

## OFFRE D'ACHAT

À : **PÉTROLIÈRE IMPÉRIALE RESSOURCES LIMITÉE**

(ci-après dénommée le « **Vendeur** »)

Le soussigné (ci-après dénommé l'« **Acheteur** ») offre par les présentes d'acheter du Vendeur, au prix et aux conditions énoncés aux présentes, la propriété immobilière suivante, sise à l'adresse civique 9, Route 132 Ouest, en la municipalité de Saint-Fabien, province de Québec, comme étant le lot 3 869 575 du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Rimouski, d'une superficie totale approximative de quarante mille deux cent trente-six pieds carrés et cinquante-sept centièmes (40 236,57 pieds carrés, en mesures anglaises) (ou 3 738,10 mètres carrés) plus ou moins (ci-après dénommée la « **Propriété** »).

### 1.- PRIX

1.1 Le prix d'achat sera de \_\_\_\_\_ dollars (\_\_\_\_\_ \$) que l'Acheteur s'engage à payer de la manière suivante :

1.1.1 en remettant en fidéicomis au Conseiller juridique du Vendeur, en même temps que la présente Offre d'achat, un chèque ou une traite bancaire au montant de cinq mille dollars (5 000,00 \$) à l'ordre du Conseiller juridique du Vendeur en fidéicomis (le « **Dépôt** »). Le Dépôt, selon le cas, sera :

- a) remis au Conseiller juridique désigné, sans intérêt, par le Conseiller juridique du Vendeur à la Date de Clôture lors de la réalisation de l'achat et de la vente de la Propriété en conformité avec les dispositions de la présente Offre d'achat; ou
- b) remboursé à l'Acheteur par le Conseiller juridique du Vendeur sans intérêt ni déduction si le Vendeur n'accepte pas la présente Offre d'achat; ou
- c) remboursé à l'Acheteur par le Conseiller juridique du Vendeur sans intérêt ni déduction s'il est mis fin à l'opération d'achat et de vente de la Propriété en conformité avec les dispositions de la présente Offre d'achat pour autant que l'Acheteur ne soit pas en défaut aux termes des présentes; ou
- d) remis au Vendeur dans tous les autres cas par le Conseiller juridique du Vendeur et sans porter atteinte à tous autres droits et recours que le Vendeur pourrait avoir aux termes des présentes si l'achat et la vente de la Propriété ne sont pas par ailleurs réalisés aux termes de la présente Offre d'achat.

1.1.2 lors de la signature de l'Acte de vente par les parties, en remettant à \_\_\_\_\_ (ci-après dénommé le « **Conseiller juridique désigné** »), un chèque certifié ou une traite de banque, au montant de \_\_\_\_\_ dollars (\_\_\_\_\_ \$) à l'ordre dudit Conseiller juridique désigné, en fidéicomis.

1.2 Le prix d'achat payé par l'Acheteur sera utilisé de la façon suivante par le Conseiller juridique désigné. Il servira d'abord à obtenir quittance ou mainlevée des priorités, hypothèques légales et autres hypothèques suivantes :

Après que l'Acte de vente aura été publié et inscrit au registre foncier et après la radiation de ces priorités, hypothèques légales et autres hypothèques, et sans inscription préjudiciable à l'Acheteur, le solde servira à payer la commission de courtage prévue ci-après sous la rubrique « ACCEPTATION DU VENDEUR ». Tout surplus sera remis au Vendeur.

1.3 L'Acheteur paiera les droits exigés, le cas échéant, en vertu de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*.

1.4 L'Acheteur acquittera les frais et honoraires juridiques relatifs à la vente, à la préparation de l'Acte de vente, à sa publication et aux copies pour les parties.

### 2.- DATE DE LA PRISE DE POSSESSION

2.1 L'Acheteur deviendra propriétaire de la Propriété lors de la signature de l'Acte de vente et en prendra possession à cette date.

2.2 Le Vendeur assumera les risques relatifs à la Propriété jusqu'à la Date de clôture. À compter de la Date de clôture, la Propriété sera entièrement aux risques de l'Acheteur.

### 3.- ÉTAT DE LA PROPRIÉTÉ ET GARANTIE

3.1 La vente sera faite sans garantie de la part du Vendeur; toutefois, le Vendeur fournira un titre de propriété valide, libre de tout droit réel et de toute priorité, sauf ceux qui sont déclarés aux présentes, les servitudes ou restrictions publiées et les servitudes usuelles pour services publics.

- 3.2 La vente sera faite sous réserve des priorités, hypothèques légales et autres hypothèques suivantes : N/A
- 3.3 L'Acheteur déclare qu'il a, avant de soumettre la présente Offre d'achat, vu et inspecté la Propriété et reconnaît qu'il en est pleinement satisfait, sous réserve, toutefois, des dispositions de la présente Offre d'achat, y compris, notamment, les articles 5 et 6. L'Acheteur reconnaît que la superficie de la Propriété peut être différente de celle indiquée à la présente sans qu'une telle différence ne donne lieu à une réduction du prix de vente, l'Acheteur déclarant que l'achat de la Propriété est fait sans égard à sa superficie exacte.
- 3.4 L'Acheteur déclare qu'il a l'intention d'utiliser la Propriété à des fins commerciales. L'Acheteur reconnaît et accepte par les présentes que la présente Offre d'achat ne sera aucunement affectée par quelque changement de zonage ou d'utilisation de la Propriété avant la signature de l'Acte de vente.
- 3.5 Le Vendeur déclare et l'Acheteur reconnaît et accepte que la Propriété a déjà pu servir à entreposer, à vendre et(ou) à transférer des produits pétroliers ou des dérivés de ceux-ci et que, à l'occasion, il a pu y avoir de temps à autre des déversements de produits pétroliers ou de dérivés de ceux-ci sur le sol dans le passé et que, en raison de ces déversements, la Propriété peut en être encore imprégnée, en surface ou au-dessous de la surface du sol, et que la qualité du sol, du sous-sol et des eaux souterraines a pu en être affectée.
- 3.6 L'Acheteur s'engage à prendre livraison de la Propriété dans son état actuel, telle quelle, et reconnaît que le Vendeur n'a fait et ne fera aucune déclaration, qu'il n'a donné et ne donnera aucune garantie expresse ou tacite, a) quant à l'état, à la qualité et à la condition de la Propriété, sur le plan environnemental ou sur quelque autre rapport, y compris, sans limitation, l'état du sol et des eaux souterraines, l'existence d'une source de contamination, de substances contaminées, de contaminants ou de polluants ou de déchets dangereux ou contaminés sur la Propriété, dans le sol, le sous-sol ou les eaux souterraines de ladite Propriété, que le Vendeur ait eu la connaissance réelle ou présumée de ces états, qualités, existences ou conditions; b) quant à l'utilisation actuelle de la Propriété ou quant à l'utilisation que l'Acheteur compte en faire; c) quant à l'exactitude ou à la fiabilité des études ou des rapports que le Vendeur aura remis à l'Acheteur.
- 3.7 Sur demande de l'Acheteur, le Vendeur fournira sans délai des lettres, dans une forme convenant au Vendeur, adressées aux autorités gouvernementales tel que pouvant être raisonnablement requises par l'Acheteur ou ses conseillers juridiques autorisant la divulgation de toute information au sujet de la conformité que ces autorités gouvernementales pourraient détenir au sujet de la Propriété, étant entendu, toutefois, que rien aux présentes ne sera réputé donner à l'Acheteur l'autorisation ou la permission de faire une demande auprès des autorités gouvernementales ou municipales pour que celles-ci effectuent des inspections sur la Propriété.

