

ANNEXE A1

Adresse :
249, ch. d'Orford-sur-le-lac
Eastman (Qc) JOE 1P0

No de lot :
4 379 881

<u>INCLUSIONS</u>	<u>EXCLUSIONS</u>
• Cuisinière, réfrigérateur, lave-vaisselle • Laveuse et sècheuse • Lits • Divans • Table de cuisine et les chaises • Bancs bistro (au comptoir) • Armoires dans les chambres du haut et dans le sous-sol <i>Lesquelles sont vendues sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur</i>	• Effets personnels • Coffre • Chaise berçante dans une chambre • Banc et les tables de chevets dans une des chambres • Petit banc dans la salle de bain du RDC • Petites tables près de l'entrée (2x) • Banc dans le hall d'entrée • Quelques antiquités (voir autre liste avec photos)

DÉCLARATIONS DU VENDEUR :

1. **GARANTIE LÉGALE :** La présente vente est faite avec la garantie légale de qualité.
2. **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.
3. **POÊLES, FOYERS ET/OU CHEMINÉES :** Étant donné que nous n'avons aucun document prouvant ou non la conformité de ceux-ci, 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 telle que vue. Toutefois, le vendeur s'engage à produire un certificat de localisation à jour pour cette vente. L'acheteur s'en déclare satisfait
6. **SERVITUDES :** Le vendeur déclare que l'immeuble fait l'objet de servitudes. Il existe les servitudes suivantes :
 - Une servitude d'exploitation de réseaux en faveur de Bell Canada et Hydro-Québec, aux termes d'un acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Brome, sous le numéro 114 385;

- Un droit de passage réelle et perpétuelle, permettant l'accès au chemin public, aux termes d'un acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Brome, sous le numéro 115 890;
- Une servitude réelle et perpétuelle d'urbanisme permettant la garantie de certaines conditions et restrictions du développeur, aux termes d'un acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Brome, sous le numéro 156 639;
- Une servitude réelle et perpétuelle de passage, de puits et d'aqueduc, aux termes d'un acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Brome, sous le numéro 23 420 400

- FOSSE SEPTIQUE ET CHAMP D'ÉPURATION :** La fosse septique et le champ d'épuration seraient conçus pour 3 chambres. Si l'acheteur désire s'en servir pour plus que ce nombre permis (chambres ou gallons), 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.
- AQUEDUC ET INSTALLATIONS SEPTIQUES :** L'immeuble présentement vendu n'est pas desservi par un service d'aqueduc ni par un service d'égout sanitaire de la municipalité concernée. La municipalité ne remet plus de lettre de conformité des installations septiques, et ce, pour tous. Le vendeur ne possède aucun document relatif à ses installations septiques et, à la suite des vérifications avec la municipalité, nous n'avons pu avoir aucun document (sauf ci-joint si applicable). Il est difficile pour le courtier inscripteur de démontrer la nature et la conformité des installations septiques. 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.
- RÉSEAU FERROVIAIRE :** La propriété se trouverait à proximité d'un réseau ferroviaire (chemin de fer d'intérêt local (CFIL)). L'acheteur s'en déclare informé.
- MEMBRE DE L'ASSOCIATION :** L'Acheteur devra être membre de l'association du Domaine Orford-sur-le-Lac.

Date : 25-08-2025

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.*

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT

Le six octobre
(2017/10/06)

DEVANT Me Janik BRANCHAUD, notaire
à Magog, Province de Québec.

COMPARAISSEMENT:

Jacques TREMBLAY, résidant au 25, rue des Prés, Eastman, Province de Québec, JOE 1P0.

Ci-après appelé le premier comparant

ET

Nicolas JULIEN, résidant au 243, rue de Lorraine, Saint-Lambert, Province de Québec, J4S 1R1.

