

Annexe 2

Le sommet des neiges (Phase 1)
Contrat préliminaire
Station Mont-Tremblant
Société en commandite

LE SOMMET DES NEIGES (PHASE 1)
 CONTRAT PRÉLIMINAIRE (Le «contrat préliminaire»)
 STATION MONT TREMBLANT SOCIÉTÉ EN COMMANDITE (Le «vendeur»)
 1000 chemin des Voyageurs, Mont-Tremblant, Québec, Canada J8E 1T1
 Téléphone: 1-800-465-3700 / Télécopieur: (819) 681-5987
 Station Mont Tremblant Inc. (Le «commandité»)
 (Le «vendeur»)

NOM: _____
 ADRESSE: _____
 VILLE: _____ CODE POSTAL: _____
 TÉLÉPHONE: Rés.: _____ Bur.: _____
 Télécopieur : _____

(L'«acheteur»)

1. IMMEUBLE ET MOBILIER
 N° d'appartement: _____ Modèle: _____ Période d'utilisation du quart par le propriétaire: _____
 L'«unité», comprenant un quart (25%) indivis dudit appartement (L'«appartement») faisant partie du projet Le Sommet des Neiges (Phase 1) (Le «projet»), ainsi qu'une participation indivise dans les parties communes du projet, le tout avec le droit d'occupation durant ladite période d'utilisation du quart ou le droit de recevoir des distributions du syndicat de location durant cette période (collectivement L'«immeuble»), ledit appartement étant construit sur les subdivisions du lot 202 du rang quatre (R. IV) du cadastre officiel du canton de Grandison, circonscription foncière de Terrebonne, municipalité de Mont-Tremblant, tel qu'il est indiqué sur le prospectus joint aux présentes en tant qu'annexe B (Le «prospectus»). L'unité sera dotée des caractéristiques et équipée des appareils et du mobilier (collectivement le «mobilier») dont la liste figure à l'annexe A du prospectus.

2. PRIX D'ACHAT

Immeuble	(Prix de base 1)	\$ _____
Plus:	TPS de 7%	\$ _____
	Total Partiel (1)	\$ _____
Plus:	TVQ de 7.5% Total partiel (1)	\$ _____
		\$ _____
Mobilier	(Prix de base 2)	\$ _____
Plus:	TPS de 7%	\$ _____
	Total partiel (2)	\$ _____
Plus:	TVQ de 7.5% Total partiel (2)	\$ _____
		\$ _____

TOTAL DU PRIX D'ACHAT: \$ _____
 (Ce total étant appelé aux présentes le «prix d'achat», lequel est non révisable)

3. PAIEMENT DU PRIX D'ACHAT
- i) Acompte par chèque portant la date des présentes, d'un montant égal à 10 % de la somme du prix de base 1 et du prix de base 2 («prix de base total»), payable à l'ordre de Dupré, Bédard (Le «notaire»), en fidéicommis (L'«acompte») et qui sera encaissé suivant les termes définis à l'article 2 de l'annexe A \$ _____
 - ii) Acompte d'un montant égal à 10% du prix de base total remis suivant les termes définis à l'article 2 de l'annexe A. \$ _____
 - iii) Acompte d'un montant égal à 5% du prix de base total remis suivant les termes définis à l'article 2 de l'annexe A. \$ _____
 - iv) À la date de clôture, par prêt de _____ (L'«institution financière») garanti par une hypothèque de premier rang sur l'immeuble \$ _____
 - v) À la date de clôture, le solde du prix d'achat, sous réserve des répartitions aux termes du paragraphe 4.5 de l'annexe A des présentes (Le «solde du prix d'achat») par chèque certifié payable à l'ordre du notaire, en fidéicommis \$ _____

4. PROMESSE
 L'acheteur promet par les présentes irrévocablement d'acheter l'immeuble et le mobilier du vendeur à la date de clôture (La «promesse»); l'acheteur reconnaît que chacune de ces annexes fait partie intégrante du contrat préliminaire et déclare qu'il a pris connaissance de ces conditions et qu'il en est pleinement satisfait. Certains termes utilisés aux présentes ont le sens qui leur est attribué à l'annexe A.
 Annexe A: Conditions générales du contrat préliminaire
 Annexe A-1: Déclaration relative à l'autocotisation
 Annexe B: Prospectus
 Annexe C: Plan de plancher
 Annexe D: Calendrier projeté de cinq ans d'utilisation du quart

