

PROMESSE D'ACHAT D'IMMEUBLE

ENTRE : **9151-2822 QUÉBEC INC.**, compagnie légalement constituée suivant la Partie 1A de la Loi sur les compagnies, matricule 1162731948, ayant son siège social au 325, rue Marais, bureau 187, Québec (Québec) G1M 3R3, ici représentée par Howard Lincoln Anderson, son président, et/ou Nicolas Boucher, son vice-président et secrétaire, les deux seuls actionnaires et administrateurs de la compagnie, dûment autorisés aux fins des présentes tels qu'ils le déclarent

(Ci-après appelée le « Promettant-vendeur »)

ET :

NOM :	_____	NOM :	_____
OCCUPATION :	_____	OCCUPATION :	_____
ADRESSE :	_____	ADRESSE :	_____
TÉLÉPHONE :	_____	TÉLÉPHONE :	_____
Résidence :	_____	Résidence :	_____
Bureau :	_____	Bureau :	_____

(Ci-après appelé(s) (collectivement selon le cas) le « Promettant-acquéreur »)

LESQUELS CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. OBJET

Le Promettant-vendeur promet de vendre au Promettant-acquéreur, qui promet d'acheter, aux prix et conditions ci-après énoncés l'immeuble suivant que le Promettant-acquéreur a examiné à sa satisfaction, savoir :

« Un terrain vacant connu et désigné comme étant une partie du lot originaire soit 498, 499 ou 500 ou 506 du cadastre de la paroisse de Saint-Féréol, circonscription foncière de Montmorency ou de l'une de ses subdivision, d'une superficie d'environ _____m.c. (l'« Immeuble »).

Terrain vacant situé dans la Municipalité de Saint-Ferréol-les-Neiges (Québec)

Actuellement identifié par le numéro _____ sur le plan SUR WWW.LANB.CA

Si subdivisé : Le lot numéro est : _____ du cadastre de la paroisse de paroisse de Saint-Féréol, circonscription foncière de Montmorency.

Tel qu'il apparaît surligné en jaune au plan annexé aux présentes pour en faire partie intégrante.

Le Promettant-acquéreur reconnaît que l'immeuble ci-dessus fait partie d'un projet de développement et conséquemment, qu'il devra faire l'objet d'une redivision ou renumérotation cadastrale avant la signature de l'acte de vente.

Initiales :	Vendeur	Acquéreur(s)

2. PRIX ET MODE DE PAIEMENT

Ladite vente sera consentie pour le prix de : _____ \$

Majoré de :

T.P.S. :5% _____ \$

T.V.Q. :7.5% _____ \$

pour un total de _____ \$

Ce prix sera payable comme suit :

Versement comptant sur signature de la présente promesse d'achat d'une somme de _____ \$, et payable à M^e Jean-Pierre Larocque, notaire, en fiducie PAR TRAITE BANQUAIRE OU VIREMENT ÉLECTRONIQUE (« somme en fiducie »). Lors de la signature de l'acte de vente, cette somme sera appliquée sur le prix d'achat.

Le solde de _____ \$ est payable comptant lors de la signature de l'acte de vente.

option

Un premier acompte de _____ \$ à l'ordre du notaire Jean-Pierre Larocque en fiducie, lors de la signature de la promesse d'achat.

Dès que les plans de la rue auront été acceptés par la municipalité, un acompte additionnel de _____ \$, sera versé au notaire Jean-Pierre Larocque en fiducie, si l'acompte n'est pas versé dans les sept (7) jours de la demande, l'offre sera nulle et non avenue et la somme déjà versée, à titre d'acompte, sera conservée par le Promettant-vendeur sans recours de part et d'autre.

Le solde de _____ \$ est payable comptant lors de la signature de l'acte de vente.

- 2.3 Le Promettant-acquéreur pourra résilier unilatéralement la présente offre si la portion de la rue desservant le terrain faisant l'objet des présentes, n'est pas déclarée carrossable par l'entrepreneur ayant effectué les travaux de rue et ce, au plus tard le _____ dans de tel cas, tous les acomptes versés seront remis au Promettant-acquéreur sans intérêt.

Lorsque la rue sera déclarée carrossable par l'entrepreneur, le Promettant-acquéreur accepte, à compter de cette déclaration, que ledit notaire remette au Promettant-vendeur la totalité des acomptes versés par ce premier.

Tout paiement se fera par chèque visé.

- 2.4 Les intérêts produits sur la somme en fiducie, le cas échéant, demeureront la propriété du Promettant- vendeur.

