ANNEXE A1

Adresse : 439 10iem Rang,
St-Anne-de-la-Rochelle, J0E 2B0

No de lots : 2 238 632

INCLUSIONS	EXCLUSIONS
• Bouilleuse 2 x 8 au bois • Panne à plis en Stainless • Réchaud • Séparateur turbo compact • Tubulure • Station de pompage avec extracteur / relâcheur • Réservoir de Stainless • Pompe vaccum • Roulotte Terry 24 pi 1990 environ • Poêle • Frigidaire • Tables • Chaises • Fauteuil • Toilette chimique *Lesquelles sont vendues sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur*	• Tracteur • VTT • Divan

DÉCLARATIONS DU VENDEUR :

1. GARANTIE LÉGALE : La présente vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur. (Voir document plus bas)

GARANTIE

Nonobstant toute disposition contraire qui pourrait être prévue aux présentes ou dans tout autre document intervenu ou à intervenir entre le VENDEUR et l'ACHETEUR, cette vente est faite avec la garantie du droit de propriété seulement. En conséquence, il est de l'intention des parties d'exclure, par les présentes, toute garantie quant à la qualité de l'immeuble (terrain(s) et bâtisse(s)) et quant à la présence de tout contaminant, polluant, matière ou déchet dangereux dans et/ou sur l'immeuble (terrain(s) et bâtisse(s)), de telle sorte que cette vente est faite, à cet égard, aux risques et périls de l'ACHETEUR. Nonobstant ce qui précède, le VENDEUR demeure responsable de ses faits personnels, conformément aux dispositions du *Code civil du Québec*.

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. TRANSFERT DE RESPONSABILITÉ (si applicable): 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.

8. ZONAGE AGRICOLE : L'acheteur reconnaît que le lot vendu est situé dans une zone agricole, que ce lot est assujetti 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. POSSIBILITÉ D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE : Afin d'obtenir un permis de construction d'une résidence ou autre, l'acheteur devra lui-même s'assurer de la faisabilité de son projet avec la municipalité et/ou autres instances légales et/ou autorités compétentes. 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. Celui-ci est l'unique responsable d'obtenir la confirmation que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux dispositions pertinentes en matière de zonage soit avec la municipalité et/ou les instances légales et/ou autorités compétentes. Le vendeur ainsi que le courtier se dégagent de toutes responsabilités. Si l'acheteur désire un délai afin de faire ses

vérifications, il doit en aviser immédiatement le courtier afin d'ajouter la clause dans la promesse d'achat.

10. 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.

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. ARTICLE 59 : La propriété est inscrite sous un article 59. L'acheteur devra lui-même faire la vérification avec la municipalité afin 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. Si l'acheteur désire du temps supplémentaire à la promesse d'achat afin de pouvoir faire cette démarche, il devra en aviser le courtier au moment de la signature de l'offre d'achat afin de l'inclure dans ses conditions.

14. SERVITUDES : Le vendeur déclare que l'immeuble n'est l'objet d'aucune servitude sauf et excepté, qu'il existe des servitudes d'utilité publique pour le transport et la distribution des services d'électricité, de téléphone, de télécommunication et de câblodistribution. (Voir document plus bas)

SERVITUDES ET AUTRES DROITS

Le VENDEUR déclare que l'immeuble est sujet aux servitudes et autres droits suivants :

- Droits d'Hydro-Québec d'occuper une partie de la propriété vendue aux fins d'installer et d'entretenir ses équipements nécessaires à l'exploitation de la ligne de distribution d'électricité, le tout conformément aux *Conditions de services d'électricité* approuvées par la Régie de l'énergie;

L'immeuble est également sujet à toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes inhérentes audit immeuble, notamment les servitudes d'utilités publiques consenties en faveur d'Hydro-Québec et/ou Bell Canada, le cas échéant. Sans admission ni renonciation de la part des parties au bénéfice de la prescription ou à tous autres droits et recours qu'elles pourraient être habilitées à faire valoir à l'encontre des servitudes passives et autres droits ci-dessus relatées.

