

# ANNEXE A1

Adresse :  
60, chemin Boisvert  
Danville (QC) J0A 1A0

No de lots :  
4 834 981, 4 836 078  
4 836 079, 4 836 080  
4 835 631

<u>INCLUSIONS</u>	<u>EXCLUSIONS</u>
<ul style="list-style-type: none"><li>Équipement d'érablière (évaporateur au bois, panne de rechange, 2 pompes 12 volts, un bassin, tubulure et maitre ligne, 800 chaudières, couverts et chalumeaux)</li></ul> <p><i>Lesquelles sont vendues sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur</i></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>Machineries</li><li>Effets personnels</li></ul>

## DÉCLARATIONS DU VENDEUR :

- SANS GARANTIE LÉGALE :** La présente vente est faite sans garantie légale de qualité du vendeur, l'acheteur ne renonçant pas aux garanties légales données par des propriétaires antérieurs et reçues par le vendeur lors de son acquisition de l'immeuble, lesquelles sont cédées à l'acheteur par les présentes.
- 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.
- 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).
- 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.
- SUPERFICIE :** Superficie et mesures de la terre vendue selon le cadastre municipal, terre non arpentée, sans garantie de contenance, et vendue telle que vue. Un certificat de localisation de 2016 pour les bâtiments seulement est fourni pour cette vente. L'acheteur s'en déclare satisfait.
- TRANSFERT DE RESPONSABILITÉ :** L'acheteur et le vendeur s'engagent à signer le document : *Transfert de responsabilité : Engagement à ne pas détruire les investissements sylvicoles suite à des travaux forestiers subventionnés* (ci-joint). L'acheteur s'engage, à partir de la date de la signature de l'acte de vente de la propriété, à assumer les obligations contractées par le vendeur, ou les propriétaires précédents le cas échéant, envers l'Agence Forestière ou le Groupement Forestier de cette région, de veiller à la protection des investissements sylvicoles jusqu'aux dates d'échéance des engagements; rembourser à l'Agence une somme équivalente en tout ou en partie de l'aide financière versée, advenant la destruction totale ou partielle desdits investissements sylvicoles avant la date d'échéance inscrite. Maxxum 100 Centre et ses courtiers se dégagent de toutes responsabilités face à ce transfert et l'acheteur et le vendeur s'en déclarent satisfaits.

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. **SUPERFICIE EN CULTURE** : Le vendeur n'a aucun document certifiant la superficie en culture. La superficie est vendue telle que vue sans garantie de contenance. La superficie fournie est une estimation donnée de bonne foi qui proviennent de l'outil de calcul de superficie qu'on retrouve sur le site de la CPTAQ.
9. **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.
10. **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)
11. **SERVITUDES** : Le vendeur déclare que l'immeuble n'est l'objet d'aucune servitude à l'exception de ce qui suit :
  - a. Une servitude de droit de passage à perpétuité en faveur de du lot 4 835 631 du cadastre du Québec contre le lot 4 836 080 du cadastre du Québec, tel qu'il apert d'un acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Richmond, à Richmond au registre B, Volume 32 no 231. Aux termes de ce même acte il y est mentionné que "ce droit devra se prendre à tel endroit qui ne fera pas dommage aux clôtures ou à la récolte de l'acquéreur" (propriétaire du lot 4 836 080 du cadastre du Québec).
  - b. Une convention d'aménagement forestier en faveur de GROUPEMENT FORESTIER COOPÉRATIF ST-FRANÇOIS affecte l'immeuble présentement cédé tel que le constate l'acte publié au bureau de la publicité des droits concerné sous le numéro 162 856, qu'une partie de cet immeuble est un boisé subventionné, qu'il a été signé une prescription sylvicole en date du vingt Numéro inscription : 27 979 118 DHM de présentation : 2023-04-26 14:51 novembre deux mille neuf (20 novembre 2009), qu'il a été obtenu de l'Agence de mise en valeur de la forêt privée de l'Estrie une subvention pour laquelle un rapport d'exécution a été émis le cinq mars deux mille douze (5 mars 2012) et dont les obligations se terminent le cinq mars deux mille vingt-deux (5 mars 2022).
  - c. Une convention d'aménagement forestier avec GROUPEMENT FORESTIER COOPÉRATIF ST-FRANÇOIS est publiée contre l'immeuble présentement cédé sous le numéro 184 548, mais cette convention n'a jamais été mise en vigueur. Donc, aucune subvention pour fins d'aménagement n'a été remise et aucun droit ne résulte en faveur de ce groupement forestier en vertu de la convention précitée.
12. **FOSSE SEPTIQUE ET CHAMP D'ÉPURATION** : La fosse septique et le champ d'épuration seraient conçus pour 6 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.

