

2003 AVR. 03

209

DC9

Les répercussions d'un échange de terrains  
sur la biodiversité et l'intégrité écologique  
du parc national du Mont-Orford

Mont-Orford

6211-20-001

9:00  
10 323 219  
(6 036 155)

1

L'AN DEUX MILLE TROIS, LE PREMIER AVRIL;

DEVANT Me RICHARD DRAPEAU, notaire à Sherbrooke, District de St-François,  
Province de Québec;

COMPARAISSENT :

**Dianova Canada Inc.**, personne morale légalement constituée en vertu de la partie 2 de la sur les corporations Canadiennes ayant son siège social et une place d'affaires au 407, St-Laurent, bureau 100, Montréal, Québec, H2Y 2Y5, ici dûment représentée par Bruno Ferrari aux termes d'une résolution de son conseil d'administration datée du dix juin 2002

dont une copie demeure annexée à l'original des présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par ce représentant en présence du notaire soussigné.

avis d'adresse publié sous le numéro

ci-après nommée «le vendeur».

Et

**9116-9615 Québec Inc.**, personne morale légalement constituée en vertu de la partie 1A de la Loi sur les compagnies (L.R.Q., c. C-38), ayant son siège social au 3159, Route 112, R.R. 2, Magog, Québec, J1X 3W3, ici dûment représentée par Claude Langlois aux termes d'une résolution de son conseil d'administration datée du vingt et un mars 2003

dont une copie demeure annexée à l'original des présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par ce représentant en présence du notaire soussigné.

Ci-après nommée : «l'acheteur»

LESQUELS conviennent :

#### OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acheteur l'immeuble dont la désignation suit:

#### DÉSIGNATION

Un emplacement situé en la Municipalité du Canton d'Orford, dans la circonscription foncière de Sherbrooke et composé :

- 1.- Du lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot original numéro NEUF CENT SOIXANTE-QUATORZE (974-2) aux plan et livre de renvoi officiels du cadastre du Canton d'Orford, division d'enregistrement de Sherbrooke; avec bâtisse dessus érigée portant le numéro 100, chemin de la Sucrierie.
- 2.- D'une PARTIE du lot original numéro NEUF CENT SOIXANTE-TREIZE (Ptie 973) desdits plan et livre de renvoi officiels du Cadastre du Canton d'Orford, de figure irrégulière, bornée vers le nord par le résidu dudit lot 973, vers l'est par le lot 974 ci-après décrit plus bas, vers le sud par le lot 977 et vers l'ouest par le lot 1037; mesurant deux cent soixante-deux mètres et quarante-trois centièmes (262,43 m) dans sa ligne Nord, sept cent trente-sept mètres et quatre-vingt-treize centièmes (737,93 m) dans sa ligne est, deux cent soixante et onze mètres et quatre-vingt-quatre centièmes (271,84 m) dans sa ligne Sud et sept cent trente-deux mètres et soixante-sept centièmes (732,67 m) dans sa ligne ouest, et contenant en superficie

cent quatre vingt-seize mille trois cent quatre vingt-deux mètres carrés et sept dixièmes (196 382,7 m<sup>2</sup>) ou quarante-huit et cinq dixièmes d'acres (48,5).

3.- de tous les droits, titres et intérêts du vendeur dans une PARTIE du lot originaire numéro NEUF CENT SOIXANTE-QUATORZE (Ptie 974) (passage) desdits plan et livre de renvoi officiels du Cadastre du Canton d'Orford, de figure irrégulière bornée vers le nord par une partie du lot 974 (élargissement), vers l'est par une partie du lot 975, vers le sud par le lot 974-2 et vers l'ouest par le lot 974-1 et par le résidu dudit lot 974; mesurant vingt et un mètres et vingt-huit centièmes (21,28 m) dans sa ligne Nord; deux cent soixante-sept mètres et quarante-deux centièmes (267,42 m) dans sa ligne est, vingt mètres et treize centièmes (20,13 m) dans sa ligne Nord, deux cent soixante-quatorze mètres et trente-deux centièmes (274,32 m) dans sa ligne ouest, et contenant en superficie cinq mille quatre cent cinquante-trois mètres carrés et deux dixièmes (5 453,2 m<sup>2</sup>), incluant tout droit de passage.

