

ADDENDUM 12 TO PROMISE TO PURCHASE «PP» : _____

Notwithstanding anything written, declared or represented by the Seller, the Buyer or their representatives (whether in the aforementioned Promise to Purchase, its annexes or otherwise, whether in currently existing documents or future documents) which may be contrary or inconsistent with the following, the following shall prevail:

1. The Seller makes no representation. Furthermore, the sale will be of the rights, titles and interests the Seller may have in the immovable and shall be made without any warranty whatsoever and at the Buyer's risk and peril. This will be confirmed by an identical warranty clause to be inserted in the deed of sale. The Seller shall make no declaration in the Promise to Purchase, its annexes and amendments or in the deed of sale other than confirming being a resident of Canada for tax purposes.
2. The Buyer shall ensure that Mtre Timothy LEONARD, Notary, receives from the Buyer's Notary, within 10 days of the acceptance of the promise to purchase, a written confirmation that (i) he holds *in trust* the available sum of _____ as **deposit on the price of sale** and that (ii) said deposit shall be disbursed in conformity with the promise to purchase.
3. The deed of sale shall include the following clause: "The parties agree that the only legal obligations between them are contained in the present agreement which cancels all previous agreements, if any, whether written or verbal."
4. The date of the signing of the deed of sale may not be later than the date of the taking of possession. The Seller has no obligation relating to the state of the immovable at the delivery date of its rights, titles and interests in said immovable. The Seller and the Bishop or Vicar General shall have the option of signing the deed of sale at their respective office.
5. In all instances time is of the essence of this transaction, such that all dates, delays, periods etc., are «de rigueur».
6. If applicable, the delay mentioned at clause 6.2 of the Promise to Purchase (financing) shall not exceed 15 days. The Buyer may only annul the promise to purchase for lack of satisfactory financing by written notice received by the Seller and Notary Timothy LEONARD within this delay stating that he is irrevocably and unconditionally declaring the promise to purchase null and void pursuant to financing difficulties. Otherwise, the Buyer shall be deemed satisfied with his financing, section 6 of the promise to purchase will be deemed null and void and the Buyer will be obliged to produce written proof that he has access to the necessary funds to proceed with the purchase within 3 days of reception of a request to that effect from the Seller.
7. If applicable, the 4 day delay mentioned at clause 8.1 of the Promise to Purchase (inspection) is reduced to 3 days. Unless by written notice received by the Seller and Notary Timothy LEONARD within this delay the Buyer declares that he is irrevocably and unconditionally declaring the promise to purchase null and void pursuant to issues raised by the inspection (these issues must be described in detail in the notice), at the end of this delay clause 8.1 of the promise to purchase shall be deemed to have never existed. Notwithstanding the preceding, within 15 business days of reception of such a notice the Seller may, at its sole discretion, oblige itself to correct said issues in which case clause 8.1 of the promise to purchase shall be deemed null and void and the Buyer shall remain bound to proceed with the purchase. Following any inspection, the Buyer must return the property to its original state within the time allocated for said inspection.
8. In all cases, the Buyer shall ensure that he, his notary and his broker deliver to the Seller and Notary Timothy LEONARD a copy of any and all inspection report, opinion or expertise they may obtain. He shall ensure that these documents are also addressed by the expert to the Seller and that the latter is duly authorized to use and rely on the content thereof, to the same extent as the Buyer. The delivery must be made within 24 hours of the finalization of the document.
9. This Promise to Purchase is open for acceptance by the Seller for seven (7) days. If accepted by the Seller within said delay, it shall nonetheless remain conditional upon acceptance by the Bishop or the Vicar General. If the latter does not accept, the Promise to Purchase shall be null and void, in which case each party shall be responsible for its costs and expenses without further recourse against the other. This condition is stipulated for the benefit of the Seller.
10. The Seller shall be under no obligation to remit his title deed, certificate of location, tax statements or any other document. Should certain documents nonetheless be produced by the Seller, there shall be no warranty regarding the information contained therein, the Buyer having the obligation to verify for himself all relevant information.
11. In the Deed of Sale, the Buyer shall declare :
 - i) Having received from his own legal advisors all necessary information regarding the quality of the titles and, more specifically, all necessary or useful information regarding the existence, quality and modalities of any and all servitudes which may or may not affect the Property.
 - ii) Having received from his own legal and fiscal experts all necessary and useful information regarding all taxation and fiscal aspects of this transaction.
 - iii) His decision to proceed with this purchase, and to do so under these terms and conditions, is based solely on information that he has obtained personally from the relevant authorities or through his own experts. All information relevant to the Buyer's decision to

proceed with the sale under these terms and conditions has been verified and validated by the Buyer or his experts prior to the signing hereof without the intervention of the Vendor or its representatives. More specifically, the Vendor and its representatives have made no declaration or representation which affected the Buyer's willingness to proceed with the sale under the terms and conditions contained herein.