#### 4.- ACTE DE VENTE ET RAJUSTEMENTS

- 4.1 L'Acte de vente sera préparé par le Conseiller juridique désigné et sera signé par les parties au plus tard le trentième (30<sup>e</sup>) jour suivant la Période d'examen ou à toute autre date convenue entre elles (la « **Date de clôture** »).
- 4.2 Au moment de la signature de l'Acte de vente, tous les rajustements relatifs aux taxes, primes d'assurance, loyers, combustibles, contrats de location d'appareils, etc., selon le cas, seront répartis proportionnellement et autorisés jusqu'à la date de signature de l'Acte de vente (la date de signature étant elle-même attribuée à l'Acheteur).
- 4.3 L'Acte de vente prévoira :
- 4.3.1 qu'à compter de la signature dudit acte, l'Acheteur assumera tous les risques de la Propriété et de son utilisation et toute responsabilité relativement à l'état, à la qualité et à la condition de la Propriété, tels qu'ils étaient avant ou pourront être après la Date de clôture, sous quelque rapport connu ou inconnu que ce soit, y compris sous le rapport environnemental, que ces responsabilités soient imposées par une loi, par un règlement ou par un organisme de réglementation;
- 4.3.2 que l'Acheteur s'engagera : a) à prendre à sa charge toutes les réclamations ou Ordonnance de réhabilitation; b) à indemniser et à tenir à couvert chacune des Parties indemnisées du Vendeur de toute Réclamation, directe ou indirecte, faite contre n'importe lequel d'entre eux ou subie par eux, relativement à des Conditions environnementales, notamment tout vice caché causé de quelque façon que ce soit, notamment par la négligence ou le comportement répréhensible du Vendeur ou d'autres actions de celui-ci ou qui lui étant attribuable de quelque façon que ce soit, ou autrement, ou par toute omission du Vendeur de se conformer aux lois, règles, règlements, ordonnances, normes, arrêtés, ordres, certificats, permis, approbations, consentements ou directives s'y rapportant, qu'ils aient existé avant ou après la signature de l'Acte de vente, soit, notamment et sans limitation, les frais et coûts d'assainissement, de nettoyage et de restauration de la Propriété, exigés par suite d'une Ordonnance de réhabilitation ou de tout autre ordre, directive, injonction ou arrêté émanant d'une autorité gouvernementale (les expressions commençant par une majuscule sont définies à l'annexe « A » ci-jointe);
- 4.3.3 que les engagements prévus aux paragraphes 4.3.1 et 4.3.2 seront pris envers les personnes ou entités énumérées au paragraphe 4.3.2, qu'ils demeureront en vigueur même en cas de nouvelle vente ou de nouveau transfert de la Propriété, et que l'Acheteur s'oblige à fournir au Vendeur un engagement écrit de la part de tout acquéreur subséquent de la Propriété selon lequel celui-ci prendra semblables engagements, conformément au paragraphe 4, solidairement avec l'Acheteur;

4.3.4 des dispositions relatives à la taxe sur les produits et services (« **TPS** ») en vertu de la *Loi sur la taxe d'accise* (Canada) (la « **Loi** »), et à la taxe de vente du Québec (la « **TVQ** ») en vertu de la *Loi sur la taxe de vente du Québec* (la « **Loi provinciale** »), aux termes desquelles l'Acheteur devra, au titre de la TPS et de la TVQ imposées lors de la cession de la Propriété :

- a) déclarer qu'il est responsable du paiement de la TPS et de la TVQ, qu'il est en ce moment inscrit en vertu de la Loi sous le numéro \_\_\_\_\_ et en vertu de la Loi provinciale sous le numéro \_\_\_\_\_ et que l'achat de la Propriété ne constitue pas la fourniture d'un immeuble d'habitation, au sens de la Loi et de la Loi provinciale;
- b) produire des déclarations et remettre ponctuellement les montants de TPS ou de TVQ aux autorités;
- c) indemniser et tenir le Vendeur à couvert de toute responsabilité, en vertu de la Loi et de la Loi provinciale, découlant de tout relevé inexact ou du manquement de l'Acheteur aux obligations prévues par telles lois (ce qui comprend, notamment, les obligations décrites à l'article 228(4) de la Loi), avec les amendes, pénalités, pertes, frais et coûts résultant d'un tel manquement;

le présent paragraphe 4.3.4 ne s'appliquera pas si l'Acheteur remet au Vendeur, lors de la signature de l'Acte de vente, en plus du prix de vente, un chèque certifié ou une traite de banque couvrant les montants de la TPS et de la TVQ; et

4.3.5 toute autre disposition habituelle ou requise pour donner effet aux présentes.

4.4 L'Acheteur reconnaît et accepte que l'Acte de vente contient un engagement de sa part, envers le Vendeur, à faire le nécessaire pour que tout acquéreur, cessionnaire, locataire ou occupant subséquent de la Propriété ou d'une partie de celle-ci ou tout cessionnaire ou représentant légal de l'Acheteur s'engage, par écrit, en faveur du Vendeur à respecter chacune des servitudes créées conformément au paragraphe 4.5 et à se conformer au paragraphe 4.4 tout comme s'il était lié par ce paragraphe exactement comme l'Acheteur l'est.

4.5 L'Acheteur accepte que la Propriété visée par la cession soit grevée des servitudes réelles et personnelles prévues ci-dessous. L'Acte de vente prévoira des servitudes réelles et personnelles grevant la Propriété conformément aux modalités énoncées ci-après :

4.5.1 une servitude réelle perpétuelle grevant la Propriété en faveur de chacun des Fonds dominants (tel qu'établi conformément au paragraphe 4.7), comportant une durée de quarante (40) ans commençant dès la signature de l'Acte de vente par l'Acheteur, aux termes de laquelle la Propriété ou toute partie de celle-ci ne peut être utilisée dans le but d'y vendre, d'y mettre en marché, d'y entreposer, d'y distribuer ou d'y manutentionner, en vrac, des huiles ou des produits pétroliers, ainsi que tous produits dérivés de ceux-ci, y compris, notamment, de l'essence et tout autre carburant, du diesel, des lubrifiants, des huiles moteur, des graisses ou des solvants;

4.5.2 une servitude personnelle grevant, à titre de fonds servant, la Propriété en faveur du Vendeur ou d'une personne désignée par le Vendeur, comportant une durée de quarante (40) ans commençant dès la signature de l'Acte de vente par l'Acheteur et aux termes de laquelle la Propriété ou toute partie de celle-ci ne pourra être utilisée dans le but d'y vendre, d'y mettre en marché, d'y entreposer, d'y distribuer ou d'y manutentionner, en vrac, des huiles ou des produits pétroliers, ainsi que tous produits dérivés de ceux-ci, y compris, notamment, de l'essence et tout autre carburant, du diesel, des lubrifiants, des huiles moteur, des graisses ou des solvants;