4.- D'une PARTIE du lot originaire numéro NEUF CENT SOIXANTE-QUATORZE (Ptie 974) desdits plan et livre de renvoi officiels du Cadastre du Canton d'Orford, de figure irrégulière, bornée vers le nord et vers le sud-est par le lot 974-2, vers l'est par les lots 974-2 et une partie du lot 975, vers le sud par le lot 977 et vers l'ouest par une partie du lot 973 ci-haut décrite; mesurant cent quatre-vingt-six mètres et soixante-treize centièmes (186,73 m) et cent soixante-cinq mètres et quatre-vingt-un centièmes (165,81 m) dans ses lignes nord, cent six mètres et soixante-huit centièmes (106,68 m), soixante-dix-huit mètres et quarante-neuf centièmes (78,49 m) et six cent quatre-vingt-dix-neuf mètres et soixante et onze centièmes (699,71 m) dans ses lignes est, quarante-deux mètres et soixante-sept centièmes (42,67 m) dans sa ligne sud-est, trois cent vingt et un mètres et soixante-trois centièmes (321,63 m) dans sa ligne sud et neuf cent trente-cinq mètres et vingt-trois centièmes (935,23 m) dans sa ligne ouest, et contenant en superficie deux cent cinquante-trois mille cinq cent quatre-vingt-dix mètres carrés et cinq dixièmes (253 590,5 m<sup>2</sup>) ou soixante-deux et sept dixièmes d'acres (62,7), avec cabane à sucre dessus érigée.

Tel que le tout se trouve présentement avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes attachées audit immeuble et plus spécialement sujet aux servitudes suivantes, savoir :

- a) Servitude d'utilité publique en faveur de la « Southern Canada Power Company Limited » créée aux termes des actes enregistrés à Sherbrooke, sous les numéros 103253 et 105737.
- b) Servitude stationnement et de droit d'eau consentie en faveur du lot 974-1, créée aux termes de l'acte enregistré à Sherbrooke, sous le numéro 323759;
- c) Servitude (puisage d'eau) consentie en faveur des lots 974-1 et ptie 974, créée aux termes de l'acte enregistré à Sherbrooke, sous le numéro 32375.

Tel que le tout est mieux déterminé aux termes d'un certificat de localisation préparé par André Bachand, arpenteur-géomètre, le 7 janvier 1991, sous le numéro 9026 de ses minutes.

#### SERVITUDE

Les lots originaires numéros 973 et 974 sont grevés d'une servitude de puisage d'eau et d'aqueduc en faveur d'une partie du lot 974 et du lot 974-1 aux termes d'un acte publié à Sherbrooke sous le numéro 323758.

Une partie du lot originaire 974 est grevé d'une servitude d'eau, de passage et de stationnement en faveur du lot 974-1 soit au sud du lot 974-1, mesurant 170 pieds par 500 pieds aux termes d'un acte de servitude publié à Sherbrooke sous le numéro 305659.

Une partie des lots 973 et 974 bénéficie d'une servitude de passage à pieds et d'oléoduc contre une partie du lot 973 pour desservir l'érablière aux termes d'un acte de servitude publié à Sherbrooke sous le numéro 252183.

Une partie des lots 973 et 974 bénéficie d'une servitude de passage par destination du père de famille de passage dans le chemin existant contre une partie du lot 974 aux termes d'un acte de servitude publié à Sherbrooke sous le numéro 260272.

Parties des lots 973 et 974 sont grevées de servitude pour lignes électriques aux termes des actes de servitude publiés à Sherbrooke sous les numéros 103253 et 105737.

Une partie du lot 973 est grevée d'une servitude de passage aux termes d'un acte de servitude publié à Sherbrooke sous le numéro 187506.

L'immeuble présentement vendu pourrait être sujet à des servitudes établies en vertu du règlement 634 d'Hydro-Québec et le vendeur ne peut rien garantir à cet effet.

L'acheteur déclare qu'il n'entend aucunement renoncer au bénéfice de la prescription ou à tous autres droits et recours qu'il pourrait être habilité à faire valoir à l'encontre de ces servitudes et autres charges.

#### ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu devant Me Claude Henri Graton, notaire, le 7 septembre 1999, publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Sherbrooke sous le numéro 490294.

#### GARANTIE

Sous réserve de ce qui est mentionné à l'avant-contrat, cette vente est faite avec la garantie légale.

#### DOSSIER DE TITRES

Le vendeur ne s'engage à remettre que les titres en sa possession.

#### POSSESSION

L'acheteur devient propriétaire de l'immeuble à compter de ce jour avec possession et occupation immédiate. Les parties conviennent que la possession immédiate équivaut à délivrance au sens des dispositions du Code civil du Québec.