5. ACCEPTATION
 Sujet aux dispositions de l'article 12 de l'annexe A, la promesse pourra être acceptée pendant vingt (20) jours de la date des présentes. Si le vendeur n'accepte pas la présente promesse dans ce délai, elle deviendra nulle et sans effet et le notaire devra, dans les dix jours de l'expiration de ce délai de vingt (20) jours, restituer l'acompte à l'acheteur. La préparation par le vendeur du présent contrat préliminaire ou de toute autre forme de contrat préliminaire ne constitue, ni expressément ni tacitement, une obligation de la part du vendeur.

FAIT à _____ le _____ jour de _____, 200__.

 Témoin Acheteur

 Témoin Acheteur

ACCEPTÉ par le vendeur au Mont Tremblant, Mont-Tremblant (Québec) le _____ jour d _____, 200__.
 STATION MONT TREMBLANT SOCIÉTÉ EN COMMANDITE
 par Station Mont Tremblant Inc., son commandité

Par: _____
 Nous, Dupré, Bédard, notaires, reconnaissons avoir lu le contrat préliminaire et convenons d'être liés par ses conditions dans la mesure où elles s'appliquent au notaire (au sens défini dans le contrat préliminaire).

Date _____ Dupré, Bédard
 Formulaire révisé le 16 avril 2003

ANNEXE A

CONDITIONS GÉNÉRALES DU CONTRAT PRÉLIMINAIRE

1. IMMEUBLE

L'appartement est meublé conformément à la liste des caractéristiques et du mobilier jointe au prospectus en tant qu'annexe A (la «liste des caractéristiques et du mobilier»). L'achat comporte l'usage exclusif de parties communes du projet se composant de tout balcon ou patio qui est adjacent à l'appartement et qui ne dessert que cet appartement et de tout escalier intérieur qu'il est nécessaire d'emprunter pour avoir accès à l'appartement et qui ne dessert que cet appartement. Le stationnement pour un véhicule (unités de type A et B) ou pour deux véhicules (unités de type C) dans un garage souterrain contigu au projet sera offert par voie de servitude en contrepartie de UN DOLLAR (1,00\$) et du paiement des taxes foncières sur une ou deux, selon le cas, places de stationnement chaque année. Les coûts reliés au garage souterrain seront partagés aux termes de la convention des services partagés (tel que défini au paragraphe 4.4 de la présente Annexe A). Le calendrier projeté de cinq ans d'utilisation du quart est annexé aux présentes en tant qu'Annexe "D".

2. PAIEMENT DU PRIX D'ACHAT

Le prix d'achat payable en monnaie ayant cours légal au Canada sera acquitté de la façon suivante:

i) Le versement initial dont il est fait mention au paragraphe 3(i) du contrat préliminaire devra être remis par le notaire au vendeur dix jours après l'acceptation de la promesse par le vendeur et crédité au compte du prix d'achat;

ii) L'acheteur devra remettre au vendeur un chèque fait à l'ordre de «Dupré, Bédard, en fidéicommiss» pour le dépôt mentionné à l'article 3(ii) du contrat préliminaire immédiatement après réception par l'acheteur d'un certificat préparé par l'architecte du vendeur attestant que la base de l'immeuble a été complétée. Le notaire encaissera alors ledit chèque; les fonds seront remis au vendeur et crédités au compte du prix d'achat.

iii) L'acheteur devra remettre au vendeur un chèque fait à l'ordre de «Dupré, Bédard, en fidéicommiss» pour le dépôt mentionné à l'article 3(iii) du contrat préliminaire immédiatement après réception par l'acheteur d'un certificat préparé par l'architecte du vendeur attestant que le toit de l'immeuble a été complété. Le notaire encaissera alors ledit chèque; les fonds seront remis au vendeur et crédités au compte du prix d'achat.