3. GARANTIE

- 3.1 La vente sera faite avec garantie légale, sauf à l'égard de l'état du sous-sol de l'immeuble en regard de toute compaction requise aux fins de construction et qualité du sol. Le Promettant-acquéreur s'engage à faire compléter lui-même, s'il le juge opportun les tests de sols, à ses frais, avant toute construction ;
- 3.2 L'immeuble sera libre de toute hypothèque sauf les servitudes d'utilités publiques et privées dûment publiées ou à être publiées et celle d'aspect ci-après décrite.
- 3.3 À ce sujet, le Promettant-acquéreur constitue, par les présentes, le Promettant-vendeur, comme son mandataire, auquel il donne le pouvoir, pour lui et en son nom, de négocier, consentir, exécuter et établir toute servitude quelconque d'utilité publique en faveur d'Hydro-Québec et/ou de Bell Canada et le cas échéant, en faveur de toute autre compagnie d'utilité publique, telle servitude d'utilité publique pourra être consentie le long des lignes latérales de l'immeuble et/ou le long de la ligne arrière ou avant de l'immeuble présentement vendu. Le Promettant-acquéreur autorise donc le Promettant-vendeur à signer tous les documents nécessaires et utiles pour donner plein et entier effet à la présente procuration. Le Promettant-acquéreur donne également le pouvoir au Promettant-vendeur de faire toute

Initiales :	Vendeur	Acquéreur(s)

déclaration relative à sa capacité et sa résidence. Le Promettant-acquéreur promet de ratifier et il ratifie par les présentes, tous les actes posés par le Promettant-vendeur, à titre de mandataire spécial dans l'exécution du présent mandat.

De plus, le Promettant-acquéreur confirme et ratifie toutes les servitudes réelles accordées par le Promettant-vendeur, antérieurement à la signature du présent acte mais non encore publiées, en faveur de Bell Canada et Hydro-Québec.

4. OBLIGATIONS DU PROMETTANT-ACQUÉREUR

- 4.1 Le Promettant-acquéreur reconnaît que l'immeuble fait partie d'un développement résidentiel structuré. Soit « **FAUBOURG OLYMPIQUE ******* » et reconnaît avoir pris connaissance du projet de règlement soumis à la municipalité et annexé aux présentes comme annexe I sujet aux modifications qui pourront être faites lors de l'adoption.

5. IMPLANTATION, CONSTRUCTION

5.1 Approbation

- 5.1.1 Le Promettant-acquéreur devra préalablement à toutes demandes de permis de construction auprès de la municipalité soumettre à l'approbation préalable du Promettant-vendeur les plans complets de sa résidence ainsi que les plans d'implantation.

Un échantillon des matériaux et couleurs extérieures devra également être émis pour approbation.

Les plans extérieurs montrant construction projetée à être présentés au Promettant-vendeur devront être en couleur et **signés avec la mention « acceptés »** par le promettant-vendeur avant la construction des travaux. Toute modification aux plans et/ou à la couleur extérieure de la construction devront être soumis au Promettant-vendeur, acceptés par ce dernier et être **signés avec la mention « acceptés »** par le Promettant-vendeur. Pour toute demande de modification, le promettant-vendeur aura droit de demander des frais d'administration de cent-vingt-cinq dollars (125 \$).