13. **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.
14. **PUITS | EAU** : Aucun document de conformité, aucune facture ou autre concernant les 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).
15. **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.

Date : 12-09-24

**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.*

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE RICHMOND

**CERTIFICAT DE LOCALISATION**

Je, soussigné, Roland DESLANDES, 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 27 juin 2016, j'ai procédé à l'arpentage d'une partie de la propriété de , située au numéro civique 60 du chemin Boisvert, en la municipalité de la ville de Danville, M. R. C. des Sources.

La partie de la propriété, objet du présent certificat, est désignée comme étant une partie des lots originaires numéros QUATRE MILLIONS HUIT CENT TRENTE-QUATRE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-UN et QUATRE MILLIONS HUIT CENT TRENTE-SIX MILLE SOIXANTE-DIX-HUIT (lots 4 834 981 pite et 4 836 078 pite) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Richmond, et peut être plus explicitement décrite comme suit

**DESCRIPTION**

**1<sup>o</sup> PARTIE DU LOT 4 834 981 :**

De figure trapézoïdale, bornée vers le nord-est par le chemin Boisvert (lot 4 835 873) et par une partie du lot 4 836 078, vers le sud-est et vers le sud-ouest par une autre partie du lot 4 834 981 et vers le nord-ouest par le lot 4 836 079; mesurant cent trente mètres et trente centièmes (130,30 m) vers le nord-est, soixante-quinze mètres et quatre-vingt-neuf centièmes (75,89 m) vers le sud-est, cent trente-deux mètres et quarante centièmes (132,40 m) vers le sud-ouest et soixante-seize mètres (76,00 m) vers le nord-ouest; contenant en superficie neuf mille neuf cent soixante et un mètres carrés et six dixièmes (9 961,6 m<sup>2</sup>).

**2<sup>o</sup> PARTIE DU LOT 4 836 078 :**

De figure trapézoïdale, bornée vers le nord-est par une autre partie du lot 4 836 078, vers le sud-est par le lot 4 835 776, vers le sud-ouest par une partie

2.

du lot 4 834 981 et vers le nord-ouest par le chemin Boisvert (lot 4 835 873); mesurant cent vingt-cinq mètres et cinquante-quatre centièmes (125,54 m) vers le nord-est, treize mètres et quatre-vingt-dix-neuf centièmes (13,99 m) vers le sud-est, cent vingt-sept mètres et vingt-quatre centièmes (127,24 m) vers le sud-ouest et quatorze mètres (14,00 m) vers le nord-ouest; contenant en superficie mille sept cent soixante-cinq mètres carrés et huit dixièmes (1 765,8 m<sup>2</sup>).

Le tout est illustré sur le plan ci-joint, préparé par le soussigné en date du 7 juillet 2016.

**TITRE DE PROPRIÉTÉ :**

Les recherches faites le 4 juillet 2016 montrent que . paraît être la propriétaire de l'emplacement ci-dessus décrit, pour l'avoir acquis de , aux termes d'un acte de vente reçu devant M<sup>r</sup> Nicolas VIENS, notaire, le 1<sup>er</sup> juillet 2013 et inscrit au registre foncier du bureau de la publicité des droits de Richmond, le 2 juillet 2013, sous le numéro 20 080 536.

**BORNAGE :**

Selon le registre foncier, aucune des limites du bien-fonds n'a fait l'objet d'un bornage.

**HISTORIQUE CADASTRAL**

Les lots numéros 4 834 981 et 4 836 078 du cadastre du Québec ont été inscrits en vertu d'un plan préparé par Roland DESLANDES, arpenteur-géomètre, le 3 septembre 2014, déposé au Service du cadastre le 5 septembre 2014 et mis en vigueur le 10 septembre 2014. Le lot 4 834 981 remplace le lot 21A du Rang 6 du cadastre du canton de Shipton. Le lot 4 836 078 remplace une partie du lot 21C du Rang 6 du cadastre du canton de Shipton.

Les lots numéros 21A et 21C du Rang 6 du cadastre originaire du canton de Shipton ont été inscrits en vertu d'un plan préparé par Louis et Pierre GOSSELIN, arpenteurs-géomètres, le 23 janvier 1882, révisé par F. PAGÉ, arpenteur-géomètre, le 27 mars 1905, déposé au Service du cadastre le 29 juin 1905 et mis en vigueur le 16 novembre 1905.



