

ANNEXE A1

Adresse :
710 rue St-Édouard,
Saint-Urbain, QC, G0A 4K0

No de lots :
6 157 429
6 157 428
5 720 343

<u>INCLUSIONS</u>	<u>EXCLUSIONS</u>
Tous les équipements pour la production. <i>Lesquelles sont vendues sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur</i>	Récoltes Inventaires/stock Cheptel d'émeus

1. **LA GARANTIE** : La bâtisse de l'économusée situé au 710 rue St-Édouard, St-Urbain est vendu avec la garantie légale, mais tout le reste de la propriété et des lots 6 157 429, 6 157 428 et 5 720 343 sont vendus sans garantie légale, aux risques et périls de l'acheteur.
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** : Le montant de vente est plus les taxes applicables. 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).
4. **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.
5. **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.
6. **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.
7. **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 sera fourni pour l'économusée et la maison uniquement (si la maison est incluse dans la transaction).
8. **ZONAGE AGRICOLE**: L'acheteur reconnaît que le lot 6 157 429 est vendu est partiellement 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. Si l'acheteur veut du temps supplémentaire pour faire ses vérifications, il devra ajouter une clause à la promesse d'achat. Si aucune clause n'est ajoutée, c'est que l'acheteur s'en déclare satisfait.

9. **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/constructions qu'il entend faire avec la propriété ci-haut mentionnée. Si l'acheteur veut du temps supplémentaire pour faire ses vérifications, il devra ajouter une clause à la promesse d'achat. Si aucune clause n'est ajoutée, c'est que l'acheteur s'en déclare satisfait.
10. **SERVITUDES** : Le vendeur déclare que l'immeuble est l'objet de servitude et 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.
- Sujet à une servitude de passage #13 561 861 (affecte une partie des lots 6 157 428 et 5 720 343 en faveur d'une partie du lot 6 157 429)
 - Sujet à une servitude de passage et d'égout sanitaire #22 103 511 (la servitude de passage affecte une partie des lots 6 157 428 et 6 157 429, en faveur d'une autre partie du lot 5 720 343 et affectant la une partie du lot 5 720 343 en faveur de 6 157 428 et 6 157 429, et la servitude d'égout sanitaire affecte une partie des lots 6 157 428 en faveur d'une partie du lot 5 720 343).
11. **AQUEDUC ET ÉGOUTS**: Les lots 5 720 343, 6 157 429 et 6 157 428 sont tous desservis par l'aqueduc de la ville. En revanche, uniquement les lots 6 157 428 et 5 720 343 sont branchés aux égouts.
12. **SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE** : Étant donné que les trois lots visés par la présente vente appartiennent à trois propriétaires distincts, trois signatures d'acte de vente pourraient être requises.
13. **BÂTIMENT PATRIMONIAL ET DROIT DE PREMIER REFUS**: La grange-étable présente sur le lot 6 157 429 fait partie de l'inventaire patrimonial agricole de la MRC. La maison présente sur le lot 5 720 343 fait partie de l'inventaire patrimonial de la MRC. L'acheteur comprend que toutes modifications, rénovations ou autres doivent toujours répondre à la réglementation municipale ainsi que celle du ministère du Patrimoine du Québec étant donné ce statut.

Date : 24-11-2025

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.

ASSIETTE DE LA SERVITUDE

Parcelle 4

Un immeuble de figure irrégulière, connu et désigné comme étant une partie de la subdivision numéro **QUATRE** du lot originaire numéro **TROIS CENT SOIXANTE-SEPT (Ptie 367-4)**, du cadastre officiel "Paroisse de Saint-Urbain", dans la circonscription foncière de Charlevoix 2; borné vers le Nord-Est par une partie du lot numéro 367-4, propriété de feu madame Gertrude Gagné, mesurant le long de cette limite trois mètres et soixante-treize centièmes (3,73 m); vers le Sud-Est par une partie du lot numéro 367-4, parcelle #1 ci-avant décrite en 1.2, mesurant le long de cette limite soixante et un mètres et quinze centièmes (61,15 m); vers le Sud-Ouest par un chemin montré à l'originaire, soit la rue Saint-Édouard, mesurant le long de cette limite cinq mètres et soixante-dix-neuf centièmes (5,79 m); vers le Nord par une partie du lot numéro 367-4, propriété de feu madame Gertrude Gagné, mesurant le long de cette limite vingt-deux mètres et soixante-seize centièmes (22,76 m); vers le Nord-Ouest par une partie du lot numéro 367-4, propriété de feu madame Gertrude Gagné, mesurant le long de cette limite trente-huit mètres et quatre-vingt-huit centièmes (38,88 m); contenant une superficie de deux cent quarante-six mètres carrés et deux dixièmes (246,2 m²).

