

# ANNEXE A1

Adresse:  
1226-1228-1230, rue St-Joseph  
Tingwick (QC) J0A 1L0

No de lots :  
5 500 036

---

## DÉCLARATIONS DU VENDEUR :

1. **SANS GARANTIE LÉGALE** : La présente vente est faite sans garantie légale de qualité, 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 des opérations commerciales 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. **RÉPARTITION DE LA PORTION RÉSIDENIELLE VS. COMMERCIALE** : Le vendeur déclare que l'usage de l'immeuble résidentiel représente 75% de la valeur de la totalité de l'immeuble et que l'usage de l'immeuble commercial représente 25% de la valeur de celui-ci.
4. **BUREAU DE POSTE**: Bail écrit en date du 2 mars 2022 pour *Poste Canada* (Prolongation de bail et bail disponible sur demande). Dans l'entente avec Poste Canada, le propriétaire doit faire le ménage des locaux à la fin de toutes les journées (du lundi au vendredi) et fournir les produits d'entretien qu'il utilise. Il est possible pour le propriétaire de donner le mandat à une autre personne de confiance qu'il rémunèrera à ses frais (voir détails avec courtiers).
5. **MONTANT DES REVENUS ET DES DÉPENSES** : L'acheteur comprend que le vendeur fournit les informations sur ses revenus et dépenses au meilleur de ses connaissances, que certaines dépenses n'ont pas de facture pour en démontrer la nature. L'acheteur comprend également que les dépenses pourraient augmenter ou diminuer en fonction de l'identité du propriétaire ou de l'utilisation des locataires/propriétaires, exemple : les coûts en électricité, en chauffage ou en assurance.
6. **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.
7. **SERVITUDES** : Le vendeur déclare que l'immeuble est l'objet d'une servitude d'aqueduc établie en faveur du lot 5 500 021 contre l'emplacement à l'étude, publiée sous le numéro 128 945. Il existe une servitude en faveur de la compagnie la Shawinigan contre le lot originaire 504, publié sous le numéro 73 231.
8. **BÂTIMENT PATRIMONIAL**: Bien que le certificat de localisation de 2021 note que cette bâtisse n'est pas située à l'intérieur d'une zone patrimoniale ou d'une zone patrimoniale d'intégration au règlement de zonage, la municipalité a mentionné aux courtiers que le bâtiment sis au 1226-1230 a été identifié comme bâtiment à valeur patrimoniale dans l'inventaire actuellement réalisé par la MRC sur son territoire. Toutefois, pour l'instant, le fait d'être identifié comme bâtiment à valeur patrimoniale dans l'inventaire ne fait pas en sorte qu'il y aura automatiquement des restrictions spécifiques d'attribuées à ce bâtiment. Lorsque l'inventaire de l'ensemble du territoire sera complété, ce sera à la municipalité, en collaboration avec la MRC, d'évaluer les mesures de conservation ou de protection qu'elle veut attribuer à ce bâtiment et de réaliser un règlement à cet effet.

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  
CIRCSCRIPTION FONCIÈRE D'ARTHABASKA

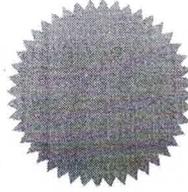
**CERTIFICAT DE LOCALISATION**  
**Hubert**

Je, soussigné, **YVES DROLET**, 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 :

- 1.- **Mandat**  
À la demande de **Monsieur Luc Nolette**, j'ai procédé, le **9 août 2021**, aux recherches concernant l'immeuble faisant l'objet du présent certificat.
- 2.- **Opération d'arpentage et désignation du bien-fonds**  
a) Le **23 septembre 2021**, j'ai effectué les mesurages de l'emplacement connu et désigné comme étant le **lot 5 500 036**, du cadastre du Québec, municipalité de **Tingwick**, circonscription foncière d'Arthabaska.

**DESCRIPTION ACTUALISÉE:**  
**Le lot 5 500 036**

Le **lot 5 500 036**, du cadastre du **Québec**, municipalité de **Tingwick**, circonscription foncière d'Arthabaska, de figure irrégulière, borné et délimité comme suit: vers le nord-est par le lot 5 500 036 (rue Saint-Joseph), mesurant le long de cette limite vingt-neuf mètres et soixante-dix-sept centimètres (29,77) et sept mètres et vingt-quatre centimètres (7,24) selon une ligne brisée; vers le



285, rue de la France, Ste-Veronique, C.P. 612  
Té: (418) 538-5731 / (427) 226-1733  
1181, rue Saint-Joseph, C.P. 2246  
Té: (418) 631-0011 / (427) 298-5730  
275, boulevard Saint-Jacques, Québec, Q.C. H2T 2B1  
Té: (514) 801-2715 / (427) 252-2714