15. 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.

16. 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.

Date : 30-07-2025

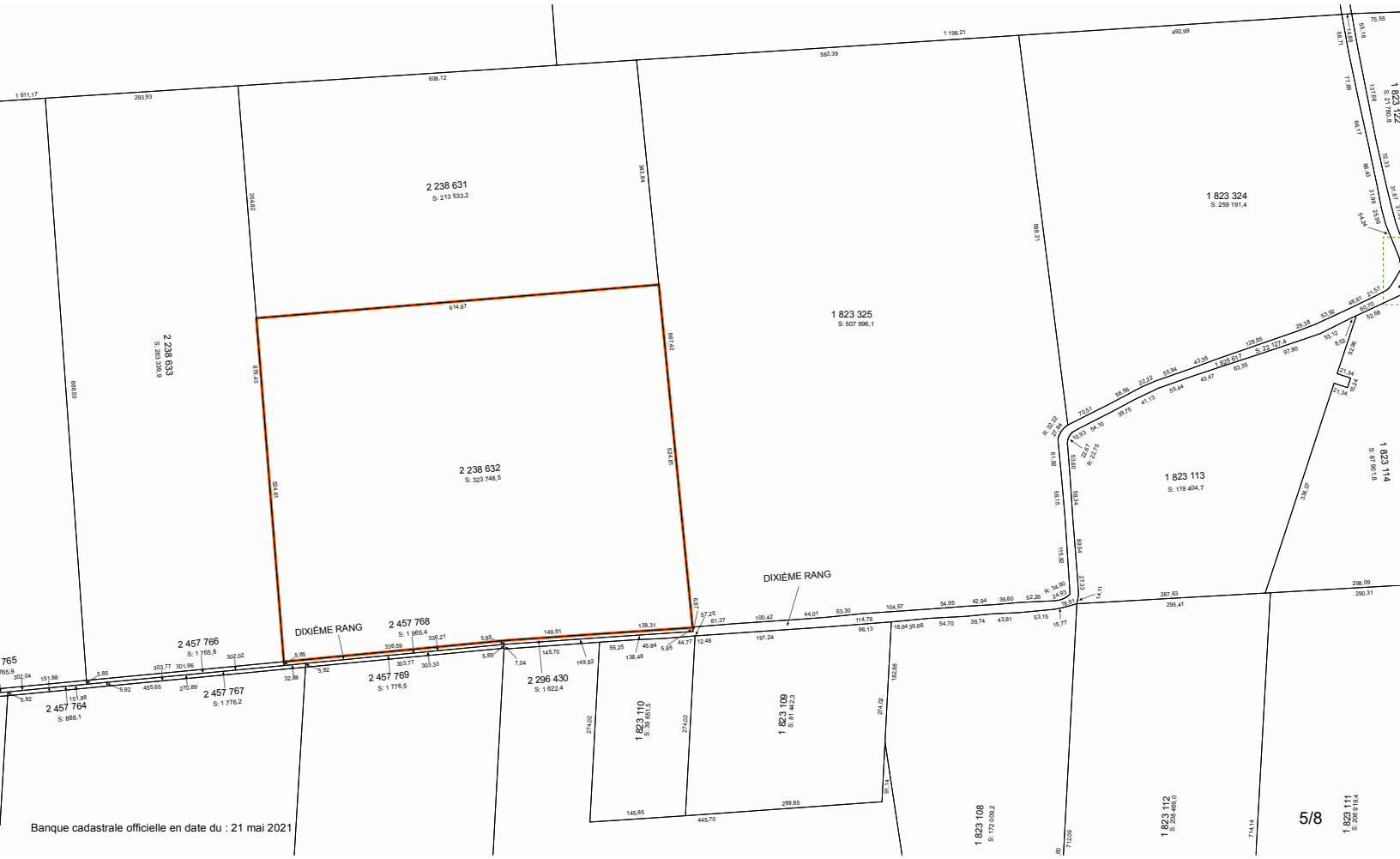
Par la présente, je déclare avoir pris connaissance de ce document et m'en déclarer satisfait.