#### DÉCLARATIONS DU VENDEUR

Le vendeur fait les déclarations suivantes et s'en porte garant :

- 1.- L'immeuble présentement vendu lui appartient en vertu de bons titres de propriété.
2. L'immeuble est libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque.
3. Tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation.
4. Tous les droits de mutation ont été acquittés.
5. L'immeuble n'est pas assujéti à une clause d'option ou de préférence d'achat dans tout bail ou autre document.

6. Les appareils de chauffage se trouvant dans l'immeuble lui appartiennent et sont libres de tout droit.

7.- Le certificat de localisation préparé par André Bachand, arpenteur-géomètre, le 7 janvier 1991, sous le numéro 9026 de ses minutes, décrit l'état actuel de l'immeuble et aucune modification n'a été apportée à l'immeuble depuis cette date.

8. Il n'a reçu aucun avis d'une autorité compétente à l'effet que l'immeuble n'est pas conforme aux règlements et lois en vigueur.

9. Il est une corporation résidente canadienne 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. La corporation est principalement administrée et contrôlée au Canada. Il est en mesure de fournir un certificat de régularité de l'autorité qui le gouverne et il a valablement acquis et a le pouvoir de posséder et de vendre l'immeuble sans autres formalités que celles qui ont été observées.

10. Il n'a effectué aucun travaux de rénovation au cours des six (6) derniers mois sauf ceux qui ont été entièrement payés incluant l'entrepreneur général, les sous-traitants et fournisseurs de matériaux.

11. L'immeuble est alimenté en eau par un puits artésien et les eaux usées sont déversées dans une fosse septique munie d'un champ d'épuration. La fosse septique n'est pas conforme pour une opération commerciale.

12. La présente ne constitue pas une vente d'entreprise.

13. Il n'est pas un commerçant au sens de la Loi sur la protection du consommateur.

#### OBLIGATIONS

D'autre part, l'acheteur s'oblige à ce qui suit :

1. Prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction et, si la destination qu'il entend donner à l'immeuble est différente de l'utilisation actuelle, il déclare 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;

2. Payer tous les impôts fonciers échus et à échoir, y compris la proportion de ceux-ci pour l'année courante à compter de la date des présentes 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. N'exiger du vendeur aucune copie de titres ou autres documents que ceux que le vendeur a actuellement en sa possession.

4. Payé tous les droits de mutation résultant de la présente vente.

5. Payer les frais et honoraires des présentes, de leur publicité et des copies pour toutes les parties.

#### DÉCLARATIONS DE L'ACHETEUR

L'acheteur déclare et reconnaît ce qui suit :

Il a pris connaissance du certificat de localisation précité, il s'en déclare satisfait et l'accepte tel quel.

Il a eu toutes les informations relatives aux servitudes ci-dessus mentionnées.

#### RÉPARTITIONS

Les parties reconnaissent avoir fait les répartitions en date des présentes à leur satisfaction mutuelle, dont quittance réciproque.

Toutefois, ces répartitions ont été faites à partir des renseignements disponibles, dont certains peuvent avoir été obtenus verbalement. Si l'immeuble vendu était sujet à toutes taxes, spéciales ou autres, se rapportant à une période antérieure à la date des répartitions, malgré la date d'imposition ou d'échéance de ces taxes, le vendeur s'engage sur simple demande de l'acheteur, de payer à ce dernier la proportion de telles taxes se rapportant à la période antérieure à la date des répartitions. Si d'autres répartitions se révélaient nécessaires pour quelque raison, les parties s'engagent à y procéder sans délai, à cette même date, sur demande de l'un ou l'autre d'entre eux.

#### DÉCLARATION RELATIVE À L'AVANT-CONTRAT

Cette vente est faite en exécution d'un avant-contrat et amendements dûment acceptés par le vendeur. Sauf incompatibilité, les parties confirment les ententes qui y sont contenues mais non reproduites aux présentes.

#### PRIX

Cette vente est faite pour le prix de trois cent quatre-vingt-dix mille dollars (390 000,00\$) en acompte duquel le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur la somme de vingt mille dollars (20 000,00\$), dont quittance pour autant.