Lot(s) : 5 500 036  
Cadastre : Québec  
Circonscription foncière : Arthabaska  
Municipalité : Tingwick

**CERTIFICAT DE LOCALISATION**

Dossier : 14 798  
Minute : 14 409  
Copie No : 1



écoués par le lot 5 500 038, mesurant le long de cette limite hient-huit mètres et dix centimètres (36,10); vers le nord-est par le lot 5 500 038, mesurant le long de cette limite dix-huit mètres et soixante-neuf centimètres (18,69); vers le sud-est par le lot 5 500 040, mesurant le long de cette limite vingt-neuf mètres et quarante-huit centimètres (22,48); vers le sud-ouest par le lot 5 500 021, mesurant le long de cette limite dix-neuf mètres et soixante-neuf centimètres (19,69) et vingt et un mètres et dix centimètres (21,02) selon une ligne limite rectiligne vers le nord-ouest par le lot 5 500 022, mesurant le long de cette limite onze mètres et dix centimètres (11,10); vers le nord-ouest par les lots 5 500 022 et 5 500 408, mesurant le long de cette limite quinze mètres et dix centimètres (36,10).

**SUPERFICIE : 2 269,7 mètres carrés**

3. **Titre de propriété**  
 Selon le dernier titre d'acquisition, **Monsieur Luc Nolle et Madame Sonia Charbon** seraient propriétaires de cet immeuble pour l'avoit acquis de **Madame Monette Arsenault**, aux termes d'un acte reçu devant Me **Jean-Marc Aubert**, notaire, le 15 mars 2010 et inscrit au registre foncier du bureau de la publicité des droits d'Anticosti le **16 mars 2010** sous le numéro **17 903 347**.

4. **Historique cadastrale**  
 L'immeuble ci-haut désigné a été immatriculé au cadastre officiel du Québec comme étant le lot 5 500 038 en vertu de la réforme cadastrale déposée officiellement aux archives du ministère responsable du cadastre le 5 août 2010 et mise en vigueur au registre foncier du bureau de la publicité des droits d'Anticosti le 10 août 2016.

Le lot 5 500 038 remplace le lot original 497 et une partie des lots originaux 493, 494, 498 et 504 du cadastre du Carillon de Tanguay, lesquels lots ayant été immatriculés au cadastre en vertu du décret de ministre en vigueur, lequel est en vigueur depuis le 25 avril 1994.

5. **Concordance entre les titres, le cadastre et l'occupation**  
 Les limites établies pour les fins du présent certificat de localisation sont posées sur le plan de la réforme cadastrale dit dit limonable les titres de propriété et les bornages publiés sous les numéros 259, 630 et 264 038.

Les dimensions trouvées sur les lieux pour le lot 5 500 038 sont conformes aux indications fournies par le cadastre.

Ces limites ainsi établies correspondent aux marques d'occupation retrouvées sur les lieux ainsi qu'aux titres de propriété.

Les constatations concernant les occupations le long des limites de propriétés, dont l'appartenance reste à définir, sont les suivantes:

- la clôture au sud-est le long du lot 5 500 038 est située sur le lot adjacent;
- la haie au nord-est le long du lot 5 500 038 est située sur le lot adjacent;
- la clôture au sud-est le long du lot 5 500 040 est érigée de part et d'autre de la limite de propriété;
- la clôture au sud-ouest le long du lot 5 500 021 est érigée de part et d'autre de la limite de propriété;
- la clôture au nord-ouest le long du lot 5 500 022 est érigée majoritairement sur le lot à l'étude et ensuite sur le lot adjacent;
- la clôture au sud-ouest et au nord-ouest le long des lots 5 500 022 et 5 500 408 correspond assez bien avec la limite de propriété;
- la haie au nord-est le long de la rue est empiètement localisée sur le lot à l'étude.

