

ANNEXE A1

Adresse :
861 avenue Royale,
18-22 Cap-Tourmente,
Route 138
Saint-Joachim (QC) G0A 3X0

No de lots :
3 815 390, 5 626 270
4 512 083, 4 512 082
3 815 274, 5 664 919
3 815 296, 3 815 392

<u>INCLUSIONS</u>	<u>EXCLUSIONS</u>
À venir <i>Lesquelles sont vendues sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur</i>	

DÉCLARATIONS DU VENDEUR :

1. **SANS GARANTIE LÉGALE :** La maison du 18-22 Cap-Tourmente est vendue sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.
2. **SANS GARANTIE DES BÂTIMENTS SECONDAIRES:** Tous les bâtiments, autres que la maison du 861 avenue Royale, sont vendus sans garantie de qualité aux risques et périls de l'acheteur.
3. **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.
4. **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).
5. **RÉPARTITION DU PRIX DE VENTE :** La répartition du prix de vente sera fournie par le vendeur et/ou son comptable au notaire instrumentant la vente.
6. **SUPERFICIE :** Superficie et mesures de la terre vendue selon le cadastre municipal, terre non arpentée, sans garantie de contenance, et vendue telle que vue. Le vendeur fournira un certificat de localisation de 2014 pour cette vente.
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. **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.

9. **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 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.
10. **DROIT D'EXTRACTION** : Le vendeur accorde présentement à Ladufo Inc (ou autre société désignée par celle-ci) un droit d'extraire ou de prélever tout le gravier, la pierre, le sable et la terre végétale sur les lots 3 815 296 et 3 815 392 jusqu'à épuisement du site. Le propriétaire pourra ensuite reprendre possession de la propriété. L'exploitant doit se conformer à toutes les lois et tous les règlements en vigueur. Durant la période d'exploitation, l'exploitant assume la totalité des taxes municipales et scolaires. Consultez l'acte 124 630 pour plus de détails.
11. **TROUPEAU INCLUT DANS LA VENTE** : Production bovine de 100 têtes : +/- 55 vaches Charolais à 40%, 5 vaches Galloway, quelques Blackangus et Hereford, 1 taureau Angus croisé de 3 ans, 1 taureau pur sang Charolais de 1 ½ an.
12. **DÉNOMBREMENT** : Aucun dénombrement n'a été fait pour les érables et/ou ses entailles potentielles. Cela est vendu tel que vu. Il n'existe aucun document attestant le nombre d'entailles ou d'érables potentielles. Ces nombres sont des estimés donnés de bonne foi par le vendeur. L'acheteur le comprend et s'en déclare satisfait.
13. **BAIL** : Bail en force pour location de terre (voir courtier inscripteur).
14. **LOCATION MAISON 18-22, CAP-TOURMENTE** : La maison comprend deux logements et est présentement louée, sans bail écrit.
15. **ARTICLE 59** : Selon le plan de la CPTAQ, il pourrait peut-être y avoir un droit de construction selon l'article 59 (lot 3 815 274 et 5 664 919). Tout droit de construction devra être validé par l'acheteur avec la municipalité et/ou instance légale impliquée. L'acheteur est donc responsable de s'assurer, avec eux, de la faisabilité de son projet et de l'obtention des permis nécessaires selon la disposition de la loi en matière de zonage. Le vendeur ainsi que le courtier se dégagent de toutes responsabilités.
16. **SERVITUDES** : Le vendeur déclare que l'immeuble est l'objet des servitudes suivantes :
- Servitude en faveur de Quebec Power Co. Suivant acte publié sous le numéro 12 605;
 - Servitude en faveur de Bell Telephone Co. Of Canada suivant acte publié sous le numéro 24 987;
 - Droit d'extraction et de prélèvement de gravier, de pierre, de sable et de terre végétale sur partie des lots 164, 165, 166 et 167 du cadastre officiel de la paroisse de Saint-Joachim suivant acte publié sous le numéro 124 630;
 - Servitudes pour lignes de transmission en faveur d'Hydro-Québec;
 - Servitude d'épandage de purin de porc suivant acte passé devant Me Alain Bourget, notaire, le 10 mars 1999, sous le numéro 24 157 de ses minutes et publiée le 15 mars 1999, sous le numéro 137 901;

- Servitude environnementale et de passage suivant acte passé devant Me Alain Bourget, notaire, le 8 février 2000., sous le numéro 25 370 de ses minutes et publiée le 10 février 2000 sous le numéro 140 064;
- Pour le lot 5 626 270, une servitude réelle et perpétuelle consistant en un droit de passage à pieds et avec véhicules de toute sorte, inscrite sous le numéro 21473642 (voir ci-joint).