Après la clôture, le solde du prix d'achat pourra être détenu par le notaire jusqu'à la publication de l'acte de vente et du sous-bail pour l'utilisation du quart (tel que ce terme est défini au prospectus) au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Terrebonne (le «bureau de la publicité») sans inscription conflictuelle. Au plus tard à l'expiration du jour ouvrable qui suit la date de clôture (au sens défini au paragraphe 5.1 de la présente annexe A), le notaire doit déposer l'acte de vente et le sous-bail pour l'utilisation du quart aux fins de publication au bureau de la publicité. En l'absence d'inscriptions conflictuelles, le notaire doit affecter toute partie du solde du prix d'achat qui peut être nécessaire pour obtenir la radiation des sûretés mentionnées au sous-paragraphe 4.1 i) de la présente annexe A et en remettre le solde au vendeur.

Nonobstant ce qui précède, si la date de clôture a lieu avant l'expiration du trente-cinq jours de la date de la fin des travaux du projet et si les termes du prêt dont référence est faite au paragraphe 3 iv) l'exigent, la somme dont il est fait mention à ce paragraphe sera payée au notaire, en fidéicommiss et sera déboursée au vendeur dès que ladite période de trente-cinq jours sera écoulée et qu'aucune hypothèque légale n'affecte l'appartement.

3. PAIEMENT DES DROITS DE MUTATION, DE LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES ET DE LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC

- 3.1 L'acheteur est responsable du paiement du prix d'achat ainsi que des droits et taxes exigibles relativement à l'achat et à la vente de l'immeuble, y compris les droits de mutation exigibles en vertu de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* (Québec), la taxe fédérale sur les produits et services («TPS») en vertu de la *Loi sur la taxe d'accise* (Canada) et la taxe de vente du Québec («TVQ») en vertu de la *Loi sur la taxe de vente du Québec et modifiant diverses dispositions législatives d'ordre fiscal* (Québec).
- 3.2 À moins que l'acheteur ne soit autorisé à faire l'autocotisation de la TPS et de la TVQ exigibles à l'égard de l'achat et de la vente de l'immeuble et ne remette au vendeur à la date de clôture une déclaration assermentée, sous la forme jointe aux présentes en tant qu'annexe A-1, l'acheteur doit payer au vendeur à la date de clôture toutes TPS et TVQ applicables exigibles à l'égard de l'achat et de la vente de l'immeuble et d'un quart indivis du mobilier.
- 3.3 Si l'acheteur est autorisé à faire l'autocotisation de la TPS et de la TVQ exigibles à l'égard de l'immeuble et remet au vendeur à la date de clôture une déclaration assermentée, sous la forme jointe aux présentes en tant qu'annexe A-1, l'acheteur doit:
- i) rendre compte directement à l'administration fiscale compétente relativement à toute TPS et à toute TVQ exigibles à l'égard de l'achat et de la vente de tout bien immeuble inclus dans l'immeuble;
 - ii) payer au vendeur toutes TPS et TVQ exigibles à l'égard de l'achat et de la vente du quart indivis de l'acquéreur dans le mobilier;

4. CONDITIONS

4.1 Charges

L'immeuble est vendu avec un titre valable et négociable, franc et quitte de tout privilège, hypothèque et autre charge, sauf ce qui suit:

- i) les hypothèques ou autres sûretés réelles accordées par le vendeur, lesquelles seront radiées par le vendeur, à ses frais, à même les sommes reçues en paiement du solde du prix d'achat, sans délai après la remise de ce solde aux termes de l'article 2 de la présente annexe A, et le vendeur enjoint par les présentes au notaire de retenir toute partie de ces sommes qui peut être nécessaire pour obtenir cette radiation;
- ii) un bail (le «bail de l'Association») aux termes duquel l'appartement est loué à l'Association des propriétaires de Le Sommet des Neiges (l'«Association des propriétaires») pour un terme de de vingt (20) ans avec une option en faveur du locataire pour une période additionnelle de dix (10) ans, le tout pour un loyer d'un dollar (\$) par an;
- iii) si un autre intérêt de 25% indivis dans l'appartement a été vendu avant la date de clôture, une convention d'indivision (la «convention d'indivision») pour l'appartement aux termes de laquelle les indivisaires seront tenus à ne pas mettre fin au régime de copropriété indivise pour l'appartement pour un terme égal au terme du sous-bail pour l'utilisation du quart et aux termes de laquelle les indivisaires renonceront au droit de rédemption stipulé à l'article 1022 du *Code civil du Québec* vu le fait qu'ils n'auront pas de droits de préemption relativement aux intérêts indivis dans l'appartement des autres indivisaires;
- iv) les servitudes établies pour les services de téléphone et de câblodistribution, pour l'accès routier du projet, les services d'eau et d'égout du projet, les