- 5.1.2 La construction devra être conforme aux plans soumis.
- 5.1.3 Le Promettant-vendeur pourra refuser les plans soumis en exposant au Promettant-acquéreur les motifs justifiant tel refus qui pourrait être basé non limitativement sur le non-respect des servitudes publiées ou le non-respect des critères de conception architecturale pour le projet. Advenant tel refus, le Promettant-acquéreur devra faire les modifications requises ou soumettre de nouveaux plans à l'approbation du Promettant-vendeur.
- 5.1.4 De plus, le Promettant-acquéreur devra respecter le plan d'implantation qui est annexé aux présentes quant à l'implantation de son bâtiment principal et ne devra construire sur ledit terrain qu'une seule résidence sauf si prévu audit plan d'implantation ou avec le consentement exprès et écrit du promettant vendeur (une copie de ce consentement devra être déposé au dossier de la municipalité lors de la demande du permis de construction).
- 5.1.5 Le Promettant-acquéreur devra poser un lampadaire sur sa propriété dans le délai prévu au paragraphe 5.1.6 prévu pour la finition de l'extérieur de sa propriété; ce lampadaire devra être identique au premier lampadaire, le premier lampadaire sera choisi par le Promettant-vendeur mais sera payé par le promettant acquéreur; l'emplacement du lampadaire devra être soumis et accepté par le Promettant-vendeur qui pourra refuser l'emplacement choisi par le Promettant-acquéreur en exposant au Promettant-acquéreur les motifs justifiant tel refus qui pourrait être basé non limitativement sur le non-respect des servitudes publiées ou le non-respect de l'harmonie des lieux pour le projet. Advenant tel refus, le défaut par le Promettant-acquéreur de poser ledit lampadaire dans ledit délai, le Promettant vendeur pourra dès lors faire poser un tel lampadaire à l'endroit qu'il déterminera seul et ce aux frais du Promettant-acquéreur avec une pénalité de cent dollars (100 \$); le non-respect de cette obligation ne constituera pas un défaut au sens de l'article 5.2 mais une autorisation et mandat irrévocable en faveur du Promettant-vendeur de procéder à la pose d'un tel lampadaire en cas défaut. Si le modèle de lampadaire n'est plus disponible, le Promettant-acquéreur devra obtenir le consentement écrit du Promettant-vendeur pour le nouveau modèle de lampadaire qui sera à la discrétion du Promettant-vendeur.

Initiales :	Vendeur	Acquéreur(s)

- 5.1.6 Le Promettant-acquéreur devra avoir complété la construction de sa résidence de même que son aménagement paysager au plus tard dans les deux (2) ans à compter de la signature de l'acte de vente. Dans tous les cas, l'extérieur de la résidence ainsi que l'aménagement paysager devra être complété au plus tard neuf (9) mois après le début des travaux de construction.
- 5.1.7 Le Promettant-acquéreur reconnaît que les présentes conditions visent à permettre l'homogénéité du développement du projet et à assurer la qualité esthétique de l'ensemble des constructions.
- 5.1.8 Les présentes conditions seront éteintes deux ans après l'émission par la municipalité d'un permis de construction d'une résidence si la résidence est construite.

5.2 Défaut

- 5.2.1 À défaut par le Promettant-acquéreur d'obtenir l'approbation préalable du Promettant-vendeur quant aux plans complets de sa résidence ainsi qu'aux plans d'implantation ou de compléter l'extérieur de la résidence ainsi que l'aménagement paysager au plus tard neuf (9) mois après le début des travaux de construction et/ou d'obtenir toute autre approbation ci-dessus prévue, le Promettant-acquéreur s'engage et s'oblige à payer au Promettant-vendeur, à titre de dommages-intérêts liquidés, un montant équivalent à dix pour cent (10%) du prix de vente établi à l'article 2.1 des présentes.
- 5.2.2 De plus, le Promettant-vendeur pourra prendre injonction pour faire cesser tous travaux tant et aussi longtemps que le Promettant-acquéreur lui aura pas produit lesdits plans et qu'il ne les aura pas approuvés et/ou n'aura pas respecter l'une ou l'autre des demandes ci-dessus, de faire les modifications nécessaires ou obliger le Promettant-acquéreur à compléter les travaux immédiatement, selon le cas.
- 5.2.3 Le Promettant-vendeur pourra également, à sa discrétion, si le Promettant-acquéreur est en défaut de l'une ou l'autre de ses obligations aux termes du présent article et n'y remédie pas dans les quinze (15) jours suivant un avis écrit recommandé par le Promettant-vendeur d'y remédier, exercer l'option d'achat ci-après stipulée à l'article 6.1 sans autre avis ni mise en demeure et sans aucune remise ni indemnité pour le Promettant-acquéreur pour toute amélioration faite audit terrain.

