

# ANNEXE A1

Adresse :  
2931, rang de Picardie  
Varenes J3X 0J3

No de lots :  
6 224 048

<u>INCLUSIONS</u>	<u>EXCLUSIONS</u>
Maison : Système d'alarme : Aspirateur central : Poêle Jenn air : Fixture d'éclairage	Maison : Effets personnels
Hangar : Armoire installée au mur	Hangar : Effets personnels : Outillage : Équipements et machineries
Maisonnée : Chauffe-eau	Maisonnée : Effets personnels
Écurie : Monte balle : Remorque fermé	Écurie : Effets personnels (vendeur, locataire et pensionnaires) : Équipements pour chevaux : Outillage : Équipements et machineries : Foin
<i>Lesquelles sont vendues sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur</i>	

## DÉCLARATIONS DU VENDEUR :

1. **INCLUSIONS** : Tout ce qui restera sur la propriété à la date de la prise de possession sera réputé appartenir à l'acheteur à moins d'une entente écrite entre le vendeur et l'acheteur. Le tout étant vendu sans 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, terre non arpentée, sans garantie de contenance, et vendue tel que vu. Le vendeur fournira uniquement le certificat de localisation ci-joint à l'acheteur. L'acheteur déclare en avoir pris connaissance et 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 assujéti 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. **PRIX DE VENTE** : La répartition du prix de vente sera fournie par le vendeur et/ou son comptable au notaire instrumentant la vente.
9. **BAIL** : Bail en force pour location (voir courtier inscripteur et bail ci-joint)
10. **SERVITUDES** : Le vendeur déclare qu'il existe des servitudes d'utilité publique pour le transport et la distribution des services d'électricité, de téléphone, de télécommunication et de câblodistribution. Sujet à une servitude de non-accès à l'autoroute 30 # 87763
11. **INSTALLATIONS SEPTIQUES** : L'immeuble présentement vendu n'est pas desservi par un service d'égout sanitaire de la municipalité concernée. Les installations septiques ne sont pas conformes. L'acheteur les accepte dans leur état actuel à son entière satisfaction et à ses risques et périls, et renonce à tous recours contre le vendeur à cet effet.
12. **BÂTIMENT PATRIMONIAL ET DROIT DE PRÉEMPTION**: La maison fait partie du patrimoine du Québec. L'acheteur comprend que toutes modifications, rénovations ou autres doivent toujours répondre à la réglementation municipale ainsi que celle du ministère du Patrimoine du Québec étant donné ce statut. Le ministère a également un droit de préemption de 60 jours. Le présent acheteur comprend qu'il devra attendre la réponse officielle du Ministère afin de pouvoir officialiser son possible achat. Tous les délais contenus à la promesse d'achat commenceront à courir à compter de la réception de l'avis écrit du vendeur à savoir si le premier acheteur refuse son droit de premier refus.
13. **DROIT DE PREMIER REFUS** : Il y a présentement un droit de premier refus sur la propriété d'une durée de 30 jours. Celle-ci sera effective après les 60 jours du ministère du Patrimoine. Le présent acheteur comprend qu'il devra attendre la réponse officielle du premier acheteur ayant le droit de refus ainsi que du 2eme acheteur, afin de pouvoir officialiser son possible achat. Tous les délais contenus à la promesse d'achat commenceront à courir à compter de la réception de l'avis écrit du vendeur à savoir si le premier et le deuxième acheteur refuse son droit de premier refus.
14. **ASSURANCES AGRICOLES** : Afin d'avoir le déboursé pour le prêt, l'institution financière exigera une preuve écrite d'assurance agricole. Il est donc de la responsabilité de l'acheteur de se prévaloir d'une assurance agricole. Peu de compagnies d'assurance en vendent et la demande nécessite plus de temps qu'une assurance de propriété en zone résidentielle. Si l'acheteur désire un délai supplémentaire afin de faire ses vérifications, il doit en aviser immédiatement le courtier afin d'ajouter la clause dans la promesse d'achat.
15. **APPARTEMENTS** : L'appartement dans le garage n'est pas conforme avec la CPTAQ et il n'est pas autorisé à être habité de même pour la chambre avec salle de bain au-dessus de l'écurie.
16. **RANG PATRIMONIAL** : L'immeuble ne constitue pas un bien patrimonial et l'immeuble n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une aire de protection ou d'un site patrimonial, selon l'avis requis au registre foncier en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002). Le plan d'urbanisme de la

Ville de Varennes indique que le rang de Picardie et la maison Beauchemin sont considérés comme un rang patrimonial et une maison patrimoniale d'intérêt régional. L'acheteur comprend qu'il devra suivre la réglementation de la municipalité face à cette propriété.