dessertes électriques, les servitudes limitant le développement en faveur d'immeubles appartenant à la Municipalité de Mont-Tremblant et au vendeur, les servitudes de non construction sur ou au-dessus de certaines parties communes du projet, des servitudes permettant l'entretien et l'exploitation des parties communes du projet (y compris, sans limitation, les ascenseurs, la piscine et l'établissement thermal, la cour paysagée, la salle d'exercice, le sauna, la salle de jeux pour enfants, le centre des adolescents, la bibliothèque, le hall avec foyer, la salle d'art avec piano, la terrasse privée, le salon pour propriétaires, la salle de rangement de bicyclettes, les murs extérieurs, le toit et les corridors) à un standard d'hôtel de première classe aux frais du syndicat des copropriétaires du projet, servitudes pour permettre aux propriétaires des unités de la deuxième phase du complexe immobilier Le Sommet des Neiges d'avoir accès et l'utilisation desdits ascenseurs, piscine, établissement thermal, cour paysagée, salle d'exercice, sauna, salle de jeux pour enfants, centre des adolescents, bibliothèque, hall avec foyer, salle d'art avec piano, terrasse privée, salon pour propriétaires, salle de rangement de bicyclettes ainsi que l'aire de réception du projet, les servitudes permettant l'installation et le maintien de pots à fleurs, de banderoles et autres éléments décoratifs ou pour promouvoir des activités à la Station, sans toutefois occasionner d'inconvénients importants aux occupants de l'appartement, une servitude de passage à pied, en ski, en vélo et en véhicule et pour l'installation, le remplacement et l'entretien de divers utilités publiques y compris pour un système de neige artificiel et toute autre servitude nécessaire à la réalisation du projet;

- v) la déclaration de copropriété (définie au paragraphe 4.4 de la présente annexe A) et les servitudes établies afin de permettre que les ouvertures, les projections et les vues du projet demeurent dans leur état et emplacement actuels;
- vi) la convention des services partagés (définie au paragraphe 4.4 de la présente annexe A) et les servitudes y établies pour assurer le support du projet et pour partager certains services communs au complexe immobilier dans lequel le projet est situé y compris l'obligation accessoire pour les propriétaires du projet de payer une proportion des coûts y afférents;
- vii) les servitudes par destination de propriétaire exécutées par le vendeur et publiées au bureau de la publicité sous les numéros 1027201, 1029958 et 1029959 destinant les immeubles du projet à être assujettis aux dispositions de la *Loi sur l'Association de villégiature de la station Mont Tremblant* (L.Q. 1993, c. 106) ainsi que le dépôt de ladite loi par avis publié au bureau de la publicité sous le numéro 1034887; et
- viii) les servitudes de passage, d'accès, pour services publiques et pour vues en faveur d'autres immeubles, dans la mesure où telles servitudes ne portent pas atteinte de façon importante à l'usage et la jouissance de l'acheteur de la propriété.

4.2 Titre

Le vendeur remet à l'acheteur à la date de clôture un certificat de localisation du projet. Le vendeur ne sera pas tenu de fournir de titres ou autres documents relativement à l'immeuble ou au projet.

4.3 Notaire

Les parties conviennent que le notaire, Dupré, Bédard, notaires (au sens défini ci-dessus dans le contrat préliminaire et appelé dans le contrat préliminaire et les annexes s'y rattachant «le notaire»), agissant pour le compte de l'acheteur, et aucun autre notaire, doit examiner les titres de l'immeuble et en faire rapport à l'acheteur et,

le cas échéant, au prêteur de l'acheteur. L'acheteur paie tous les frais et débours du notaire dans le cadre de cet examen de titres et de ce rapport et de la préparation, de la signature et de la publication de l'acte de vente, du bail de l'Association, du sous-bail pour l'utilisation du quart et, le cas échéant, d'un acte d'hypothèque sur l'immeuble en faveur du prêteur de l'acheteur. L'acheteur paie sa portion de ces coûts en relation avec la convention d'indivision.