4.5.3 une servitude réelle perpétuelle grevant la Propriété en faveur de chacun des Fonds dominants (tel qu'établi conformément au paragraphe 4.7), comportant une durée de quarante (40) ans commençant dès la signature de l'Acte de vente, aux termes de laquelle la Propriété ou toute partie de celle-ci ne peut être utilisée, et ni l'Acheteur, ses successeurs et ayants cause ne peuvent tolérer ni permettre que toute Personne ou entité utilise la Propriété ou toute partie de celle-ci, de manière distincte ou en association avec d'autres fonds, à des fins autres que commerciales ou industrielles, notamment les utilisations définies dans les Lois sur l'environnement applicables, pour la construction ou l'installation de sous-sols ou de structures semblables au-dessous du niveau du sol ou de puits dont l'eau est destinée à la consommation humaine; et

4.5.4 une servitude personnelle grevant, à titre de fonds servant, la Propriété en faveur du Vendeur ou d'une personne désignée par le Vendeur, comportant une durée de quarante (40) ans commençant dès la signature de l'Acte de vente et aux termes de laquelle la Propriété ou toute partie de celle-ci ne peut être utilisée, et ni l'Acheteur, ses successeurs et ayants cause ne peuvent tolérer ni permettre que toute Personne ou entité utilise la Propriété ou toute partie de celle-ci, de manière distincte ou en association avec d'autres fonds, à des fins autres que commerciales ou industrielles, notamment les utilisations définies dans les Lois sur l'environnement applicables, pour la construction ou l'installation de sous-sols ou de structures semblables au-dessous du niveau du sol ou de puits dont l'eau est destinée à la consommation humaine.

4.6 L'Acheteur reconnaît que les engagements pris par l'Acheteur conformément aux paragraphes 4.4 et 4.5, ainsi que l'exécution de ces engagements sont, pour le Vendeur, des considérations essentielles à la présente Offre d'achat sans lesquelles il ne l'aurait pas conclue.

De plus l'Acheteur reconnaît que ses obligations aux termes des paragraphes 4.4 et 4.5 ainsi que celles qui résulteront de l'exécution de ces obligations, sont pour le bénéfice du Vendeur et des personnes désignées par celui-ci et de leurs successeurs et ayants cause respectifs (que ce soit, par exemple, en raison d'une vente, d'une cession, d'une liquidation, d'une fusion ou d'une aliénation de quelque nature que ce soit), l'Acheteur reconnaissant que les droits résultant de ces obligations peuvent être cédés ou aliénés par le Vendeur et les personnes désignées par celui-ci.

4.7 La désignation cadastrale de chacun des Fonds dominants dont il est question au paragraphe 4.5.1 (les « **Fonds dominants** ») sera fournie à l'Acheteur par le Vendeur avant la signature de l'Acte de vente.

#### 5.- EXAMEN DES TITRES

5.1 L'Acheteur peut, à ses frais, examiner les titres de la Propriété, le tout dans les quarante-cinq (45) jours qui suivent la Date d'acceptation de la présente Offre d'achat par le Vendeur. Avant l'expiration de ce délai (la « **Période d'examen** »), il devra aviser le Vendeur par écrit de l'existence, le cas échéant, de tout vice de titre (autre que les priorités, hypothèques légales et autres hypothèques ou servitudes énumérés aux paragraphes 3.1 et 3.2 ci-dessus).

5.2 Dans un tel cas, le Vendeur disposera de trente (30) jours à compter de la réception de cet avis pour aviser l'Acheteur :

5.2.1 soit qu'il a remédié, à ses frais, au vice de titre indiqué dans l'avis ou qu'il a entrepris les démarches appropriées en vue d'y remédier;

5.2.2 soit qu'il ne peut pas ou, à sa seule discrétion, qu'il n'entend pas remédier au vice de titre;

5.2.3 soit qu'il considère ce vice de titre comme étant futile ou frivole.

5.3 L'Acheteur pourra à son tour dans les trois (3) jours après la réception de l'avis prévu au paragraphe 5.2.2, aviser par écrit le Vendeur qu'il choisit de ne pas acquérir la Propriété, auquel cas la présente Offre d'achat prendra fin et sera annulée le jour de la réception de cet avis par le Vendeur, sans autre obligation ni responsabilité de l'une ou l'autre des parties aux présentes, et le montant du Dépôt devra être retourné le plus tôt possible à l'Acheteur, sans intérêt ni déduction. À défaut d'avoir ainsi avisé le Vendeur, l'Acheteur sera réputé avoir choisi d'acheter la Propriété avec les vices de titre qui l'affectent.

#### 6.- EXAMEN DE DILIGENCE RAISONNABLE ENVIRONNEMENTAL

6.1 Le Vendeur disposera d'un délai de quinze (15) jours après la Date d'acceptation pour remettre à l'Acheteur un exemplaire du rapport du consultant en environnement le plus récent, le cas échéant, préparé pour le Vendeur relativement à l'état environnemental de la Propriété (le « **Rapport du Vendeur** ») qui devra être fourni sans déclaration ni garantie quant à son contenu. Durant la Période d'examen, l'Acheteur devra tenir compte de ce rapport et pourra effectuer, à ses frais et risques et conformément aux dispositions du paragraphe 6.2 ci-dessous et de l'annexe « B », ses propres évaluations environnementales de la Propriété; toutefois, rien aux présentes n'autorise l'Acheteur à faire une demande auprès des autorités gouvernementales ou municipales pour que celles-ci effectuent des inspections sur la Propriété. Les dispositions du paragraphe 6.2 s'appliqueront, indépendamment du fait que l'Acheteur décide ou non de faire sa propre évaluation environnementale de la Propriété. L'Acheteur s'engage, en son propre nom et en celui de ses mandataires, et pour le compte des Personnes liées de l'Acheteur, au sens donné ci-dessous, et de leurs mandataires, à garder strictement confidentielles les dispositions du Rapport du Vendeur et tous les renseignements fournis à l'Acheteur par une autorité gouvernementale tel qu'il est prévu au paragraphe 3.7. Si l'Acheteur décidait de ne pas faire sa propre évaluation environnementale et souhaitait mettre fin à la présente Offre d'achat pour un Problème environnemental, l'Acheteur accepte que le Vendeur puisse conserver le Dépôt.