Ci-après appelée le deuxième comparant

Jacques BÉGIN, résidant au 400, rue des Parterres, Mascouche, Province de Québec, J7K 0T8, et;

Mar-BÉGIN, résidant au 114, rue Fontenelle, Blainville, Province de Québec, J7B 1M9, et;

Maro FORTIN, résidant au 6672, rue Louis-Hébert, Montréal, Province de Québec, H2G 2G7;

Ci-après appelés le troisième comparant

Ginette LAMBERT, résidant au 732, rue Maple, Longueuil, Province de Québec, J4J 5J1, et;

Michel FRÉCHETTE, résidant au 732, rue Maple, Longueuil, Province de Québec, J4J 5J1.

Ci-après appelés le quatrième comparant

LESQUELS, préalablement à l'établissement des servitudes de passage, de puits et d'aqueduc qui font l'objet des présentes, déclarent ce qui suit:

DÉCLARATIONS

1. Le premier comparant est propriétaire de l'immeuble dont la désignation suit:

DÉSIGNATION DU FONDS SERVANT 1

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-DEUX (4 379 882) du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Brôme.

Avec bâtisse dessus construite portant le numéro 25, rue des Prés, Eastman, Québec, JOE 1P0.

2. Le deuxième comparant est propriétaire de l'immeuble dont la désignation suit:

DÉSIGNATION DU FONDS DOMINANT 1 DÉSIGNATION DU FONDS SERVANT 2

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX-NEUF (4 379 879) du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Brôme.

Avec bâtisse dessus construite portant le numéro 245, chemin Orford-sur-le-Lac, Eastman, Québec, JOE 1P0.

3. Le troisième comparant est propriétaire de l'immeuble dont la désignation suit:

DÉSIGNATION DU FONDS DOMINANT 2

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-UN (4 379 881) du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Brôme.

Avec bâtisse dessus construite portant le numéro 249, chemin Orford-sur-le-Lac, Eastman, Québec, JOE 1P0.

3

4. Le quatrième comparant est propriétaire de l'immeuble dont la désignation suit:

DÉSIGNATION DU FONDS SERVANT 3

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-TROIS (4 379 883) du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Brôme.

Avec bâtie dessus construite portant le numéro 17, rue des Prés, Eastman, Québec, JOE IPO.

5. Il existe, sur l'immeuble du premier comparant, un puits, qui a été creusé aux fins d'alimenter en eau potable les propriétés des premier, deuxième et troisième comparants, ainsi que des conduites souterraines d'aqueduc afin d'acheminer l'eau auxdites propriétés.

6. Les conduites d'eau traversent en partie la propriété du premier, du deuxième et du quatrième comparant.

7. Le premier comparant a accepté d'accorder une servitude au deuxième et au troisième comparant afin de leur permettre d'utiliser le puits et de maintenir en place et d'effectuer des travaux au besoin, les conduites d'aqueduc souterraines.

8. Le deuxième et le quatrième comparant ont accepté d'accorder une servitude afin de maintenir en place, et d'effectuer des travaux au besoin, les conduites d'aqueduc souterraines traversant leur propriété respective.

CECIÉTANT DÉCLARÉ

9. Le premier comparant constitue par les présentes sur l'immeuble ci-dessus décrit au paragraphe 1 (*fonds servant 1*), au bénéfice de l'immeuble du deuxième comparant ci-dessus décrit au paragraphe 2 (*fonds dominant 1*) et au bénéfice de l'immeuble du troisième comparant ci-dessus décrit au paragraphe 3 (*fonds dominant 2*) une **servitude réelle et perpétuelle** d'aqueduc, aux conditions suivantes:

- a) Le premier comparant se réserve le droit d'arrêter le service d'eau s'il y a lieu, pendant le délai nécessaire aux travaux de modification et de réparation du réseau;

4

- b) le service sera interrompu dans le cas d'une panne électrique et pour la durée de cette panne;

- c) en cas d'utilisation excessive de l'eau, le système arrêtera automatiquement la pompe pour une période d'une heure, le temps de refaire une réserve d'environ 500 litres;

- d) les coûts d'électricité relatifs au fonctionnement de la Pompe seront assumés par le premier comparant;

- e) les autres dépenses d'opération courante (vérification occasionnelle de la qualité de l'eau, chloration au besoin) sont défrayées à part égale par le premier, le deuxième et le troisième comparant;

- f) les grosses dépenses imprévues (bris du réseau souterrain; remplacement des pièces d'équipement; mise à niveau du réseau ou de la mécanique; et autres) sont partagées à part égale entre le premier, le deuxième et le troisième comparant sur présentation des factures acquittées par celui qui aura supervisé les opérations à la demande de ses partenaires. La participation des propriétaires à ces opérations est à titre gratuit.