4.4 Déclaration de copropriété

L'acheteur reconnaît que le projet sera assujéti à une déclaration de copropriété en vertu des articles 1038 et suivants du Code Civil du Québec relativement à la copropriété divise d'immeubles (la «déclaration de copropriété»). L'acheteur doit s'engager dans l'acte de vente à respecter toutes les dispositions des lois régissant un immeuble détenu en copropriété divise, toutes les dispositions de la déclaration de copropriété et ses modifications et toutes les résolutions, règles et règlements approuvés par les copropriétaires ou les administrateurs du projet, selon le cas. De plus, des servitudes constituées par destination de propriétaire en vertu d'un acte connu comme la convention des services partagés (la «convention des services partagés») assureront le support physique du projet et le partage de certains services communs au projet et aux autres parties du complexe immobilier dans lequel le projet est situé. La convention de services partagés contient également une servitude permettant au propriétaire des espaces de gestion d'entretenir et d'exploiter les parties communes du projet à un standard d'hôtel de villégiature de première classe aux frais des propriétaires des unités. L'acheteur reconnaît que la convention des services partagés sera publiée contre le projet et que les propriétaires du projet devront participer au paiement des coûts reliés à ces services communs.

4.5 Taxes et répartitions

L'acheteur doit payer et doit s'engager dans l'acte de vente à payer toutes les taxes et cotisations de quelque nature que ce soit imposées sur l'immeuble, que ce soit d'ordre général ou spécial, ainsi que tous les versements futurs de capital et d'intérêt des taxes et cotisations de quelque nature que ce soit antérieurement imposées. Les répartitions au titre de ces taxes et cotisations et toutes les autres répartitions, notamment les répartitions relatives aux primes d'assurance et aux cotisations aux termes de la déclaration de copropriété et de la convention des services partagés au titre des dépenses communes, doivent être faites et prendre effet à la date de clôture en fonction des estimations raisonnables du vendeur à cet égard, les répartitions définitives pertinentes devant être effectuées lorsque les montants réels seront connus.

4.6 Changements des caractéristiques et du mobilier

Pour améliorer la qualité de l'aménagement intérieur des caractéristiques et du mobilier de l'appartement, le vendeur peut à sa discrétion y apporter des changements mineurs, si ces changements deviennent nécessaires ou souhaitables. Le vendeur a de plus le droit de remplacer les matériaux qui sont rares ou en rupture de stock par des matériaux analogues.

4.7 Possession et occupation de l'immeuble

L'acheteur aura jouissance immédiate de l'immeuble à la date de clôture.

5. CLÔTURE

5.1 Date de clôture

Le vendeur fixe l'heure et la date de clôture («date de clôture») et en donne à l'acheteur un préavis écrit d'au moins dix jours, étant entendu toutefois que la date de clôture ne peut survenir qu'après que l'appartement aura été essentiellement achevé, comme l'atteste l'architecte du projet, et doté du mobilier. La clôture doit avoir lieu au bureau

du notaire au 447, rue Charbonneau, Mont-Tremblant (Québec). La date de clôture ne sera pas avant le 1^{er} mai 2001.

5.2 Acte de vente

L'acte de vente donnant effet au contrat préliminaire («acte de vente»), et tous les autres documents devant être signés par les parties pour donner effet au contrat préliminaire, notamment le sous-bail pour l'utilisation du quart, une autorisation aux autorités compétentes en matière de taxe foncière à divulguer à l'Association des propriétaires et au vendeur des informations relatives à l'appartement et, si l'acheteur est le premier qui achète un intérêt indivis dans l'appartement, la convention d'indivision (collectivement les «documents de clôture») sont préparés par le notaire et signés devant le notaire à la date de clôture. Si l'acheteur est incapable d'être présent au bureau du notaire à la date de clôture, l'acheteur doit à ses frais avoir antérieurement signé une procuration autorisant une personne, légalement capable, à signer les documents de clôture à la place de l'acheteur.

5.3 Défaut de l'acheteur

Sujet aux dispositions de l'article 12 de la présente annexe A si l'acheteur omet d'intervenir à la clôture conformément aux exigences du contrat préliminaire ou si l'acheteur omet d'exécuter l'une ou l'autre de ses obligations aux termes du contrat préliminaire, le vendeur a le droit:

- i) d'annuler le contrat préliminaire et son acceptation par avis écrit à l'acheteur, auquel cas l'acompte est abandonné au vendeur en paiement des dommages subis par le vendeur par suite de ce défaut, ces dommages étant réputés être liquidés pour un montant égal à l'acompte, le contrat préliminaire et son acceptation deviennent nuls et sans effet et le vendeur a le droit d'aliéner l'immeuble comme il le désire;
- ii) d'exercer tous autres droits et recours légaux dont dispose le vendeur, dont notamment l'action en passation de titre.