6 OPTIONS D'ACHAT CONSENTIES AU PROMETTANT-VEUNDEUR

- 6.1 Option d'achat au Promettant-vendeur à compter de la date d'achat tant que l'Immeuble n'est pas construit.
 - 6.1.1 Dans l'acte de vente le Promettant-acquéreur consentira au Promettant-vendeur un droit d'option d'achat prioritaire sur l'Immeuble s'il désire transférer l'Immeuble, par quelque mode que ce soit, à titre onéreux ou à titre gratuit sauf par testament. Cette option pourra être exercée tant que l'immeuble est non construit. Le Promettant-acquéreur devra transmettre au Promettant-vendeur un avis à l'effet qu'il désire transférer l'Immeuble non construit. Le Promettant-vendeur aura un délai de quinze (15) jours francs à compter de la réception de tel avis pour aviser le Promettant-acquéreur qu'il entend lever l'option prioritaire d'acquérir l'Immeuble. La vente se fera au même prix que celui ci-dessus établi à l'Article 2 plus les taxes si applicables.
 - 6.1.2 Sur réception de l'avis de levée d'option par le Promettant-vendeur, le Promettant-acquéreur devra signer l'acte de vente devant le notaire du Promettant-vendeur au plus tard dans les quinze (15) jours francs suivant la réception de l'avis de levée d'option. Le prix de vente ci-dessus établi sera payable comptant.
 - 6.1.3 Il est entendu que cette option consentie au Promettant-vendeur cessera automatiquement dès que le Promettant-acquéreur aura entrepris la construction de sa résidence sur l'Immeuble. Advenant que le Promettant-vendeur décide de ne pas se porter acquéreur de l'Immeuble et consente à ce que le Promettant-acquéreur le transfère à un tiers, le contrat d'aliénation de l'immeuble devra comporter le même droit d'option en faveur du Promettant-vendeur ainsi que toutes les autres obligations et tous les autres engagements du Promettant-acquéreur stipulés aux présentes et suivants les mêmes modalités et clauses. À défaut par le Promettant-acquéreur de faire assumer la présente option par tout acquéreur subséquent et d'obliger ces derniers à la faire accepter par tout autre acquéreur ainsi que les présents engagements et les présentes obligations, il (ou tout acquéreur futur) devra payer au Promettant-vendeur, à titre de dommages-intérêts liquidés un

Initiales :	Vendeur	Acquéreur(s)

montant équivalent à vingt-cinq pour cent (25%) au prix de vente ci-dessus établi à l'article 2.1 ou prix de la vente qu'il aura consenti selon le plus élevé des deux.

6.1.4 À défaut par le Promettant-acquéreur de respecter le présent engagement en transférant l'Immeuble sans aviser le Promettant-vendeur, Le Promettant-acquéreur s'engage et s'oblige à payer au Promettant-vendeur, à titre de dommages-intérêts liquidés un montant équivalent au prix de vente ci-dessus établi à l'article 2.1 majoré de vingt-cinq pour cent (25%) ou prix de la vente qu'il aura consenti selon le plus élevé des deux.

6.2 Option d'achat au Promettant-vendeur passé le délai de deux (2) ans pour ériger une résidence sur l'Immeuble

6.2.1 L'acte de vente contiendra une option à être consentie par le Promettant-acquéreur au Promettant-vendeur à l'effet que passé un délai de deux (2) ans de la signature de l'acte de vente, advenant que la construction de la résidence n'ait pas été entreprise, le Promettant-vendeur pourra en tout temps acquérir l'Immeuble au prix ci-dessus établi à la clause 2 des présentes, suivant l'envoi d'un avis de 60 jours, enjoignant le Promettant-acquéreur de débiter la construction. Aux fins de lever son option, le Promettant-vendeur transmettra un avis de levée d'option au Promettant-acquéreur à sa dernière adresse connue.

6.2.2 Cette option ne met pas fin à l'option ci-dessus en cas de vente à un tiers si l'immeuble n'est pas construit.

6.2.3 L'acte de vente devra être signé par le Promettant-acquéreur devant le notaire choisi par le Promettant-vendeur dans les quinze (15) jours francs suivant la réception de tel avis de levée d'option par le Promettant-acquéreur.

7 SIGNATURE DU CONTRAT DE VENTE

7.1 Le contrat de vente devra être signé le ou avant le _____

7.2 À défaut par le Promettant-acquéreur de signer et d'acquitter le prix de vente au plus tard dans les quinze (15) jours après avis reçu du Promettant-vendeur à son adresse mentionnée ci-dessus, la présente promesse d'achat sera résiliée automatiquement sans avis ni mise en demeure. Dans de tel cas, la somme en fiducie sera remise au Promettant-vendeur à titre de dommages-intérêts liquidés sans recours de part et d'autre.

8 PROFESSIONNELS ET HONORAIRES

Le contrat de vente devra être signé devant le notaire choisi par le Promettant-vendeur pour compléter toutes les ventes des immeubles faisant partie du projet. Les frais et honoraires relatifs à l'acte de vente seulement seront acquittés par le Promettant-vendeur mais non les frais et honoraires d'un acte d'obligation hypothécaire même dans le cadre de l'acquisition.

9 ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

Le Promettant-acquéreur acquittera lui-même les frais et honoraires requis par tout arpenteur-géomètre aux fins d'implanter la construction de sa résidence et d'émettre un certificat de localisation lorsque la construction sera complétée.