17. **FOSSÉ SEPTIQUE ET CHAMP D'ÉPURATION** : La fosse septique et le champ d'épuration du 861 avenue Royale seraient conçus pour une capacité de quatre chambres (voir ci-joint). Si l'acheteur désire s'en servir pour plus que ce nombre permis, il devra s'assurer d'avoir une fosse septique et un champ d'épuration qui répondent aux exigences municipales et environnementales le tout, à ses frais tant pour la demande que pour adapter la fosse et le champ d'épuration. 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.

18. **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.

19. **BÂTIMENT PATRIMONIAL**: La résidence du 18-22 Cap-Tourmente est inventoriée (non catégorisée) dans le Répertoire du patrimoine du Québec ainsi que dans l'inventaire du patrimoine bâti de la MRC de La Côte-de-Beaupré. L'acheteur comprend que toutes modifications, rénovations ou autres pourraient devoir répondre à une certaine réglementation (voir règlement Règlement No 381-2015 PIIA sur le site web de la municipalité de St-Joachim).

Date : 12-07-24

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.

Sauf incompatibilité avec ce qu'aux présentes stipulé, ils confirment la survie des ententes prises à la signature de ces avantis

PRIX

QUITTANCE GÉNÉRALE et FINALE

CRÉATION DE SERVITUDE

Par les présentes, les comparants établissent, contre l'immeuble présentement vendu à titre de fonds servant, en faveur de l'immeuble ci-après décrit, propriété de la vendeuse à titre de fonds dominant - une servitude réelle et perpétuelle consistant en un droit de passage à pieds et avec véhicules de toute sorte dans le chemin actuellement existant sur le fonds servant, d'une largeur d'approximativement quinze pieds (15'0") et permettant de joindre le chemin public (Chemin des Carrrières) situé plus au Sud-Ouest, le tout aux conditions ci-après stipulées, savoir :

- a) L'usage de cette servitude de passage devra s'exercer uniquement par les propriétaires des fonds dominant et servant, et leurs invités.
- b) L'utilisation du droit de passage par les utilisateurs sera à leurs risques et périls, le propriétaire des fonds servant n'encourant aucune responsabilité à cet égard.
- c) Les frais d'entretien, de réparation normale, de déneigement et autres relativement au chemin seront assumés par le propriétaire du fonds dominant. À cet égard, le propriétaire du fonds dominant sera l'unique responsable des bris qui pourraient être occasionnés par lui-même ou ses invités, ou les personnes qui iront lui rendre visite, sur l'assiette de la servitude de passage.
- d) Par contre, les frais d'entretien, de réparation normale, de déneigement et autres relativement à la partie commune du chemin (approximativement 30 mètres partant de la limite Sud-Ouest du lot 5 626 270) seront assumés uniquement par le propriétaire du fond servant.
- e) Aucun stationnement ne sera permis et toléré dans le chemin de passage.

FONDS SERVANT

Le présent droit de passage est créé contre, à titre de fonds servant, l'immeuble présentement vendu lot CINQ MILLIONS SIX CENT VINGT-SIX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DIX (lot 5 626 270) du cadastre du Québec, circonscription foncière de MONTMORENCY.

FONDS DOMINANT

Le présent droit de passage étant créé en faveur, à titre de fonds dominant, des lots CINQ MILLIONS SIX CENT VINGT-SIX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DIX (lot 5 626 270) du cadastre du Québec, circonscription foncière de MONTMORENCY, propriétés de la vendeuse.

INTERPRÉTATION

Aux présentes, lorsque le contexte l'exige, tout mot employé au genre masculin comprend également le genre féminin et vice-versa et tout mot employé au singulier comprend également le pluriel.

Le terme "acquéreur" employé au masculin singulier désigne la ou les personnes mentionnées comme tel en la comparution.

DÉCLARATIONS RELATIVES À LA LOI SUR LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (TPS) ET À LA LOI SUR LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (TVQ)

La vendeuse déclare que l'immeuble vendu était, immédiatement avant la signature des présentes, une immobilisation utilisée principalement dans son entreprise et qu'en conséquence la présente vente est taxable selon les dispositions des lois précitées.

Le montant de la TPS payable en vertu de la loi n'est pas

Le montant de la TVQ payable en vertu de la loi n'est pas

\$

Les parties déclarent être tous deux les inscrits aux termes des lois précitées et que leurs numéros respectifs sont :

EN CONSÉQUENCE, la responsabilité de la perception des montants de TPS et TVQ, précitées est supportée par l'acquéreur à l'entière exonération de la vendeuse.

MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE L'ARTICLE 9 DE LA LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES

Les comparantes déclarent de plus que :

Servitude lot 5626270

MUNICIPALITÉ DE SAINT-JOACHIM
 172, RUE DE L'ÉGLISE
 SAINT-JOACHIM (QUÉBEC) G0A 3X0

CERTIFICAT

N° demande Ouverture Page
 DPSEL130070 2013/05/16 S 1/5

Matricule N° permis
 7814 42 6625 0 000 0000 SEL130070

Téléphone: (418) 827-3755
 Télécopieur: () -
 finances@saintjoachim.qc.ca
 www.saintjoachim.qc.ca

-> Propriétaire		-> Requérent	
Nom :		Nom :	
Adresse : 18 CHEMIN DU CAP TOURMENTE		Adresse : 18 CHEMIN DU CAP TOURMENTE	
Municipalité : SAINT-JOACHIM (QUÉBEC)		Municipalité : SAINT-JOACHIM (QUÉBEC)	
Province : QUÉBEC Code Postal : G0A 3X0		Province : QUÉBEC Code Postal : G0A 3X0	
Téléphone : Tél.2 : () -		Téléphone : Tél.2 : () -	
Poste # Poste #		Poste # Poste #	
Télécopieur : () -		Télécopieur : () -	
Licence RBQ : Licence NEQ :		Licence RBQ : Licence NEQ :	
-> Emplacement des travaux		-> Exécutant des travaux	
Adresse : 861 AVENUE ROYALE		Propriétaire []* ou Donneur d'ouvrage []*	
Municipalité : SAINT-JOACHIM (QUÉBEC)		Entrepreneur licencié [] Gestionnaire de projet []	
Code Postal : G0A 3X0		Nom : LES ENTREPRISES EFY-J	
N° Matricule : 7814 42 6625 0 000 0000		Adresse : 47 DES FORGES	
N° lot 1 : 510-P N° lot 2 :		Municipalité : SAINT-JOACHIM	
N° lot 3 :		Province : QC Code Postal : G0A 3X0	
Désignation :		Téléphone : (418) 455-3342 Tél.2 : () -	
Nom du cadastre : ST-JOACHIM		Poste # Poste #	
Zone agricole: En entier Zone municipale: 19-A		Télécopieur : () -	
Frontage : 0.00 Mètres Profondeur : 0.00 Mètres		Licence RBQ : 5613539501 Licence NEQ :	
Superficie : 5000.00 Hectares		Courriel :	
-> Concepteur principal des plans		-> Étude de caractérisation	
Nom : CÔTÉ		Nom : TECHNI-GÉNI	
Prénom : STEVE		Prénom : FRÉDÉRIQUE DUVAL ET STEVE CÔTÉ	
Adresse : 790 ARDOUIN		Adresse : 790 ARDOUIN	
Municipalité : QUÉBEC		Municipalité : QUÉBEC	
Téléphone 1 : (418) 663-3360 Tél.2 : () -		Téléphone 1 : (418) 663-3360 Tél.2 : () -	
Poste # Poste #		Poste # Poste #	
Télécopieur : () -		Télécopieur : () -	
Courriel :		Courriel :	
-> Caractéristiques du chantier: Établissement d'habitation (Maison - unifamiliale)			
Nombre d'étages du bâtiment :		Valeur estimée des travaux : 5 000 \$	
Année de construction :		Date de début des travaux : 2013/05/16	
Aire de plancher :		Date de fin des travaux : 2014/05/16	
Nombre de logements :			
Description du bâtiment ou des travaux :			
INSTALLATION SANITAIRE (FOSSE ET CHAMPS DE TYPE MODIFIÉ) CAPACITÉ DE 4 CHAMBRE À COUCHER			

Initiales du fonctionnaire désigné _____ Initiales du requérant _____ Date _____

18-20, chemin du Cap-Tourmente

Type : Patrimoine immobilier

Région administrative :

- Capitale-Nationale

Municipalité :

- Saint-Joachim

Date :

- vers 1630 – vers 1760 (Construction)

Usage :

- Fonction résidentielle (Maisons rurales et urbaines)



18-20, chemin du Cap-Tourmente
Claude Bergeron 2015, © MRC de La Côte-de-Beaupré

Éléments associés

Inventaires associés (1)

- Inventaire du patrimoine bâti de la MRC de La Côte-de-Beaupré (2015 - 2016)

