

ANNEXE A1

Adresse : 7A, rang St-Claude, St-Philippe, QC, J0L 2K0

No de lots : 2 713 322 /
6 251 637 (en indivision)

<u>INCLUSIONS</u>	<u>EXCLUSIONS</u>
• +/-100 barrières • Exerciseur à chevaux (freestyle) • Van 53 pi à foin • 6 chariots à ripe • 1 gros ventilateur • Silo à moulué 3 tonnes <i>Lesquelles sont vendues sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur</i>	• 20 barrières appartenant à un pensionnaire • Chevaux • Foin • Ripe • Alimentation • Tracteur Case 75A Farmall – standard shuttle shift avec un quick attach, un souffleur, une gratte, pic à balle ronde • Stock/Inventaires

DÉCLARATIONS DU VENDEUR :

1. **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.
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 donné sans garantie légale de qualité ou de fonctionnement, aux risques et périls de l'acheteur.
3. **MONTANT DE VENTE PLUS TAXES :** 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). Le montant de vente est plus les taxes applicables.
4. **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.
5. **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).
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 ne fournira pas de document d'arpentage, ni aucun certificat de localisation ou piquetage pour cette vente. L'acheteur s'en déclare satisfait.

7. **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.
8. **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.
9. **LOT EN INDIVISION ET DROIT DE RETRAIT :** Le lot n° 6 251 637 est détenu en copropriété indivise avec un voisin et est vendu en l'état, sous cette forme d'indivision. L'indivisaire détient un droit de retrait lui permettant de racheter ce lot dans un délai de soixante (60) jours suivant la signature de l'acte de vente chez le notaire.

Le vendeur reconnaît que l'acheteur n'a pas l'intention de conserver uniquement le lot n° 2 713 322 dans l'éventualité où l'indivisaire exercerait son droit de retrait sur le lot n° 6 251 637. En conséquence, le vendeur s'engage à reprendre le lot n° 2 713 322 et à rembourser intégralement l'acheteur, incluant tous les frais encourus relativement à cet achat.

Dans l'hypothèse où le droit de retrait serait exercé, que ce soit uniquement pour le lot en indivision (terre arrière) ou pour l'ensemble de la propriété, le vendeur s'engage à rembourser à l'acheteur l'ensemble des frais directement liés à la transaction. Ces frais comprennent notamment : les honoraires notariaux, les intérêts et pénalités sur tout prêt contracté, les frais de déménagement, d'assurances, d'inspection, d'analyse d'eau, ainsi que tout autre frais justifié lié à la propriété.

Pour obtenir remboursement, l'acheteur devra remettre au notaire les copies des factures justificatives. Le notaire aura pour mandat de s'assurer que l'acheteur soit remboursé intégralement et pourra, à cette fin, utiliser les fonds déposés en fidéicommiss.

Dans l'éventualité où les fonds en fidéicommiss s'avéreraient insuffisants pour couvrir la totalité des montants dus, le vendeur s'engage à transférer sans délai au notaire les sommes nécessaires afin que l'acheteur soit remboursé dans leur intégralité.

10. **PRODUIT DE LA VENTE EN FIDÉICOMMISS POUR DROIT DE RETRAIT :** Le notaire instrumentant sera tenu de conserver les produits de la vente dans son compte en fidéicommiss 65 jours après la signature de l'acte de vente. Si au bout de ce délai, l'indivisaire, Carl Lussier, décidait de ne pas acheter, alors le notaire remettrait le montant de la vente aux vendeurs sans délai supplémentaire. Toutefois, si l'indivisaire décidait de se porter acquéreur, alors le notaire devrait remettre le montant en fidéicommiss à l'acheteur en totalité, en plus du montant des frais occasionnés tel que décrit au point 9 de l'Annexe A1, et ce, dans un délai de 80 jours suivant la signature de l'acte de vente. Ce délai additionnel existe pour donner le temps au notaire de recevoir toutes les factures, dépenses occasionnées, d'annuler la vente et de recevoir les fruits de la vente avec l'indivisaire.
11. **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.