10 DROITS DE MUTATION

Le Promettant-acquéreur acquittera les droits de mutation exigibles en vertu de la *Loi sur les mutations immobilières* (L.R.Q. CH.D-15.1).

11 TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET OCCUPATION

Le Promettant-acquéreur deviendra propriétaire et prendra possession de l'Immeuble à compter de la signature de l'acte de vente.

12 RÉPARTITIONS

Toutes les répartitions d'usage relatives aux taxes et autres impositions foncières seront faites en date du contrat de vente.

13 DÉCLARATION DU PROMETTANT-VENDEUR

13.1 Le Promettant-vendeur fait les déclarations suivantes :

Initiales :	Vendeur	Acquéreur(s)
-------------	---------	--------------

13.2 Il n'a reçu aucun avis provenant d'une autorité compétente dénonçant que l'immeuble n'est pas conforme aux lois et règlements en vigueur et à la suite duquel il n'aurait pas remédié au défaut qui y est dénoncé si un tel avis était reçu postérieurement à l'acceptation, le Promettant-vendeur s'engage à le signaler au Promettant-acquéreur qui pourra se désister auquel cas la présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue et la somme en fiducie sera remise au Promettant-acquéreur ;

13.3 L'immeuble n'est pas assujéti à la *Loi sur la protection du territoire agricole* ;

13.4 L'immeuble n'est pas un bien culturel classé ou reconnu et n'est pas situé dans un arrondissement historique ou naturel, dans un site historique classé ni dans une aire de protection selon la *Loi sur les biens culturels*.

14 Intérêts sur retard

14.1 Le Promettant-acquéreur devra payer au Promettant-vendeur un intérêt au taux publié de l'institution financière du Promettant-vendeur pour leurs prêts commerciaux plus 2 points sur toute somme non acquittée à échéance et payable aux termes des présentes y compris sur la partie du prix de vente non payée à échéance sauf si la signature du contrat de vente est retardée d'un commun accord des parties uniquement, le tout sans mise en demeure.

15 Financement

Le Promettant-acquéreur, par l'entremise du Promettant-vendeur, s'engage à demander dans les dix (10) jours de la date de la signature des présentes à ses frais, un emprunt hypothécaire de premier (1^{er}) rang ou autre auprès de _____, (le « Prêteur »), au taux en vigueur consenti par la majorité des institutions prêteuses. Le Promettant-acquéreur s'engage à fournir au Promettant-vendeur dans les quinze (15) jours de la date des présentes l'engagement d'un prêteur à lui consentir un tel emprunt. Advenant le refus de cette demande d'emprunt ou si le Promettant-acquéreur n'a pas fourni au Promettant-vendeur la preuve de l'obtention de tel emprunt, ce dernier pourra à sa discrétion, dans les cinq (5) jours suivant le délai de quinze (15) jours de la date des présentes exiger que le Promettant-acquéreur fasse une nouvelle demande d'emprunt ou l'avise qu'il rend la présente promesse d'achat nulle et non avenue.

Advenant le refus de cette demande d'emprunt ou si le Promettant-vendeur rend la présente promesse d'achat nulle, les présentes deviendront ou seront nulles et non avenues et la Somme en fiducie devra être remboursée au Promettant-acquéreur sans autre recours de part et d'autre.

16 Transférabilité

Les présentes ne pourront être cédées et/ou transférées sans le consentement préalable écrit du Promettant-vendeur, sous peine de nullité absolue, sans avis ni mise en demeure. Dans ce cas les sommes en dépôt resteront la propriété du Promettant-vendeur à titre de dommage liquidés.

17. Divers

17.1 Le Promettant-vendeur paiera les frais de subdivision du terrain.

17.2 Le Promettant-vendeur, nonobstant l'article 1002 du Code civil du Québec, ne pourra être tenu aux frais de clos.

17.3 Le Promettant-vendeur, à l'exception des terrains actuellement desservis par des rues le cas échéant, pourra annuler les présentes advenant que le coût de la confection des rues soit trop onéreux suite à la nature du sol ou à des raisons imprévisibles. Dans le cas, les acomptes seront remis au Promettant-acquéreur avec les intérêts.

18. Servitude d'aspect

Une servitude d'aspect sera créée par le propriétaire contre et en faveur du terrain faisant l'objet des présentes et se lira comme suit:

- en ce qui a trait aux cabanons : les cabanons devront s'harmoniser tant au niveau du revêtement que des couleurs avec l'habitation principale ; le revêtement de vinyle et de type canexel est interdit.