N.B. Cette parcelle est située comme suit: Le point d'intersection des côtés Sud-Est et Sud-Ouest de cette parcelle est situé à une distance de vingt-cinq mètres et quatre centièmes (25,04 m), mesurée en suivant l'emprise Nord-Est de la rue Saint-Édouard dans une direction Sud-Est pour intercepter la ligne de division des lots numéros 367-4 et 368.

Parcelle 6

Un immeuble de figure triangulaire, connu et désigné comme étant une partie de la subdivision numéro **QUATRE** du lot originaire numéro **TROIS CENT SOIXANTE-SEPT (Ptie 367-4)**, du cadastre officiel "Paroisse de Saint-Urbain", dans la circonscription foncière de Charlevoix 2; borné vers le Nord par une partie du lot numéro 367-4, propriété de feu madame Gertrude Gagné, mesurant le long de cette limite dix mètres et quatre-vingt-huit centièmes (10,88 m); vers le Sud-Est par une partie du lot numéro 368, parcelle #3 ci-avant décrite en 1.2, mesurant le long de cette limite six mètres et dix centièmes (6,10 m); vers le Sud-Ouest par une partie du lot numéro 367-4, parcelle #1 ci-avant décrite en 1.2 et parcelle #5 ci-après décrite à l'item 3, mesurant le long de cette limite un mètre et quarante-six centièmes (1,46 m) et six mètres et vingt-trois centièmes (6,23 m); contenant une superficie de vingt-trois mètres carrés et quatre dixièmes (23,4 m²).

N.B. Cette parcelle est située comme suit: Le point d'intersection des côtés Sud-Est et Sud-Ouest de cette parcelle est situé à une distance de soixante et un mètres et cinquante-huit centièmes (61,58 m), mesurée en suivant la ligne de division des lots numéros 367-4 et 368 dans une direction Sud-Ouest pour intercepter l'emprise Nord-Est de la rue Saint-Édouard.

Tel qu'il appert à la description technique et certificat de piquetage et plan l'accompagnant, préparés par Jules-Fabien Simard, arpenteur-géomètre, le 9 mars 2015, sous sa minute numéro 6795, dont une copie dudit plan est déjà annexée aux présentes.

qu'un usager ne pourra jamais être tenu à d'autres pavage ou revêtement qu'à un revêtement en gravier.

4.3 Les frais d'entretien et de déneigement seront réglés à frais partagés entre les usagers dudit chemin de passage.

5. ÉTABLISSEMENT D'UNE SERVITUDE D'ÉGOUT SANITAIRE

5.1 La partie de première part constitue par les présentes sur le FONDS A ci-avant désigné au paragraphe 1.1, à titre de FONDS SERVANT, au profit du FONDS B ci-avant désigné au paragraphe 1.2, à titre de FONDS DOMINANT, propriété de la partie de deuxième part, une servitude réelle et perpétuelle d'égout sanitaire, comprenant le droit de maintenir un tuyau d'égout sanitaire dans le sous-sol de l'ASSIETTE DE SERVITUDE ci-après désignée, et au besoin le réparer et/ou le remplacer, aux fins de desservir le FONDS B, savoir :

ASSIETTE DE LA SERVITUDE

Parcelle 7

Un immeuble de figure irrégulière, connu et désigné comme étant une partie de la subdivision numéro **QUATRE** du lot originaire numéro **TROIS CENT SOIXANTE-SEPT (Ptie 367-4)**, du cadastre officiel "Paroisse de Saint-Urbain", dans la circonscription foncière de Charlevoix 2; borné vers le Nord par une partie du lot numéro 367-4, propriété de feu madame Gertrude Gagné, mesurant le long de cette limite sept mètres et cinquante-quatre centièmes (7,54 m); vers le Sud-Est par une partie du lot numéro 367-4, parcelle #1 ci-avant décrite en 1.2, mesurant le long de cette limite seize mètres et quatre-vingt-quinze centièmes (16,95 m); vers le Sud-Ouest par un chemin montré à l'originaire, soit la rue Saint-Édouard, mesurant le long de cette limite cinq mètres et soixante-dix-neuf centièmes (5,79 m); vers le Nord par une partie du lot numéro 367-4, propriété de feu madame Gertrude Gagné, mesurant le long de cette limite douze mètres et quinze centièmes (12,15 m); contenant une superficie de soixante-douze mètres carrés et huit dixièmes (72,8 m²).