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.

.

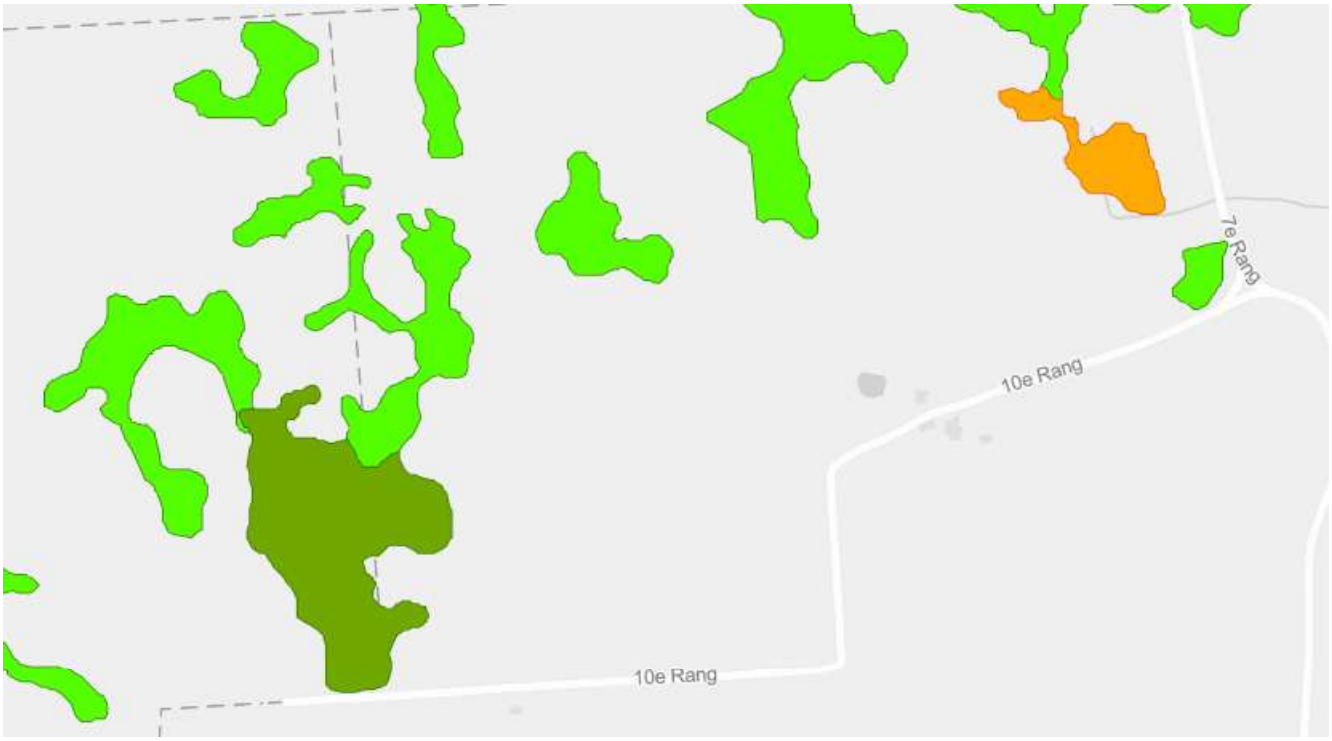


Banque cadastrale officielle en date du : 21 mai 2021

Milieu Humide

Adresse : 439 10iem Rang, St-Anne-de-la-Rochelle, J0E 2B0

Lot(s) : 2 238 632



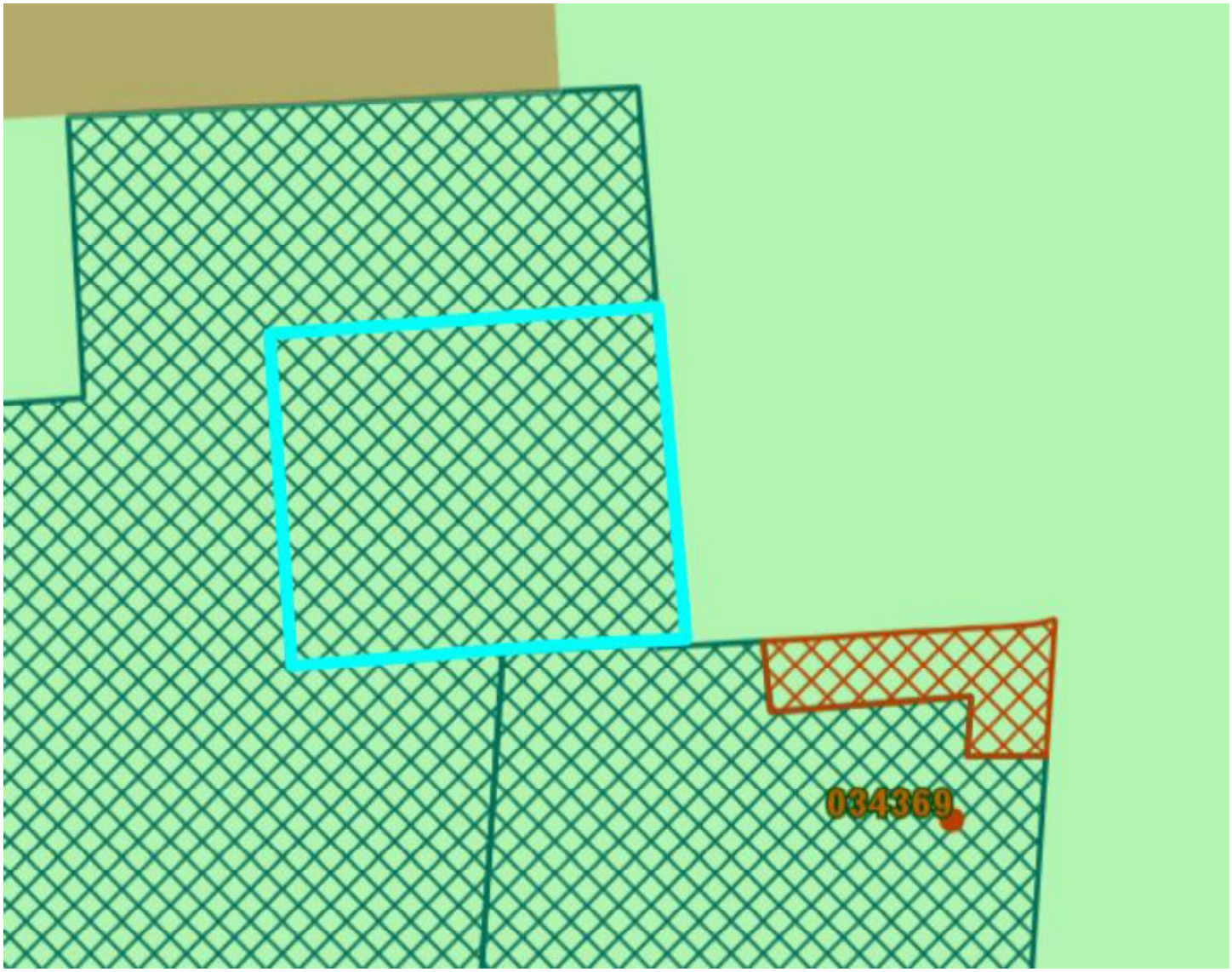
Aspects légaux :

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/

CPTAQ
Article 59
Vue aérienne

Adresse :
439 10ème rang
Ste-Anne-de-la-Rochelle

Lot(s) :
2238632



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/?

CPTAQ
Vue aérienne

Adresse : 439 10iem Rang, St-Anne-de-la-Rochelle, J0E 2B0

Lot(s) : 2 238 632

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/?