droit de premier refus stipulées dans l'acte de vente.

19. MANDAT

L'acheteur reconnaît que le propriétaire-vendeur sera nommé son mandataire spécial en le subrogeant et le substituant dans tous ses droits relatifs à la signature de tout document concernant la négociation, l'exécution, la signature et la création de toutes servitudes d'utilité publique, de développement, municipales ou autres, avec les autorités compétentes sur une ou des parties situées le long des lignes avant, arrières et/ou latérales de l'emplacement vendu. L'acheteur promet de ratifier tous les actes qui seront posés par le propriétaire-vendeur, son mandataire, lors de la signature des actes légaux concernés.

20. ENGAGEMENTS

L'acquéreur dégage par les présentes le vendeur de toute réclamation, demande, perte, dommage, frais et poursuite découlant ou étant lié au défaut de l'acquéreur de respecter ses engagements ou du fait de l'acquéreur d'exécuter ou de faire exécuter ses travaux tel que prévu aux présentes.

Le vendeur se réserve le droit, à sa seule et entière discrétion, de modifier ou de simplement ne pas enjoindre les propriétaires de lots avoisinants de se conformer aux dispositions des présentes, le tout sans recours en faveur de l'acquéreur et sans libérer ce dernier de sa propre obligation de respecter les conditions auxquelles il s'est engagé.

21. RESPECT ET ASSUMATION DES CLAUSES

Telles servitudes et toutes les clauses spéciales de la présente vente seront respectées intégralement et assumées totalement par tout acquéreur ou propriétaire subséquent et feront partie intégrante des titres de l'immeuble présentement vendu et ne pourront être annulés en cas de revente ou aliénation dudit immeuble; tout acquéreur subséquent devant y consentir, s'y conformer, assumer personnellement et observer toutes les conditions énumérées ci-dessus.

Signature acheteur(s)

Signature propriétaire-vendeur