**CONCORDANCE ENTRE L'OCCUPATION, LES TITRES ET LE CADASTRE :**

Les limites établies pour les fins du présent certificat de localisation sont basées sur le cadastre originaire et sur les titres de propriété.

Ces limites ainsi établies correspondent à l'ensemble de l'occupation sur les lieux.

Les limites, les mesures et la contenance de l'immeuble telles qu'établies correspondent à celles apparaissant au plan global du cadastre du Québec, sauf pour la limite nord-ouest du lot 4 834 981. La ligne de division des lots 4 834 981 et 4 836 079 ne coïncide pas avec la ligne de division des lots 21A et 2B du Rang 6 du cadastre du canton de Shipston. Une correction cadastrale sera réalisée pour rectifier cette situation.

**DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS ET LOCALISATION :**

Les constructions sont entièrement érigées à l'intérieur des limites de la propriété ci-dessus décrite.

Ces constructions sont une maison à un et deux étages portant le numéro civique 60 du chemin Boisvert dont le parement extérieur est en clin de bois et pierre, une grange-étable à un étage et un étagé et demi en bois et tôle, un hangar à un étage en bois, un pontailleur à un étage en bois, une toilette extérieure en bois et une piscine. La position et les dimensions de ces bâtisses figurent sur le plan ci-joint.

**CONFORMITÉ AUX RÈGLEMENTS :**

La présente propriété est située à l'intérieur de la zone A-24 et est conforme quant à la position des structures, bâtiments et dépendances par rapport aux limites du bien-fonds eu égard au règlement municipal de zonage en vigueur lors de la préparation du certificat de localisation.

Aucune disposition, à l'effet que l'immeuble est situé en tout ou en partie à l'intérieur d'une aire de protection ou d'arrondissement historique, n'apparaît au règlement municipal de zonage.

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

**CHARGES, SERVITUDES ET AUTRES CONSTATATIONS :**

Il n'existe aucune servitude active ou passive inscrite au registre foncier affectant cette propriété.

Il n'y a pas d'avis d'expropriation ou de réserve pour fins publiques inscrit au registre foncier contre la propriété ci-dessus décrite.

Il n'y a pas d'ouverture à des distances inférieures à un mètre et cinquante centimètres (1,50 m) des lignes latérales et arrière de la part des constructions érigées sur cet emplacement et également de la part des constructions érigées sur les lots adjacents.

Il existe une ligne électrique et un habman dans la partie nord-est de l'emplacement ci-dessus décrit pour lesquels il ne semble pas y avoir de servitude inscrite au registre foncier. Cette ligne électrique ne dessert que la présente propriété.

**LOIS AFFECTANT LA PROPRIÉTÉ :**

a) Loi sur les biens culturels, chap. B-4

selon le registre foncier, cette propriété ne constitue pas un bien culturel et n'est pas située en tout ou en partie à l'intérieur d'une aire de protection ou d'arrondissement historique en vertu de la Loi sur les biens culturels (L.R.Q., c. B-4);

b) Loi sur l'aéronautique

cet emplacement 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;

c) Loi instituant la Régie du Logement

l'immeuble ci-haut décrit ne présente pas les éléments apparents d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la Loi sur la Régie du logement (L.R.Q., c. R-8.1);

d) Zone d'inondation cartographiée

cet emplacement n'est pas situé à l'intérieur d'une zone d'inondation cartographiée en vertu de la Convention entre le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec relative à la cartographie et à la protection des plaines d'inondation et au développement durable des ressources en eau, signée en 1976 et ses modifications subséquentes.

5.

e) Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., s. P-41.1)

L'emplacement faisant l'objet du présent certificat est inclus dans la zone agricole; cependant, une partie bénéficie de droits acquis en vertu des dispositions de l'article 101 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles en vertu d'une utilisation antérieure au 13 juin 1980. L'emplacement ci-dessus décrit ne peut être aliéné distinctement du résidu des lois 4 834 981 et 4 836 078 sans autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec.

**PLAN:**

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

**SYSTÈME DE MESURE:**

Les dimensions indiquées dans ce rapport et sur le plan ci-joint sont en mètres (SI).

**UTILISATION DES DOCUMENTS:**

Le présent rapport et le plan qui l'accompagne doivent faire partie, selon les renseignements obtenus, de la documentation requise pour des fins de transaction immobilière sur l'immeuble ci-dessus décrit. Ils ne peuvent être utilisés ou invoqués à des fins autres que celles auxquelles ils sont destinés; tout autre usage devra faire l'objet d'une autorisation écrite du sous-signé.

**CERTIFICAT:**

Le présent document a été préparé en conformité de l'Arrêté en Conseil 1798-79 concernant la norme de pratique relative au certificat de localisation à la demande expresse de dame , en date du 21 juin 2016.