6. **CONDITIONS SPÉCIALES**

6.1 Syndicat de location

L'acheteur reconnaît et accepte que:

- i) l'acheteur doit signer, de façon concomitante avec l'acte de vente, un sous-bail pour l'utilisation du quart et une convention supplémentaire régissant le syndicat de location, essentiellement sous la forme de l'annexe E du prospectus, lequel sous-bail pour l'utilisation du quart sera publié sur l'immeuble de façon concomitante avec l'acte de vente, sous-bail aux termes duquel l'acheteur, en qualité de sous-locataire, sous-louera l'immeuble de l'Association des propriétaires pour une durée de 20 ans avec une option de renouvellement en faveur du sous-locateur de 10 ans additionnels, ledit sous-bail prévoyant l'inclusion de la propriété dans un syndicat de location pour le projet devant être géré par le vendeur (le «syndicat de location») et prévoyant que l'acheteur aura ou bien l'occupation durant la période d'utilisation par le propriétaire mentionné au contrat préliminaire ou bien le droit de recevoir des distributions du syndicat de location pour cette période;
- ii) l'immeuble sera strictement utilisé aux fins d'un hébergement d'hôtel de villégiature, conformément aux dispositions de la déclaration de copropriété et du sous-bail pour l'utilisation du quart, dont les dispositions prévoient l'occupation par le propriétaire (au sens défini dans le sous-bail pour l'utilisation du quart);

- iii) l'immeuble sera assujéti à une servitude, laquelle servitude sera publiée sur le titre de l'immeuble avant ou lors de la clôture, restreignant l'utilisation de l'immeuble, en tout ou en partie, à celle d'un hébergement d'hôtel de villégiature participant au syndicat de location, conformément aux dispositions de la déclaration de copropriété et du sous-bail pour l'utilisation du quart, dont les dispositions prévoient l'occupation par le propriétaire (au sens défini dans le sous-bail pour l'utilisation du quart).

6.2 Location de l'immeuble

L'acheteur reconnaît que le vendeur a l'intention de mettre l'appartement dans le syndicat de location dès que l'appartement sera prêt pour occupation et que, à la date de clôture, l'appartement et le mobilier auront possiblement été utilisés et ne seront possiblement pas neufs. Le vendeur s'engage à clôturer la vente de l'immeuble aussitôt que praticable.

L'acheteur ne peut louer l'immeuble ou toute partie de celui-ci à un tiers par l'intermédiaire d'un autre courtier, agent ou intermédiaire que le vendeur ou par l'entremise d'un intermédiaire désigné par le vendeur et doit faire en sorte que ses successeurs et ayants droit respectent la présente restriction en matière de location et l'acheteur doit s'engager à cet égard dans l'acte de vente.

6.3 Droit de premier refus

L'acheteur ne peut vendre ni autrement céder ses droits dans l'immeuble à quiconque (l'«acheteur proposé»), sauf comme sûreté accessoire ou à un membre de la famille immédiate de l'acheteur (soit le conjoint, la mère, le père, le fils, la fille, le frère ou la soeur de l'acheteur), 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. 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.

6.4 Association de villégiature de la station Mont Tremblant (l'"association")

L'acheteur comprend que l'association est formée et est chargée de l'administration de la station, de l'entretien de certaines aires publiques, de l'opération d'un système central de réservation, de certains aménagements récréatifs, de faire la promotion de la station sur le plan national et international, de l'opération des systèmes d'information de la station, et de la supervision de la sécurité des propriétaires et des visiteurs. Sont membres de l'association, le vendeur, les propriétaires de logements, les hôteliers et les commerçants opérant sur le site. L'acheteur reconnaît qu'en devenant propriétaire de l'immeuble, il sera membre de l'association en vertu de l'article 7(a) de la *Loi sur l'Association de villégiature de la station Mont Tremblant* (L.Q. 1993, c. 106) et devra payer des frais d'adhésion annuels. L'acheteur reconnaît également que, en plus de telle cotisation annuelle, le conseil d'administration de l'association a adopté des résolutions conformément à son règlement qui, ensemble, imposent une redevance de 3% sur la location de logements. De plus, sous un programme connu comme «*All Resort Costs*», les cotisations annuelles des membres de l'association comprennent une portion de certains coûts, y compris, sans limitation, les coûts d'entretien des aires publiques, les coûts de gardiens de sécurité et les coûts d'exploitation des aménagements publics comme le service de navettes à l'intérieur de la station.