Quant au solde, soit la somme de trois cent soixante-dix mille dollars (370 000,00\$, l'acquéreur s'engage à le payer au vendeur comme suit :

1) Un premier montant de soixante-dix mille dollars (70 000,00\$) portera intérêt au taux de sept et neuf dixièmes pour cent (7.9%) l'an, calculé semestriellement et non à l'avance à compter de ce jour. Ce montant en capital sera payable le ou avant trente et un décembre deux mille trois (31 décembre 2003) et les intérêts seront payables par versements mensuels, égaux et consécutifs de quatre cent soixante dollars et quatre-vingt-trois cents (460,83\$) chacun, payables le premier jour de chaque mois, dont le premier deviendra dû et exigible le premier mai deux mille trois (1<sup>er</sup> mai 2003) et tout solde dû le trente et un décembre deux mille trois (31 décembre 2003) deviendra alors exigible.

Les modalités de remboursement qui précèdent sont déterminées en fonction d'une période d'amortissement de **neuf (9) mois**;

2) Un deuxième montant de trois cent mille dollars (300 000,00\$) portera intérêt au taux de six et cinq dixièmes pour cent (6.5%) l'an, calculé semestriellement et non à l'avance à compter de ce jour. Ce montant en capital sera payable par versements mensuels, égaux et consécutifs de cinq mille dollars (5 000,00\$) chacun, payables le premier jour de chaque mois, dont le premier deviendra dû et exigible le premier mai deux mille trois (1<sup>er</sup> mai 2003) jusqu'à parfait paiement. Les intérêts sur ce montant de trois cent mille dollars (300 000,00\$) seront payables le 31 mars de chaque année à compter du trente et un mars deux mille quatre (31 mars 2004).

Les modalités de remboursement qui précèdent sont déterminées en fonction d'une période d'amortissement de **cinq (5) ans**.

#### INTÉRÊTS SUR INTÉRÊTS

Tout intérêt impayé à son échéance portera intérêt au taux ci-dessus stipulé, mais demeurera exigible en tout temps, sans nécessité d'avis ou de mise en demeure.

#### LIEU DE PAIEMENT ET REMISE DE DOCUMENTS

Tout paiement, remboursement ou remise de documents prévu par les présentes devra être effectué entre les mains du vendeur à l'adresse désignée ci-dessus ou encore à tout autre endroit que ce dernier pourra désigner par écrit à l'acquéreur.

#### PAIEMENT PAR ANTICIPATION

Malgré le terme convenu, l'acquéreur aura le privilège de payer par anticipation le solde de prix de vente, sans avis préalable ni indemnité. Tout paiement partiel ne devra pas être inférieur à mille dollars (1 000,00\$) ou des multiples de cette somme.

#### HYPOTHÈQUE PRINCIPALE

En garantie du paiement du solde de prix de vente en capital, des intérêts, des frais et accessoires et de l'accomplissement de toutes les obligations de l'acquéreur, ce dernier hypothèque en faveur du vendeur l'immeuble vendu, jusqu'à concurrence du solde dû au vendeur avec intérêt au taux précité.

#### HYPOTHÈQUE ADDITIONNELLE

Par ailleurs et pour assurer le paiement de toute somme d'argent non garantie par l'hypothèque ci-dessus et notamment les intérêts échus au-delà de trois (3) années plus l'année courante, l'intérêt sur les intérêts, ainsi que les autres sommes déboursées par le vendeur pour la protection de sa créance, tels que, mais sans limitation, primes d'assurances, taxes, frais et autres accessoires, une hypothèque additionnelle équivalant à vingt pour cent (20%) du solde dû au vendeur est aussi créée sur l'immeuble vendu par l'acquéreur au profit du vendeur.

#### ASSURANCES

L'acquéreur s'oblige à faire assurer contre l'incendie et tous autres risques et pertes habituellement couverts, tous les bâtiments qui sont ou seront affectés par la présente hypothèque jusqu'à concurrence de leur pleine valeur en remplacement ou, avec le consentement du vendeur, jusqu'à concurrence d'un montant qui ne pourra en aucun temps être inférieur au montant du solde de prix de vente ainsi qu'au montant de toutes autres sommes garanties par une hypothèque de rang supérieur ou par une priorité sur l'immeuble vendu.

L'acquéreur s'oblige par les présentes à faire insérer dans ces polices, à titre de mandataire du vendeur, la clause hypothécaire en faveur du vendeur, à dénoncer à l'assureur les droits hypothécaires de ce dernier, à remettre au vendeur ces polices, lesquelles contiendront les clauses usuellement stipulées dans les polices couvrant le même genre de risques, à maintenir celles-ci en vigueur jusqu'à parfait paiement et à fournir au vendeur au moins quinze (15) jours avant leur échéance les reçus de leur renouvellement.