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

6.

Préparé à ASBESTOS, ce septième jour du mois de juillet de l'an deux mille seize, sous le numéro huit mille six cent vingt et un (8621) de mes minutes.

Dossier: 16129D

  
Robiland DESLANDES,  
arpenteur-géomètre

VRAIE COPIE DE L'ORIGINAL

Émise le 19 juillet 2016

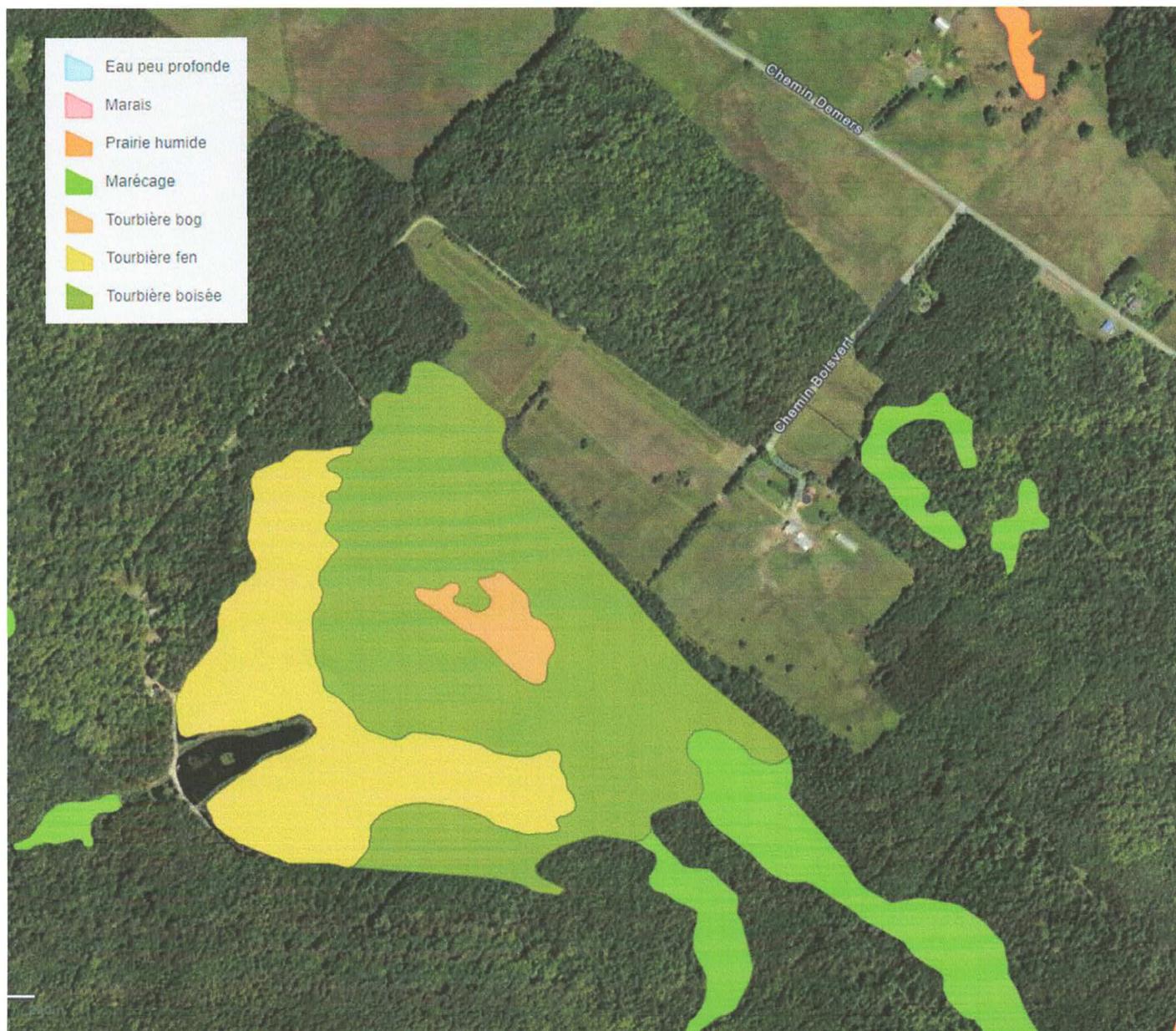
Par:   
arpenteur(e)-géomètre



# Milieu Humide

Adresse :  
60, chemin Boisvert  
Danville (QC) J0A 1A0

Lot(s) :  
4 834 981, 4 836 078  
4 836 079, 4 836 080  
4 835 631



## Aspects légaux :

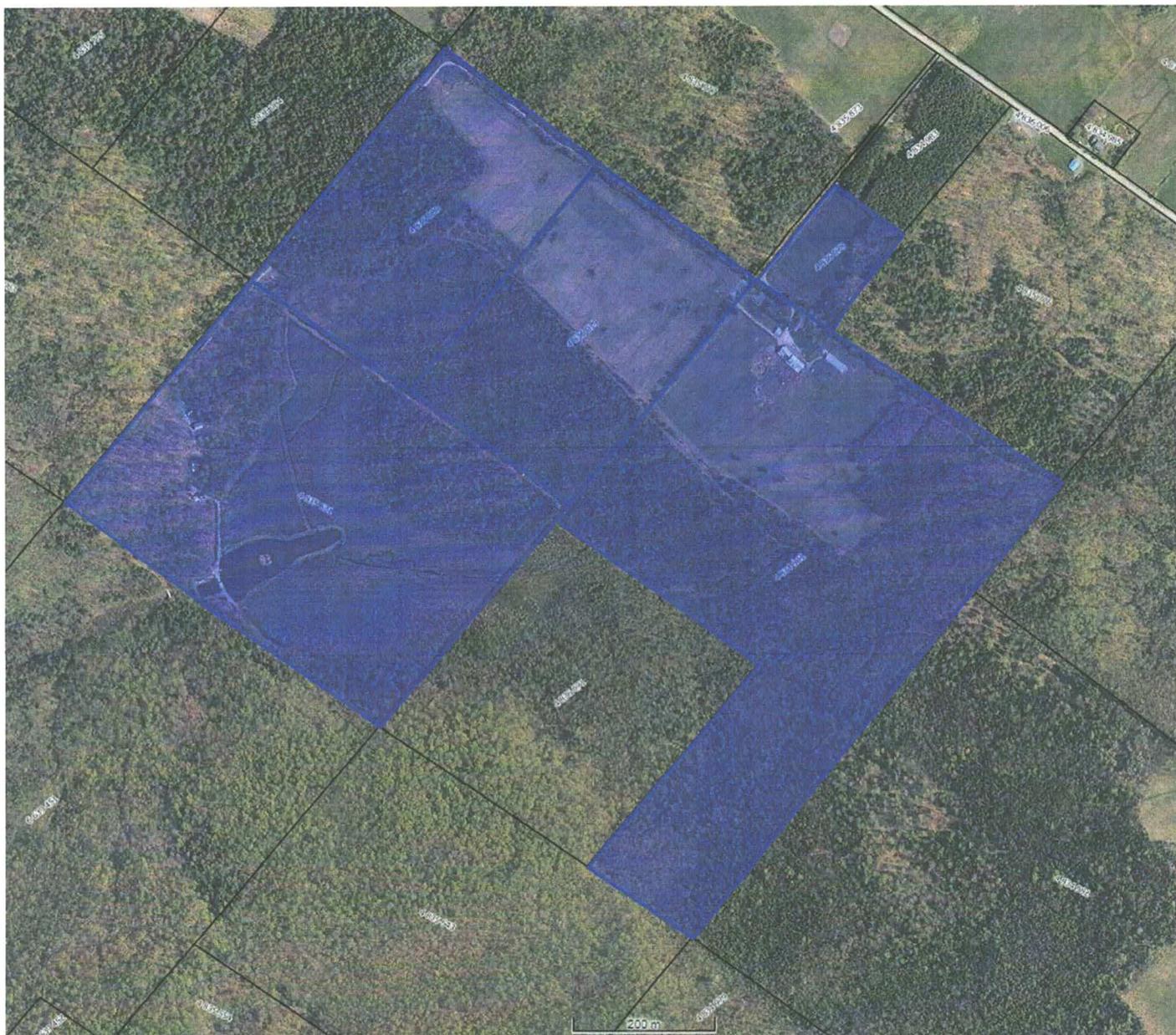
1. Cette carte contient des informations qui ont été préparées pour des fins administratives uniquement.
2. Cette matrice n'a aucune valeur légale et ne vous permet aucun droit de certification des limites cadastrales sur une propriété.
3. Source : <https://www.canards.ca/endroits/quebec/cartographie-detaillee-des-milieus-humides-du-quebec/>

# CPTAQ

## Vue aérienne

Adresse :  
60, chemin Boisvert  
Danville (QC) J0A 1A0

Lot(s) :  
4 834 981, 4 836 078  
4 836 079, 4 836 080  
4 835 631



### 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/)