- g) d'un commun accord, les premier, deuxième et troisième comparant peuvent en tout temps modifier ou mettre un terme à la présente entente. Ainsi, ils peuvent se mettre d'accord pour creuser deux autres puits et rendre indépendantes l'une de l'autre les trois résidences pour l'alimentation en eau. Dans ce cas, ils établissent une méthode de répartition des coûts de transformation du réseau en tenant compte de la part que chacun a fournie pour le creusage et la mécanique du premier puits, sans tenir compte des coûts de la construction du réseau qui lie les trois résidences;

- h) le premier comparant ne peut pas mettre fin unilatéralement à cette entente.

- i) pour sa part, le deuxième peut en tout temps mettre un terme à cette entente en coupant le circuit souterrain qui le lie au réseau actuel et en se procurant autrement l'eau dont il a besoin. Il devra toutefois permettre au troisième comparant de laisser en place les conduits d'aqueduc souterrains qui desservent sa propriété. Dans ce cas, ce propriétaire abandonnera ses droits sur la propriété des équipements communs actuels, et l'entente reste valable pour les trois autres comparants. De plus, il devra faire enregistrer à ses frais un acte de modification et d'abandon de servitude.

j) Pour sa part, le troisième comparant peut en tout temps mettre un terme à cette entente en coupant le circuit souterrain qui le lie au réseau actuel et en se procurant autrement l'eau dont il a besoin. Dans ce cas, ce propriétaire abandonnera ses droits sur la propriété des équipements communs actuels, et l'entente reste valable pour les trois autres comparants. De plus, il devra faire enregistrer à ses frais un acte d'abandon de servitude.

10. Le premier, le deuxième et le quatrième comparant constituent par la présentes sur l'immeuble ci-dessus décrit au paragraphe 1 (*fonds servant 1*), sur l'immeuble ci-dessus décrit au paragraphe 2 (*fonds servant 2*) et sur l'immeuble ci-dessus décrit au paragraphe 4 (*fonds servant 3*), au bénéfice des immeubles du deuxième comparant ci-dessus décrit au paragraphe 2 (*fonds dominant 1*) et du troisième comparant ci-dessus décrit au paragraphe 3 (*fonds dominant 2*), une **servitude réelle et perpétuelle** de passage pour conduits d'aqueduc souterrains, aux conditions suivantes:

a) Les propriétaires du *fonds dominant 1* et 2 aura le droit d'exécuter sur les *fonds servants 1, 2 et 3*, tous les travaux de creusage et d'installation de tuyaux de conduite. Il aura en conséquence le droit d'accéder aux *fonds servants 1, 2 et 3*, d'y passer et d'y séjourner à pied et en véhicule, lui-même et ses préposés, pour autant que le nécessiteront les travaux d'installation ainsi que les travaux d'entretien. Il devra cependant, à ses frais, remettre le terrain dans l'état où il se trouvait avant ces travaux et, s'il y a lieu, indemniser le propriétaire des *fonds servants 1, 2 et 3* des torts et dommages que ces travaux et leur exécution pourront avoir causés à la propriété dudit propriétaire des *fonds servants 1, 2 et 3*;

b) Pour les frais d'entretien et de réparations, se référer au paragraphe 9 f) des présentes. En aucun cas, le quatrième comparant ne sera tenu à quelque paiement que ce soit.