Description

Plan au sol :	Rectangulaire
Nombre d'étages :	2
Structure :	• Maçonnerie en pierre
Annexes :	• Autre • Cuisine d'été
Saillies :	• Cheminée • Galerie
Fondations :	• Pierre
Toit :	• Forme : À deux versants droits Matériau : Asphalte, bardeaux
Porte principale :	• contemporaine
Fenêtre(s) :	• Rectangulaire, Contemporaine

Statuts

Statut	Catégorie	Autorité	Date
Inventorié	–		

Emplacement

Région administrative :	• Capitale-Nationale
MRC :	• La Côte-de-Beaupré
Municipalité :	• Saint-Joachim
Adresse :	• 18, chemin du Cap-Tourmente • 20, chemin du Cap-Tourmente
Latitude :	• 47° 3' 45.63"
Longitude :	• -70° 50' 30.47"

● Cette fiche a été mise à jour à l'automne 2015.
 18 20 chemin du Cap-Tourmente Saint-Joachim

No de
 fiche: 366

IDENTIFICATION

NOM EN RAISON SOCIALE _____

CATÉGORIE DE BÂTIMENT bâtiment principal d'intérêt patrimonial

NO DE CADASTRE ACTUEL _____

NO DE CADASTRE ANCIEN _____

GÉOLOCALISATION 70°50'30.47"O 47° 34'5.63"N

NUMÉRO DE MATRICULE 7714 86 5599

DATE AU RÔLE D'ÉVALUATION _____

DATE CONNUE _____

DATE ESTIMÉE _____

PÉRIODE DE CONSTRUCTION 1600-1760

DATE AU RÔLE D'ÉVALUATION 1678

DATE ESTIMÉE _____

Statut en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel: SANS STATUT

FONCTION TRADITIONNELLE (prédominante) résidentielle

AFFECTATION CONTEMPORAINE 2015 maison à deux logements

AFFECTATION CONTEMPORAINE, SOUS-TYPE _____

ARCHITECTURE

STYLE ARCHITECTURAL 2015 Flors type

MATÉRIAU STRUCTURAL REVÊTEMENT DE MUR 1

REVÊTEMENT DE MUR 2 REVÊTEMENT DE TOIT

pierre crépi bardeau d'amiante bardeau d'asphalte

FENÊTRES MATÉRIEAUX vinyle ou métal PORTE MATÉRIEAUX métal

PLAN DE BASE FONDATIONS rectangulaire NOMBRE D'ÉTAGES 2 CORNICHE PARTICULIÈRE LUCARNE

FENÊTRE TYPE modeste FENÊTRES SOUS TYPE aucune ORNEMENTATION 1 aucune ORNEMENTATION 2 aucune

GALERIE TYPE aucune COUVERTURE couvert (c) par un auvent

DISPOSITION PARTICULIÈRE galérie basse STRUCTURE PARTICULIÈRE aucune GARDE-CORPS aucun

CORPS SECONDAIRE TYPE ou FONCTION TRADITIONNELLE aucune NOMBRE 1

REVÊTEMENT DE TOIT (prédominant) bardeau d'asphalte

REMARQUE(S) ADDITIONNELLE(S) Faux chaînage d'angle en bardeau d'amiante (bruit).
 1 cheminée en briques au centre et une autre recouverte de tôle.
 Portique ou entrée de cave sur le MLG en bardeau d'amiante avec un toit de tôle profilée.

● Cette fiche a été mise à jour à l'automne 2015.
 18 20 chemin du Cap-Tourmente Saint-Joachim

No de
 fiche: 366

ÉVALUATION

ÉTAT PHYSIQUE bon ÉTAT D'AUTHENTICITÉ faible POTENTIEL MONUMENTAL ET HISTORIQUE faible

VALEUR PATRIMONIALE faible

Modification à la valeur patrimoniale depuis 2002 _____

AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

ÉLÉMENT(S) PARTICULIER(S) _____

Environnement paysager, texte Victux arbres autour de la maison.

