ANNEXE A1
MAXXUM

Adresse :
6015, rang St-Vincent
Mirabel J7N2T5

No de lots :
3 487 217

INCLUSIONS	EXCLUSIONS
Voir liste ci-jointe *Lesquelles sont vendues sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur*	Voir liste ci-jointe

1. INCLUSIONS : Tout ce qui restera sur la propriété à la date de la prise de possession (à moins d'une entente écrite entre le vendeur et l'acheteur) sera réputé appartenir à l'acheteur. Ceux-ci seraient vendus et/ou laissé à l'acheteur sans la garantie légale de qualité ou de fonctionnement, aux risques et périls de l'acheteur.

2. VENTE TAXABLE : La présente propriété est taxable, en tout ou en partie étant donné qu'elle effectue soit des opérations commerciales agricoles et/ou forestières et est vendue comme telle. De ce fait, la vente sera taxable (en tout ou en partie selon le cas, voir avec votre notaire et /ou comptable).

3. POÊLES, FOYERS ET/OU CHEMINÉES : Le ou les poêles, foyers, appareils à combustion et la ou les cheminées sont vendus sans garantie quant à leur conformité à la réglementation applicable ainsi qu'aux exigences imposées par les compagnies d'assurances.

4. PUITS | EAU : Aucun document de conformité, aucune facture ou autre concernant le puits, vendu tel quel. Si l'acheteur le désire, celui-ci peut faire faire un test d'eau (quantité et qualité en remplissant le formulaire EAU avec le courtier lors d'une promesse d'achat).

5. SUPERFICIE : Superficie et mesures de la terre vendue selon le cadastre municipal. Certificat de localisation de 2006 et un nouveau certificat de localisation sera disponible en février 2023. L'acheteur s'en déclare satisfait.

6. CRÉDIT DU MAPAQ : Pour le montant des taxes municipales, s'il y a un crédit de taxes du MAPAQ, la réduction est incluse dans le montant de taxes affiché par le courtier.

7. ZONAGE AGRICOLE : L'acheteur reconnaît que le lot vendu est situé dans une zone agricole, que ce lot est assujetti à certaines dispositions de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* et qu'il ne pourra utiliser ce lot à une fin autre que l'agriculture à moins qu'il n'obtienne l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole ou qu'il puisse se prévaloir de droits prévus dans la Loi. De ce fait, l'acheteur est entièrement responsable de s'assurer de la faisabilité de son ou ses projets qu'il entend faire avec la propriété ci-haut mentionnée.

8. SUPERFICIE : Les superficies en culture, en forêt et pour les bâtiments provient du site de la CPTAQ et sont approximatives, aucune garantie de contenance ou superficie, vendues telle que vue.

9. PRIX DE VENTE : La répartition du prix de vente sera fournie par le vendeur et/ou son comptable au notaire instrumentant la vente.

10. BAIL : Bail en force pour location d'espace pour les cerfs rouges et pour la terre agricole (voir courtier inscripteur).

11. ZONE HUMIDE : Il y aurait une zone humide sur la terre. De ce fait, l'acheteur est entièrement responsable de s'assurer de la faisabilité de son ou ses projets qu'il entend faire avec la propriété ci-haut mentionnée. Le vendeur ainsi que le courtier se dégagent de toutes responsabilités et l'acheteur s'en déclare satisfait. (Voir plan ci-joint)

12. SERVITUDES : Le vendeur déclare que l'immeuble est l'objet d'une servitude de passage #12955246 et d'un règlement de zonage aérien #171062

13. INSTALLATIONS SEPTIQUES : MAISON

Bionest avec Bio-pompe	3240	Litres	Vendus tels quels
La fosse est faite pour un	6	Chambres	Également vendus tels quels. Si l'acheteur désire s'en servir pour plus que ce nombre de chambres, il devra s'assurer d'avoir la fosse et le champ d'épuration qui répondent aux exigences municipales et environnementales et le tout, à ses frais tant pour la demande que pour adapter la fosse et le champ.

14. FOSSE SEPTIQUE : BÂTIMENT MULTIFONCTIONNEL

Bionest avec Bio-pompe		SA850	Vendus tels quels

14. PERMIS DE LA MUNICIPALITÉ : La municipalité dit que pour avoir un intergénération on doit demander l'autorisation à la CPTAQ, qu'il serait possible d'avoir des animaux sur place (ex. chevaux) mais avec une règlementation précise (distance des voisins et autres). L'acheteur est donc responsable de s'assurer avec la municipalité, CPTAQ et/ou autres pour n'importe quel de ses projets étant donné que ceux-ci peuvent changer la règlementation sans que nous en soyons au courant.

Date : 04-05-2023

Par la présente, j'ai pris connaissance de ce document et m'en déclare satisfait.

PA _____

Acheteur 1	Date	Vendeur 1	Date
Acheteur 2	Date	Vendeur 2	Date

Toute reproduction en tout ou en partie est interdite sans l'autorisation écrite de Maxxum 100 Centre inc.

INCLUSIONS	
Maison principale	
Extérieur	
	Sauna extérieur
	Piscine 18 pi au sel, hors terre
	Aménagement paysager devant (exclus les décorations)
	Génératrice gas propane de 45 Kwatts
	Puits artésien avec pompe
Cuisine principale	Frigidaire agencé avec décor
	poêle au gas propane
	Four électrique encastré et micro-onde
	Lave vaiselle agencé avec décor
Salon	Foyer combustion lente
Sous-sol	Balayeuse centrale avec sortie à tout les niveaux
	soit sous-sol, rez de chaussé, étage
	Système d'adoucisseur d'eau
	Chambre réfrigérée avec compresseur
	2 chauffes eau de 60 gallons chacun
Plancher chauffant	salle de bains de la chambre des maîtres
Plancher chauffant	passage et cuisine
Plancher chauffant	salle de bains à l'étage
Système bionest 6 chambres avec champs de polissage	
Entrée électrique 400 ampère	

INCLUSIONS	
Terrain Agro-tourisme / Agriculture	
	Yourte #1 24 pieds de diamétre isolée chauffage électrique
	Yourte #2 24 pieds de diamétre chauffage au bois
	Sortie électrique 100 amp boitier pour l'extérieur
	Cabanon (1) double pour vente agro-tourisme isolé chauffé 16 x 6 pi
	Génératrice 20 KWAtts (neuve 2023) pour bâtiment de ferme-serre- poulailler
	Cabanon(2) pour vente agrotourisme isolé chauffé 8 x 6 pi
	Puit artésien avec pompe haute pression
	Stationnement en gravier pour environ 50 voitures
	Stationnment en gazon pour environ 200 voitures
Jardin thématiques	(200 x 400) 80 000 pi2 (environ)
	Système programmeur d'arrosage goutte à goutte
	Électricité
	Système de son desservant chacun des jardins et situé dans l'entrepôt
	Système sans fil de micro et musique
	Certains décors thématiques
	60 000 plants de vivaces et arbres (approximativement) et 800 cedres approx.
	(aucun dénombrement de fait, vendu tel que vu.)
Bistro extérieur	du bistro
	Arche décorative
	Table à pic nic (4)
	Tapis en caoutchou pavillon extérieur
Bistro intérieur	comptoir service en pin massif et caisson métallique