12. Should the Deed of Sale include a clause or statement to the effect that the sale is non-taxable (GST and QST), the following clause shall also be included right after: "Notwithstanding the above, and even if the Vendor's declarations were erroneous, it is understood that the Purchaser shall be responsible for the payment of any GST or QST levied and related amounts such as penalties and interest in addition to collection costs and the payment of the price of sale mentioned hereinabove."
13. Are included in the sale:
 - a) All inclusions shall be negotiated separately.
14. The Seller shall be under no obligation to remove from the premises items that are excluded from the sale. The following items are specifically excluded from the sale:
 - a) All attached or unattached items of a religious or personal nature.
15. The Deed of Sale shall include a clause of assignable right of first refusal in favour of the Bishop which is to apply at any time that the property is to be potentially sold. This clause must bind all future buyers and provide for a 15 business day written notice to lift the option for the same monetary consideration and on the same terms and conditions as apply to a purchaser acting in good faith. A new notice must be sent if the property is not sold within 60 days of the initial notice or if there is any new offer or amendment to an existing offer.
16. If the *Cultural Heritage Act* applies, any transaction shall be subject to the minister's rights. It shall be the Buyer's responsibility to ensure that all required formalities have been respected and he shall keep the Seller harmless from any failure to do so.
17. The Buyer releases the Seller from any responsibility regarding the intended destination of the immovable. No constraint to the intended use shall be a cause for nullity of the promise to purchase nor be the basis for a claim for damages against the Seller.
18. The Seller's notary, Mtre Timothy LEONARD, must have received from the Notary handling the sale the final draft of the Deed of Sale, Memorandum of Adjustments and Statement of Disbursements, with supporting documents, at least 15 days prior to the date of taking of possession specified in the Promise to Purchase. Said drafts must be in conformity with the preliminary contract. The draft of the Deed of Sale must be sent by email to tleonard@notarius.net in Word format (« .doc »). Failing satisfaction of any one of these requirements (each one being essential) or any one of the Buyer's other obligations (each one being essential), any deposit shall be remitted to the Seller as liquidated damages and the Seller may unilaterally declare the promise to purchase null and void at any time prior to closing in which case the Buyer shall reimburse the Seller all costs and disbursement incurred without limiting the Seller's other legal recourses. Shall not be considered a renunciation to the Seller's rights: the Seller's failure to immediately exercise its rights under this clause or if it continues the process or negotiations even though the Buyer is already in default. A Buyer may only be relieved of a given default by an express written release signed by the Seller or by the closing of the Sale. The forgiveness of a given default does not entail the forgiveness of any other default which could still be held against the Buyer.
19. Under no circumstances whatsoever will the Seller be responsible for any fee, cost or expense incurred or claimed by the Buyer or his Notary. Without limiting the generality of the preceding, the Buyer shall be responsible for all costs related to obtaining the signatures to the final Deed.

Signed in _____
On _____

Signed in _____
On _____

Signature of Buyer 1

Signature of Seller 1

Signature of Buyer 2

Signature of Seller 2

ADDENDUM 12 DE LA PROMESSE D'ACHAT «PA» : _____

Nonobstant tout ce qui fut ou sera écrit, déclaré ou représenté par le Vendeur, l'Acheteur ou leurs représentants (dans la promesse d'achat ci-dessus mentionnée, ses annexes ou autrement) et qui pourrait être contraire ou incompatible avec ce qui suit, ce qui suit aura préséance :