6.2 Si l'Acheteur souhaite effectuer une évaluation environnementale de la Propriété (l'« **Évaluation** »), les dispositions suivantes du présent paragraphe 6.2 et de l'annexe B s'appliqueront alors :

6.2.1 L'Acheteur confiera au consultant environnemental qu'il a retenu le soin d'effectuer l'Évaluation et de fournir par écrit, pendant durée la Période d'examen, ses conclusions (les « **Conclusions** ») quant à la nature des Contaminants et à la portée de la contamination par ceux-ci, y compris l'emplacement et la profondeur où ils se trouvent, devant être considérés pour des travaux d'assainissement ultérieurs, au besoin, de la Propriété, de manière à ce que l'Acheteur puisse utiliser la Propriété comme prévu après la Date de clôture (tel qu'il est décrit au paragraphe 3.4 ci-dessus). L'Acheteur confiera au consultant environnemental qu'il a retenu le soin de préparer un rapport écrit faisant état des résultats de l'Évaluation et de ses Conclusions, qu'il devra faire parvenir à la fois à l'Acheteur et au Vendeur (le « **Rapport de l'Acheteur** »).

6.2.2 Si, au plus tard à la fin de la Période d'examen, l'Acheteur n'est pas satisfait des résultats de l'Évaluation tel qu'il est décrit dans le Rapport de l'Acheteur, il pourra alors aviser le Vendeur de son intention de mettre fin à la présente Offre d'achat. Si l'Acheteur ne remet pas cet avis avant la fin de cette période, il ne bénéficiera plus des droits de mettre fin à l'Offre d'achat qui lui sont conférés au présent article 6. Cependant, si, dans les quinze (15) Jours ouvrables suivant la réception de l'avis susmentionné, le Vendeur avise l'Acheteur de son intention de mettre en place un programme de mesures correctives (les « **Travaux** ») ayant pour effet de donner suite aux Conclusions décrites dans le Rapport de l'Acheteur, alors : i) le Vendeur et l'Acheteur donneront suite à la présente Offre d'achat conformément à ses

dispositions, ii) le Vendeur s'engage à déployer des efforts raisonnables sur le plan commercial pour achever, directement ou indirectement par l'entremise d'entrepreneurs et(ou) de consultants qualifiés, les Travaux le plus tôt possible par la suite, reconnaissant (et l'Acheteur acceptant expressément) que le Vendeur peut choisir, dans son avis susmentionné, de reporter la Date de clôture d'une période d'au plus 90 jours additionnels afin d'achever les Travaux. Si la Date de clôture reportée survient avant l'achèvement des Travaux, la présente Offre d'achat prendra alors fin et le Dépôt sera traité conformément au paragraphe 1.1.1 de cette offre, et les parties ne disposeront d'aucun recours ni droit d'action l'une contre l'autre, y compris, notamment, en dommages-intérêts ou en exécution en nature, à l'exception de toute réclamation que le Vendeur pourrait présenter contre l'Acheteur aux termes des paragraphes 3.7 et 6.2 et de l'annexe B des présentes. Sous réserve de l'alinéa 6.2.4 l'ensemble des coûts et des frais relatifs à l'exécution des Travaux est à la charge du Vendeur.

- 6.2.3 Si le Vendeur fait défaut de donner cet avis à l'Acheteur aux termes de l'alinéa 6.2.2 dans ledit délai de quinze (15) Jours ouvrables, la présente Offre d'achat prendra alors fin et le Dépôt sera traité conformément au paragraphe 1.1.1 de cette Offre d'achat, et les parties ne disposeront d'aucun autre recours ni droit d'action l'une contre l'autre, y compris, notamment, en dommages-intérêts ou en exécution en nature, à l'exception de toute réclamation que le Vendeur pourrait présenter contre l'Acheteur aux termes des paragraphes 3.7 et 6.2 et de l'annexe B des présentes.
- 6.2.4 Si, lors de l'exécution des Travaux, le Vendeur : i) apprend l'existence d'un Problème environnemental non dévoilé auparavant dans le Rapport de l'Acheteur ou le Rapport du Vendeur ou, s'il est dévoilé, constate que la nature et l'étendue de celui-ci sont nettement plus importantes que prévues précédemment; ou ii) détermine, à sa seule discrétion, que le coût réel des Travaux excède de façon importante les coûts initialement prévus, le Vendeur pourra alors mettre fin à la présente Offre d'achat, sur avis donné à l'Acheteur conformément au paragraphe 9.7 de cette Offre d'achat, auquel cas, la présente Offre d'achat prendra fin et le Dépôt sera traité conformément au paragraphe 1.1.1 de cette Offre d'achat, et les parties ne disposeront d'aucun autre recours ni droit d'action l'une contre l'autre, y compris en dommages-intérêts ou en exécution en nature, à l'exception de toute réclamation que le Vendeur pourrait présenter contre l'Acheteur aux termes des paragraphes 3.7 et 6.2 et de l'annexe B des présentes.
- 6.2.5 Si la présente Offre d'achat prend fin sans avoir été menée à bien, l'Acheteur devra immédiatement retourner toutes les copies du Rapport du Vendeur, le cas échéant, fournies à l'Acheteur par le Vendeur, ainsi que toutes les copies ou tous les extraits que l'Acheteur a effectués ou autorisés.
- 6.2.6 Un consentement donné par le Vendeur aux termes de l'annexe B, ou la réception et l'examen par celui-ci d'un exemplaire du Rapport de l'Acheteur, ne saurait signifier que le Vendeur assume de quelque façon la responsabilité du choix du consultant en environnement ou du contenu, des conclusions ou du caractère suffisant ou adéquat de l'Évaluation, des Conclusions et du Rapport de l'Acheteur, étant entendu que l'Acheteur assume seul la responsabilité à ces égards.
- 6.3 L'Acheteur reconnaît qu'on lui a permis de faire effectuer une analyse environnementale sur la Propriété. L'Acheteur reconnaît expressément aux termes des présentes que ni le Vendeur, ni ses entrepreneurs, consultants ou toute Partie indemnisée par le Vendeur ne seront considérés avoir pris des engagements, fait des déclarations ou donné des garanties de quelque nature que ce soit sur le bien-fondé, le caractère approprié, l'exactitude, l'exhaustivité ou l'utilité des mesures proposées en rapport avec l'exécution des Travaux ou qu'à la fin des Travaux, la Conclusion aura été tirée ou la Propriété sera dans un état convenant à toute utilisation particulière.
- 6.4 L'Acheteur, en son propre nom et en celui de ses successeurs et ayants cause, et pour le compte de ses filiales et des membres de son groupe et de leurs successeurs et ayants cause (l'Acheteur et ces entités étant collectivement désignés, les « **Personnes liées de l'Acheteur** ») s'engage à libérer les Parties indemnisées du Vendeur, avec effet à compter de la Date de clôture, de quelque Réclamation que ce soit que l'une des Personnes liées de l'Acheteur peut actuellement ou pourrait ultérieurement avoir ou qui pourrait la viser de quelque façon que ce soit au titre de Problèmes environnementaux. L'Acheteur, en son propre nom et en celui des autres Personnes liées de l'Acheteur, s'engage de plus à faire le nécessaire, à l'égard de la Propriété, pour que les Personnes liées de l'Acheteur, s'abstiennent de tenter directement ou indirectement de contraindre les Parties indemnisées du Vendeur à entreprendre des démarches pour l'analyse, la tenue d'une enquête, l'assainissement, le contrôle, le nettoyage, l'enlèvement ou la gestion à l'égard de boues ou de toutes autres substances ou matières, notamment pétrolières, ou de déchets ou de tout Contaminant, ou à l'égard des éléments constituant de ceux-ci, ou encore de tenter de réclamer des dommages-intérêts, et d'en assurer le paiement, ou de faire valoir d'autres recours à leur égard.
- 6.5 Malgré les dispositions de la présente clause 6 ou de l'annexe « B », à titre de disposition complémentaire, si : a) des travaux additionnels d'évaluation environnementale sont effectués par le Vendeur ou par l'Acheteur (que ce soit en conformité ou non avec toute autre disposition de la présente Offre d'achat) et si le Vendeur, à sa seule discrétion, n'est pas satisfait des résultats de tels travaux d'évaluation environnementale, b) si le Vendeur n'est pas satisfait des résultats d'une évaluation environnementale ou d'une enquête effectuée par l'Acheteur ou pour son compte, ou des résultats indiqués dans le Rapport de l'Acheteur, ou si c) le Vendeur prend connaissance de conditions environnementales importantes reliées à la Propriété, alors, malgré toutes négociations, ententes, déclarations, garanties ou démarches antérieures concernant les conditions environnementales (y compris, notamment, tout commencement des Travaux par le Vendeur aux termes de l'Annexe « B » des présentes), le Vendeur aura le droit de résilier la présente Offre d'Achat en tout temps avant la Date de clôture, par un avis transmis à l'Acheteur