N.B. Cette parcelle est située comme suit: Le point d'intersection des côtés Sud-Est et Sud-Ouest de cette parcelle est situé à une distance de vingt-cinq mètres et quatre centièmes (25,04 m), mesurée en suivant l'emprise Nord-Est de la rue Saint-Édouard dans une direction Sud-Est pour intercepter la ligne de division des lots numéros 367-4 et 368.

Tel qu'il appert à la description technique et certificat de piquetage et plan l'accompagnant, préparés par Jules-Fabien Simard, arpenteur-géomètre, le 9 mars 2015, sous sa minute numéro 6795, dont une copie dudit plan est déjà annexée aux présentes.

6. CHARGES ET CONDITIONS DE LA SERVITUDES D'ÉGOUT SANITAIRE

La servitude d'égout sanitaire ci-avant établie à l'item 5 est consentie aux charges et conditions suivantes:

6.1 La charge et les frais relatifs au maintien, à l'entretien, à la réparation et au remplacement de la section de tuyau d'égout sanitaire partant du chemin public (rue Saint-Édouard) qui est utilisée en commun par les propriétaires des FONDS A et B sont la responsabilité conjointe desdits propriétaires des FONDS A et B, chacun pour moitié, tant que cette section de tuyau sera utilisée en commun. S'il advenait que cette section soit utilisée par un seul usager, la charge et les frais relatifs au

maintien, à l'entretien, à la réparation et au remplacement de cette section deviennent dès lors sous la responsabilité exclusive de cet usager.

6.2 La charge et les frais relatifs au maintien, à l'entretien, à la réparation et au remplacement d'une section de tuyau d'égout sanitaire utilisée seulement par un propriétaire sont la responsabilité exclusive de ce propriétaire.

6.3 Le propriétaire du FONDS B a le droit d'accéder à la Parcelle 7 ci-avant désignée à titre d'ASSIETTE DE SERVITUDE, d'y passer et d'y séjourner, à pied et en véhicules de tous genres et avec l'équipement et la machinerie nécessaires, lui-même et/ou ses mandataires, pour autant que le nécessiteront les travaux d'entretien, de réparation et/ou de remplacement du tuyau d'égout sanitaire. Il devra cependant remettre le terrain dans l'état où il se trouvait avant lesdits travaux.

7. CONSIDÉRATIONS

Les présentes servitudes sont consenties gratuitement en considération des relations de bon voisinage dont résultent totale et simple.

8. FRAIS

Les frais et honoraires des présentes copies d'authentications sont à la charge de madame Raymonde Tremblay et monsieur Damien Tremblay, chacun pour moitié.

9. DÉCLARATION RELATIVE À LA LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES

9.1 Les parties déclarent que les Parcelles 4, 5 et 7 servant d'assiette de servitude ne sont pas situées dans le zone où s'applique la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

9.2 Les parties déclarent que la Parcelle 8 servant d'assiette de servitude de passage est située dans le zone où s'applique la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, mais que ladite parcelle bénéficie d'une autorisation pour une utilisation à une fin autre que l'agriculture, soit respectivement, en ce qui concerne l'assiette d'une servitude de passage d'une assiette de la Commission de protection du territoire agricole du Québec en date du 20 octobre 2015 et portant le numéro 410318, dont une photocopie de la décision est annexée à la minutes des présentes, après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par les parties suivant la Loi sur le notariat.

10. ÉTATS CIVILS ET RÉGIMES MATRIMONIAUX

10.1 Madame Raymonde Tremblay déclare être légalement divorcée de monsieur Jean-Claude Guéhen, suivant jugement de divorce rendu par le Cour Supérieure pour le district de Québec, le 14 août 1987, dans le dossier de Cour numéro 200-12-035755-874, et que depuis, elle n'a pas été unie civilement et que son état civil n'a été l'objet d'aucun autre changement.

10.2 Monsieur Damien Tremblay déclare être marié en premières noces à madame Joanne Chamberland, sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat de mariage reçu devant Me Ronaldo Roboin, notaire, le 18 mars 1977, et être séparé de fait de cette dernière depuis le 1er juillet 1988.