À défaut par l'acquéreur de se conformer à ces diverses obligations, le vendeur, sous réserve de ses autres recours, pourra souscrire pour le compte de

l'acquéreur toutes nouvelles assurances et réclamer le remboursement immédiat des primes avec intérêt du jour du paiement, au taux ci-dessus stipulé. Il pourra aussi, aux frais de l'acquéreur, notifier la présente hypothèque à toute compagnie d'assurance intéressée qui n'en aurait pas été avisée; copie ou extrait des présentes pouvant servir à cette notification au besoin.

L'acquéreur avertira sans délai le vendeur de tout sinistre et ne devra entreprendre aucun travail de réparation ou de réfection avant que ce dernier n'ait examiné les lieux et approuvé les travaux projetés. Toute indemnité d'assurance devra être versée directement au vendeur, jusqu'à concurrence du montant de sa créance. Nonobstant toute loi, usage ou coutume à ce contraire, le vendeur pourra imputer l'indemnité au paiement de sa créance ou la remettre, en tout ou en partie, à l'acquéreur pour lui permettre de reconstruire ou réparer l'immeuble, sans que, dans l'un ou l'autre cas, son hypothèque ou ses autres droits ne soient diminués ou affectés de quelque manière que ce soit, si ce n'est par la signature d'une quittance notariée constatant la réduction de la créance du vendeur.

#### HYPOTHÈQUES DES LOYERS

Pour garantir davantage ses obligations, l'acquéreur hypothèque par les présentes, jusqu'à concurrence de la même somme et pour les mêmes fins que celles indiquées à la clause « HYPOTHÈQUE PRINCIPALE » ci-dessus, tous les loyers présents et futurs provenant de la location de l'immeuble vendu ou d'une partie de celui-ci, ainsi que les indemnités d'assurance payables en vertu de toutes polices d'assurance qui couvrent ou pourront couvrir, le cas échéant, ces loyers.

L'acquéreur s'engage à remettre au vendeur, sur demande, tous les baux affectant l'immeuble ainsi que toute police d'assurance couvrant ces loyers.

Tant qu'il ne sera pas en défaut et que le vendeur n'aura pas avisé l'acquéreur de son intention de les percevoir, le vendeur autorise l'acquéreur à percevoir les loyers à leur échéance.

En cas de défaut, le vendeur pourra, sous réserve de ses autres droits et recours, se prévaloir de cette hypothèque en la signifiant aux locataires et en avisant l'acquéreur et les locataires de son intention de s'en prévaloir. Il pourra renouveler les baux ou en consentir de nouveaux au nom de l'acquéreur aux conditions qu'il jugera convenables. Le montant des loyers perçus servira, à sa discrétion à se payer une commission de cinq pour cent (5%) des revenus bruts à titre de frais d'administration, à payer les intérêts de sa créance, les taxes, les versements de capital, le coût des réparations, et autres dépenses, le tout sans que ses droits ou ses hypothèques ne soient diminués ou affectés de quelque manière que ce soit, si ce n'est par la signature d'une quittance notariée constatant la réduction de sa créance. D'avance, l'acquéreur ratifie les actes d'administration du vendeur et accepte les états soumis par ce dernier comme équivalant à une reddition de compte. Le vendeur ne sera responsable d'aucune perte ni d'aucun dommage encourus à raison de son administration.

#### CHARGES ET CONDITIONS

##### 1. Mise en défaut

Le seul écoulement du temps pour accomplir l'une quelconque des obligations prévues aux présentes constituera l'acquéreur en défaut, sans nécessité d'aucun avis ou mise en demeure.

##### 2. Hypothèques ou charges prioritaires

L'acquéreur s'engage à ce qu'en tout temps l'immeuble demeure libre de toute priorité, hypothèque ou charge quelconque pouvant primer les droits du vendeur, à l'exception, le cas échéant, de celles ci-après déclarées. Il s'oblige, sur demande et à ses frais, à remettre au vendeur toute renonciation, cession de rang, quittance ou mainlevée que ce dernier jugera nécessaire pour conserver la primauté de ses droits sur l'immeuble vendu et hypothéqué.