INCLUSIONS	
	BATIMENT MULTIFONCTIONNEL
Boutique	Comptoir de caisse
	Meuble étagère en bois de grange
Entrepôt de boutique	Système de son pour les jardins
	étagères de métals grises
Cuisine de transformation	poêle 6 ronds électrique
	Lavabo (1) avec table en Stainless (1)
	Refrigérateur (2)
Grange	Coin atelier isolé et chauffé et le reste est non chauffé
	Systéme d'étagère bois/ métal
	Refrigérateur 2 portes
	Refrigérateur 3 portes
Serre	Table de métal
	Table de bois
	2 systèmes de chauffages à air chaud (mazout)
	1 extracteur d'humidité
Sentier en fôretsLucio et Féérique	
	Pont couvert

INCLUSIONS	
	Sentier de bois
	Arches de la Cathédral sous les arbres
Cour à bois	entreposage de bois chauffage et le bois restant
Tempo #4 récent pour 1 voiture	

EXCLUSIONS	
Tracteur Kubotaet Kart électrique avec trailer	Décor en coroplaste , système de distribution électrique
Tondeuse à gazon (2)	Maisonnette, machine à cadeau
Tracteur à gazon (1)	Académie, monde des pingouins
Génératrice à essence (4)	Serre à Lutins (2), maison du père Noel
Food truck	3 abris tempo, jeux d'enfants, dôme et avion
Désydrateur à chaud (4)	Fort de Balle de neige
Cabanon de vente (1 et 2)	machine à crème glacée
	Réfrigérateur à boisson
	Lavabo d'appoint
Jardins thématiques	
Jardins campagnard	Sculpture orignaux en bois de tec
	Souche naturel d'arbre
Jardins Féérique	Sculpture en bois LeSage
	Sculpture en verre rond
Jardins Découverte	Sculpture RHU (cuivre-Aluminuum et Stainless steel)
Jardins des Oiseaux	Sculpture de verre ronds
	Mangeoirs à oiseaux (3)
Jardins des graminés	Bancs (3) et tables (2) en racine de tec
	Sculpture totem d'éléphant

EXCLUSIONS	
Jardins Zen	Tête de Bouhda cascade
	Lanterne en pierre
	Pagode en pierre
	Statue de déesse orientale
	Sculture de hérons métalique (2)
Bistro extérieur	tables et chaises en tec
	3 fours à pain en glaise style colonial
	1 fumoir grilloir en métal
	1 abris pour les fours et fumoir
Bistro intérieur	étagères IKEA (toutes)
	Refrigérateur vitré (1)
	Congélateur vitré(1)
Boutique	étagères IKEA (toutes)
	Congélateurs vitrés (2)
	Caisses (3)
Enrtrepôt boutique	Congélateur tombeau(1)
	Lyophilisateurs (2)
	Table en Stainless Steel (2)
	Étagère IKEA (toutes)
Cuisine de transformation	Congélateur verticale
	Table en stainless (1) 6 pieds
	Comptoirs en stainless (2) avec rangement en-dessous
	Armoires en stainless (3)
Grange	8 congélateurs tombeau

EXCLUSIONS	
Serre	Décor sur table mini village de Noël
Lucilo	grande fresque de 90 pieds
	Sylvestre (visage en polyuréthane)
	toutes la production de personnage (sur bois peinturé et vernis)
Sentier Féérique	toute la production de personnage (sur bois peinturé et vernis)
Pot de fleurs géant en platique (6)	
Tout les Lumières décorative	
	tous les animaux sans exception, nourriture, accessoires
Poulailler	reliés au animaux, abreuvoirs, lampes chauffantes
	Bois de l'atelier, les outils, la machinerie, 4 soldats en choroplaste
	Angélique devant la maison

A ajouter aux exclusions

Atelier: banc de scie, scie à onglet, table de métal sur roulette avec enclume et buffet électrique, tous les outils et ferronnerie