conformément au paragraphe 9.7 des présentes. Le cas échéant, la présente Offre d'achat prendra fin et le Dépôt sera traité conformément au paragraphe 1.1.1 de cette Offre d'achat, et les parties ne disposeront d'aucun autre recours ni droit d'action l'une contre l'autre, y compris, notamment, en dommages-intérêts ou en exécution en nature, à l'exception de toute réclamation que le Vendeur pourrait présenter contre l'Acheteur aux termes des paragraphes 3.7 et 6.2 et de l'annexe « B » des présentes.

- 6.6 Aucune des Personnes liées de l'Acheteur n'aura ni ne pourra présenter, et renonce expressément par les présentes à présenter, quelque Réclamation que ce soit découlant de ce qui suit ou s'y rapportant : a) un acte, une déclaration, un énoncé, la négligence ou l'omission par les Parties indemnisées du Vendeur ou pour leur compte; b) la réception ou la révision de tout rapport, notamment du Rapport du Vendeur ou du Rapport de l'Acheteur ou de toute autre information ou tout autre matériel mis à la disposition des Parties indemnisées du Vendeur, par l'Acheteur ou ses consultants en environnement, ou pour leur compte, au sujet de tout Problème environnemental; ou c) toute autre question d'état, de nature ou de qualité à l'intérieur de la Propriété, sur celle-ci, en dessous de celle-ci ou près de celle-ci.
- 6.7 Il est entendu que la présente clause et les engagements qu'a pris l'Acheteur aux termes des présentes en son propre nom et pour le compte des autres Personnes liées de l'Acheteur n'expireront pas à la clôture de l'opération d'achat et de vente envisagée par la présente Offre d'achat, ni ne prendront fin ou seront fusionnés ou éteints par cette clôture, et la quittance prévue aux présentes sera réputée de manière concluante avoir été accordée à la Date de clôture et prendre effet au même titre que si elle avait été accordée à ce moment, étant entendu que la présente clause demeurera en vigueur après la clôture de l'opération visée aux présentes.

## 7.- ASSURANCE

7.1 Le Vendeur et l'Acheteur reconnaissent que ExxonMobil Corporation maintient un programme mondial d'assurance des biens et de la responsabilité civile pour elle-même et les membres de son groupe, y compris le Vendeur. Ce programme a été conçu de manière à prévoir une série de mesures permettant une gestion coordonnée des risques à la grandeur du groupe de sociétés d'ExxonMobil. Le programme comporte principalement quatre types de polices :

- 7.1.1 les polices directement consenties à ExxonMobil Corporation ou à ses sociétés remplacées;
- 7.1.2 les polices consenties à des membres du groupe par une des compagnies d'assurances appartenant en propriété exclusive à ExxonMobil, c'est-à-dire Ancon Insurance Company, Inc., Bluefield International Insurance Inc., pour ne nommer que celles-là (collectivement désignées aux présentes, les « **filiales d'assurance d'ExxonMobil** »);
- 7.1.3 les polices consenties à des membres du groupe par des assureurs agréés locaux qui sont réassurés par les filiales d'assurance d'ExxonMobil; et
- 7.1.4 les polices consenties à des membres du groupe par des assureurs agréés locaux qui sont autoassurés au moyen de primes rétrospectives payées par le membre du groupe concerné et dont le montant correspond au montant des réclamations acquittées ou réglées au cours des 12 derniers mois, plus des frais d'administration.

Toutes les polices au moyen desquelles le programme mondial de couverture est fourni, ou a été fourni antérieurement, par ExxonMobil Corporation, ses sociétés remplacées ou les membres de son groupe, ou leur est fourni ou leur a été fourni antérieurement, sont collectivement désignées aux présentes, les « **polices d'ExxonMobil** ».

- 7.2 L'Acheteur reconnaît et accepte qu'à compter de la Date de clôture :
- 7.2.1 aucune couverture d'assurance ne sera fournie aux termes des polices d'ExxonMobil à l'Acheteur, ses successeurs et ayants cause;
- 7.2.2 toutes les polices consenties ou réassurées par les filiales d'assurance d'ExxonMobil qui, si ce n'était de la présente disposition, auraient assuré le Vendeur, seront réputées avoir été résiliées, commuées et annulées rétroactivement à leur date de création;
- 7.2.3 aucune demande de règlement concernant quelque question que ce soit, découlant ou non d'événements qui se sont produits avant la Clôture, ne doit être présentée par l'Acheteur, ses successeurs ou ayants cause à l'égard de l'une quelconque des polices d'ExxonMobil, indépendamment de la date d'émission des polices.
- 7.3 L'Acheteur indemniserà et défendra le Vendeur, ses sociétés mères et les membres de leur groupe, et les exonérera de toute responsabilité, à l'égard de toute réclamation présentée après la Clôture au titre de l'une quelconque des polices d'ExxonMobil par l'Acheteur, ses successeurs ou ayants cause, ou toute société ou personne faisant valoir une subrogation aux droits de l'Acheteur et de ses successeurs ou ayants cause, y compris l'ensemble des frais et débours (qui comprennent les honoraires d'avocats) s'y rapportant. Cette indemnisation couvrira, sans restriction, toute réclamation présentée par un assureur au titre d'une police de réassurance, de paiements rétroactifs de primes ou d'augmentations futures de primes attribuables à pareille réclamation.

7.4 L'Acheteur reconnaît et accepte que le Vendeur doit faire le nécessaire pour que l'entreprise ou les entreprises acquises paient, au plus tard à la conclusion de l'opération, toutes les primes rétroactives impayées aux assureurs locaux à l'égard de toutes les polices prévues au paragraphe 7.1.4 ci-dessus.