17. SANS GARANTIE : La vente est faite sans la garantie légale de qualité aux risques et périls de l'acheteur.

Date : 23-01-24

Par la présente, je déclare avoir pris connaissance de ce document et m'en déclarer satisfait.

PA \_\_\_\_\_

_____	_____	_____	_____
Acheteur 1	Date	Vendeur 1	Date

_____	_____	_____	_____
Acheteur 2	Date	Vendeur 2	Date

*Toute reproduction et/ou modification, en tout ou en partie, est interdite sans l'autorisation écrite de Maxxum 100 centre inc. Si lors d'une promesse d'achat, vous souhaitez exclure ou modifier certaines clauses, vous devez en aviser les courtiers inscripteurs, raturer la clause, la réécrire en rouge et faire initialer vos clients afin que vos intentions soient claires entre toutes les parties. Toute modification au document à l'aide d'un logiciel comme Adobe est strictement interdite.*



NOTE:  
Cet acte a été enregistré  
à la minute 3993  
le 12 octobre 2022  
par le sous-juré.  
Sous-Juré, le 20 octobre 2022  
Pier...

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
CIRCSCRIPTION FONCIÈRE DE VERCHÈRES

CERTIFICAT DE LOCALISATION

**RAPPORT**

Je, soussigné, **Martin Plourde**, arpenteur-géomètre dûment qualifié pour exercer ma profession, certifie, que dans le cadre de la préparation de ce certificat de localisation, 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, à savoir :

- OPÉRATIONS D'ARPENTAGE**  
Le 6 juin 2022, à la demande de **xxx**, représentant la compagnie **xxx**, j'ai effectué certaines opérations d'arpentage et de localisation sur l'immeuble situé au **2931, rang de Picardie** dans la ville de **Varennes** et connu comme étant le lot **6 224 048** du cadastre du Québec, circonscription foncière de Verchères.  
Note importante: Cette minute remplace la minute 3993 du sous-juré préparée le 12 octobre 2022.
- IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE**
  - Titre de propriété**  
Suite aux recherches effectuées au registre foncier de Québec le 12 octobre 2022, **xxx** est propriétaire du lot 6 224 048 du cadastre du Québec, pour l'avoir acquis en vertu de l'acte suivant :  
Vente de 1xxx passée devant M<sup>r</sup> Nathalie Jodon, notaire, et publiée le 10 mars 2005 sous le numéro 12 130 489 de la circonscription foncière de Verchères.  
Historique cadastrai  
Le lot **6 224 048** du cadastre du Québec est entré en vigueur le 15 juillet 2021; il remplace par rénovation cadastrale une partie du lot 243 du cadastre de la Paroisse de Varennes. Ce lot a été corrigé le 1<sup>er</sup> septembre 2022 dans sa partie NORD-OUEST.  
Le cadastre originaire de la Paroisse de Varennes a été mis en vigueur le 25 novembre 1878.

2.3 Description actualisée

Lot : 6 224 048

Bornes	6 224-835 rang de Picardie	Ligne	Longueur
NORD-OUEST		droite	44,74
		droite	47,74
		droite	54,90
NORD-EST	6 224 049	droite	1 200,90
EST	6 224 830 Aut. 30	droite	130,65
SUD-OUEST	6 224 047 et 6 224 488	droite	1 100,59
		droite	191,91

Superficie : 161 873,0 mètres carrés

**3. CONCORDANCE ENTRE LA DÉSIGNATION DES TITRES, L'OCCUPATION ET LE CADASTRE**

L'examen de la propriété a démontré qu'il n'y a pas concordance entre les limites, les mesures et la contenance du plan cadastral en vigueur, celles apparaissant au plan cadastral avant sa rénovation ainsi que celles décrites au dernier titre de propriété publié.