7. PUBLICATION

L'acheteur ne doit pas publier le contrat préliminaire en totalité ou en partie. Une telle publication, que ce soit par dépôt ou par sommaire, est nulle et sans effet et donne au vendeur le droit d'annuler le contrat préliminaire et son acceptation de la façon et avec les conséquences prévues au paragraphe 5.3 de la présente annexe A.

8. CESSION

L'acheteur ne peut céder le contrat préliminaire en totalité ou en partie. Une telle cession n'est pas opposable au vendeur et donne au vendeur le droit d'annuler le contrat préliminaire et son acceptation de la façon et avec les conséquences prévues au paragraphe 5.3 de la présente annexe A. Le Vendeur peut céder le contrat préliminaire, en tout ou en partie, à une ou des entités à qui il peut transférer le projet et/ou l'immeuble, en tout ou en partie, le cas échéant.

Advenant le cas où l'acheteur est identifié aux présentes comme étant une personne physique identifiée ou une personne à être désignée ou nommée, la personne ainsi désignée ou nommée doit être un membre de la famille immédiate de la personne physique identifiée (soit le conjoint, la mère, le père, le fils, la fille, le frère ou la soeur de la personne) ou une corporation que la personne physique identifiée contrôle. Au cas où l'acheteur est identifié comme étant une personne morale identifiée ou une société identifiée ou une personne à être désignée ou nommée, la personne ainsi désignée ou nommée doit avoir été un actionnaire de cette personne morale identifiée ou un associé de cette société identifiée au moment de la signature du contrat préliminaire par la personne morale identifiée ou société identifiée ou doit être un membre de la famille immédiate d'un tel actionnaire ou sociétaire.

9. FINANCEMENT

Les obligations de l'acheteur aux termes du contrat préliminaire sont conditionnelles à ce que l'acheteur obtienne, dans les vingt-et-un (21) jours de la date de l'acceptation du contrat préliminaire par le vendeur, une pré-autorisation de l'institution financière à prêter la somme identifiée au paragraphe 3 iv) pour financer l'achat de l'immeuble, lequel prêt doit être garanti par une hypothèque de premier rang sur l'immeuble. Si l'acheteur n'avise pas le vendeur dans ce délai du défaut de l'acheteur d'obtenir cette pré-autorisation de prêt, l'acheteur est réputé à toutes fins que de droit avoir renoncé définitivement à la condition prévue au présent article 9 et l'acheteur est tenu de conclure l'achat de l'immeuble à la date de clôture conformément aux conditions du contrat préliminaire. Si l'acheteur avise le vendeur de son défaut d'obtenir cette pré-autorisation de prêt dans ce délai, le contrat préliminaire et son acceptation sont automatiquement annulés et sont réputés nuls et sans effet à toutes fins que de droit, et le vendeur doit sans délai remettre l'acompte à l'acheteur.

10. DÉCLARATIONS DE L'ACHETEUR

L'acheteur déclare par les présentes au vendeur qu'il n'est pas un non-résident du Canada aux fins de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) ou de la *Loi sur les impôts* (Québec).

11. DÉCLARATION DU VENDEUR

Le vendeur déclare qu'il est inscrit aux fins de la TPS et de la TVQ et que ses numéros d'inscription respectifs sont 130401953 et 1011047421.