Initiales :	Vendeur	Acquéreur(s)
-------------	---------	--------------

- en ce qui a trait aux portes et fenêtres : les matériaux doivent s'harmoniser avec le revêtement extérieur (bois, aluminium, acier, bois recouvert de vinyle, etc.);
- en ce qui concerne les clôtures : les clôtures en acier émaillé ne sont pas acceptées. Toutefois en ce qui concerne les clôtures entourant les piscines, celles-ci pourront être en acier galvanisé mais tout en étant ajourées. Une préférence est cependant accordée aux clôtures de bois;
- en ce qui a trait au revêtement des murs extérieurs :
 - l'ensemble des murs extérieurs doivent être d'un traitement inter relié et harmonieux, un (1) ou deux (2) matériau(x) peut(vent) être utilisé(s) pour le revêtement des murs extérieurs tout en tenant compte de la fenestration pour l'harmonie visuelle;
 - sur un terrain d'angle, toutes les façades principales le traitement doit être uniforme d'une façade à l'autre;
- en ce qui concerne les cordes à linge et poteaux : les poteaux et cordes à linge sont interdits;
- en ce qui a trait aux pompes thermiques et bombonnes de gaz : les pompes thermiques et les bombonnes de gaz doivent être situées à l'arrière du bâtiment et, en aucun cas, celles-ci ne devront être implantées dans les marges latérales; de plus elles devront être cachées par un écran végétal (arbustes, haie de cèdre...);
- en ce qui a trait aux éléments en saillies et accessoires : les appareils de ventilation ou de climatisation permanents ou temporaires ne doivent pas être visibles de la rue. Les cheminées extérieures métalliques (fini chromé) sont prohibées à moins qu'elles soient recouvertes d'une structure et d'un matériau en harmonie avec le bâtiment;
- en ce qui concerne les antennes paraboliques : les antennes paraboliques ne devront, en aucun cas être visibles de la rue.
- en ce qui concerne les haies (conifères, feuillus, ex : cèdres) la hauteur ne devra pas excéder 10 pieds.
 - En ce qui concerne les arbres un minimum de cinq (5) arbres d'au moins 2.5 cm de diamètre devra être planté si les arbres existant sont coupés. Les conifères devront être taillés à une hauteur maximum de 10 pieds.
 - Par contre un conifère de plus de 10 pieds peut-être accepté en cour avant ou arrière mais ne devra pas obstruer la vue d'un voisin sur la montagne.

19. Arbitrage

En cas de litige entre les parties, sauf pour ceux fondés sur une réclamation concernant la juridiction de la Cour des petites créances, les parties s'engagent et s'obligent à recourir aux services d'arbitres pour le règlement définitif de leur discord.

La partie en opposition désirent soumettre un différend ou un désaccord à l'arbitrage, donnera un avis écrit à l'autre partie, comportant au moins les éléments suivants:

- (i) une description raisonnablement détaillée du différend ou du désaccord à être soumis à l'arbitrage;
- (ii) une déclaration à l'effet qu'il désire procéder à l'arbitrage conformément aux présentes;
- (iii) le nom, l'adresse et la profession de la personne qu'il propose comme arbitre;
- (iv) un rappel à l'autre partie qu'elle doit agir conformément aux présentes dans un délai de quinze (15) jours.

L'autre partie concernée devra nommer un arbitre dans les quinze (15) jours de la réception de l'avis et les arbitres ainsi nommés nommeront ensemble un autre arbitre dans les sept (7) jours de leur nomination.

Le défaut de l'un des groupes de respecter son obligation de nommer un arbitre dans un délai de quinze (15) jours justifiera l'autre d'obtenir cette nomination sur requête présentée au tribunal compétent.

Afin de limiter les coûts de tout différend entre eux, les parties conviennent que l'arbitrage sera fermé. En conséquence, la juridiction de l'arbitre ou des arbitres exclura la juridiction

Initiales :	Vendeur	Acquéreur(s)

des tribunaux, en conformité des articles 2638 à 2643 du Code civil du Québec et des articles 940 à 952 du Code de procédure civile. Les arbitres pourront toutefois simplifier et réduire les procédures qui y sont déterminées.

La décision de l'arbitre ou des arbitres sera finale et sans appel et ne nécessitera pas d'homologation, chacune des parties s'engageant à la respecter.

La langue d'arbitrage sera le français.