SERVITUDE DE PASSAGE ET SERVITUDE DE LIGNE ÉLECTRIQUE

4. La comparante constitue, par les présentes, au profit de l'immeuble désigné au paragraphe 2 ci-dessus, étant le **FONDS DOMINANT**, une servitude réelle et perpétuelle consistant en un droit de passage à pied et en véhicule de toute nature sur l'immeuble ci-dessus désigné au paragraphe 1, étant le **FONDS SERVANT**, et devant s'exercer dans l'assiette du chemin actuellement existant d'une largeur d'environ quinze pieds (15') . La présente servitude inclus aussi le droit pour le passage du fil électrique et poteau (x) requis aux fins de desservir les bâtiments agricoles situés sur le **FONDS DOMINANT**.

CONDITIONS DE LA SERVITUDE DE PASSAGE ET DE FIL ÉLECTRIQUE.

5 Les travaux de construction, d'entretien et de réparation de ce passage seront à frais partagés entre les usagers du chemin, pour toute partie utilisée en commun et aux frais du propriétaire du **FONDS DOMINANT** pour toute partie du chemin utilisé par ce seul propriétaire.

6. Le propriétaire du **FONDS SERVANT** pourra en tout temps requérir du propriétaire du **FONDS DOMINANT** qu'il change l'assiette de la servitude de passage pour un endroit moins dommageable pour le propriétaire du **FONDS SERVANT** et dans un tel cas, il sera sous la charge et responsabilité du propriétaire du **FONDS DOMINANT** d'assumer tous les frais relatifs à la confection du nouveau chemin.

SERVITUDE D'AQUEDUC

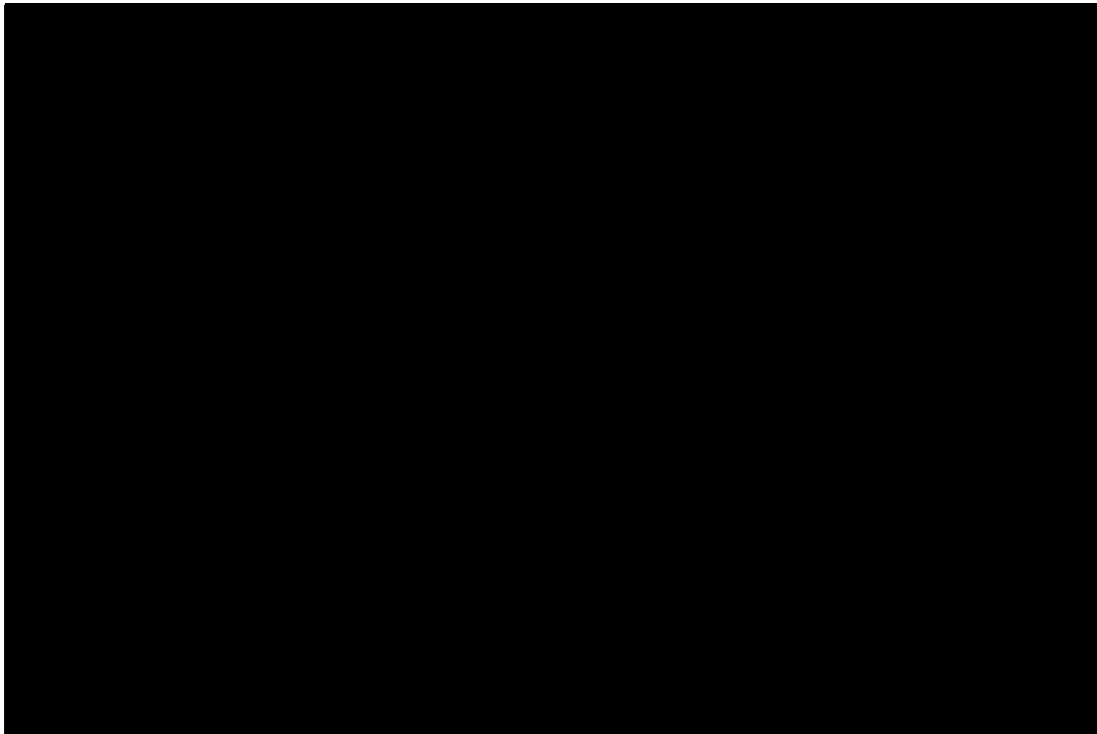
7. La comparante constitue, par les présentes, au profit de l'immeuble désigné au paragraphe 2 ci-dessus, étant le **FONDS DOMINANT**, une servitude réelle et perpétuelle d'aqueduc consistant en un droit de passage du tuyau d'aqueduc depuis

le chemin public jusqu'au **FONDS DOMINANT** dans le sous-sol du **FONDS SERVANT**.