11. Les frais des présentes, copies et publication sont à la charge du preneur, du deuxième et du troisième comparant.

ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

Jacques Tremblay déclare être veuf non remarié de Laura Grenier;

Niccié JULIEN déclare être veuve non remariée de Serge MARTEL depuis le 6 octobre 2015;

Jacques BÉGIN déclare être marié en premières noces à Caroline CHAREST sous le régime légal de la société d'acquêts, aucune convention matrimoniale n'étant intervenue entre eux avant ou après leur union célébrée le 24 septembre 1994 dans la Province de Québec, où ils étaient tous deux domiciliés au moment de leur mariage et que son état civil et régime matrimonial n'ont été et ne sont l'objet d'aucun changement;

Marc BÉGIN déclare être majeur et célibataire pour ne s'être jamais marié ou uni civilement;

Marco FORTIN déclare être marié en premières noces à Maryse BÉGIN sous le régime légal de la société d'acquêts, aucune convention matrimoniale n'étant intervenue entre eux avant ou après leur union célébrée le 18 septembre 2010 dans la Province de Québec, où ils étaient tous deux domiciliés au moment de leur mariage et que son état civil et régime matrimonial n'ont été et ne sont l'objet d'aucun changement, et;

Michel FRÉCHETTE et Ginette LAMBERT déclarent être mariés l'un à l'autre en premières noces, sous le régime de la séparation de biens aux termes d'un contrat de mariage publié à Verchères sous le numéro 90 090 et que leur état civil et régime matrimonial n'ont été et ne sont l'objet d'aucun changement.

INTERVENTION

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 un établissement au 500, Place d'Armes, 13^e étage, Montréal (Québec) H2Y 2W3, ici représentée par Jean-Guillaume JUIGNET, directeur de succursale, son représentant dûment autorisé tel qu'il le déclare.

Lequel, en sa qualité de créancier hypothécaire aux termes d'un acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Brôme, sous le numéro 16 916 282, lequel affecte l'immeuble ci-dessus décrit au paragraphe 1 (*fonds servant 1*) et en sa qualité de créancier hypothécaire aux termes d'un acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Brôme, sous le numéro 12 079 423, lequel affecte l'immeuble ci-dessus décrit au paragraphe 3 (*fonds dominant 2*), consent aux servitudes créées aux présentes.

DONT ACTE: à Magog, sous le numéro deux mille cinq cent vingt-deux (2522) des minutes du notaire soussigné.