12. **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)
13. **ZONE INONDABLE** : Il y aurait une zone inondable sur la propriété. 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)
14. **SERVITUDES** : Le vendeur déclare que l'immeuble n'est l'objet d'aucune servitude sauf et excepté, au profit de The Shawinigan Water and Power Company (31 657 et 31 674), celles créées au profit d'Hydro-Québec (127 345 et 170 514) et celle créée au profit de Gaz Métropolitain inc. (121 821).
15. **AQUEDUC ET INSTALLATIONS SEPTIQUES** : Le vendeur a informé les acquéreurs que la propriété ne posséderait pas d'installations septiques et que la municipalité aurait envoyé des avis de non-conformité aux vendeurs à cet effet. L'acheteur se déclare informé et en fera son affaire.
16. **TOLÉRANCE DE LA MAISON MOBILE** : La maison mobile est « tolérée » par la municipalité en autant qu'elle soit utilisée pour des employés de ferme. Elle empièterait sur la bande de protection mais elle semble bénéficier d'un droit acquis quant à l'empiètement. (Voir document ci-joint)
17. **LOFT DU PALEFRENIER** : Le loft du palefrenier dans l'écurie n'a jamais été déclaré à la municipalité ou autre instance gouvernemental. Il ne serait donc pas réglementaire. L'acheteur l'accepte tel quel et en fait son affaire.
18. **SUGGESTION : ASSURANCES AGRICOLES (appelez votre courtier rapidement)** : Petit rappel : Avoir une assurance agricole demande plus de temps qu'une assurance résidentielle. De ce fait, vous devrez rapidement contacter vos assurances agricoles et ne surtout pas attendre à quelques jours avant la signature chez le notaire car vous pourriez ne pas respecter vos délais. N'oubliez pas qu'afin d'avoir le déboursé pour votre prêt, l'institution financière exigera une preuve écrite d'assurance agricole. Si vous n'avez pas la preuve d'assurance, l'institution financière ne voudra pas vous prêter et la signature pourrait être compromise. Il est donc de la responsabilité de l'acheteur de se prévaloir d'une assurance agricole dans les délais. Appelez votre courtier d'assurance rapidement.
19. **PÂTURAGES ET STATIONNEMENT DE L'AUTRE CÔTÉ DU CHEMIN** : Les vendeurs sous-louent le terrain en face de l'écurie (de l'autre côté de la rue) qui comprend des pâturages et des stationnements. Une nouvelle entente devra être prise si l'acquéreur souhaite louer la propriété.
20. **LOCATION** : Il y a présentement un palefrenier qui habite dans un loft dans l'écurie et une autre personne qui habite dans la maison mobile. Ces espaces pourront être visités seulement sous offre d'achat acceptée.

Date : 04-11-2025

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.*

CPTAQ

Vue aérienne

Adresse :
7A, rang St-Claude,
St-Philippe, QC, J0L 2K0

Lot(s) :
2 713 322
6 251 637 (en indivision)





Aspects légaux :