La Loi applicable sera celle en vigueur à ce sujet au Québec au moment de la création du litige.

Les frais d'arbitrage seront supportés en parts égales entre les parties.

Il est convenu qu'aucun arbitre ne pourra être lié à la partie au sens de la Loi sur l'impôt sur le revenu et chaque arbitre, sauf convention à ce contraire, devra être un professionnel de la négociation, un avocat ou notaire.

Cette clause d'arbitrage sera incluse à l'acte de vente.

SIGNÉE à _____, ce _____ 2010.

Le Promettant-vendeur
9151-2822 QUÉBEC INC.,

Par : _____
Nicolas Boucher

ou

Par : _____
Lincoln Anderson

Le Promettant-acquéreur

Initiales :	Vendeur	Acquéreur(s)

NORMES D'IMPLANTATION
BÂTIMENT PRINCIPAL
FAUBOURG OLYMPIQUE

Type de construction :

Seuls les bâtiments de type unifamiliale isolée de 1 à 2 étages seront autorisés. Un sous-sol sortit de plus de 4' du sol en façade est considéré comme 1 étage.

- **Superficie minimale au sol** (excluant étage, garage et sous-sol et comprenant les porte-à-faux) soixante et douze mètres carrés (72 m^c) pour bâtiment 2 étages. (et quatre-vingt-sept, (87mc) pour 1 étage ex : bungalow, plein pied.)
- **Façade minimale** 8.53 mètres (28 pi)
- **Hauteur maximale** 9,5 mètres du niveau du sol fini.
- **Coefficient d'implantation au sol et coefficient d'occupation du sol (superficie maximale du bâtiment principal)** 20 %
- **Marge de recul**
 Marge avant : 7,5 mètres de la limite de propriété.
 Marge arrière : 8,0 mètres de la limite de propriété.
 Marges latérales : minimales 2 mètres total 6 mètres.
- **Alignement**
 L'insertion d'un nouveau bâtiment doit respecter l'alignement des résidences déjà construites ou assurer une transition harmonieuse de par la volumétrie du bâtiment.

Architecture**Généralités**

L'implantation d'une nouvelle construction dans un secteur doit s'intégrer au site naturel, à la configuration du terrain et protéger, hors des aires à construire, les attraits naturels comme les boisés et la topographie du site.

Le caractère architectural des bâtiments doit respecter et s'intégrer au bâti existant environnant, tant en termes de volumétrie, des matériaux de construction que de forme d'angle des toits, fenestration, etc... L'aspect champêtre ou de villégiature est aussi à respecter dans l'architecture du bâtiment.

- **La forme du toit**
 L'habitation aura une toiture en pente. La pente du toit aura un minimum de 8/12, exception faite des éléments décoratifs tels les galeries, les porches, les marquises etc.
- **Les ouvertures en façade**
 Le mur de la façade principale (façade donnant sur le chemin) doit avoir un minimum de 15 % de sa superficie en ouverture.
- **Le traitement des façades**
 Toutes les façades donnant sur un chemin doivent être traitées avec le même soin de détail que la façade principale et devront avoir un minimum de 15 % de leurs superficies en ouverture.
- **L'ornementation**
 L'usage d'éléments tels que porches, galeries, pignons, fenêtres en saillie, balcons est fortement recommandé.
- **La forme des bâtiments**
 Tout bâtiment en forme d'animal, de végétal ou tendant par sa forme à symboliser un objet quelconque est interdit.
- **La forme du toit**
 Les toits papillon et polygonal sont interdits.
- **Matériaux prohibés**
 Les matériaux qui sont spécifiquement prohibés comme matériaux de revêtement extérieur pour les bâtiments sont :
 - les blocs de béton;
 - la pierre et la brique artificielles de type papier feutre. Pierre de béton ok cependant;
 - les contreplaqués et les panneaux de copeaux de bois et de placage aggloméré;
 - les parements d'aluminium ou d'acier, de polyuréthane ou de polyéthylène sur des surfaces de murs supérieures à 10 %.
 - Le clin de vinyle
 - Le clin de type canexel

Initiales :	Vendeur	Acquéreur(s)

- **Les éléments mécaniques**
Les éléments mécaniques tels que les appareils de ventilation et de climatisation ne doivent pas être installés sur la façade avant du bâtiment et doivent être dissimulés par la végétation ou autrement par rapport au chemin public et être à plus de 3 mètres de la ligne latérale du terrain.
- **La symétrie des hauteurs**
La hauteur de toute habitation ne doit être ni inférieure ni supérieure de plus de 25 % par rapport à la hauteur des habitations voisines situées à moins de 30 mètres.