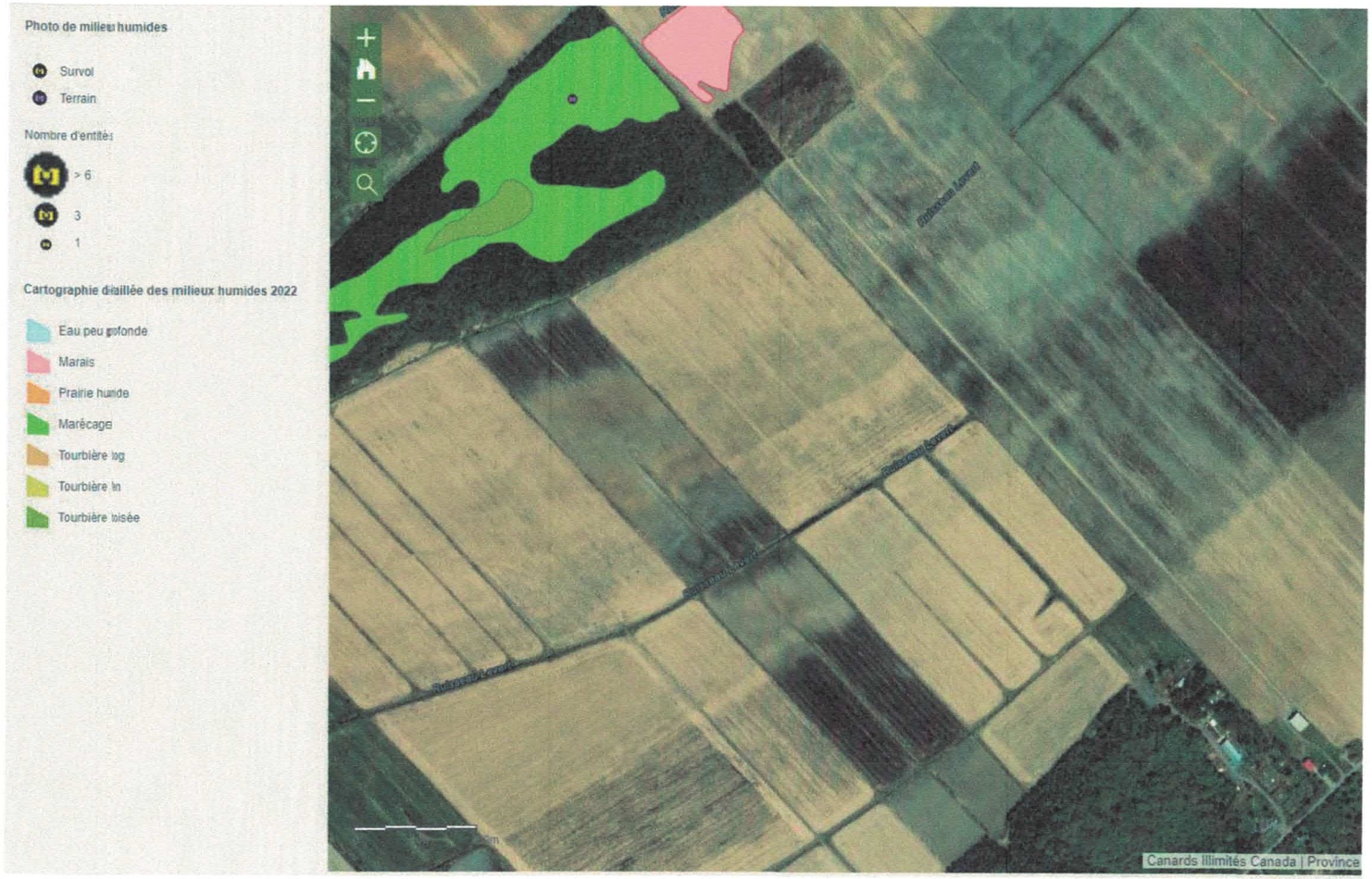
9/33

Milieu Humide

Adresse :
6015, rang St-Vincent
Mirabel J7N2T5

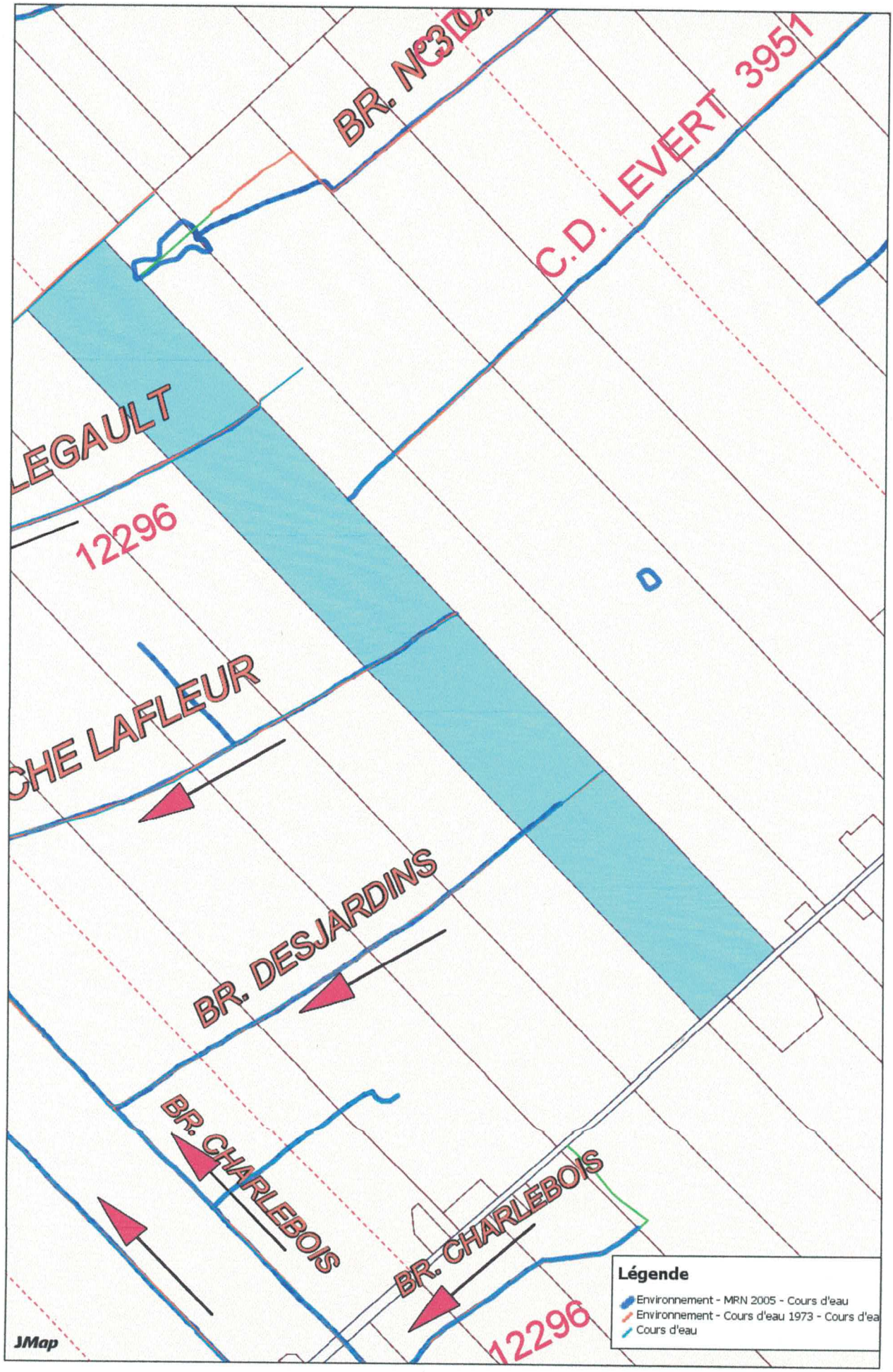
Lot(s) :
3 487 217

MAXXUM 100 CENTRE



Aspects légaux :

1. Cette carte contient des informations qui ont été préparées pour des fins administratives uniquement.
2. Cette matrice n'a aucune valeur légale et ne vous permet aucun droit de certification des limites cadastrales sur une propriété.
3. Source : https://www.canards.ca/endroits/quebec/cartographie-detaillee-des-milieux-humides-du-quebec/


BR. N°3
C.D. LEVERT 3951
LEGAULT
12296
D
CHE LAFLEUR
BR. DESJARDINS
BR. CHARLEBOIS
BR. CHARLEBOIS
12296
Légende
Environnement - MRN 2005 - Cours d'eau
Environnement - Cours d'eau 1973 - Cours d'ea
Cours d'eau
JMap

11/23

2005 -12- 21 11:43
heure-minute

12955246

SERVITUDE - 04B04466410

L'AN DEUX MILLE CINQ,
le neuf décembre.
(09-12-2005)

DEVANT Me Danielle Lafleur, Notaire à Saint-Eustache, province de Québec.

COMPARAISSENT :

FERME AU GIBIER DU ROI S.E.N.C., société en nom collectif, immatriculée sous le numéro 3346478400, ayant son siège au 6015 rang Saint-Vincent, Ville de Mirabel, Province de Québec, J0N 1K0, représentée par **France COUTURE,** demeurant au 6015, Rang St-Vincent, Mirabel, province de Québec, J7N 2T5 et **Guy ARSENEAULT,** demeurant au 3637, Henri-Julien, Montréal, province de Québec, H2X 3H4, ses deux seuls associés dûment autorisés aux présentes tel qu'ils le déclarent.

Ci-après nommée : " le Cédant " ,

ET

Olivier BRUNET, producteur agricole, résidant au 12570 Rang Fresnière, Ville de Mirabel, Province de Québec, J7N 2R5 ;

Ci-après nommé " le Cessionnaire ";

LESQUELS, pour en venir à l'établissement de la servitude de passage qui fait l'objet des présentes, déclarent ce qui suit:

DÉCLARATIONS

1. LE CÉDANT est propriétaire de l'immeuble dont la désignation suit:

DÉSIGNATION

Un immeuble ayant front sur le Rang Saint-Vincent, situé en la ville de Mirabel, désigné comme étant le lot TROIS MILLIONS QUATRE CENT QUATRE-VINGT-SEPT MILLE DEUX CENT DIX-SEPT (3 487 217) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Deux-Montagnes.