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

Jacques TREMBLAY

Nicole JULIEN

Jacques BÉGIN

Marc BÉGIN

Marco FORTIN

Ginette LAMBERT

Michel FRÉCHETTE

BANQUE NATIONALE DU CANADA

Par: Jean-Guillaume JUIGNET

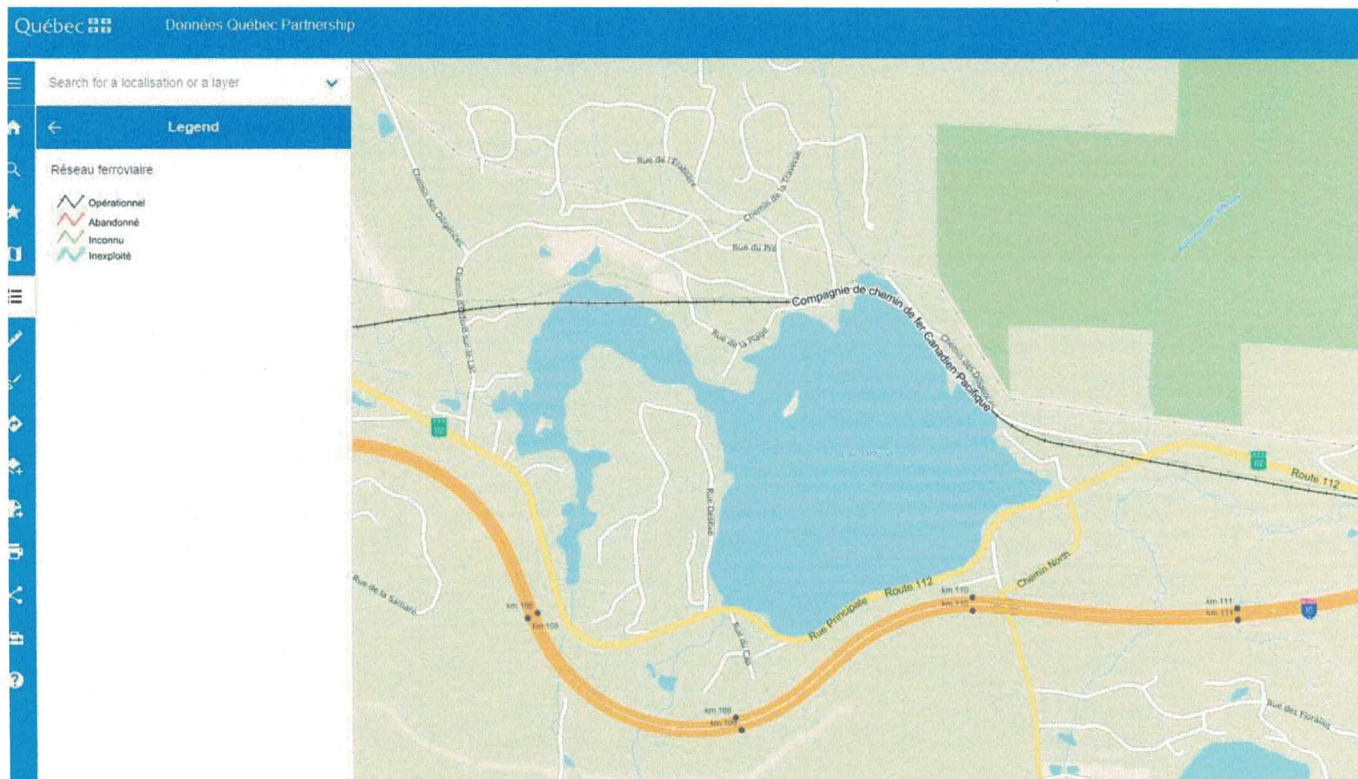