1. Le Vendeur ne fait aucune représentation. De plus, l'objet de la vente sera les droits, titres et intérêts que le Vendeur pourrait détenir dans l'immeuble et s'effectuera sans garantie aucune, aux risques et périls de l'Acheteur. Cela sera confirmé par une clause identique de garantie qui sera comprise dans l'acte de vente. Le Vendeur ne fera aucune déclaration dans la présente promesse d'achat, ses annexes et amendements ni dans l'acte de vente, autre que celle de confirmer qu'il est bien un résident canadien pour fins d'impôt.
2. L'Acheteur doit s'assurer que Me Timothy LEONARD, notaire, ait reçu du notaire de l'Acheteur, dans les 10 jours de l'acceptation de la promesse d'achat, une confirmation écrite à l'effet (i) qu'il détient en fidéicommiss la somme disponible de _____ à titre de **dépôt sur le prix de vente** et (ii) qu'il déboursa cette somme conformément à la présente promesse d'achat.
3. L'acte de vente inclura la clause suivante: « Les parties conviennent que les seules relations juridiques les liant sont constatées par le présent contrat qui annule toutes ententes précédentes, s'il en est, soit écrite, soit verbale. »
4. La date de signature de l'acte de vente ne pourra excéder la date de la prise de possession. Le Vendeur n'a aucune obligation relative à l'état de l'immeuble lors de la date de livraison de ses droits, titres et intérêts dans celui-ci. Le Vendeur et l'Évêque ou le Vicaire Général auront l'option de signer l'acte de vente à leurs bureaux respectifs.
5. Dans tous les cas le temps est un facteur essentiel à la transaction, de sorte que les dates, les délais, la période, etc, sont « de rigueur ».
6. Si applicable, le délai mentionné à la clause 6.2 de la promesse d'achat (financement) n'excédera pas 15 jours. L'Acheteur ne pourra mettre fin à la promesse d'achat pour cause d'absence de financement satisfaisant que par avis écrit reçu par le Vendeur et notaire Timothy LEONARD à l'intérieur de ce délai à l'effet qu'il déclare la promesse d'achat nulle de façon irrévocable et inconditionnelle suite à des problèmes de financement. Autrement, l'Acheteur sera réputé satisfait de son financement, la section 6 de la promesse d'achat sera réputée nulle et l'Acheteur devra produire une preuve écrite qu'il a accès aux fonds nécessaires pour procéder à la vente dans les 3 jours d'une demande en ce sens du Vendeur.
7. Si applicable, le délai de 4 jours mentionné à la clause 8.1 de la promesse d'achat (inspection) est réduit à 3 jours. Sauf si par avis écrit reçu par le Vendeur et notaire Timothy LEONARD à l'intérieur de ce délai l'Acheteur déclare la promesse d'achat nulle de façon irrévocable et inconditionnelle suite à des problèmes soulevés lors de l'inspection (ces problèmes devant être décrits en détails dans l'avis), à l'échéance de ce délai la clause 8.1 de la promesse d'achat sera réputée n'avoir jamais existée. Nonobstant ce qui précède, dans les 15 jours ouvrables de la réception d'un tel avis, le Vendeur pourra, à sa seule discrétion, s'engager à corriger ces problèmes dans quel cas la clause 8.1 de la promesse d'achat sera réputée n'avoir jamais existée et l'Acheteur demeurera obligé de procéder à l'achat. Suite à toute inspection, l'Acheteur devra remettre les lieux dans l'état d'origine à l'intérieur du délai alloué pour l'inspection.
8. Dans tous les cas, l'Acheteur s'assurera que lui, son notaire et son courtier remettent au Vendeur et au notaire Timothy LEONARD une copie de tout rapport d'inspection, opinion ou expertise qu'ils pourraient obtenir. Il verra à ce que ces documents soient aussi adressés par l'expert au Vendeur et que ce dernier soit dûment autorisé à utiliser et se fier à leur contenu tout autant que le pourrait l'Acheteur. La remise devra se faire dans les 24 heures de la finalisation du document.
9. Cette promesse d'achat est valide pour sept (7) jours. Si l'offre est acceptée par le Vendeur, elle demeurera conditionnelle à l'approbation finale de l'Évêque ou du Vicaire Général à défaut de laquelle la présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue et chaque partie demeurera responsable de ses frais et débours sans aucun recours contre l'autre partie. Cette condition est stipulée pour le bénéfice du Vendeur.
10. Le Vendeur n'aura pas l'obligation de remettre son titre de propriété, certificat de localisation, relevé de taxes ou quelque autre document que ce soit. Si certains documents devaient néanmoins être produits par le Vendeur, ce dernier ne garantit pas l'exactitude des informations s'y trouvant, l'Acheteur devant lui-même vérifier la validité de ces informations.
11. Dans l'acte de vente, l'Acheteur déclarera:
 - i) Avoir obtenu de ses propres conseillers juridiques toute l'information nécessaire ou utile concernant la qualité des titres et, plus spécifiquement, toute l'information nécessaire ou utile concernant l'existence, la qualité et les modalités de toutes les servitudes pouvant ou non affecter l'immeuble.
 - ii) Avoir obtenu de ses propres conseillers juridiques et fiscaux toute l'information nécessaire ou utile concernant les aspects de taxation et fiscaux de cette transaction.
 - iii) Sa décision de procéder à l'achat, et ce, selon les termes et conditions décrits aux présentes, est basée uniquement sur l'information qu'il a obtenu personnellement des autorités compétentes ou par l'entremise de ses propres experts. Toute l'information pertinente à la décision de l'Acheteur de procéder selon les présents termes et conditions a été vérifiée et validée par l'Acheteur ou ses

experts préalablement à la signature des présentes, et ce, sans l'intervention du Vendeur ou de ses représentants. Plus spécifiquement, le Vendeur et ses représentants n'ont fait aucune déclaration ou représentation pouvant avoir affectée la volonté de l'Acheteur de procéder aux présentes selon les termes et conditions ci-inclus.