CONDITIONS DE LA SERVITUDE D'AQUEDUC

8. La présente servitude comporte le droit au maintien du tuyau d'aqueduc étant actuellement existant, passant dans le sous-sol du **FONDS SERVANT** pour alimenter dans un premier temps la résidence érigée sur le **FONDS SERVANT** et se diriger par la suite vers les bâtiments agricoles érigés sur le **FONDS DOMINANT**. Toutefois il est expressément entendu que le propriétaire du **FONDS SERVANT** pourra en tout temps requérir du propriétaire du **FONDS DOMINANT** que ce dernier installe son propre tuyau d'aqueduc depuis le chemin public jusqu'aux bâtiments agricoles érigés sur le **FONDS DOMINANT** et ce de façon à ce que ledit tuyau soit indépendant de celui alimentant la résidence sise sur le **FONDS SERVANT**. Les frais relatifs à cette nouvelle installation seront sous la charge du propriétaire du **FONDS DOMINANT** et l'endroit de passage du nouveau tuyau sera déterminé par le propriétaire du **FONDS SERVANT** à l'endroit qu'il jugera le moins dommageable pour le **FONDS SERVANT**.

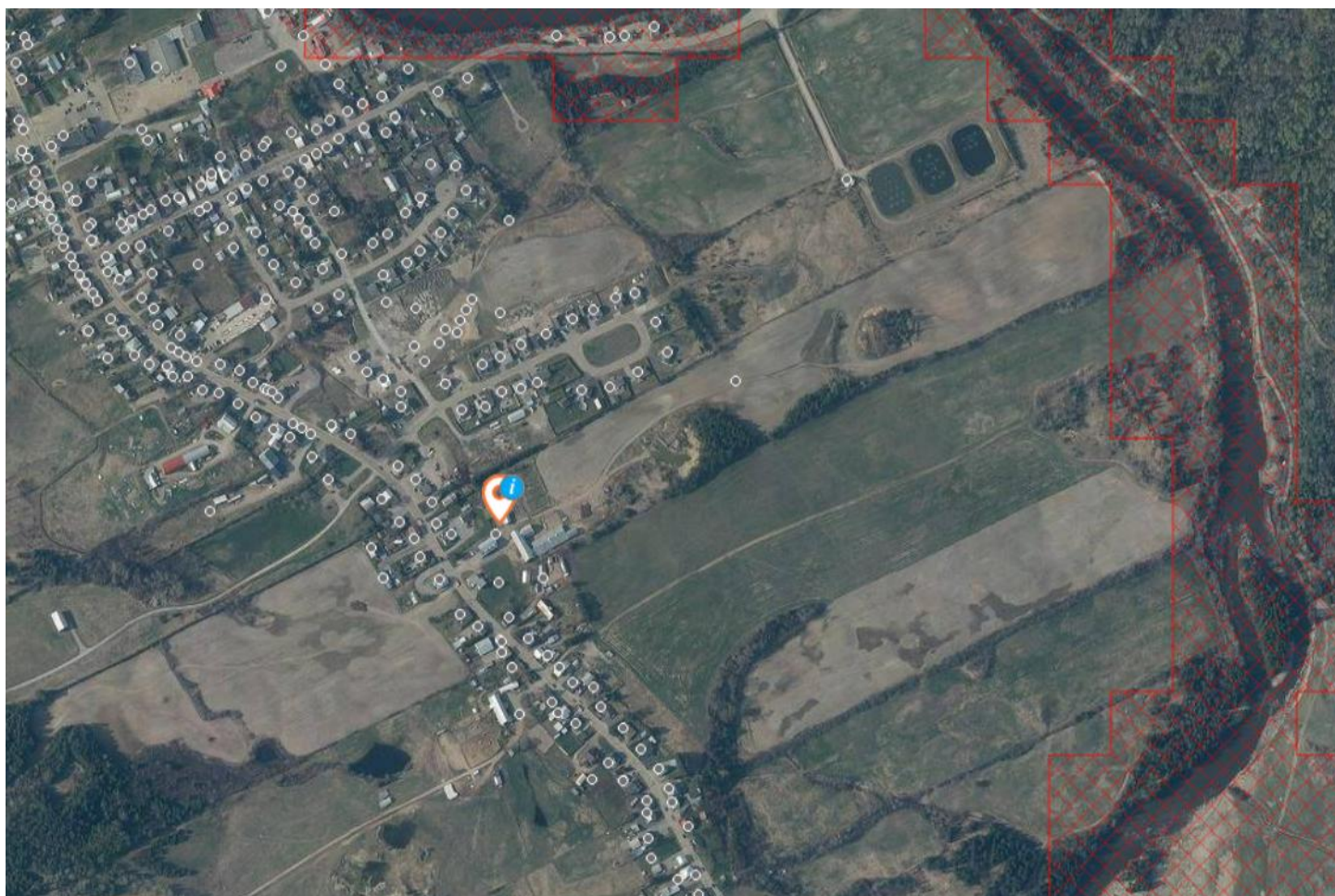
9. La présente servitude inclus aussi le droit de passage requis à pieds et en véhicules de toute nature pour les fins des travaux de réparation et d'installation de tout tuyau d'aqueduc. Le propriétaire du **FONDS DOMINANT** devra remettre à ses frais le **FONDS SERVANT** dans le même état qu'il était avant les travaux.