Jamik BRANCHAUD, notaire

Copie conforme de la minute demeurée en mon étude.
Me Jamik BRANCHAUD, notaire

Réseau Ferroviaire

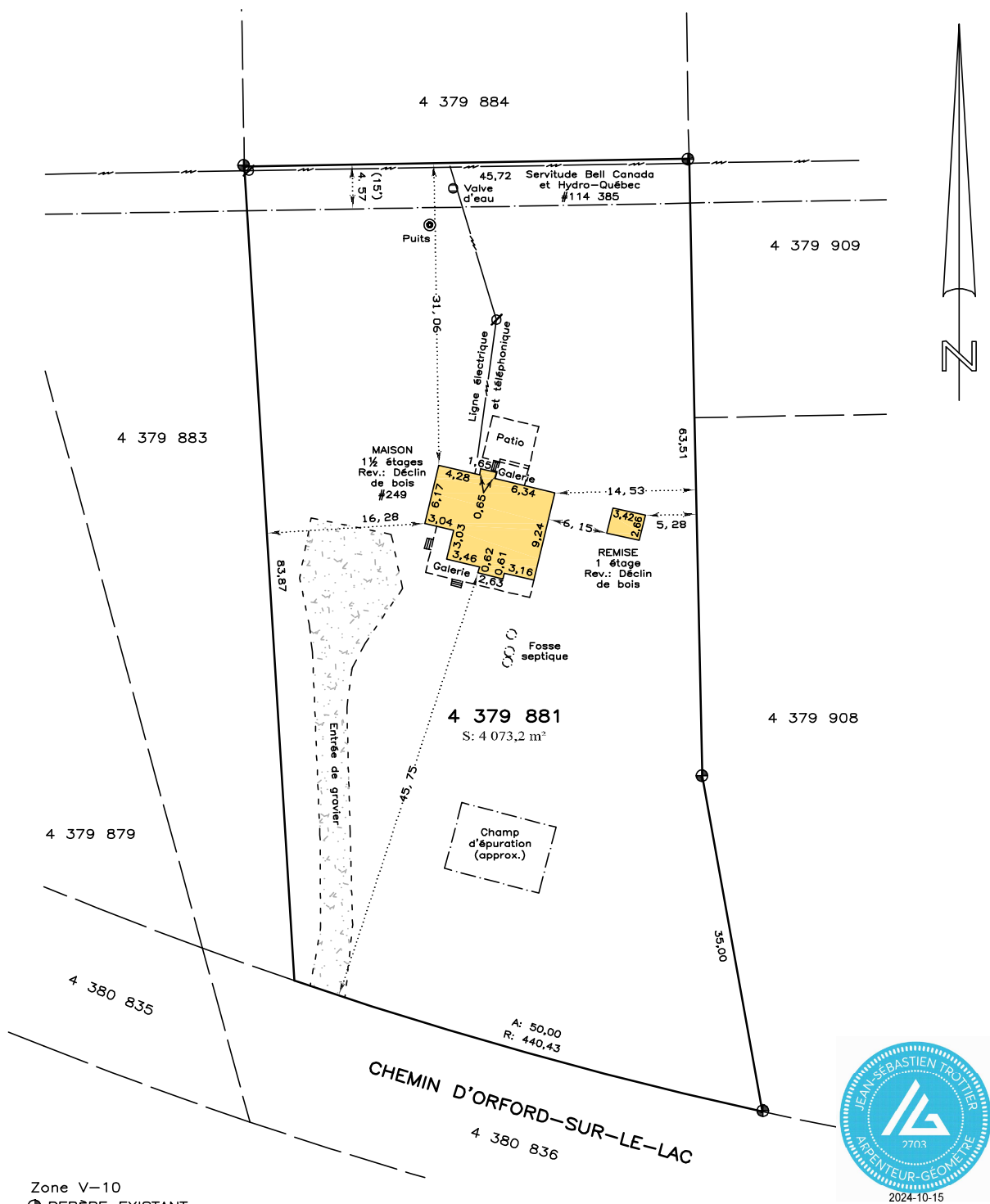
Adresse :
249 chemin d'Orford-sur-le-Lac,
Eastman (QC) JOE1P0