### 3. Paiement des taxes, impositions et cotisations

L'acquéreur s'oblige à acquitter régulièrement toutes les taxes, impositions et cotisations fédérales, provinciales, municipales et scolaires, générales ou spéciales, qui peuvent ou pourront, en tout temps, affecter et grever l'immeuble vendu par priorité sur les droits du vendeur, et il remettra au vendeur, le cas échéant, dans les trente (30) jours de l'échéance de ces taxes, impositions ou cotisations, des reçus démontrant leur paiement complet, sans subrogation en faveur des tiers.

### 4. Remboursement des sommes déboursées par le vendeur

L'acquéreur remboursera au vendeur, sur demande, toutes sommes déboursées par ce dernier pour payer des primes d'assurance, taxes, impositions, cotisations ou tous autres frais découlant de cette vente ou ayant été faits pour conserver sa garantie ou pour assurer l'exécution de toute obligation de l'acquéreur, avec intérêts sur ces sommes au taux ci-dessus prévu à compter de la date de leur déboursement par le vendeur.

### 5. Conservation de l'immeuble

L'acquéreur conservera en bon état, sans en changer la destination, les bâtisses érigées ou qui seront érigées sur l'immeuble vendu, ainsi que tous les biens qui y sont ou qui y seront incorporés, attachés, réunis ou unis par accession et qui sont considérés immeubles en vertu de la loi, de façon à ne pas diminuer la garantie du vendeur. Il permettra à ce dernier d'y avoir accès de temps en temps pour les examiner.

Si l'acquéreur néglige de maintenir l'immeuble vendu en bon état, d'y faire les réparations nécessaires après en avoir reçu la demande du vendeur ou si l'immeuble est laissé vacant ou à l'abandon, le vendeur pourra, sous réserve de ses autres droits et recours, pénétrer dans les lieux pour y effectuer les travaux requis ou prendre toute autre mesure appropriée, aux frais de l'acquéreur.

### 6. Aliénation de l'immeuble

L'acquéreur s'oblige à informer préalablement le vendeur de toute vente, transfert ou aliénation projeté de la totalité ou partie de l'immeuble ou de la totalité ou partie des droits qu'il détient dans l'immeuble. L'acquéreur s'oblige, dans les trente (30) jours suivant la vente, le transfert ou l'aliénation, à remettre au vendeur une copie de tous les actes et documents s'y rapportant, avec un état certifié de leur inscription, ainsi qu'un transfert accepté de toute police d'assurance. Tout propriétaire ou acquéreur subséquent de l'immeuble vendu ou des droits détenus par l'acquéreur dans l'immeuble vendu devra assumer solidairement avec l'acquéreur et, s'il y a lieu, solidairement avec tout copropriétaire, le paiement du présent solde de prix de vente et souscrire à tous les termes et conditions des présentes.

### 7. Location de l'immeuble vendu

L'acquéreur s'oblige à ne pas donner quittance par anticipation de plus d'un mois de loyer ni à louer l'immeuble vendu ou une partie de celui-ci à un loyer sensiblement inférieur à sa valeur locative, sans le consentement écrit du vendeur. De même, l'acquéreur ne pourra modifier un bail ni y mettre fin prématurément sans le consentement écrit du vendeur, tant que ce dernier demeurera créancier hypothécaire.



#### 8. Remise de documents

L'acquéreur s'engage à remettre au vendeur, si celui-ci lui en fait la demande, tous les documents relatifs à l'immeuble vendu. Ce dernier pourra retenir ces documents jusqu'au paiement complet du solde de prix de vente.

#### 9. Immeubles à logements multiples

Si l'immeuble vendu est un immeuble à logements multiples pour lesquels la consommation d'électricité ou de gaz est mesurée et facturée globalement pour l'ensemble de l'immeuble et dont au moins un local est occupé par un locataire résidentiel en vertu d'un bail où le prix du service d'électricité ou de gaz est inclus dans le montant payable au présent acquéreur, ce dernier sera tenu d'acquitter lui-même ces comptes dus aux fournisseurs au plus tard dans les quarante-cinq (45) jours de la réception du compte. Il s'oblige à remettre au vendeur, si ce dernier l'exige, les reçus de ces divers paiements.