2. LE CÉDANT a acquis cet immeuble de Banque Nationale du Canada, suivant acte de vente reçu devant Me Carolyne-Ann Field, notaire, le vingt-cinq mai mil neuf cent quatre-vingt-quatorze (25 mai 1994), dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Deux-Montagnes, sous le numéro 348 595A et aux termes d'une déclaration d'apports à Ferme au Gibier du Roi SENC reçue devant Me Jacques Tremblay, notaire, le treize octobre mil neuf cent quatre-vingt-dix-huit (13 octobre 1998), dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Deux-Montagnes, sous le numéro 391 694.

3. LE CESSIONNAIRE est propriétaire de l'immeuble dont la désignation suit:

DÉSIGNATION

Un immeuble ayant front sur le Rang Saint-Vincent, situé en la ville de Mirabel, désigné comme étant le lot TROIS MILLIONS QUATRE CENT QUATRE-VINGT-SEPT MILLE DEUX CENT SEIZE (3 487 216) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Deux-Montagnes.

4. LE CESSIONNAIRE a acquis cet immeuble de Ferme au Gibier du Roi S.E.N.C., suivant acte de vente reçu devant Me Danielle Lafleur, notaire, le premier septembre deux mille cinq (1er septembre 2005), dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Deux-Montagnes, sous le numéro 12 659 285.

5. Les parties conviennent d'établir sur l'immeuble appartenant au cédant, étant le fonds servant, une servitude réelle de droit de passage pour le bénéfice de l'immeuble appartenant au cessionnaire.

6. En conséquence, le cédant constitue, par les présentes, au profit de l'immeuble désigné au paragraphe 3 ci-dessus, étant le fonds dominant, une servitude réelle et perpétuelle consistant en un droit de passage à pied et en véhicule de toute nature sur l'immeuble ci-dessus désigné au paragraphe 1 ci-dessus, étant le fonds servant, et devant s'exercer sur l'assiette ci-après désignée.

ASSIETTE DE LA SERVITUDE

7. La présente servitude s'exercera sur une bande de terrain ci-après désignée, savoir :

Une parcelle de terrain de figure irrégulière, située dans la Ville de Mirabel, circonscription foncière de Deux-Montagnes, désignée comme étant une Partie du lot numéro TROIS MILLIONS QUATRE CENT QUATRE-VINGT-SEPT MILLE DEUX CENT DIX-SEPT (3 487 217 Ptie) du Cadastre du Québec, tel qu'illustré sur le plan ci-joint portant le numéro 59.

Numéro inscription : 12 955 246 DHM de présentation : 2005-12-21 11:43

12/23

Bornée vers le Nord-Ouest, le Nord et le Nord-Est, par le lot 3 487 217 Ptie; vers le Sud-Est, par le lot 1 555 954, Rang Saint-Vincent et par le lot 3 487 217 Ptie; vers le Sud-Ouest, par les lots 3 487 217 Ptie et 3 487 216; et vers le Sud, par le lot 3 487 217 Ptie.

Commençant au point A, indiqué sur le plan ci-joint, lequel est situé sur la ligne de division entre les lots 3 487 217 et 1 555 954, Rang Saint-Vincent, à une distance de soixante-neuf mètres et vingt et un centièmes (69,21 m.) au Sud-Ouest du point d'intersection de la ligne de division entre les lots 3 487 217, 1 555 768 et 1 555 954, Rang Saint-Vincent. De ce point A, dans une direction Sud-Ouest de deux cent vingt-six degrés, trente-trois minutes et quarante-deux secondes (226° 33' 42'') une distance de sept mètres et soixante-deux centièmes (7,62 m.) jusqu'au point B. De ce point B, dans une direction Nord-Ouest de trois cent seize degrés, onze minutes et cinq centièmes de secondes (316° 11' 05''), une distance de quatre-vingt-sept mètres et quatre-vingt-un centièmes (87,81 m.) jusqu'au point C. De ce point C, dans une direction Nord-Ouest de deux cent quatre-vingt-dix-sept degrés, quarante-quatre minutes et quarante-cinq secondes (297° 44' 45''), une distance de trente-deux mètres et quatre-vingt-dix-neuf centièmes (32,99 m.) jusqu'au point D. De ce point D, dans une direction Nord-Ouest de trois cent vingt et un degrés treize minutes et vingt-six secondes (321° 13' 26''), une distance de quatre-vingt-cinq mètres et dix-sept centièmes (85,17 m.) jusqu'au point E. De ce point E, dans une direction de trois cent neuf degrés quatorze minutes et seize secondes (309° 14' 16''), une distance de cent vingt-sept mètres et vingt-cinq centièmes (127,25 m.) jusqu'au point F. De ce point F, dans une direction Ouest de deux cent soixante-quinze degrés quarante-neuf minutes et vingt-six secondes (275° 49' 26''), une distance de vingt-trois mètres et soixante-treize centièmes (23,73 m.) jusqu'au point G. De ce point G, dans une direction Sud-Ouest de deux cent vingt-trois degrés cinquante-quatre minutes et quarante-trois secondes (221° 54' 43''), une distance de soixante-huit mètres et quatre-vingt-deux centièmes (68,82 m.) jusqu'au point H. Le point H est situé sur la ligne de division entre les lots 3 487 217 et 3 487 216 à une distance de trois cent quarante-quatre mètres et quatre-vingt-quatorze centièmes (344,94 m.) au Nord-Ouest de l'emprise Nord-Ouest du Rang Saint-Vincent, distance mesurée le long de la ligne de division entre les lots 3 487 217 et 3 487 216. De ce point H, dans une direction Nord-Ouest de trois cent seize degrés et quarante-trois minutes (316° 43' 00''), une distance de sept mètres et soixante-trois centièmes (7,63 m.) jusqu'au point I. De ce point I, dans une direction Nord-Est de quarante-trois degrés cinquante-quatre minutes et quarante-trois secondes (43° 54' 43''), une distance de soixante-douze mètres et seize centièmes (72,16 m.) jusqu'au point J. De ce point J, dans une direction Est de quatre-vingt-quinze degrés quarante-neuf minutes et vingt-six secondes (95° 49' 26''), une distance de vingt-neuf mètres et soixante-treize centièmes (29,73 m.) jusqu'au point K. De ce point K, dans une direction Sud-Est de cent vingt-neuf degrés quatorze minutes et seize secondes (129° 14' 16''), une distance de cent trente mètres et trente-trois centièmes (130,33 m.) jusqu'au point L. De ce point L, dans une direction Sud-Est de cent quarante et un degrés treize minutes et vingt-six secondes (141° 13' 26''), une distance de quatre-vingt-quatre mètres et trente-neuf centièmes (84,39 m.) jusqu'au point M. De ce point M, dans une direction Sud-Est de cent dix-sept degrés quarante-quatre minutes et quarante-cinq secondes (117° 44' 45''), une distance de trente-deux mètres et soixante-quatre centièmes (32,64 m.) jusqu'au point N. De ce point N, dans une direction Sud-Est, de cent trente-six degrés onze minutes et cinq centièmes de secondes (136° 11' 05''), une distance de quatre-vingt-neuf mètres et dix centièmes (89,10 m.) jusqu'au point A, point de départ.

Contenant en superficie trois mille deux cent quatre-vingt-douze mètres carrés et trois dixièmes (3 292,3 m.c.).