Lot(s) :
4 379 881



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 définir officiellement une zone de trafic ferroviaire.
3. Source : Gouvernement du Canada : https://geoegl.msp.gouv.qc.ca/igo2/aperçu-qc/?context=mtq&visibleslayers=reseau_chfer_qc



Zone V-10

⊕ REPÈRE EXISTANT

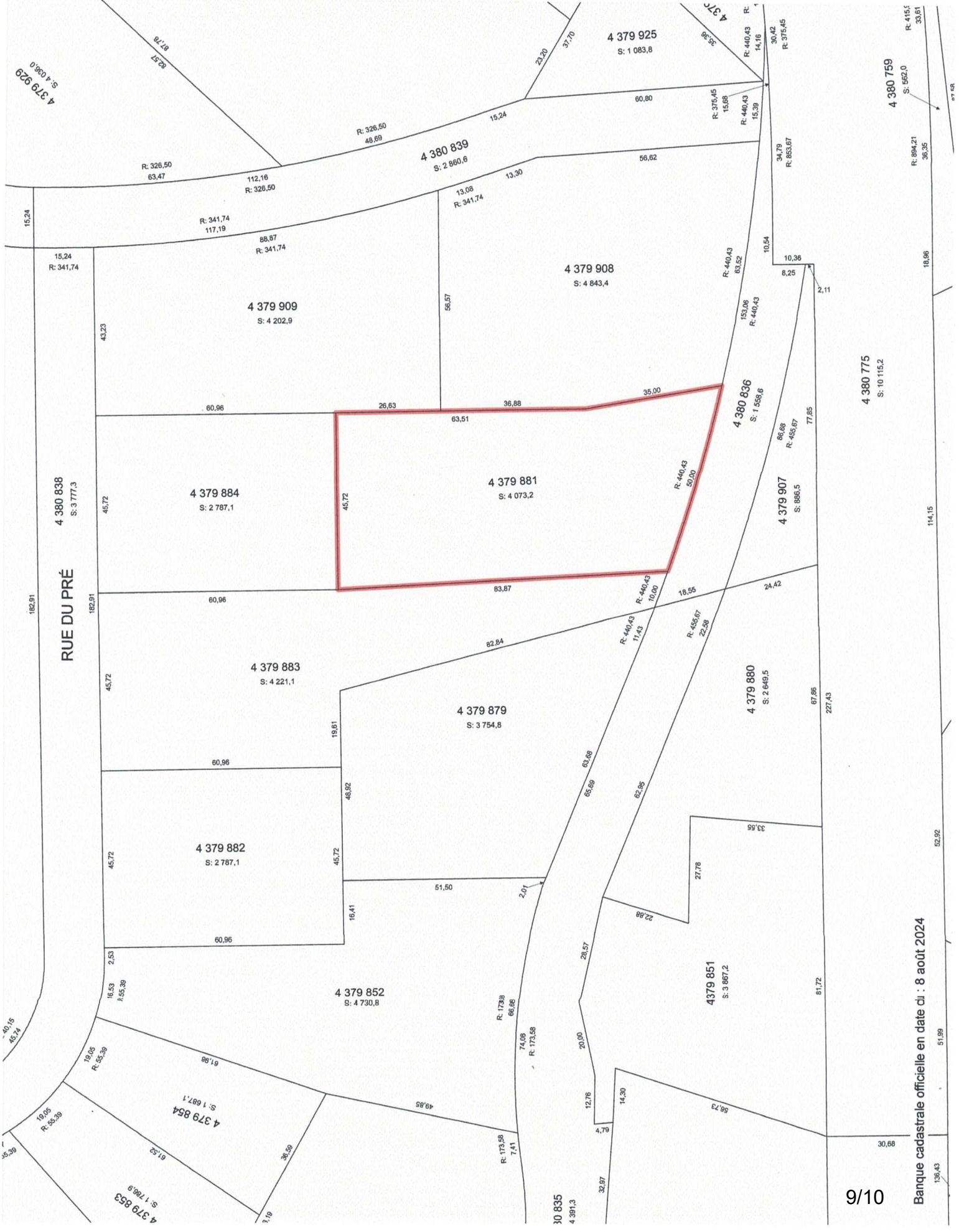
N.B. Ce plan et le rapport qui l'accompagne sont parties intégrantes du présent certificat de localisation.

N.B. Ce certificat de localisation a été préparé pour le bénéfice exclusif du client et/ou pour des fins hypothécaires ou de vente et il ne peut être utilisé ou invoqué pour des fins autres sans une autorisation écrite de son auteur.

N.B. Les mesures ont été prises sur le parement extérieur du mur. Les marges latérales et/ou de recul sont calculées perpendiculairement aux limites de la propriété à partir du revêtement extérieur des bâtiments.

N.B. Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (si). The measures indicated on this document are in meters.

OBJET	CERTIFICAT DE LOCALISATION		PURPOSE
LOT(S)	4 379 881		LOT(S)
CADASTRE	QUÉBEC		CADASTRE
MUNICIPALITÉ	EASTMAN		MUNICIPALITY
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE	BROME		REGISTRATION DIVISION
CLIENT(S)-REQUÉRANT(S):	OWNER:	ÉCHELLE: 1:500	SCALE:
SIGNÉ À MAGOG, LE 7 OCTOBRE 2024	SIGNED AT MAGOG, ON 7 OCTOBRE 2024	MINUTE: 3441	DOSSIER: D6719_270_CL
LEVÉ TERRAIN EFFECTUÉ LE: 3 OCTOBRE 2024		FIELD SURVEY DONE ON: 3 OCTOBRE 2024	
Copie conforme, le _____ a.-g.	Préparé par: Jean-Sébastien Trottier Arpenteur-Géomètre du Québec MARYSE PHANEUF AU: 61 SAINT-PATRICE OUEST, MAGOG, QUÉBEC, J1X 1V8 TÉL: (819) 843-6299 Signé numériquement Jean-Sébastien Trottier ARPEUTEUR-GÉOMÈTRE LAND SURVEYOR		