### DÉFAUTS

L'acquéreur sera en défaut si lui ou tout propriétaire subséquent de l'immeuble vendu :

- a) ne se conforme pas aux obligations résultant de la clause d'assurance, des clauses se retrouvant au titre des charges et conditions ci-dessus ou de toute autre clause du présent acte;
- b) ne paie pas, à leur échéance respective, chacun des versements de capital ou d'intérêt dus aux termes des présentes;
- c) fait cession de ses biens, est mis en faillite ou en liquidation, devient insolvable, fait une proposition concordataire ou se prévaut de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies;
- d) n'obtient pas la mainlevée de toute hypothèque légale de la construction inscrite contre l'immeuble vendu dans les dix (10) jours de son inscription, sauf s'il en conteste de bonne foi la validité et s'il fournit au vendeur toute garantie supplémentaire requise par ce dernier pour assurer la protection de ses droits, auquel cas cette obligation sera suspendue jusqu'au jugement final à intervenir;
- e) n'obtient pas la mainlevée de toute saisie opérée contre l'immeuble vendu en exécution d'un jugement;
- f) n'obtient pas la mainlevée de tout préavis d'exercice d'un droit hypothécaire ou d'un autre droit inscrit contre l'immeuble vendu ou ne remédie à tout défaut aux termes de toute autre hypothèque ou charge affectant ledit immeuble;
- g) fait aux présentes une déclaration qui s'avère fausse ou inexacte.

Advenant tout cas de défaut, le vendeur aura le droit, sous réserve de ses autres droits et recours :

- a) d'exiger le paiement immédiat de la totalité de sa créance, en capital, intérêts, frais et accessoires;
- b) d'exécuter toute obligation non respectée par l'acquéreur en ses lieu et place et aux frais de ce dernier;
- c) d'exercer les recours hypothécaires que lui reconnaît la loi, après avoir signifié et inscrit un préavis d'exercice de ses droits hypothécaires et respecté le

délai imparti pour le délaissement du bien, le tout conformément aux articles 2748 et suivants du Code civil du Québec.

d) d'exercer la clause résolutoire ci-après.

#### CLAUSE RÉOLUTOIRE

Au cas de défaut de l'acquéreur de se conformer à l'une ou l'autre des conditions des présentes et notamment dans chacun des cas prévus à la clause de défauts, le vendeur aura le droit, s'il le juge à propos, et sans préjudice à ses autres recours, de demander la résolution de la présente vente, après avoir servi à qui de droit le préavis requis par la loi.

En ce cas, le vendeur reprendra l'immeuble et les autres biens vendus sans être tenu à aucune restitution pour les acomptes reçus jusqu'alors en capital ou intérêt, ni à aucune indemnité pour les réparations, améliorations et constructions faites à l'immeuble par qui que ce soit, ces acomptes, réparations, améliorations et constructions restant acquis au vendeur à titre de dommages-intérêts liquidés.

#### MAINLEVÉE

Conformément à l'option d'achat, le vendeur s'engage à accorder mainlevée partielle de l'hypothèque et clause résolutoire dès qu'il aura reçu un montant de deux cent mille dollars (200 000,00\$) en capital incluant le montant initial de vingt-cinq mille dollars (25 000,00\$) payable le jour de la signature de l'acte de vente. Cette mainlevée affectera la parcelle A soit la partie nord de l'immeuble ici vendu étant la partie non liserée de l'annexe à l'option d'achat du 22 juillet 2002 et annexée à la présente.

#### ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte, l'acquéreur et le vendeur font élection de domicile à leur adresse respective ci-dessus mentionnée. Chacune des parties pourra changer son domicile élu pour un autre domicile situé au Québec par un avis écrit signifié à l'autre partie. Advenant l'impossibilité de signification aux domiciles ci-dessus prévus, les parties font élection de domicile au bureau du greffier de la Cour supérieure du district dans lequel est situé l'immeuble vendu.

#### SOLIDARITÉ

Si le terme « acquéreur » comprend plus d'une personne, chacune d'elles est solidairement responsable envers le vendeur des obligations qui sont stipulées aux présentes.

#### INDIVISIBILITÉ

Les obligations de l'acquéreur sont indivisibles et pourront être réclamées en totalité de chacun de ses héritiers, légataires ou représentants légaux conformément à l'article 1520 du Code civil du Québec. Il en sera également de même, le cas échéant, à l'égard de toute caution ou acquéreur de l'immeuble vendu ainsi qu'à l'égard de leurs héritiers.