Dans un premier temps, je remarque que depuis le dépôt de la rénovation cadastrale, l'emprise du rang de Picardie a subi des ajustements sur toute sa longueur. Ainsi, on observe des différences entre les mesures de frontage inscrites au titre et celles illustrées au cadastre. Par la suite, le cadastre indique une largeur de 132,85 mètres le long de l'autoroute 30, alors que les titres, le plan d'expropriation du M.T.Q. et la distance mesurée entre les fossés donnent plutôt 130,45 mètres. En me basant sur l'occupation des lieux, la superficie calculée est de 161 873,0 mètres carrés. Le cadastre indique 163 017,7 mètres carrés et les titres indiquaient 163 426,5 mètres carrés. Il est à noter que le cadastre originaire de la Paroisse de Varennes indiquait une largeur de 2 arpents (soit 116,94 mètres) alors que l'on mesure plutôt 127,22 mètres de largeur entre les fossés.

Afin d'établir le périmètre de l'immeuble, je me suis basé sur deux repères d'arpentage trouvés dans la limite SUD-OUEST et l'alignement des fossés de drainage entourant l'immeuble. Ainsi, il y a concordance de manière générale, entre les limites établies et les marques d'occupation retrouvées sur les lieux.

Il est à rappeler que le certificat de localisation est un document à l'intérieur duquel l'arpenteur-géomètre exprime son opinion professionnelle sur la situation et la condition actuelles d'un immeuble. Seul le bornage permet d'établir de manière permanente et irrevocable une limite entre deux propriétés contiguës.

<p><b>4. EMPÎÈTEMENT</b></p> <p>Aucun empiètement apparent, exercé ou souffert, n'a été constaté lors de la visite des lieux, sous réserve d'un empiètement par occupation pouvant être causé par les discordances entre les marques d'occupation et la position des limites de propriété tel que mentionné à la section précédente et illustré au plan accompagnant le présent certificat de localisation.</p>	<p><b>5. DESCRIPTION ET LOCALISATION DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>La localisation des constructions sur cette propriété sont telles qu'illustrées au plan accompagnant le présent certificat de localisation. Leurs dimensions ont été prises à partir du revêtement extérieur.</p> <p><b>Bâtiment principal.</b></p> <p>L'habitation unifamiliale isolée de deux étages au revêtement de pierres est érigée entièrement dans les limites de l'immeuble.</p> <p><b>Bâtiments accessoires et autres dépendances.</b></p> <p>On retrouve également sur le présent immeuble deux galeries, un balcon, un garage d'un étage au revêtement de tôle, une remise d'un étage au revêtement de bois, sept réservoirs, deux appareils de réfrigération, un entrepôt d'un étage en tôle servant de manège, un garage de service d'un étage au revêtement de tôle d'aluminium ainsi qu'une écurie d'un étage au revêtement de tôle d'aluminium. Ceux-ci sont érigés entièrement dans les limites du présent immeuble.</p> <p><b>6. OUVERTURES, VUES ET ÉGOUT DES TOITS EN RÉFÉRENCE AUX ARTICLES 983 ET 983.1 À 986 DU CODE CIVIL DU QUÉBEC</b></p> <p>Les ouvertures ou vues, sur l'immeuble ici concerné, sont toutes situées à des distances égales ou supérieures à celles prescrites par la loi. Également, cet immeuble n'a pas d'égout de toit affectant les propriétés avoisinantes.</p> <p>Les propriétés avoisinantes n'ont pas d'ouverture, ni de vue, ni d'égout de toit affectant le présent immeuble.</p> <p><b>7. LIMITES AVANT FAIT L'OBJET D'UN BORNAGE</b></p> <p>Selon le registre foncier, aucune limite de l'immeuble n'a fait l'objet d'un procès-verbal d'abornement.</p> <p><b>8. MITOYENNETÉ</b></p> <p>Il n'existe aucune mitoyenneté de bâtiment avec les lots contigus.</p>
---	---