#### 8.- CONFIDENTIALITÉ

8.1 L'Acheteur s'engage à garder strictement confidentiels, en tout temps, les dispositions du Rapport du Vendeur et du Rapport de l'Acheteur et tous les autres renseignements fournis à l'Acheteur par une autorité gouvernementale tel qu'il est prévu au paragraphe 3.7, ainsi qu'à s'abstenir d'utiliser les renseignements contenus aux présentes à quelque fin que ce soit. L'Acheteur s'engage en outre à ne pas révéler, divulguer ou communiquer, directement ou indirectement en tout temps, aux médias ou à toute personne, société ou autre organisation ou entité associée aux médias, de renseignements sous forme écrite ou verbale concernant la Propriété ou tout Problème environnemental, sauf avec l'autorisation écrite préalable du Vendeur tel que l'exige la loi. L'utilisation ou la communication ultérieure du Rapport de l'Acheteur ou de documents connexes par le Vendeur ne sera visée par aucune restriction.

#### 9.- DISPOSITIONS DIVERSES

9.1 L'Acheteur ne pourra vendre, céder ou aliéner, de quelque manière que ce soit, à quiconque, tout ou partie de ses droits aux termes de la présente Offre d'achat sans l'autorisation écrite préalable du Vendeur, qui peut la lui refuser sans raison valable.

Le Vendeur peut céder ou transférer ses droits aux termes de la présente Offre d'achat, en tout ou en partie. Une telle cession ou un tel transfert prendra effet par la remise d'un avis à l'Acheteur ou à son conseiller juridique ou à son notaire, accompagné d'une convention de prise en charge écrite aux termes de laquelle le cessionnaire assumera, en faveur de l'Acheteur, toutes les obligations du Vendeur aux termes des présentes.

9.2 Le Vendeur remettra à l'Acheteur une copie de l'Acte d'acquisition de la Propriété et une copie des titres antérieurs de propriété, plans, certificats de localisation et certificats de recherche ou autre preuve de titre concernant la Propriété qu'il a en sa possession. Tout nouveau certificat de localisation sera préparé aux frais de l'Acheteur.

9.3 Si, pour conclure la vente ou publier l'Acte de vente, il faut procéder à une subdivision ou redivision, à un remplacement ou à l'immatriculation de la Propriété, ou à toute autre opération cadastrale relativement à un lot ou partie de lot dont la Propriété est composée, cette démarche sera faite par l'Acheteur, à ses frais, et ne pourra être faite qu'avec le consentement écrit du Vendeur, qui ne pourra le lui refuser sans raison valable.

9.4 La présente Offre d'achat est irrévocable pour l'Acheteur jusqu'à 23 h 59 m minutes le trentième (30<sup>e</sup>) jour suivant la date de la signature de la présente Offre d'achat par l'Acheteur; ce délai écoulé, elle devient nulle et non avenue et le montant du Dépôt sera remis immédiatement à l'Acheteur, sans intérêt ni déduction, et sans autre obligation ou responsabilité de l'une ou l'autre des parties aux présentes, à l'exception de tout préjudice matériel causé à l'une des parties par une faute intentionnelle ou une faute lourde de l'autre partie ou de tout préjudice corporel ou moral causé à l'une des parties par l'autre.

9.5 Par contre, si la présente Offre d'achat est acceptée par le Vendeur dans le délai précité, elle constitue une Convention d'achat et de vente entre l'Acheteur et le Vendeur.

9.6 Les délais prévus à la présente Offre d'achat sont de rigueur; les délais d'exécution ou d'achèvement de quelque démarche prévue aux présentes sont obligatoires, mais peuvent néanmoins être prolongés ou abrégés par une entente signée par les parties ou leurs conseillers juridiques respectifs, lesquels peuvent être mandatés expressément à cette fin.

9.7 Tout avis devant être donné aux termes des présentes sera considéré comme étant légalement donné s'il est signifié personnellement au destinataire ou envoyé par courrier certifié ou transmis par voie électronique (auquel cas tout avis ainsi transmis doit être confirmé par la suite par courrier certifié) aux adresses respectives suivantes des parties :

**Au Vendeur :**  
**PÉTROLIÈRE IMPÉRIALE RESSOURCES**  
**LIMITÉE**  
505 QUARRY PARK BLVD. S.E.  
CALGARY (ALBERTA)  
T2C 5N1

**À l'Acheteur :**

À l'attention de Portefeuille commercial immobilier  
Téléphone : (587) 476-5168  
Courriel : IOL-ES-Commercial@esso.ca

À l'attention de  
Téléphone. :  
Courriel :

9.8 Tout avis expédié par la poste est réputé avoir été reçu le troisième (3<sup>e</sup>) Jour ouvrable après la date de sa mise à la poste. Tout avis adressé par voie électronique est réputé avoir été reçu le jour de sa transmission, s'il est reçu un Jour ouvrable avant 16h30 (Heure de l'Est), et dans le cas contraire le Jour ouvrable qui suit sa transmission. Tout avis signifié personnellement au destinataire est réputé avoir été reçu le jour de sa signification.

- 9.9 Nonobstant les dispositions du texte imprimé des présentes, toutes dispositions manuscrites ou dactylographiées dans la présente Offre d’achat constituent les dispositions réelles et l'emportent sur le texte imprimé en ce qui a trait aux parties ainsi touchées.
- 9.10 Aucune modification ni aucun changement de la présente Offre d’achat ne liera les parties si elle n'a pas fait l'objet d'une entente écrite, signée par les parties aux présentes.
- 9.11 La présente Offre d’achat sera interprétée par les lois de la province de Québec et interprétée en conséquence.
- 9.12 La présente Offre d’achat et l'Acte de vente qui sera préparé et signé conformément aux dispositions des présentes, constitueront l'entente intégrale entre les parties relativement à la vente et à l’achat de la Propriété.
- 9.13 Les annexes « A » et « B » ci-joints font partie intégrante de la présente Offre d’achat.
- 9.14 La présente Offre d’achat lie les parties aux présentes, leurs successeurs respectifs et leurs ayants cause autorisés.
- 9.15 Toute disposition de la présente Offre d’achat qui serait déclarée nulle, interdite ou inopposable dans quelque territoire sera dissociable dans la mesure de telle déclaration de nullité, d'interdiction ou d'inopposabilité, sans pour autant que soit invalidées ou autrement limitées ou diminuées les autres dispositions de cette Offre d’achat; la déclaration de nullité, d'interdiction ou d'inopposabilité relativement à une disposition dans un territoire ne privera pas cette disposition d'effets dans les autres territoires.
- 9.16 Aucune commission, ni aucuns frais de courtage ou prime d'intermédiaire ne seront payables par le Vendeur relativement à la présente Offre d’achat ou à la vente à la Date de clôture, à l'exception de ce qui aurait été convenu entre le Vendeur et son courtier ou agent immobilier, s'il y a lieu. L'Acheteur déclare et garantit au Vendeur que l'Acheteur s'est vu offrir la Propriété dans le cadre de l’opération visée par la présente Offre d’achat par Cushman & Wakefield SRI, agence immobilière, représentée par Marco Anthony Romano, courtier immobilier. L'Acheteur s’engage à tenir le Vendeur complètement indemne à l’égard de toute réclamation pour commissions, frais de courtage ou primes d'intermédiaire de la part de tout agent immobilier, intermédiaire de marché ou courtier (autre que l'agent ou le courtier du Vendeur, s'il en est) agissant pour l'Acheteur ou en son nom.
- 9.17 La présente Offre d’achat peut être signée en plusieurs exemplaires et chaque exemplaire signé constituera un seul et même acte. La présente Offre d’achat peut être signée (a) en format « PDF » (ou autre format similaire) soit (i) sur un exemplaire signé sous forme papier puis numérisé ou (ii) sur un exemplaire signé au moyen d’une signature électronique, ou (b) via la plateforme « DocuSign». Toutes copies des présentes et toutes les signatures délivrées de la manière décrite précédemment seront considérées des signatures originales.