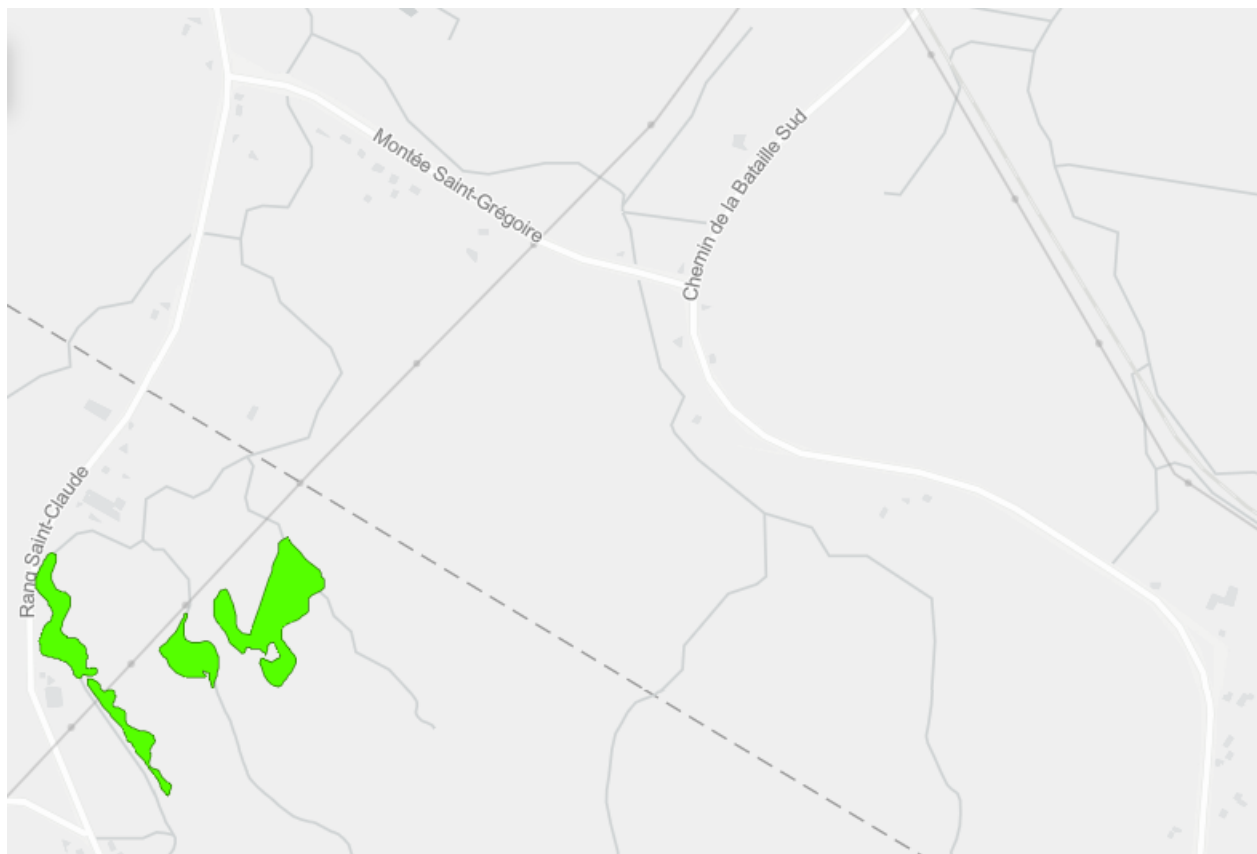
1. Cette carte contient des informations qui ont été préparées pour des fins administratives uniquement.
2. Cette matrice n'a aucune valeur légale et ne vous permet aucun droit de certification des limites cadastrales sur une propriété.
3. Source : https://geoegl.msp.gouv.qc.ca/igo/cptaq_demeter/



Milieu Humide

Adresse : 7A, rang St-Claude,
St-Philippe, QC, J0L 2K0

Lot(s) : 2 713 322
6 251 637 (en indivision)