<p><b>9. SERVITUDE PUBLIÉE OU APPARENTE</b></p> <p><b>Servitude publiée.</b></p> <p>L'immeuble est sujet à une servitude d'utilité publique en faveur de Bell Canada pour l'installation d'une ligne souterraine, publiée le 15 novembre 1961 sous le numéro 71-266 de la circonscription foncière de Verchères. L'assiette de celle-ci est illustrée au plan ci-joint, sa position est cependant approximative.</p> <p>L'immeuble est sujet à une servitude de non accès à l'autoroute 30, publiée le 28 octobre 1988 sous le numéro 87 763 de la circonscription foncière de Verchères. Ce nonaccès longe la limite EST de l'immeuble.</p> <p><b>Servitude apparente.</b></p> <p>Aucune servitude apparente affectant l'immeuble faisant l'objet du présent certificat de localisation n'a été constatée lors de la visite des lieux.</p>	<p><b>10. RÉGLEMENT DE ZONAGE</b></p> <p>L'immeuble est situé dans les zones A-301 et A-302 du règlement de zonage 707 de la municipalité.</p> <p>L'habitation unifamiliale isolée, les galeries, le balcon, le garage, la remise, les réservoirs, les appareils de climatisation, les écuries ainsi que l'entrepôt sont érigés en conformité avec le règlement de zonage de la municipalité présentement en vigueur, quant aux marges de recul.</p> <p><b>11. RÉSERVE POUR FINS PUBLIQUES</b></p> <p>Au moment des recherches foncières, aucune réserve pour fins publiques et aucun avis d'expropriation n'étaient publiés au registre foncier concernant cet immeuble.</p> <p><b>12. LOIS PARTICULIÈRES</b></p> <p><b>12.1 LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES</b></p> <p>Cet immeuble est inclus dans le territoire protégé pour fins agricoles en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (RLRQ, c. P-41.1).</p> <p>Selon les informations obtenues auprès de la municipalité de Verchères, l'habitation a été construite vers 1800, soit antérieurement à l'entrée en vigueur du décret de région agricole désignée le 9 novembre 1978.</p>
---	---

12.2 LOI SUR LE PATRIMOINE CULTUREL

L'immeuble ne constitue pas un bien patrimonial et l'immeuble n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une aire de protection ou d'un site patrimonial, selon l'avis requis au registre forcé en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002) ou selon les dispositions du règlement municipal de zonage. Le plan d'urbanisme de la Ville de Varennes indique que le rang de Picardie est considéré comme un rang patrimonial d'intérêt régional.

12.3 LOI SUR LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

Aucun élément apparent pouvant indiquer que l'immeuble fait partie d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (RLRQ, c. T-15.01) n'a été constaté.

12.4 ZONES INONDABLES, ZONES DE PROTECTION ET ZONES À RISQUES

L'immeuble n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone inondable ou d'une zone d'inondation en vertu du Règlement sur les activités dans des milieux humides, hydrauliques et sensibles (RLRQ, c.Q-2, r.Q.1).

L'immeuble est partiellement situé à l'intérieur de rives d'une largeur de 10 mètres, bordant les cours d'eau, tel qu'établie par ledit règlement (RLRQ, c.Q-2, r.Q.1).

A noter que la limite du littoral a été établie de manière approximative à partir du levé des lieux normal réalisé pour la préparation d'un certificat de localisation. Toutefois, la position de la limite du littoral, et de la rive ainsi obtenue, ne pourrait se substituer à celle établie par la méthode botanique experte réalisée par un expert dans ce domaine et étant la méthode à privilégier.

A noter que les fossés longeant les limites NORD-EST et SUD-OUEST ont été considérés dans le présent certificat de localisation comme des fossés mitoyens ou de drainage non soumis aux dispositions du Règlement sur les activités dans des milieux humides, hydrauliques et sensibles.

Selon le règlement de zonage, l'immeuble est sujet aux normes concernant les distances séparatrices relatives aux installations d'élevage, tel que plus amplement décrit à la section 4 dudit règlement.

L'immeuble n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone de protection, d'une bande de protection ou d'une zone à risque établie par le règlement municipal de zonage.

12.5 LOI SUR L'AÉRONAUTIQUE

L'immeuble n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone aéroportuaire, établie par un règlement adopté sous l'autorité de la Loi sur l'aéronautique (L.R.C., c. A-2) et déposé au bureau de la publicité des droits.

LE PLAN

Le plan ci-joint illustre l'immeuble ci-haut désigné, sa contenance et les principaux éléments qui l'occupent. Il fait partie intégrante du présent certificat de localisation.

SYSTÈME DE MESURE

Toutes les mesures, dans le présent rapport et sur le plan ci-joint, sont en mètres (SI).

UTILISATION DES DOCUMENTS

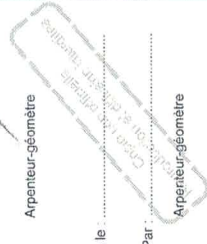
Le présent rapport ainsi que le plan l'accompagnant font parties intégrantes du présent certificat de localisation. Préparés pour des fins de vente et d'obtention de prêt hypothécaire, ils ne devront pas être utilisés ou invoqués pour d'autres buts sans l'autorisation écrite du soussigné.