10.- CLAUSES PARTICULIÈRES

**L'ACHETEUR PEUT, AU MOYEN DES DISPOSITIONS ADDITIONNELLES, EFFECTUER TOUTES LES MODIFICATIONS QU'IL JUGE SOUHAITABLES AUX MODALITÉS DE LA PRÉSENTE OFFRE D’ACHAT, LE VENDEUR SE RÉSERVANT LE DROIT DE LES ACCEPTER OU NON.**

---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---

EN FOI DE QUOI, l'Acheteur a signé la présente Offre d'achat à \_\_\_\_\_, province de Québec, le \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) jour de \_\_\_\_\_ deux mille vingt-trois (2023).

Par \_\_\_\_\_  
Nom : \_\_\_\_\_  
Fonction : \_\_\_\_\_

ACCEPTATION DU VENDEUR

Le soussigné accepte la présente Offre d'achat et s'engage à vendre à l'Acheteur la Propriété au prix et selon les modalités indiqués. Il reconnaît que la présente Offre d'achat est faite par l'intermédiaire de Cushman & Wakefield SRI, représentée par Marco Anthony Romano courtier immobilier, et s'engage à payer à l'agence immobilière indiquée ci-dessus, pour autant que l'Acte de vente soit signé, une commission convenue entre le Vendeur et ledit courtier, laquelle sera prélevée sur les montants payés par l'Acheteur et sera payée selon les dispositions du paragraphe 1.2.

EN FOI DE QUOI, le Vendeur a signé la présente l'Offre d'achat à Calgary, province d'Alberta, le \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) jour de \_\_\_\_\_ deux mille vingt-trois (2023) (la « **date d'acceptation** »).

**PÉTROLIÈRE IMPÉRIALE RESSOURCES LIMITÉE**

Par \_\_\_\_\_  
Nom : Jean-François Lacasse  
Titre : Directeur du portefeuille immobilier

Par \_\_\_\_\_  
Nom : \_\_\_\_\_  
Titre : \_\_\_\_\_

## ANNEXE « A »

### DÉFINITIONS

A.1 Dans la présente annexe « A »,

- a) « **Jour ouvrable** » s'entend de tout jour autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié dans la province de Québec.
- b) « **Réclamation** » signifie toute réclamation, poursuite, tous frais, perte, coût, dépense, responsabilité, demande, action, dette, amende, peine, jugement, ordonnance (y compris, notamment, une Ordonnance de réhabilitation), intérêt, paiement et(ou) dommages (y compris les honoraires raisonnables de conseillers juridiques et autres honoraires professionnels);
- c) « **Contaminant** » signifie :
  - i) toutes matières, tous produits chimiques, substances ou conditions (lesquelles incluent, notamment, une odeur, fumée, radiation ou autre forme d'énergie) définies, énumérées, interdites, contrôlées ou réglementées par les Lois environnementales ou autrement classifiées en vertu des Lois environnementales applicables ou toute autre formulation visant à définir, à énumérer, à interdire, à contrôler, à réglementer ou à classer des substances en raison de leurs propriétés dangereuses ou nocives réelles ou potentielles, à savoir qu'elles sont inflammables, corrosives, réactives, radioactives, cancérigènes ou toxiques;
  - ii) tout contaminant, polluant ou substance qui, lorsque émis dans l'environnement naturel, lui cause ou est susceptible de lui causer un tort ou un dommage, un impact nuisible, ou en entraîner la dégradation ou d'en limiter l'usage, ou qui pose un risque à la santé ou au bien-être des humains, blesse ou cause un inconfort sérieux à une personne ou entrave la jouissance raisonnable de la vie ou des biens ou l'exploitation normale d'une entreprise;
  - iii) le pétrole et les produits pétroliers, les engrais, les produits chimiques et leurs produits apparentés pour fins agricoles, les matières radioactives, l'amiante sous quelque forme qui est friable ou pourrait le devenir, les transformateurs et autres équipements contenant des biphényles polychlorés et le radon;
  - iv) tous autres produits chimiques, matières ou substances dont l'émission ou le rejet ou l'exposition à ces derniers est réglementée par une Autorité gouvernementale; et
  - v) y compris, notamment, l'huile usée ou de rebut, le pétrole brut, le mazout et les produits pétroliers raffinés, ainsi que leurs additifs ou dérivés.
- d) « **période d'examen** » signifie la période de quarante-cinq (45) jours suivant la Date d'acceptation de l'Offre d'achat par le Vendeur.
- e) « **Lois environnementales** » signifie tous statuts, lois et règlements sur l'environnement, l'aménagement foncier, le zonage, la santé, l'usage de produits chimiques, la sécurité et l'hygiène, présents et futurs, de toute Autorité gouvernementale portant sur la protection de l'environnement et réglementant la présence, la gestion, la réhabilitation, l'utilisation, l'entreposage, le traitement, la production, le transport, la transformation, la manutention ou la disposition de Contaminants, y compris la pollution de l'air et de l'eau, ainsi que les règles, règlements, politiques, lignes directrices, interprétations, décisions, approbations, consentements, ordonnances (y compris, notamment, les Ordonnances de réhabilitation) et directives de toute Autorité gouvernementale.
- f) « **Problème environnemental** » signifie un problème environnemental relatif à la Propriété, peu importe quand et comment il survient, y compris sans restreindre la portée de ce qui précède :
  - 1) A) l'existence constatée à l'intérieur de la Propriété, sur celle-ci, en dessous de celle-ci ou à proximité, ou
  - B) la présence, sous quelque forme que ce soit, constatée sur la Propriété ou en provenance de celle-ci, à compter de la Date de clôture,