12. Si l'acte de vente contient une clause ou une déclaration à l'effet que la vente est non-taxable (TPS et TVQ), la clause suivante devra aussi être incluse : "Nonobstant ce qui précède, et même si une déclaration du Vendeur était erronée, il est entendu que l'Acheteur sera responsable du paiement de toute TPS ou TVQ pouvant être appliquée à la présente transaction et des montants y relatifs dont les pénalités et intérêts, et ce, en plus du prix de vente mentionné ci-avant."
13. Inclus dans la vente :
 - a. Toutes les inclusions seront à négocier.
14. Le Vendeur n'aura pas l'obligation de retirer des lieux les items exclus de la vente. Sont notamment exclus de la vente :
 - a. Tous les items fixes ou détachés, de nature religieuse ou personnelle.
15. L'acte de Vente devra contenir une clause de droit de préférence aliénable en faveur de l'Évêque s'appliquant à tout moment où l'immeuble pourrait potentiellement être vendu. La clause devra lier tous les propriétaires futurs et prévoir un préavis écrit d'au moins 15 jours ouvrables pour lever l'option pour la même considération monétaire et aux mêmes termes et conditions qui s'appliqueraient à un acheteur de bonne foi. Un nouvel avis doit être transmis si la propriété n'est pas vendue dans les 60 jours de l'avis initial ou s'il y a une nouvelle offre ou un amendement à une offre existante.
16. Si la *Loi sur le patrimoine culturel* s'applique, toute transaction sera sujette aux droits du ministre. L'Acheteur sera responsable du respect de toutes les formalités imposées et il tiendra le Vendeur indemne et à couvert pour tout manquement.
17. L'Acheteur libère le Vendeur de toute responsabilité concernant la destination prévue de l'immeuble. Aucune contrainte à l'usage prévu ne sera une cause de nullité de la promesse d'achat ni ne sera le fondement d'une réclamation en dommages contre le Vendeur.
18. Le notaire du Vendeur, Me Timothy LEONARD, devra avoir reçu du notaire instrumentant le projet de vente final ainsi que le projet de mémoire de répartition et d'état des déboursements, avec pièces justificatives, au moins 15 jours avant la date de prise de possession prévue à la promesse d'achat. Ces projets doivent être conformes à l'avant-contrat. Le projet d'acte de vente devra être transmis par courriel à tleonard@notarius.net en format Word (« .doc »). À défaut de satisfaire l'une quelconque de ces exigences (chacune étant essentielle) ou l'une quelconque des autres obligations de l'Acheteur (chacune étant essentielle), tout dépôt sera acquis au Vendeur à titre de dommages liquidés et le Vendeur pourra unilatéralement déclarer cette promesse d'achat nulle et non avenue en tout temps avant la signature de l'acte de vente dans quel cas l'Acheteur remboursera le Vendeur pour les frais, honoraires et déboursés alors engagés, et ce, sans limiter les autres recours légaux du Vendeur. Ne constituera pas une renonciation aux droits du Vendeur : le défaut du Vendeur d'exercer immédiatement ses droits en vertu de la présente clause ou s'il poursuit le processus ou les négociations malgré le défaut existant de l'Acheteur. Un Acheteur ne sera relevé de son défaut relatif à une obligation particulière que par un écrit explicite signé par le Vendeur ou par la conclusion de la Vente. Être relevé de son défaut relatif à une obligation particulière n'affectera pas les autres causes de défaut lesquelles pourraient toujours être reprochées à l'Acheteur.
19. Sous aucune condition le Vendeur ne sera tenu responsable des honoraires, frais et débours encourus ou réclamés par l'Acheteur ou son notaire. Sans limiter la généralité de ce qui précède, l'Acheteur sera responsable des frais reliés à l'obtention des signatures à l'acte final.

Signé à _____

Le _____

Signé à _____

Le _____

Signature de l'Acheteur 1

Signature du Vendeur 1

Signature de l'Acheteur 2

Signature du Vendeur 2