<p>6. Le présent immeuble a fait l'objet de deux bornages, lesquels affectent les limites sud-est et sud-ouest de cette propriété. Ces bornages ont été publiés le 6 novembre 1994 et le 23 novembre 1996 sous les numéros 259 930 et 264 038. Les limites sud-est et sud-ouest ainsi établies lors de ce certificat de localisation correspondent à ce bornage, le tout, tel qu'illustré sur le plan C-101.</p>	<p><b>Description des constructions et localisation</b> Les constructions sont entièrement érigées à l'intérieur des limites de la propriété ci-dessus décrite.</p> <p>Ces constructions sont un bâtiment commercial et résidentiel à deux étages, avec sections à un étage, portant les numéros civiques 1226 à 1230 de la rue Saint-Joseph dont le parament extérieur est en cîm d'aluminium et un garage d'un étage avec revêtement en tôle et bois.</p> <p>La position et les dimensions de ces structures figurent sur le plan ci-joint. Les mesures ainsi que les distances des structures aux limites de propriété ont été prises au revêtement.</p>
<p>7. <b>Emplacements, surplombs</b> Le territoire de la municipalité empiète partiellement sur l'emplacement à l'étude</p>	<p>Le recod du toit du garage érigé sur le lot 5 500 040 est en surplomb sur cet emplacement.</p> <p>Le toit, tel qu'illustré sur le plan ci-joint. Il n'y a aucun autre empiètement ou surplomb affectant ce bien-fonds.</p> <p>8. <b>Ouvertures, van, auilles et écouir des toits en référence aux articles 963 et 965 à 966 du Code Civil du Québec</b> Il n'y a pas d'ouverture à des distances inférieures à un mètre et cinquante centimètres (1,50) 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.</p>

<p>9. <b>Mitoyenneté</b> Les murs de ces constructions ne sont pas mitoyens.</p>	<p>10. <b>Servitudes inscrites et autres constatations</b> Il existe une servitude d'évêquod établie en faveur du lot 5 500 021 contre l'emplacement à l'étude, publiée au registre foncier le 11 novembre 1990 sous le numéro 123 645.</p>
<p>Il existe une servitude en faveur de la compagnie la Shawinigan contre le lot originaire 504, publiée au registre foncier le 17 mars 1991 sous le numéro 73 231. Cette servitude n'est pas localisée.</p> <p>J'ai constaté la présence d'une ligne électrique au nord-est de cet immeuble, laquelle permet entre autres le branchement électrique de cette bâtisse au réseau public.</p>	<p>J'ai constaté la présence d'un câble tenseur qui surplombe cet immeuble et ce bâtiment, lequel est tuilé à la ligne électrique située le long de la limite nord-est de ce bien-fonds.</p> <p>La corde à linge desservant ce bien-fonds est fixée à un poteau érigé sur la limite sud-est de cet emplacement.</p>
<p>11. <b>Avis d'expropriation</b> Selon le registre foncier, aucun avis d'expropriation ou de réserve pour fins publiques n'affecte l'emplacement.</p> <p>12. <b>Règlements de construction et de zonage</b> L'immeuble est conforme au règlement municipal de lotissement en ce qui concerne ses dimensions et sa superficie.</p>	<p>5</p>

<p>Cet immeuble est situé à l'intérieur de la zone M4 et, selon leur aspect extérieur, les constructions qui s'y trouvent seraient autorisées dans cette zone.</p> <p>Les constructions respectent le règlement actuel de construction établi de zoning quartier aux marges de recul, sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour la marge de recul avant mesurée de la façade principale qui est de 4,16 mètres et qui est inférieure à celle prescrite par le règlement municipal, soit 7,50 mètres.</li> <li>- l'écouline est situé à une distance inférieure aux 2 mètres exigés par la réglementation actuelle.</li> </ul> <p>Cependant, cette bâtisse bénéficie d'un droit acquis car après vérification auprès de la municipalité la construction originale est antérieure au premier règlement de zoning.</p> <p>Cet immeuble n'est pas situé à l'intérieur d'une zone patrimoniale ou d'une zone patrimoniale désignée au règlement de zoning.</p> <p>Cet immeuble n'est pas situé à l'intérieur d'une zone de protection d'une zone d'inondation ou d'une zone à risque établie par règlement municipal de zoning.</p> <p>Cet immeuble n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une bande de protection riveraine établie par le présent règlement municipal de zoning et telle que définie au sein de la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables.</p>	<p>13. <u>Lois particulières</u></p> <p>a) <u>Protection du Territoire Agricole</u></p> <p>Cette propriété n'est pas incluse dans la zone agricole. (RLCO, c. P. 41.1)</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>b) <u>Zone aéroportuaire</u></p> <p>Le bien foncier n'est pas situé à l'intérieur d'une zone aéroportuaire tel qu'établi par règlement adopté sous l'autorité de la Loi sur l'aéronautique (L.R.C., c.A-2).</p>	<p>c) <u>Zone d'inondation caractérisable</u></p> <p>Le bien foncier n'est pas situé à l'intérieur d'une zone d'inondation caractérisable en vertu de la Convention entre le gouvernement du Canada et du gouvernement du Québec relative à la cartographie et à la protection des plaines d'inondation et au développement durable des ressources en eau, signé en 1976 et ses modifications subséquentes.</p> <p>d) <u>Loi sur le patrimoine culturel</u></p> <p>Selon le registre foncier, cette propriété ne constitue pas un bien patrimonial et n'est pas située en tout ou en partie à l'intérieur d'une aire de protection ou d'un site patrimonial en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (RLCO, c. P-0.02)</p> <p>e) <u>Règle du logement</u></p> <p>L'immeuble ci-dessus décrit ne semble pas constituer un ensemble immobilier au sens de la Loi sur la Régie du logement (RLCO, c. R-0.1).</p> <p><u>Système de mesure</u></p> <p>Toutes les dimensions dans le présent rapport sont en mètres (SI).</p> <p><u>Le bien</u></p> <p>Le plan d'ajustement immobilier ci-haut désigné, sa convenue et les principaux éléments qui l'occupent, il fait partie intégrante du présent certificat de localisation.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