12. DROIT DE RETRAIT

L'acheteur, conformément aux dispositions de l'article 1785 du Code Civil du Québec, pourra par avis écrit à cet effet au vendeur, se dédire de la promesse dans les dix (10) jours de la réception par l'acheteur d'une note d'information (dans ce cas-ci, le prospectus) et de l'acceptation de ce contrat préliminaire par le vendeur. Suite à la réception de cet avis de retrait, le présent contrat préliminaire et son acceptation seront automatiquement annulés et seront réputés nuls et sans effet à toutes fins que de droit, et le vendeur remettra sans délai,

à l'acheteur, l'acompte après déduction d'une somme égale à un demi de un pour-cent (0,5%) du prix d'achat, à titre d'indemnité, dans les dix (10) jours de cet avis de retrait. L'acceptation de ce contrat préliminaire par le vendeur est réputé reçu par l'acheteur lorsque copie de la première page de ce contrat préliminaire, signé par le vendeur pour acceptation, a été reçu ou a été réputé reçu par un des moyens prévus à l'article 13 des présentes.

13. AVIS

Tout avis requis ou permis en vertu des présentes doit, sauf disposition expresse ou contraire, être fait par écrit à la partie à laquelle il est destiné, et livré personnellement, posté par courrier recommandé prépayé, ou envoyé par télex, télécopieur ou autre moyen électronique de communication écrite rapide, et la date de réception de tel avis sera, si livré personnellement, la date de livraison, si posté tel que susmentionné, le troisième (3ième) jour ouvrable suivant la date de mise à la poste et, si envoyé par télécopieur ou autre moyen électronique de communication écrite rapide, la date de transmission si transmission a lieu avant 17h00 (heure de Montréal) un jour ouvrable et le prochain jour ouvrable après le jour de transmission en tout autre cas. Les adresses des parties pour fins de livraison, de poste et de communication électronique sont telles que mentionnées ci-dessus, ou à toute autre adresse qu'une partie peut aviser l'autre de temps en temps tel que stipulé ci-haut.

14. ASSUJETTISSEMENT

Le contrat préliminaire et son acceptation sont régis et interprétés conformément aux lois de la province de Québec et aux lois du Canada qui y sont applicables.

15. DIVERS

15.1 Délais:

Les délais prévus aux présentes sont de rigueur et resteront de rigueur, nonobstant un report de la date de clôture.

15.2 Survie des garanties, engagements et représentations:

Il est convenu et entendu qu'il n'y a d'autres représentations garanties et engagements que ceux stipulés aux présentes et que ces représentations garanties et engagements survivront à la transaction prévue aux présentes.

ANNEXE A-1

DÉCLARATION RELATIVE À L'AUTOCOTISATION

DEST.: Station Mont Tremblant Société en Commandite (le «vendeur»)

OBJET: L'achat d'un quart (25%) indivis dans l'appartement n° _____, période d'utilisation par le propriétaire (l'«immeuble») faisant partie du projet Le Sommet des Neiges (Phase I), tel qu'il est décrit plus en détail dans l'acte de vente mentionné ci-après, intervenu entre le vendeur et l'acheteur soussigné

En contrepartie de l'achat et de la vente de l'immeuble, je déclare solennellement par la présente que:

1. Je suis l'acheteur de l'immeuble aux termes de l'acte de vente intervenu entre le soussigné et le vendeur, signé devant M^e Pierre Dupré, notaire, le _____ 200__, sous le numéro _____ de ses minutes;
2. Je suis inscrit en vertu: i) de la sous-section d) de la section V de la partie IX de la *Loi sur la taxe d'accise* (Canada) (la «LTA») sous le numéro _____; et ii) de la section première du chapitre huit du titre premier de la *Loi sur la taxe de vente du Québec et modifiant diverses dispositions législatives d'ordre fiscal* (Québec) (la «LTVQ») sous le numéro _____;
3. Je sais qu'en vertu i) du sous-paragraphe 221(2)(b) et du paragraphe 228(4) de la LTA et ii) du paragraphe 2 de l'article 423 de la LTVQ, je suis responsable de rendre compte de toute taxe fédérale sur les produits et services et de toute taxe de vente du Québec que je dois payer à l'achat de l'immeuble, et en excluant le mobilier.

FAIT LE _____ 200__.

Acheteur

ASSERMENTÉ DEVANT MOI

à _____,
province de Québec, le _____ 200__.

notaire

ANNEXE B
PROSPECTUS

L'acheteur reconnaît avoir reçu une copie du prospectus daté le 6 mai 2002 pour le projet Le Sommet des Neiges (Phase I) ce _____ jour de _____, _____.

Acheteur

ANNEXE C
PLAN DE PLANCHER



ANNEXE D

CALENDRIER PROJÉTÉ D'UTILISATION DU QUART