CERTIFICAT

Je certifie que le présent rapport et le plan qui l'accompagne sont conformes aux renseignements obtenus par le mesurage et l'observation des lieux, et à ceux fournis par les documents que j'ai pu recueillir.

Préparé à Sorel-Tracy, ce 20 octobre 2022, sous le numéro 4000 de mes minutes.

Arpenteur-géomètre



Vraie copie de l'original émise le .....

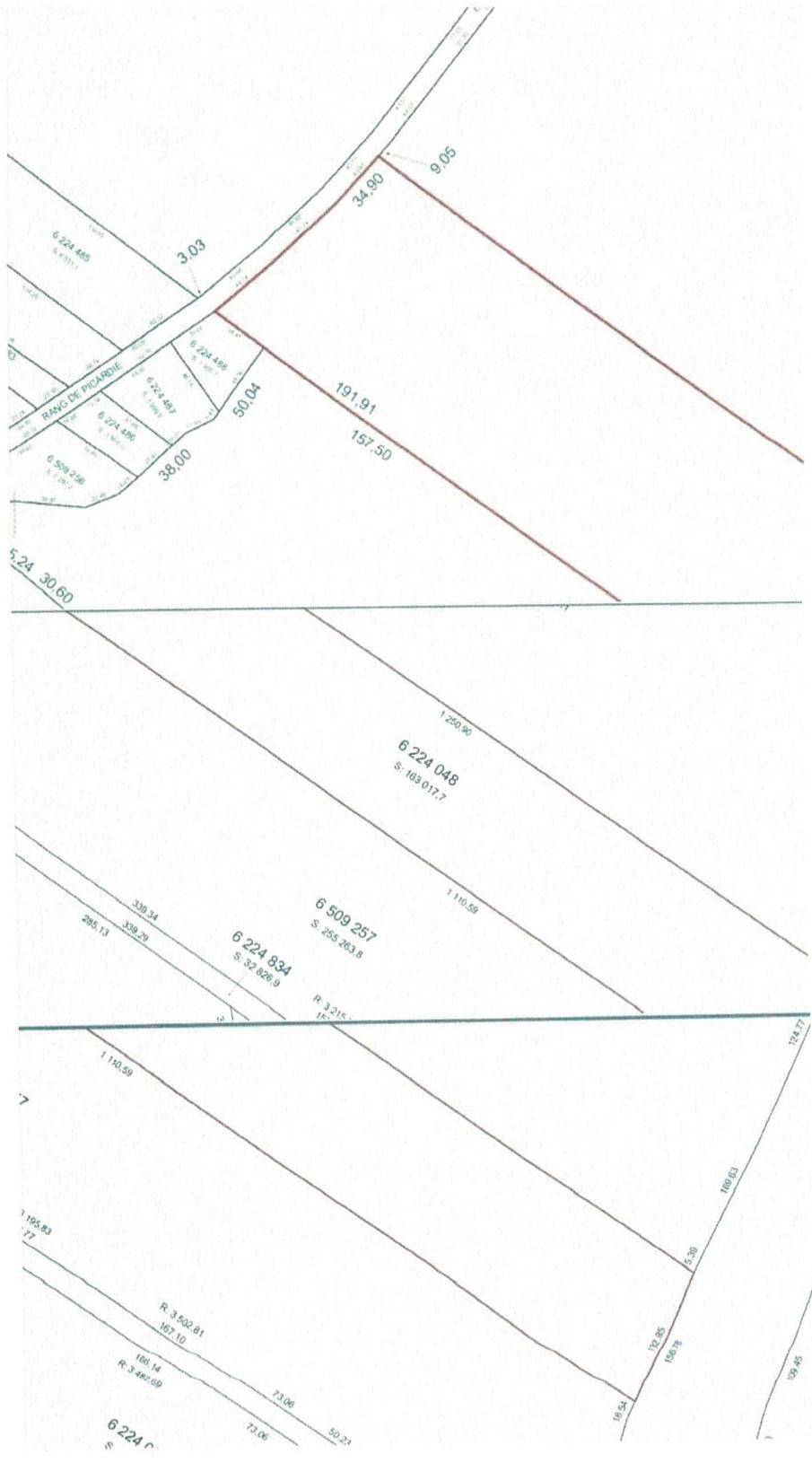
Par .....