Zone inondable Vue Aérienne

Adresse :
710 rue St-Édouard,
Saint-Urbain, QC, G0A 4K0

Lot(s) :
6 157 429,
6 157 428,
5 720 343



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

Inventaire du patrimoine bâti

Municipalité Saint-Urbain Secteur _____
706 rue Saint-Édouard



Nom, catégorie de bien et statut

Nom officiel ou officieux _____ Fonction actuelle Mixte Catégorie de bien Bâtiment principal d'intérêt patrimonial Fiche Pimiq 200931
 Géolocalisation 47°33'14.51"N 70°32'3.58"O Statut juridique _____

Éléments relatifs à l'architecture

Typologie formelle Habitation type à toit plat Fondations Béton Forme de toit Plat Revêtement de toit Composite, multicouche
 Revêtement mural Matériau non traditionnel Fenêtre (type et sous-type) Contemporaine Porte (type de) Indéterminé Lucarne _____ Ornementation _____
 Plan au sol Rectangulaire Corps secondaire Agrandissement Saillie Galerie
 Nombre de niveaux 2
 Notes diverses Centre de l'Émeu de Charlevoix et Chez Gertrude Erésidence de tourisme

Données historiques

Date estimée 1952 - Bibliographie (sources documentaires) _____ Source de la date Propriétaire
 Date connue 1952 -
 Notes historiques _____

Éléments relatifs au terrain et à l'aménagement

Élément spécifique (prédominant) lié à l'aménagement du terrain Vue sur montagnes Bâtiment secondaire d'intérêt oui Nombre de bâtiments secondaires 4

Évaluation

Valeur d'authenticité Passable État physique bon Valeur de contexte supérieure Valeur d'architecture _____ Valeur patrimoniale Faible
 Valeur de rareté _____ Valeur d'âge _____ Valeur d'usage _____ Valeur historique _____

Inventaire du patrimoine bâti



photo BIMG_1723.jpg



Municipalité (secteur)

Saint-Urbain

Adresse

Saint-Édouard (rue), 0706

Commentaires

Grange-étable, : blocs de béton et tôle, trois événements, lucarnes en appentis. (Centre de l'émeu de Charlevoix)

Fonction grange-étable

Typologie

à toit brisé

No photos 2683, 2684

Évaluation sommaire

moyenne



Municipalité (secteur)

Saint-Urbain

Adresse

Saint-Édouard (rue), 0771

Commentaires

Grange-étable, : placés sur piquets et planches de bois verticales, 10000 litres, intéressantes, isolées dans le champ.

Fonction grange-étable

Typologie

à toit brisé

No photos 2685

Évaluation sommaire

supérieure



Municipalité (secteur)

Saint-Urbain

Adresse

Saint-Édouard (rue), 0813

Commentaires

Grange-étable, : toit brisé, en tôle, avec lucarne. (Ferme historique de Charlevoix)

Fonction grange-étable

Typologie

à toit brisé

No photos 2686

Évaluation sommaire

moyenne



Municipalité (secteur)

Saint-Urbain

Adresse

Saint-Édouard (rue), 1325

Commentaires

Petit grange-étable, : toit à deux versants, placés sur piquets avec assemblage à coin droit, planches de bois verticales.