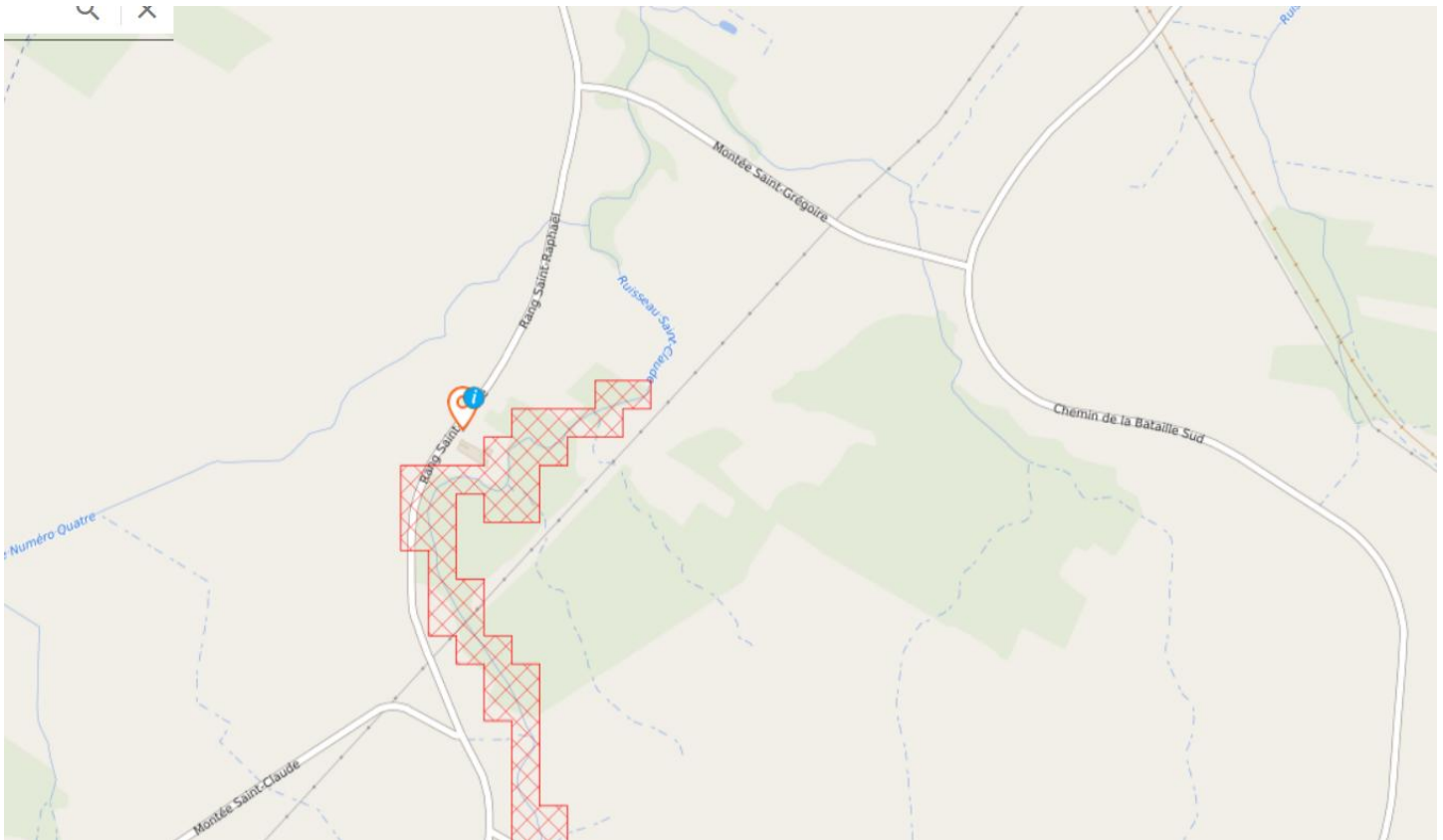
Aspects légaux :

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-milieux-humides-du-quebec/>

Zone inondable Vue Aérienne

Adresse : 7A, rang St-Claude,
St-Philippe, QC, J0L 2K0

Lot(s) : 2 713 322
6 251 637 (en indivision)



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 : Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques

SERVITUDES

Le vendeur déclare que l'immeuble n'est l'objet d'aucune servitude, à l'exception de :

IMMEUBLES 1 ET 2 :

- celles créées sur le lot originaire 49 de la Paroisse de Saint-Philippe au profit de *The Shawinigan Water and Power Company* aux termes des actes publiés au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laprairie sous les numéros **31 657** et **31 674**.

IMMEUBLE 2 :

- celles créées au profit d'*Hydro-Québec* aux termes des actes publiés audit bureau sous les numéros **127 345** et **170 514**;

- celle créée au profit de *Gaz Métropolitain inc.* aux termes de l'acte publié audit bureau sous le numéro **121 821**.