Tel que le tout est décrit à une description technique préparée par Nathalie Levert, arpenteur-géomètre, en date du douze octobre deux mille cinq (12 octobre 2005) portant le numéro 3764 de ses minutes, dont copie est annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée par les parties avec et en présence du notaire soussigné.

CONDITIONS

8.1 Les travaux de construction, d'entretien et de réparation de ce passage seront aux frais du cessionnaire, qui, cependant, ne pourra jamais être tenu à aucun revêtement ou pavage. Les parties déclarent que ce chemin est en terre et qu'il pourra le rester à la convenance du cessionnaire.

8.2. L'utilisation du droit de passage sera pour des fins agricoles seulement.

CONSIDÉRATION

9. Cette servitude est consentie sans considération.

10. Les frais des présentes, copies et publication sont à la charge du cessionnaire.

11. Les présentes sont faites en exécution d'une entente à cet effet en date du premier septembre deux mille cinq (1er septembre 2005). À moins d'incompatibilité, toutes les clauses y mentionnées qui ne sont pas reproduites aux présentse demeurent valides entre les parties.

INTERVENTION

12. Aux présentes intervient :

BANQUE NATIONALE DU CANADA banque constituée par la Loi sur les banques *(S.C. 1991, chap. 46)* ayant son siège au 600, rue de La Gauchetière Ouest, Montréal (Québec) H3B 4L2 et ayant un établissement au 539 Boulevard Arthur Sauvé, en la ville de Saint-Eustache, province de Québec, J7P 4X5, ici représenté par Sylvie Couture, Agent de comptes et Jocelyne Morin, agronome et directrice..... dûment autorisé(e)(s) aux termes de la résolution numéro 4, adoptée lors de la

Numéro inscription : 12 955 246 DHM de présentation : 2005-12-21 11:43

13/33

séance du conseil d'administration de ladite Banque, tenue le trente septembre deux mille quatre (30 septembre 2004), laquelle n'est pas modifiée ni révoquée et est toujours en vigueur ; un extrait certifié conforme est annexé à un acte d'hypothèque, après avoir été reconnu véritable et signé pour identification par le représentant avec et en présence du notaire, reçu devant Me Guy Bélisle, notaire, le huit décembre deux mille quatre (8 décembre 2004) sous le numéro 27313 des minutes de son répertoire, et dont l'avis d'adresse est inscrit au registre foncier du Québec, sous le numéro 6 003 689.

Ci-après nommée : LE CRÉANCIER.

LEQUEL déclare être créancier hypothécaire immobilier de l'immeuble ci-dessus désigné comme étant le « fonds servant » et appartenant au cédant, aux termes d'un acte reçu devant Me Jacques Tremblay, notaire, le douze juin deux mille trois (12 juin 2003) dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Deux-Montagnes, sous le numéro 10 480 407.

Le créancier déclare avoir pris connaissance des présentes par la lecture que lui en a fait le notaire soussigné, déclare consentir à la création de la présente servitude et s'en déclare satisfait.

ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

13. OLIVIER BRUNET déclare qu'il est célibataire majeur, n'étant pas et n'ayant pas été uni civilement et ne s'étant jamais marié .

Et

GUYARSENEAULT et FRANCE COUTURE déclarent être mariés ensemble, en premières noces quant à France Couture, et en deuxièmes noces quant à Guy Arseneault, sous le régime légal de la société d'acquêts pour s'être mariés ensemble le seize mai mil neuf cent quatre-vingt-douze (16 mai 1992) dans la Province de Québec, lieu de leur résidence, sans avoir fait au préalable de contrat de mariage et qu'ils vivent séparés de fait depuis mai deux mille un (mai 2001).

Numéro inscription : 12 955 246 DHM de présentation : 2005-12-21 11:43

DEC 21 '05 11:43

DONT ACTE à Saint-Eustache, sous le numéro sept mille trois cent soixante-huit..... (7368) des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les parties et le créancier signent en présence du notaire soussigné.

BANQUE NATIONALE DU CANADA
Par :

Sylvie Couture
SYLVIE COUTURE

Jocelyne Morin, agr.
JOCELYNE MORIN

OLIVIER BRUNET

FERME AU GIBIER DU ROI, SENC
Par :

France Couture
FRANCE COUTURE

GUY ARSENEAULT

Danielle Lafleur
DANIELLE LAFLEUR, Notaire

[illegible] de la minute demeurée en mon étude.

Danielle Lafleur

14/23

Numéro inscription : 171 062

LES ANNEXES DE CE DOCUMENT SONT CONSERVÉS SUR FORMAT PAPIER EN DÉPÔT

1014956539

Graphique de 171062

Dépôt de Plan le 76-02-03 par le secrétaire du Ministère des Transports (Ottawa) montrant les terrains affectés par le règlement de Zonage concernant l'aéroport de Mirabel et plusieurs autres

CERTIFICAT

Je, soussigné, Secrétaire du ministère des Transports, certifie par les présentes que le document ci-joint est un plan et une description d'un certain terrain, montré à l'intérieur de lignes bleues, rouges et jaunes sur ledit plan, situé, se trouvant et étant dans la région relevant du Cadastre de Mirabel, paroisse de Saint-Jérusalem, paroisse de Saint-Colomban, paroisse de Saint-Canut, paroisse de Saint-Janvier, paroisse de Saint-Jérôme, paroisse de Sainte-Anne-des-Plaines, paroisse de Sainte-Thérèse-de-Blainville, paroisse de Saint-Augustin, paroisse de Sainte-Scholastique, paroisse de Saint-Benoît et paroisse de Saint-Hermas et dans le comté des Deux-Montagnes, dans la province de Québec, qui est affecté par un Règlement de Zonage (dont une copie est jointe aux présentes), en ce qui concerne le nouvel aéroport international de Montréal (Mirabel), Province de Québec.

Lesdits plan, description et règlement sont déposés en vertu de la Loi sur l'aéronautique, S.R.C. 1970, Chapitre A-3.

Daté à Ottawa, ce 3ième jour de février de l'année 1976.

André Laflamboise

Secrétaire, ministère des Transports

BUREAU D'ENREGISTREMENT de DEUX-MONTAGNES

Je certifie que ce document a été enregistré dans ce bureau
le 1 MARS 1976
à 12.00 heures sous le NO: 171062

Registrateur adj.

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE DEUX-MONTAGNES

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Je, soussigné, Frédéric Vaillancourt, arpenteur-géomètre dûment autorisé à pratiquer ma profession dans la Province de Québec et exerçant en la Ville de Laval par l'entremise de Métrica arpenteurs-géomètres Inc., certifie qu'à la demande de Route des Gerbes d'Angelica j'ai procédé, le 15, 20 et 21 décembre et le 11 et le 16 janvier 2021, à l'arpentage de la propriété décrite comme suit:

1. DESCRIPTION ACTUALISÉE DU BIEN-FONDS

Un emplacement situé au 6015, rang Saint-Vincent, dans la municipalité de la Ville de Mirabel, connu et désigné sous le lot 3 487 217 du cadastre officiel du Québec, circonscription foncière de Deux-Montagnes, tel que montré sur le plan annexé.