Fonction grange-étable

Typologie

à toit à deux versants

No photos 2680, 2681

Évaluation sommaire

supérieure



Municipalité (secteur)

Saint-Urbain

Adresse

Saint-Édouard (rue), 1381 (en face du)

Commentaires

Hangar, : toit à deux versants, planches de bois verticales, isolés dans le champ.

Fonction hangar

Typologie

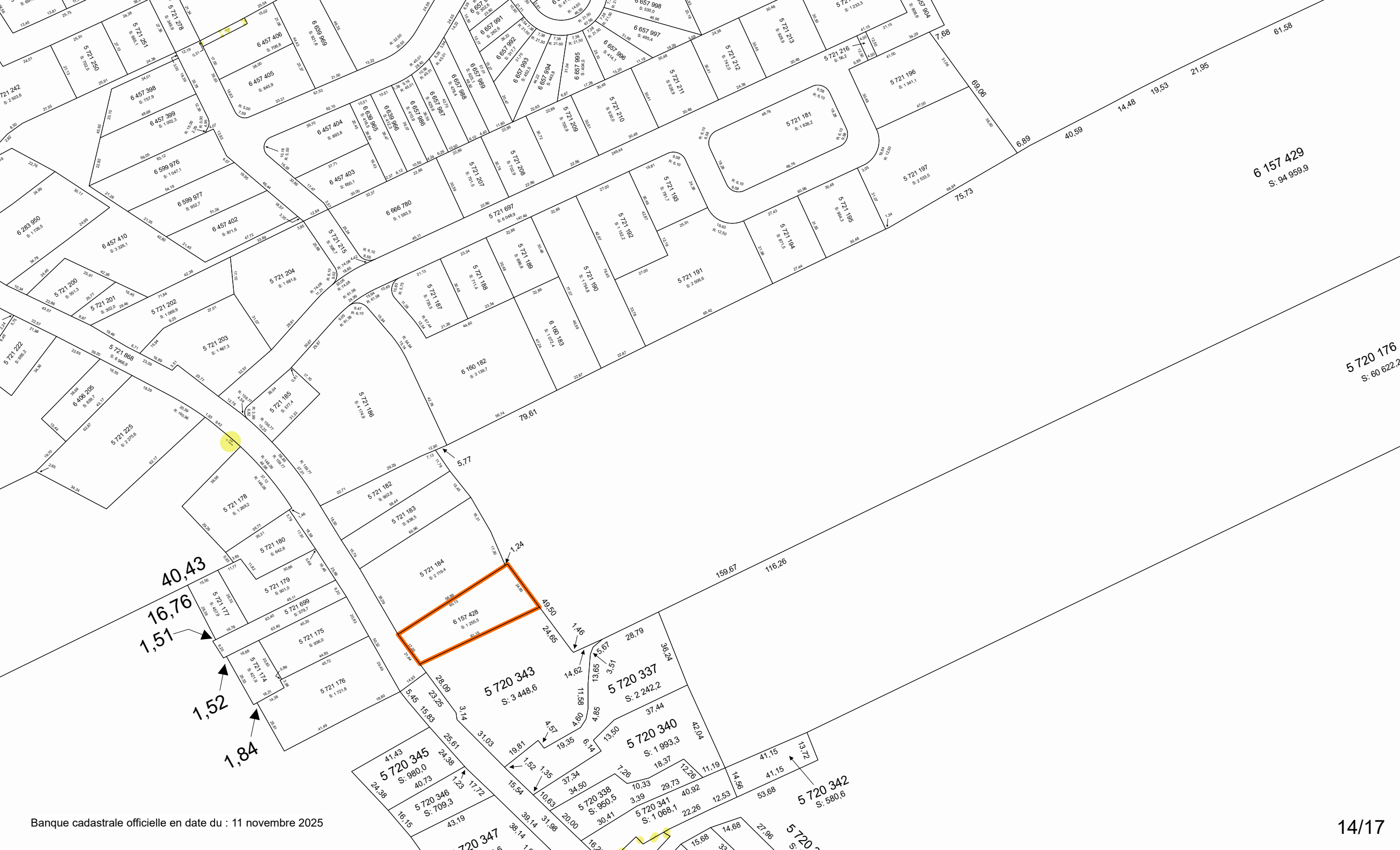
à toit à deux versants

No photos 2652

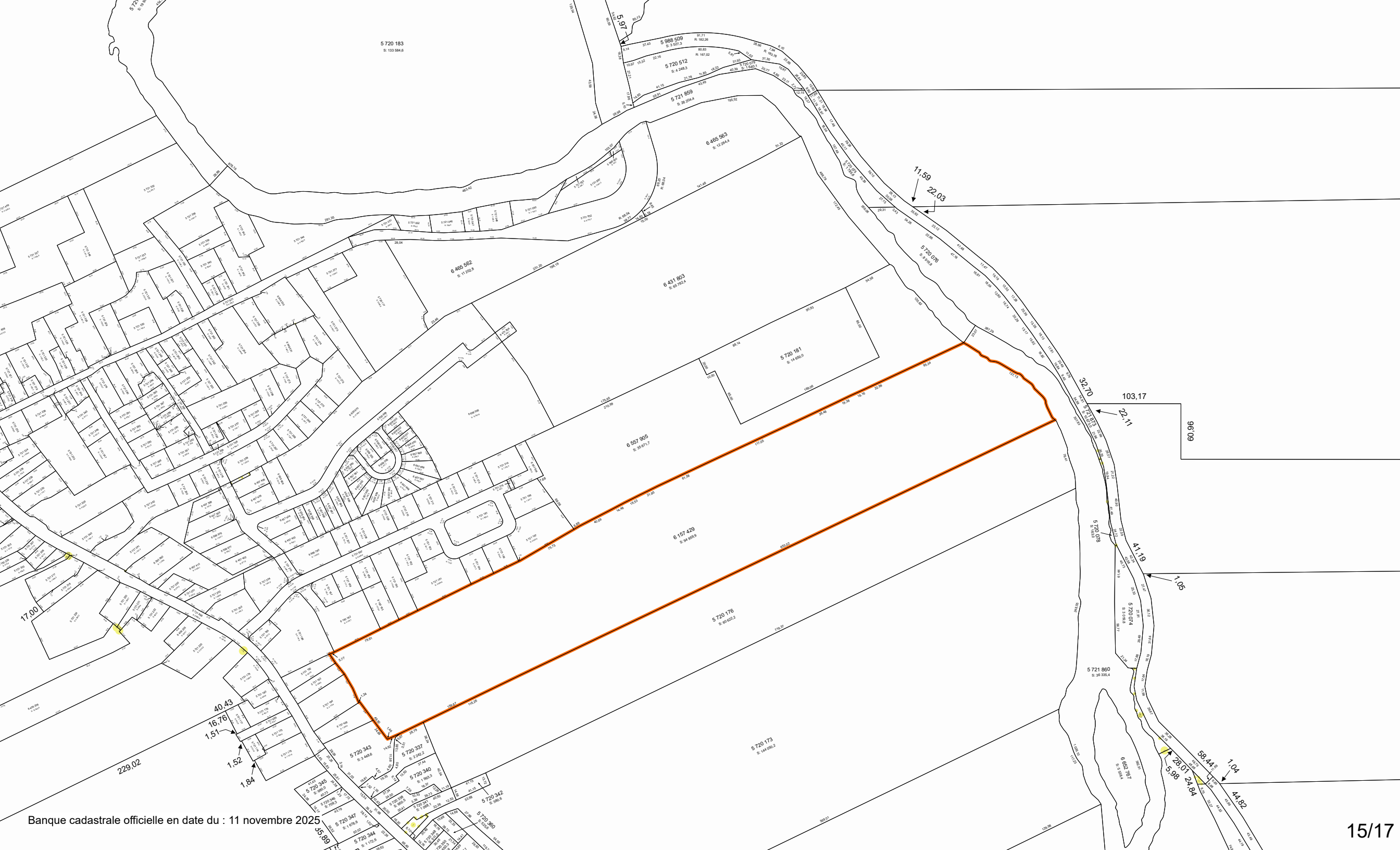
Évaluation sommaire

moyenne





40,43
16,76
1,51
1,52
1,84



CPTAQ

Vue aérienne

Adresse :
706 rue St-Édouard, Saint-
Urbain, QC, GOA 4K0

Lots :
6 157 429,
6 157 428,
5 720 343





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/