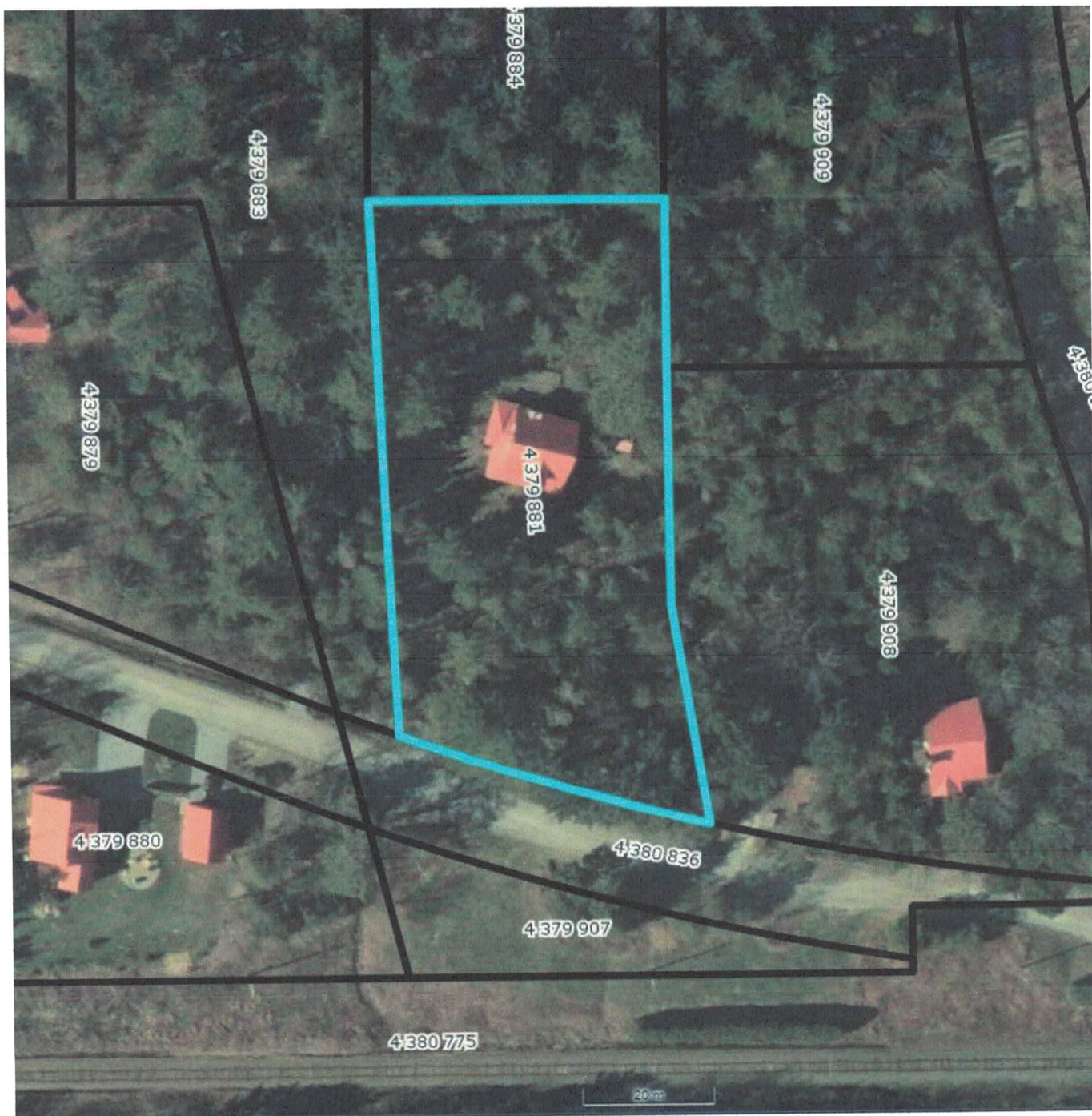


CPTAQ

Vue aérienne

Adresse :
249, ch. d'Orford-sur-le-lac
Eastman (Qc) JOE 1P0

Lot(s) :
4 379 881



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/