Lot 3 487 217

MESURANT	VERS LE	BORNÉ PAR LE (S) LOT (S)
185,14 mètres	nord-ouest	1 847 132 et 2 521 402
178,74 mètres	nord-est	1 553 768
119,08 mètres	sud-est	1 555 954 et 1 555 955 (rang Saint-Vincent)
63,44 mètres	sud-est	1 555 955 (rang Saint-Vincent)
179,46 mètres	sud-ouest	3 487 216

CONTENANT en superficie 323 400,0 mètres carrés.

2. HISTORIQUE CADASTRAL (DEPUIS LE 7 MARS 1975)

Le lot 3 487 217 a été immatriculé en vertu d'un plan cadastral remplaçant une partie du lot 1 553 767 et mis en vigueur au bureau de la publicité des droits le 26 juillet 2005.

Le lot 1 553 767 a été immatriculé en vertu d'un plan de rénovation cadastrale remplaçant une partie du lot 21-52 du cadastre de la Paroisse de Mirabel et mis en vigueur au bureau de la publicité des droits le 11 avril 2000.

Le lot 21-52 a été immatriculé en vertu d'un plan cadastral de subdivision d'une partie du lot 21 du cadastre de la Paroisse de Mirabel et mis en vigueur au bureau de la publicité des droits le 24 mars 1987.

Le lot 21 a été immatriculé en vertu d'un plan cadastral d'ajouté de lot et mis en vigueur au bureau de la publicité des droits le 19 janvier 1983.

Le lot 2 a été immatriculé en vertu d'un plan cadastral d'ajouté de lot et mis en vigueur au bureau de la publicité des droits le 7 mars 1975 et annulé le 19 janvier 1983.

3. TITRE DE PROPRIÉTÉ

L'examen des titres n'est pas relié à leur validité et l'arpentage effectué est basé sur le dernier titre d'acquisition publié au bureau de la publicité des droits, indiquant RGA (Route des Gerbes d'Angelica) comme propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis de Nathalie Francoeur en vertu de l'acte de vente publié le 18 août 2008 sous le numéro 15 503 701.

4. CONCORDANCE ENTRE L'OCCUPATION, LE CADASTRE ET LA DÉSIGNATION DANS LES TITRES

Il y a concordance entre les titres, le cadastre actuel du Québec et l'occupation, à l'exception, suite au levé terrain et à mon analyse des limites de propriété, des constats suivants:

- les clôtures longeant la limite nord-est sont érigées à l'intérieur de l'emplacement.

5. ABORNEMENT

Il n'existe aucun procès-verbal d'abornement publié au bureau de la publicité des droits affectant l'emplacement faisant l'objet du présent certificat de localisation.

6. DESCRIPTION ET LOCALISATION DES CONSTRUCTIONS

Une maison unifamiliale isolée d'un (1) étage avec étage mansardé, dont le revêtement extérieur est en stucco, portant le numéro civique 6015, rang Saint-Vincent, Ville de Mirabel, ainsi qu'un spa, un sauna, un gazébo, une piscine hors-terre, deux (2) yourtes, une première remise d'un (1) étage en vinyle, un bâtiment d'un (1) étage en bois et tôle, une serre, une volière d'un (1) étage en bois et tôle, une seconde remise d'un (1) étage en vinyle, un second bâtiment d'un (1) étage en bois et tôle et une troisième remise d'un (1) étage en vinyle sont construits sur l'emplacement ci-dessus décrit.

7. MITOYENNETÉ

Les murs de ladite maison et dudit bâtiment ne sont pas construits mitoyens.

8. OUVERTURES ET VUES

Il n'y a pas d'ouverture ou vue située à une distance moindre que celle permise par la Loi (art. 993 à 996 C.c.Q.).

9. CHARGES, SERVITUDES, AVIS D'EXPROPRIATION ET DE RÉSERVE POUR FINS PUBLIQUES

Ledit emplacement est sujet à une servitude de passage agricole, telle qu'établie et plus amplement décrite aux termes de l'acte publié sous le numéro 12 955 246. Voir le plan ci-joint.

Ledit emplacement est affecté par le règlement de zonage en faveur de Transport Canada (Aéroport de Mirabel), tel qu'établi et plus amplement décrit aux termes de l'acte publié sous le numéro 171 062.

16/33

Il n'y a pas d'avis d'expropriation ou de réserve pour fins publiques ni aucune autre servitude réelle affectant l'emplacement ci-haut décrit, publié comme tel au registre foncier pour le lot 3 487 217.

10. SERVITUDES APPARENTES

Il n'y a aucune servitude apparente sur cette propriété à l'exception :

- des câbles aériens, des poteaux et un hauban situés le long de la limite cadastrale sud-est du lot 3 487 217;
- des câbles aériens et des poteaux allant vers l'intérieur du lot en partant de la limite cadastrale sud-est du lot 3 487 217.

11. EMPIÉTEMENTS APPARENTS ET SURPLOMBS

Considérant la position des clôtures érigées à l'intérieur dudit lot 3 487 217 le long de sa limite nord-est, il y a apparence d'empiétement souffert par occupation.

Aucun autre empiétement ou surplomb apparent, exercé ou souffert n'a été observé sur ledit emplacement.

12. BIENS PATRIMONIAUX CLASSÉS

Le bien-fonds ne constitue pas un bien patrimonial et n'est pas situé à l'intérieur d'une aire de protection ou d'un site patrimonial inscrit au registre foncier en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002).

Le bien-fonds ne constitue pas un bien patrimonial ou n'est pas situé à l'intérieur d'un territoire patrimonial identifié comme tel au règlement municipal de zonage.

13. ZONAGE AGRICOLE

Ledit emplacement est inclus dans la zone agricole et a fait l'objet de deux décisions de la Commission de protection du territoire agricole inscrites sous les numéros 153086 et 360 008. Ces décisions autorisent respectivement en partie l'usage résidentiel et commercial tel que stipulé et plus amplement décrit dans lesdites décisions.

14. LOI SUR L'AÉRONAUTIQUE

Ledit emplacement est inclus dans la zone aéroportuaire de l'aéroport de Mirabel établie par un règlement adopté sous l'autorité de la Loi sur l'aéronautique (L.R.C. (1985), ch. A-2), tel que décrit aux termes de l'acte publié sous le numéro 171062.

15. ZONE D'INONDATION, BANDE DE PROTECTION RIVERAINE ET ZONE À RISQUE

A) en rapport avec le Règlement sur les activités dans les milieux humides, hydriques et sensibles (RLRQ, c. Q-2, r. 0.1)

Ledit emplacement est en partie inclus dans le littoral. La limite du littoral a été Dominic Sénécal, biologiste.

Ledit emplacement n'est pas inclus dans une zone de grand courant ou de faible courant établie par le règlement municipal de zonage pris en vertu du Règlement sur les activités dans les milieux humides, hydriques et sensibles (RLRQ, c. Q-2, r. 0.1).

Ledit emplacement est en partie inclus dans une rive de 10,00 mètres établie par le règlement municipal de zonage pris en vertu du Règlement sur les activités dans les milieux humides, hydriques et sensibles (RLRQ, c. Q-2, r. 0.1).