AFFICHAGE

TYPE D'ENSEIGNE aucun NOMBRE aucun DISPOSITION _____

TYPE DE COMMERCE: _____

DONNÉES HISTORIQUES

HOI _____

● Photos tirées de l'inventaire 2002

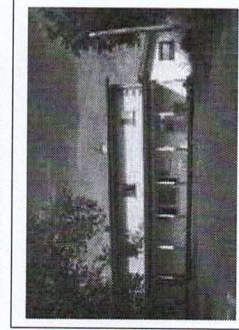


Photo no 1 : DCP_2697
 cédiérom no : 4

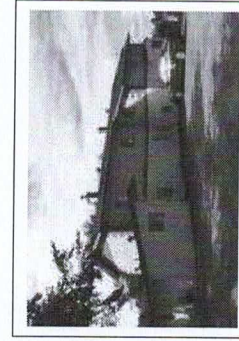
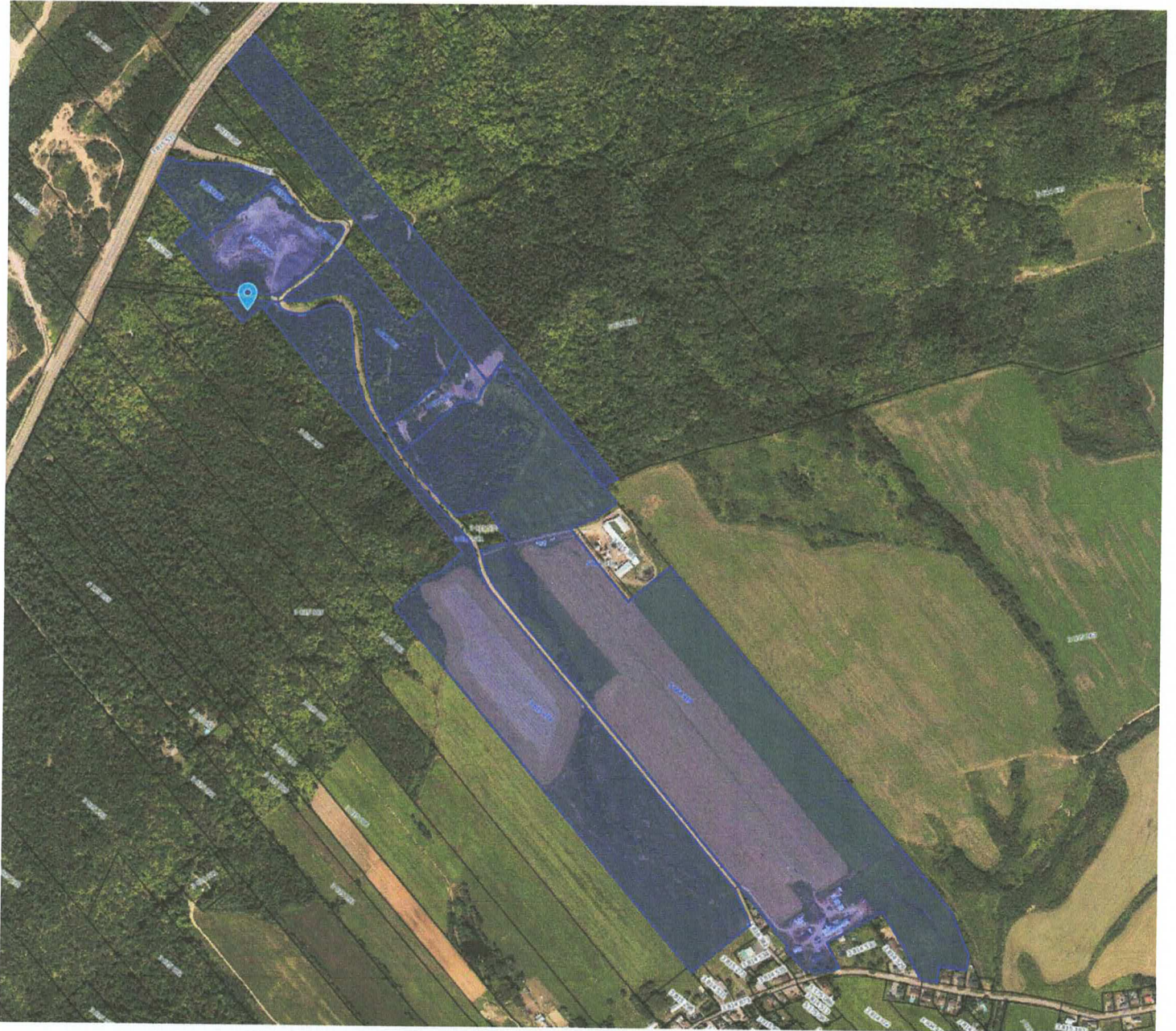


Photo no 2 : DCP_2698
 cédiérom no : 4

CPTAQ Vue aérienne

Adresse :
861 avenue Royale,
18-22 Cap-Tourmente,
Route 138
Saint-Joachim (QC) G0A 3X0

Lots :
3 815 390, 5 626 270
4 512 083, 4 512 082
3 815 274, 5 664 919
3 815 296, 3 815 392



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/