#### CAUTIONNEMENT

**Intermont Inc.**, personne morale légalement constituée en vertu de la partie 1A de la *Loi sur les compagnies (L.R.Q., c. C-38)*, ayant son siège social au 3159, Route 112, R.R. 2, Magog, Québec, J1X 3W3, ici dûment représentée par Claude Langlois aux termes d'une résolution de son conseil d'administration datée du premier avril 2003

dont une copie demeure annexée à l'original des présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par ce représentant en présence du notaire soussigné.

ci-après nommée « la caution »

**LAQUELLE**, après avoir pris communication des présentes, déclare se porter **caution** de toutes et chacune des obligations ci-dessus contractées par le débiteur principal (l'acheteur), notamment du remboursement de la somme due et des intérêts sur icelle, s'engageant à cet effet solidairement avec le débiteur principal, faisant de tout son affaire personnelle et renonçant, par conséquent, aux bénéfices de division et de discussion.

#### CLAUSE INTERPRÉTATIVE

Chaque fois que le contexte l'exige, tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel, et vice versa, et tout mot écrit au genre masculin comprend aussi le genre féminin. Spécialement le mot « immeuble » employé sans autre indication dans le présent acte et les mots « immeuble vendu » signifient tous et chacun des immeubles ci-dessus vendus et comprennent, pour chacun d'eux, le fonds de terre, les bâtisses y érigées ou qui pourront y être érigées, de même que les biens qui y sont ou qui pourront y être incorporés, attachés, réunis ou unis par accession.

#### DÉCLARATIONS DES PARTIES RELATIVEMENT À LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (T.P.S.) ET LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (T.V.Q.)

Le vendeur déclare que la vente (l'immeuble) est effectuée dans le cadre de son entreprise de prêteur.

En conséquence, la présente vente peut être taxable selon les dispositions de la Loi sur la taxe d'accise et de la Loi sur la taxe de vente du Québec.

Les parties déclarent que la valeur de la contrepartie aux fins de la Loi sur la taxe d'accise est de trois cent quatre-vingt-dix mille dollars (390 000,00\$), et, aux fins de la Loi sur la taxe de vente du Québec, est de quatre cent dix-sept mille trois cents dollars (417 300,00\$).

La TPS représente la somme de vingt-sept mille trois cents (27 300,00\$) et la TVQ représente la somme de trente et un mille deux cent quatre-vingt-dix-sept dollars et cinquante cents (31 297,50\$).

L'acquéreur déclare que ses numéros d'inscription sont les suivants: TPS: 144 565 744 RT, TVQ: 1201696361 TQ0001, et que ces inscriptions n'ont pas été annulées, ni ne sont en voie de l'être.

La responsabilité relative à la perception de la TPS et la TVQ est assumée par l'acquéreur.

#### MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE L'ARTICLE 9 DE LA LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES.

Les parties font les déclarations suivantes, pour se conformer à la loi concernant les droits sur les mutations immobilières.

- a) Le nom et le prénom du ou des cédants est **Dianova Canada Inc.**;
- b) Le nom et le prénom du ou des cessionnaires est **407, St-Laurent, bureau 100, Montréal, Québec, H2Y 2Y5;**

- c) L'adresse de la résidence principale du ou des cédants est au **9116-9615 Québec Inc.**;
- d) L'adresse de la résidence principale du ou des cessionnaires est au 3159, Route 112, R.R. 2, Magog, Québec, J1X 3W3;
- e) L'immeuble vendu est situé sur le territoire de la municipalité du Canton d'Orford;
- f) Il n'y a pas transfert à la fois d'un immeuble corporel et de meubles visés à l'article 1.0.1 de la Loi;
- g) Selon les cédants et les cessionnaires, le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble est de trois cent quatre-vingt-dix mille dollars (390 000,00\$);
- h) Selon les cédants et les cessionnaires, le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de six cent dix-huit mille trois cents dollars (618 300,00\$);
- i) Le montant du droit de mutation est de sept mille sept cent soixante-quatorze dollars et cinquante cents (7 774,50\$).

**DONT ACTE à Sherbrooke, sous le numéro deux mille cent douze (2 112)**

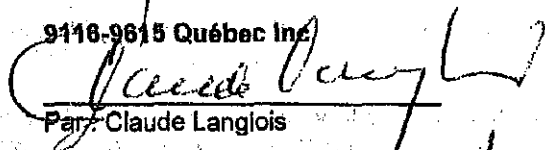
**des minutes du notaire soussigné.**

**LECTURE FAITE, les parties signent en présence du notaire soussigné.**

**Dianova Canada Inc**

  
Par : Bruno Ferrari

**9116-9615 Québec Inc.**

  
Par : Claude Langlois

**Intermont Inc**

  
Par : Claude Langlois

  
Me Richard Drapeau

**Vraie copie de la minute demeurée en mon étude**