B) en rapport avec le règlement municipal de zonage

Ledit emplacement est situé en partie à l'intérieur d'un milieu humide identifié par Dominic Sénécal, biologiste. Sauf en ce qui concerne la rive décrite à la section A), ledit emplacement n'est pas situé à l'intérieur d'une autre zone de protection, bande de protection, zone d'inondation ou zone à risque établie par le règlement municipal de zonage.

16. ENSEMBLE IMMOBILIER

Suite au levé terrain j'ai constaté qu'il n'y avait aucun élément apparent d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la Loi sur le Tribunal Administratif du Logement (RLRQ, c. T-15.01).

17. RÈGLEMENTS MUNICIPAUX

Ledit emplacement est situé dans la zone RU-38 du règlement municipal en vigueur dans ladite municipalité.

La position des bâtiments par rapport aux limites du bien-fonds est conforme aux règlements municipaux actuels relatifs au zonage.

18. NOTES

J'ai vérifié les éléments mentionnés aux paragraphes 1 à 23 du premier alinéa de l'article 9 du Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation.

Les recherches au bureau de la publicité des droits ont été effectuées le 6 mars 2023.

Les dimensions données dans le présent certificat sont en MÈTRES (SI).

Les distances des structures par rapport aux limites de propriété n'ont été calculées et illustrées que pour permettre l'expression d'une opinion quant à l'application des lois et règlements pouvant affecter le bien-fonds. Elles ne doivent pas être interprétées comme fixant les limites définitives de la propriété.

Ledit rapport et le plan accompagnant font partie intégrante du présent certificat de localisation. Ce certificat de localisation a été préparé pour des fins de vente et d'hypothèque et il ne devra pas être utilisé ou invoqué pour d'autres fins sans l'autorisation écrite du soussigné.

12/33

PRÉPARÉ À LAVAL, ce sixième jour du mois de mars deux mille vingt-trois (6 mars 2023), sous le numéro 1066 de mes minutes.

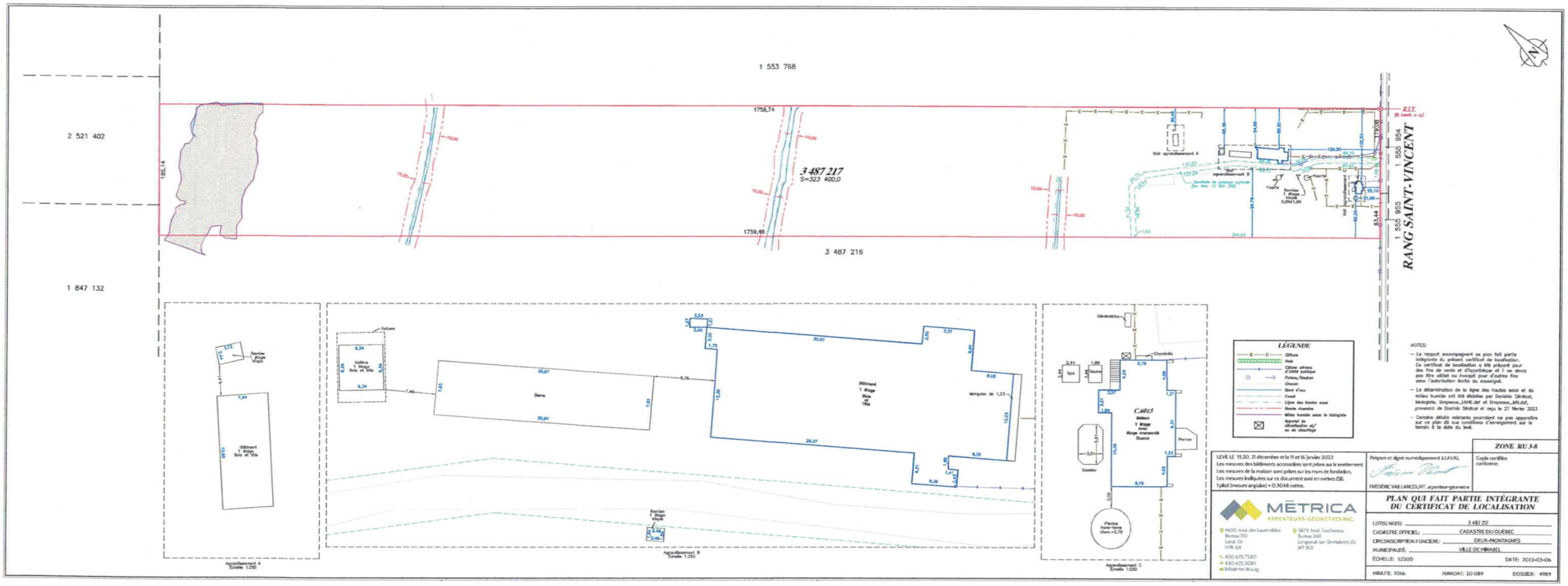
Signé numériquement par : FRÉDÉRIC VAILLANCOURT
arpenteur-géomètre

Vraie copie de l'original conservée au greffe de Frédéric Vaillancourt, arpenteur-géomètre.

Copie certifiée conforme :

FV.nd.

18/23



LEVÉ LE 15,20, 21 décembre et le 11 et 16 janvier 2023
Les mesures des bâtiments accessoires sont prises sur le sol extérieur.
Les mesures de la maison sont prises sur les murs de fondation.
Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (SI).
1 pied (mesure anglaise) = 0,3048 mètre.

ZONE RU 3-8

Préparé et signé numériquement à LAVAL
FRÉDÉRIC VAN LANCOURT, arpenteur-géomètre

Copie certifiée conforme:

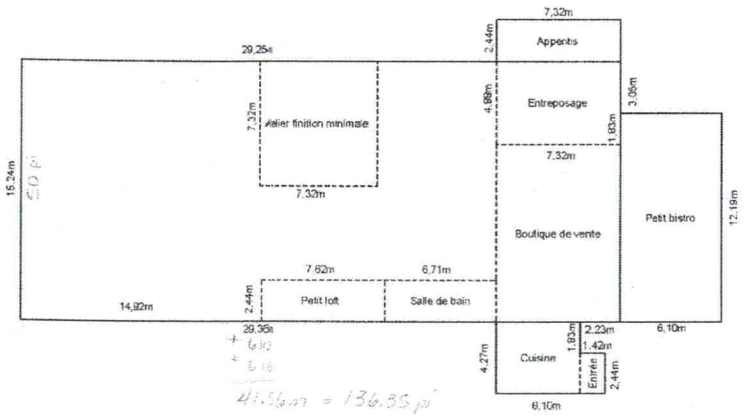
MÉTRICA ARPENTEURS-GÉOMÈTRES INC.
4450, boul. des Laurentides Bureau 310 Laval, Qc H7K 2J4
3876, boul. Taschereau Bureau 240 Longueuil (arr. St-Hubert), Qc J4T 2G3
450 625.7580
450 625.3081
info@metrica.ca

PLAN QUI FAIT PARTIE INTÉGRANTE DU CERTIFICAT DE LOCALISATION

LOT(S) NO(S): 3 487 217
CADASTRE OFFICIEL: CADASTRE DU QUÉBEC
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: DEUX-MONTAGNES
MUNICIPALITÉ: VILLE DE MIRABEL
ÉCHELLE: 1/2500
DATE: 2023-03-06