Mesures et règlements particuliers

- **Niveau de terrain par rapport aux terrains adjacents**
La nouvelle configuration du terrain doit s'harmoniser avec le relief. Il faut prévoir un drainage efficace afin que l'eau de ruissellement ne puisse inonder les terrains en contrebas.
- **Installation d'un ponceau et coupe de chaîne de rue**
Avant le début des travaux de construction, il est nécessaire de faire couper la chaîne de rue ou d'installer dans le fossé un ponceau d'un diamètre minimum de 38,1 cm (15 po) avec un pourcentage de pente de 2% pour permettre l'écoulement des eaux de surface. La longueur de ce ponceau ne peut excéder 9,75 mètre (32 pi). Il est cependant permis d'en installer 2 avec une distance de dégagement d'au moins 1,2 mètre (4 pi) pour les terrains ayant plus de 25 mètres de façade en bordure d'un chemin. Tout ponceau doit être muni d'un muret ou mur de soutènement.
- **Usages complémentaires**
Un seul usage complémentaire de service (bureau, garderie.) est autorisé par bâtiment principal. L'aménagement de l'usage est soumis à des conditions particulières. Consultez le règlement de zonage.
- **Conservation des arbres**
Lors de la construction d'une résidence, au moins 30% des arbres sur le terrain doivent être préservés.
- **Aménagement des aires libres**
Toute partie d'une aire libre sur un terrain doit être proprement aménagée dans un délai de 24 mois, calculé à partir de la date d'émission du permis de construction. L'aménagement doit inclure au moins deux arbres ou arbustes de 1,5 mètres minimum de hauteur dans la cour avant.
- **Tour d'antenne et antenne parabolique**
Il est interdit d'ériger ou d'installer une tour d'antenne ou une antenne parabolique de diamètre de plus de 0,75 mètre sur un terrain ou une construction.
- **Bois de chauffage**
Deux (2) cordes de bois de chauffage maximum peuvent être emmagasinées à l'extérieur des bâtiments. Ils doivent être proprement empilées dans la cour arrière exclusivement.

Garage

- **Attenant au bâtiment principal**
Superficie maximale de 60% de la superficie du bâtiment principal de 1 étage. Superficie maximale de 30% du rez-de-chaussée et 30 % de l'étage du bâtiment principal de 2 étages.
Marge avant minimale : 7,5 mètres de la limite de propriété.
Marge arrière minimale : 8 mètres de la limite de propriété.
Marge latérale : 2 mètres de la limite de propriété.
- **Isolé**
Superficie maximale : 70 mètres carrés (753.5 pi²).
Hauteur maximale : 6 mètres (20 pi).
Marges latérales : 2 mètres.

Les mêmes normes de matériaux s'appliquent.

Clôtures

A discuter et revoir

Serre

- **Isolé**
Superficie maximale : 20 mètres carrés (215,3 pi²).
Hauteur maximale : 4 mètres (13 pi).
Marge avant minimale : 7,5 mètres de la limite de propriété.
Marges latérales et arrière minimales : 3 mètres (10 pi).

Initiales :	Vendeur	Acquéreur(s)

À 2 mètres de toutes constructions.

Remise, gazebo, perbola

- **Une (1) seule remise est permise par terrain.**
- **Attenant au bâtiment principal**
Superficie : 30% de la superficie au sol du bâtiment principal.
- **Isolé**
Superficie maximale : 25 mètres carrés (269,1 pi²).
Hauteur maximale : 5 mètres (16,4pi)
Marge avant minimale : 7,5 mètres de la limite de propriété.
Marges latérales et arrière minimales : 1,5 mètre (5pi)
À 2 mètres de toutes constructions.

Les mêmes normes de matériaux s'appliquent.

Piscine

- **Isolé**
Superficie maximale : 1/3 des aires libres (surface non occupée par un bâtiment).
Jamais dans la cour avant, non autorisé.
Marges latérales et arrière minimales : 2 mètres (5 pi).
Toute piscine creusée doit être pourvue d'une clôture d'un minimum de 1,2 mètre (4 pi).

Court de tennis

- **Isolé**
Jamais dans la cour avant.
Marges latérales et arrière minimales : 3 mètres (10 pi).

N.B. Dans le cas d'un lot d'angle ou transversal, la marge avant se calcule par rapport à chaque chemin.

Initiales :	Vendeur	Acquéreur(s)