- d'une condition ou d'une substance (y compris, notamment, du pétrole brut, des produits pétroliers raffinés et leurs produits dérivés), d'une chaleur, de bruits, de vibrations ou de radiations résultant d'activités humaines susceptibles de compromettre la qualité de l'air, du sol ou de l'eau ou leur utilité, de nuire à la santé ou à la sécurité de l'homme, de troubler la jouissance paisible raisonnable de la vie ou des biens ou encore de causer du tort à des végétaux ou à des animaux;
- 2) la présence de matières résiduelles ou de substances (y compris, notamment, des boues, du pétrole ou d'autres substances sous le sol, des matières ou déchets, du pétrole brut, des produits pétroliers raffinés et leurs produits dérivés) à l'intérieur de la Propriété, sur celle-ci, en dessous de celle-ci ou à proximité, ou résultant de la présence constatée de tels déchets ou autres substances sur la Propriété ou en provenance de celle-ci;
  - 3) l'existence, le dépôt ou le rejet dans la Propriété, à l'intérieur de celle-ci ou sous celle-ci et(ou) la décharge depuis la Propriété ou sur celle-ci de tous Contaminants (y compris, notamment, des boues, du pétrole ou d'autres substances sous le sol, des matières ou déchets, du pétrole brut, des produits pétroliers raffinés et leurs produits dérivés) à l'intérieur de la Propriété, sur celle-ci, en dessous de celle-ci ou à proximité, ou dans le sol, l'air ou l'eau à l'intérieur de la Propriété, sur celle-ci, en dessous de celle-ci ou à proximité; ou
  - 4) tout tort, inconfort, maladie, blessure ou décès de toute personne, ou tout dommage ou tort à des végétaux ou à des animaux et tout impact nuisible sur l'environnement ou les biens, diminution, tort ou dommage leur étant causé par ce qui est prévu à l'alinéa 1), 2) ou 3) ci-dessus;
  - 5) le fait pour toute Partie indemnisée par le Vendeur de se conformer au droit civil et(ou) aux lois actuelles et futures (y compris, notamment, les Lois environnementales), règlements, ordonnances (y compris une Ordonnance de réhabilitation), attestations, approbations, lignes directrices, politiques, permis, consentements ou directives ayant trait à la Propriété; et
  - 6) tout vice caché découlant de quelque cause que ce soit, qu'il s'agisse de la négligence, d'une inconduite volontaire ou d'une action des Parties indemnisées du Vendeur et(ou) de toute autre personne, ou d'une autre cause.
- g) « **Autorités gouvernementales** » signifie tout gouvernement, autorité réglementaire, ministère, bureau, agence, commission, régie, tribunal, société d'État, organisme d'attribution des permis, cour, organisme judiciaire, organisme arbitral ou autre organisme législatif ou autorité réglementaire ayant compétence sur la Propriété ou toute propriété adjacente ou voisine pour le compte de toute nation, de tout État, région, province, municipalité, localité ou autre territoire.
- h) « **Personne** » signifie tout particulier, société de personnes, société par actions, fiducie, association non constituée en société, autorité gouvernementale ou organisme ministériel ou toute autre entité.
- i) « **Ordonnance de réhabilitation** » signifie toute plainte, directive, instruction, ordonnance ou sanction émise, déposée ou imposée par toute Autorité gouvernementale aux termes d'une Loi environnementale et comprend, notamment, toute ordonnance exigeant une étude, enquête, réhabilitation, un contrôle, enlèvement, gestion, nettoyage ou autre action afin de régler un Problème environnemental ou exigeant quelque forme de paiement ou de collaboration à l'endroit d'une Autorité gouvernementale.
- j) « **Parties indemnisées du Vendeur** » désigne, lorsque cette expression est utilisée dans le contexte d'une clause d'indemnisation ou de libération aux termes de la présente Offre d'achat, le Vendeur et ses partenaires, commanditaires, filiales et les membres de son groupe, ainsi que les administrateurs, dirigeants, employés, mandataires, représentants, successeurs et ayants cause de l'une quelconque des entités susmentionnées.
- k) « **Conseiller juridique du Vendeur** » désigne Gowling WLG (Canada) S.E.N.C.R.L./s.r.l.

## ANNEXE « B »

### TRAVAUX LIÉS À L'EXAMEN DE DILIGENCE RAISONNABLE ENVIRONNEMENTAL

Si l'Acheteur souhaite effectuer une évaluation environnementale de la Propriété (l'« **Évaluation** »), les dispositions supplémentaires suivantes de la présente annexe « B » s'appliqueront alors :

B.1 L'Acheteur doit soumettre à l'approbation du Vendeur : i) le nom du consultant en environnement retenu par l'Acheteur pour effectuer l'Évaluation et ii) une proposition écrite décrivant la nature, le calendrier et la durée de l'Évaluation au cours de la Période d'examen. L'Acheteur verra à ce que son consultant en environnement laisse la Propriété dans le même état de propreté que celui dans lequel elle était immédiatement avant l'exécution de son Évaluation (y compris l'enlèvement de tous les déchets, débris de forage et eaux purgées). En outre, l'Acheteur doit réparer les dommages causés à la Propriété qui découlent ou résultent de quelque façon de l'Évaluation et indemniser les Parties indemnisées du Vendeur à l'égard de l'ensemble des réclamations, actions, dommages, pertes, coûts et dépenses que les Parties indemnisées du Vendeur peuvent payer, subir ou engager par suite des actes ou omissions de l'Acheteur, de ses mandataires ou de ses consultants en environnement dans le cadre de l'exécution de l'Évaluation. L'Acheteur doit s'assurer que son consultant en environnement respecte les exigences relatives aux assurances énoncées à la clause 6. En outre, l'Acheteur doit s'assurer que son consultant en environnement respecte toutes les lois applicables concernant l'Évaluation proposée et doit mettre hors service tous les puits de surveillance que l'Acheteur et/ou son consultant en environnement a installés ou fait installer.

B.2 L'Acheteur ne peut entreprendre l'Évaluation sans l'autorisation écrite du Vendeur (qui ne saurait être retardée ou retenue déraisonnablement).

B.3 a) Tout consultant en environnement auquel l'Acheteur a confié le soin d'effectuer les travaux relatifs à l'Évaluation aux termes du paragraphe B.1 doit souscrire et maintenir en vigueur les assurances suivantes :

- 1) une assurance responsabilité automobile couvrant l'équipement automobile dont il est propriétaire, non propriétaire ou qu'il loue et qui est utilisé dans le cadre des travaux relatifs à l'Évaluation comportant une couverture d'au moins un million de dollars (1 000 000 \$) contre les blessures, les décès et les dommages aux biens résultant de chaque accident;
- 2) une assurance générale de responsabilité environnementale de consultant couvrant la responsabilité légale des consultants en environnement comportant les limites usuelles d'une telle assurance ou d'un million de dollars (1 000 000 \$) selon le montant le plus élevé, contre les blessures, les décès et les dommages aux biens résultant de chaque événement;
- 3) une assurance responsabilité professionnelle contre les erreurs et omissions, incluant les responsabilités environnementales, comportant une limite d'au moins un million de dollars (1 000 000 \$) par événement, sous réserve d'une couverture totale d'au moins deux millions de dollars (2 000 000 \$).

b) Sur demande du Vendeur, l'Acheteur devra obtenir et déposer auprès du Vendeur les certificats d'assurance émis au consultant en environnement de l'Acheteur, lesquels devront préciser les types et montants de couverture en vigueur, la date d'expiration de chaque police et déclarer qu'aucune assurance ne sera annulée ou modifiée de façon importante pendant la réalisation des travaux relatifs à l'Évaluation, à moins d'un avis écrit préalable de trente (30) jours civils au Vendeur.