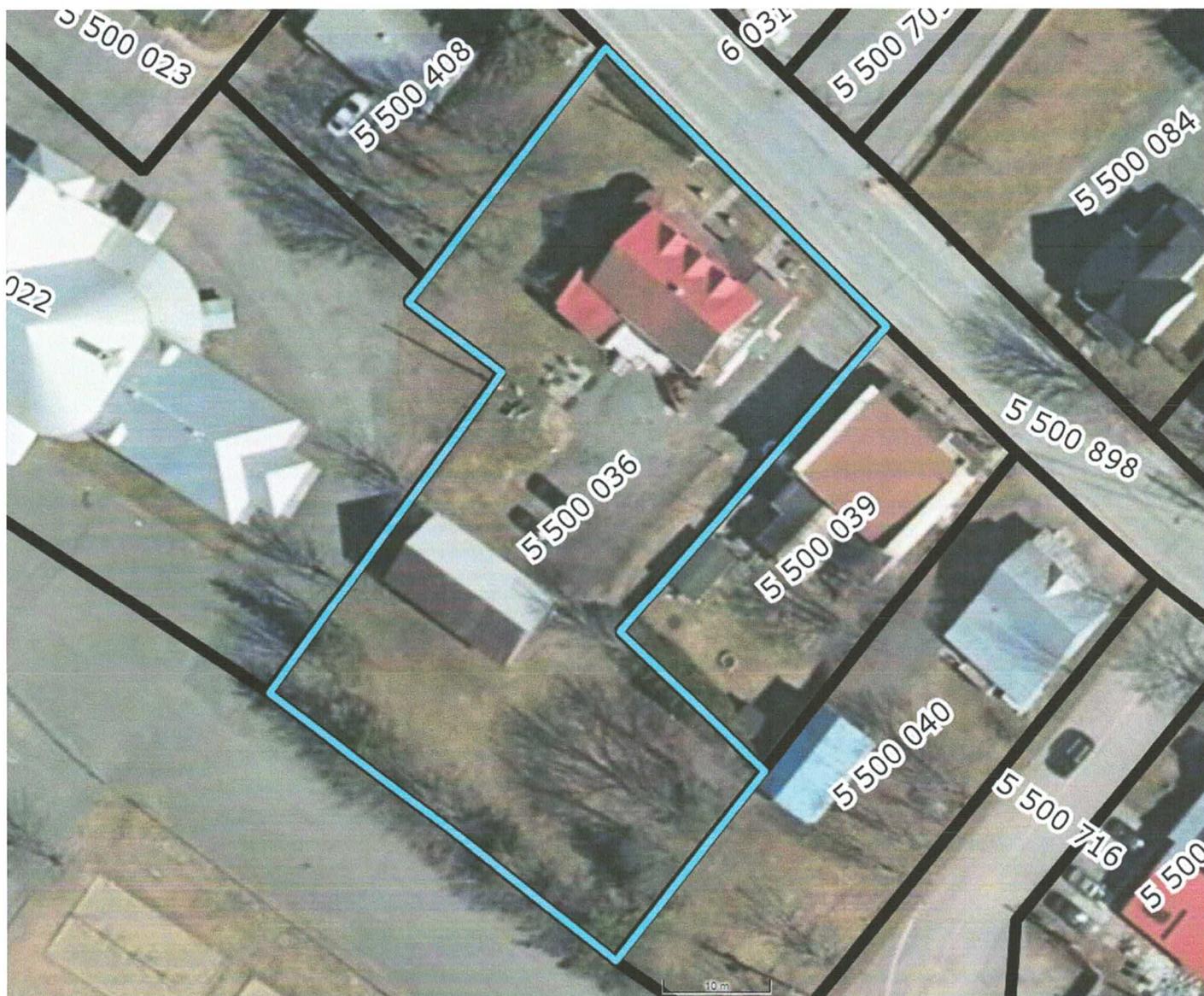


# CPTAQ

## Vue aérienne

Adresse :  
1226-1228-1230,  
rue St-Joseph Tingwick (QC)  
JOA 1L0

Lot:  
5 500 036



### 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/)