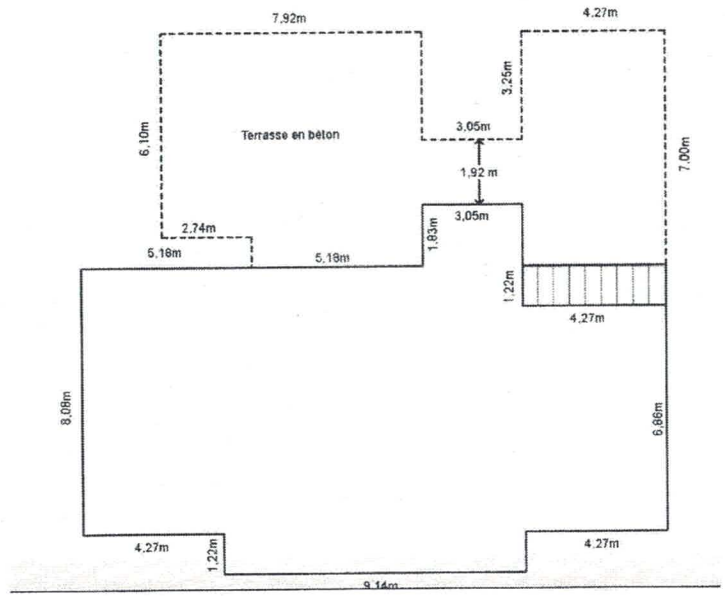
MINUTE: 1066 MANDAT: 20 089 DOSSIER: 4989

19/33



Pièces	Dimensions (approximatives)	Superficie
Bistro	6,10m x 12,19m	74,36m²
Boutique	7,32m x 10,36m	75,84m²
Cuisine et entrée	4,27m x 4,98m et 1,42m x 2,44m	24,72m²
Entreposage isolé	4,88m x 7,32m	35,72m²
Salle de bain	2,44m x 6,71m	16,37m²
Petit loft	2,44m x 7,62m	18,59m²
Atelier	7,32m x 7,32m	53,58m²
Remise	Irrégulière	357,24m²
Appentis	2,44m x 7,32m	17,86m²
Mezzanine	2,44m x14,33m et de 7,32m x 15,24m	146,52m²

Grange - bistro - boutique



Maison

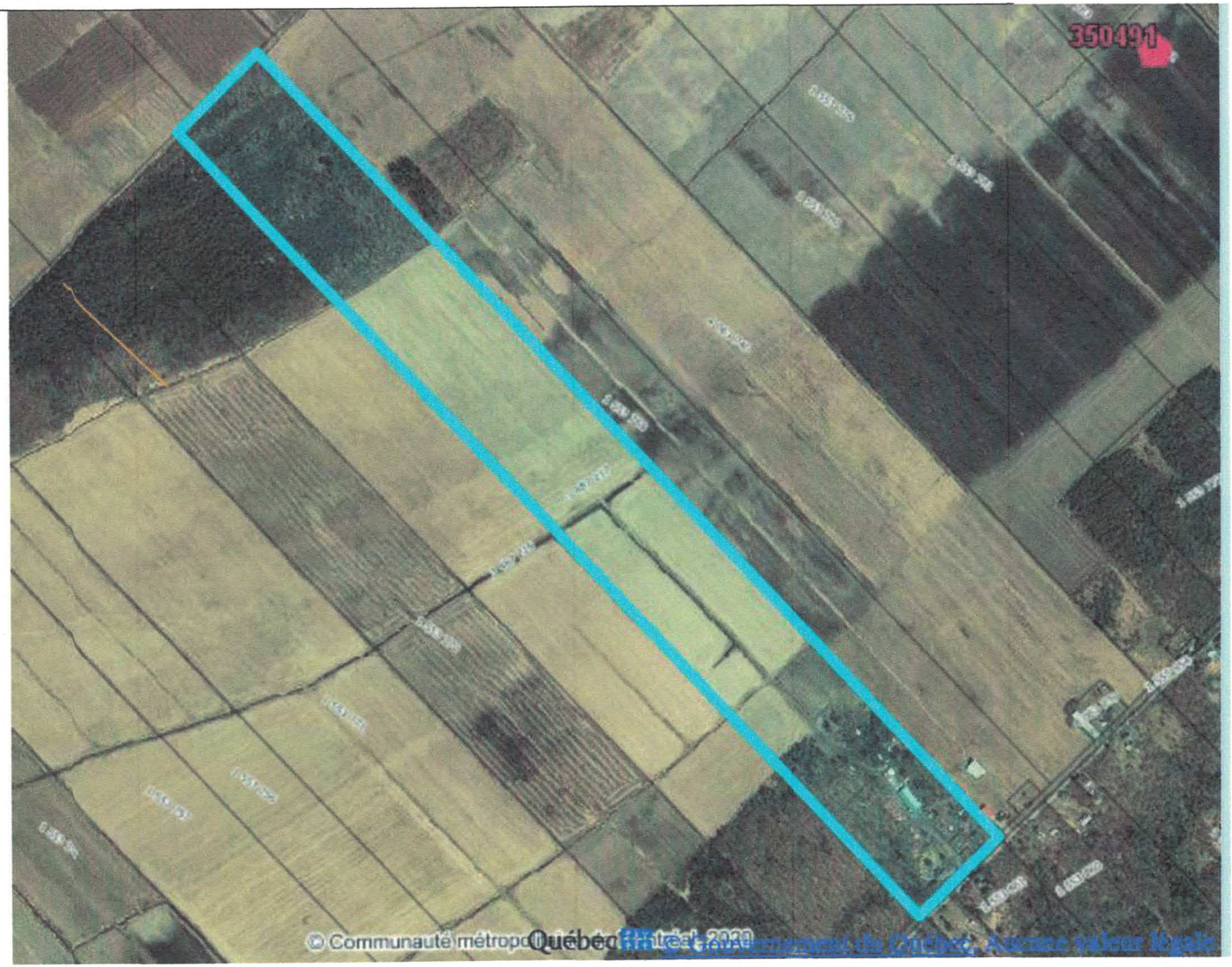
Ce document n'a aucune valeur légal.

ee/oe

CPTAQ
Vue Aérienne

Adresse :
6015 St-Vincent,
Mirabel J7N 2T5

Lot(s) :
3 487 217



Aspects légaux :

1. Cette carte contient des informations qui ont été préparées pour des fins administratives uniquement.
2. Cette matrice n'a aucunevaleur légale et ne vous permet aucun droit de certification des limites cadastrales sur une propriété.
3. Source : https://geoegl.msp.gouv.qc.ca/igo/cptaq_demeter/?

CE/1E

Grandeur approximative en culture

Superficie en culture approximative et aucune garantie de contenance ou superficie, vendue tel que vu.

ee/ee

CPTAQ
Vue Aérienne

Adresse :
6015, rang St-Vincent
Mirabel J7N2T5

Lot(s) :
3 487 217

Aspects légaux :

1. Cette carte contient des informations qui ont été préparées pour des fins administratives uniquement.
2. Cette matrice n'a aucune valeur légale et ne vous permet aucun droit de certification des limites cadastrales sur une propriété.
3. Source : https://geoegl.msp.gouv.qc.ca/igo/cptaq_demeter/?