Arpenteur-géomètre





Banque cadastrale officielle en date du : 5 décembre 2023



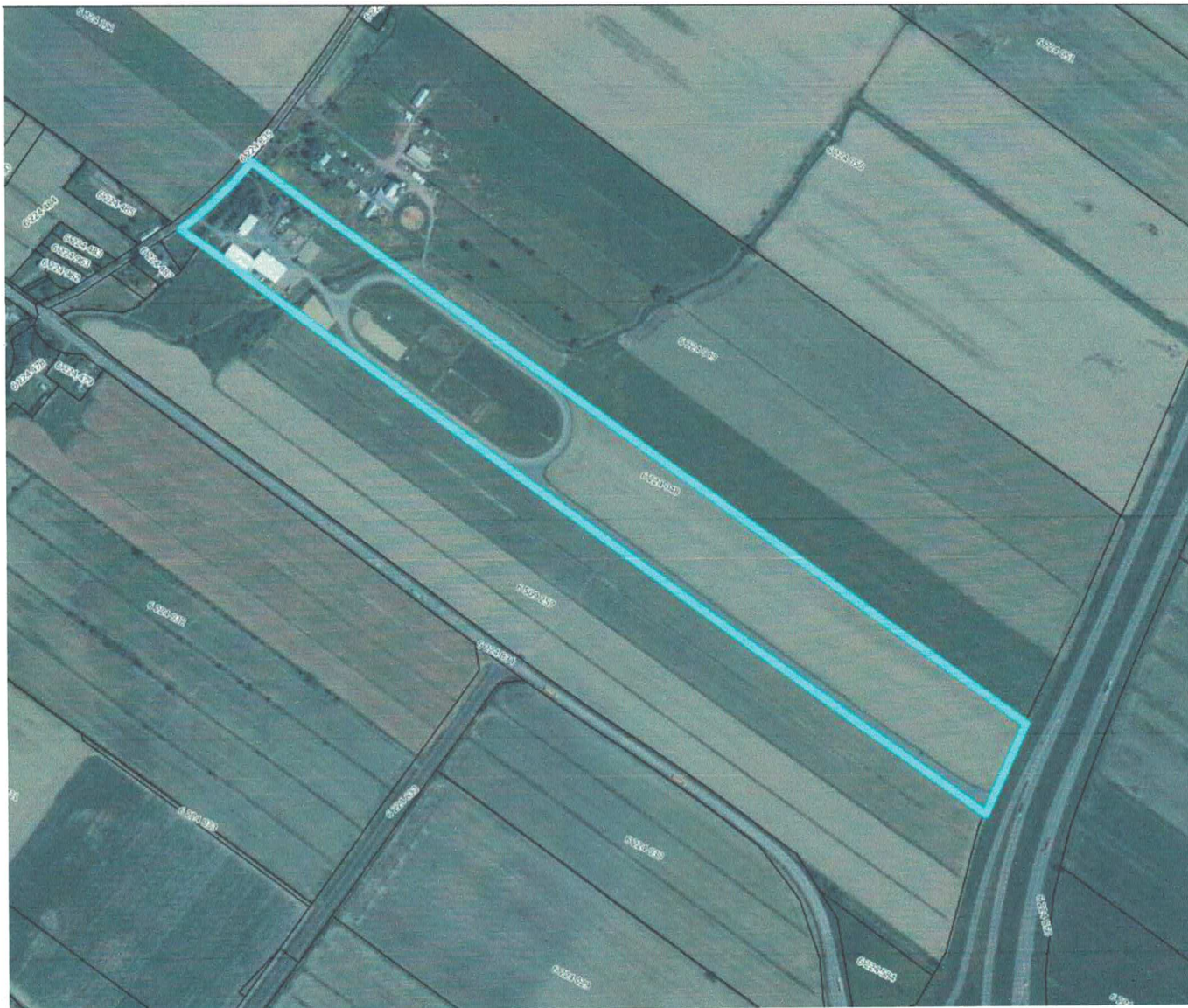


# CPTAQ

## Vue aérienne

Adresse :  
2931, rang de Picardie  
Varrennes J3X0J3

Lot(s) :  
6 224 048



### 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/](https://geoegl.msp.gouv.qc.ca/igo/cptaq_demeter/)