

ANNEXE A1

Adresse : 8825 et 8795,
chemin Denys-Baron
Trois-Rivières, QC, G9B 6Y1

No de lots :
6 489 912
1 796 855

<u>INCLUSIONS</u>	<u>EXCLUSIONS</u>
• Rideaux • Stores • Lustres • Tapis sur le mur • Congélateur dans le garage <i>Lesquelles sont vendues sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur</i>	

DÉCLARATIONS DU VENDEUR :

1. **LA GARANTIE :** La présente vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.
2. **CONTRATS DE LOCATION:** Le vendeur déclare ne rien avoir en location.
3. **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.
4. **INCLUSIONS :** La section de la clause 11.2 qui stipule "*à les laisser libres de tout bien non inclus à la présente promesse d'achat ou qui n'est pas pris en charge par l'acheteur, à défaut de quoi l'acheteur pourra les faire enlever aux frais du vendeur...*" est remplacée par celle-ci:

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.

5. **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. 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.
6. **ZONE INONDABLE :** Il y aurait une zone inondable sur la propriété 20-100 ans et 0-20 ans. 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.

7. **SERVITUDES** : Le vendeur déclare que l'immeuble est l'objet des servitudes d'utilité publique pour le transport et la distribution des services d'électricité, de téléphone, de télécommunication et de câblodistribution et des servitudes suivantes :
 - Les lots 6 489 912 et 1 796 855 bénéficient de droits de passage dans un chemin mitoyen pour communiquer au chemin public (Circ. Trois-Rivières, numéro 190203). Les frais d'entretien et de déneigement doivent être assumés par l'ensemble des propriétaires de terrain qui bénéficient du droit de passage sur ce dit chemin privé.
8. **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.
9. **INSTALLATIONS SEPTIQUES** : L'immeuble présentement vendu n'est pas desservi 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 mais il s'agirait d'une installation septique de type puisard. À la suite des vérifications avec la municipalité, nous n'avons pu avoir aucun document. 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.
10. **CHEMIN PRIVÉ** : Puisque l'accès au terrain se fera via un chemin privé, les frais d'entretien et de déneigement doivent être assumés par l'ensemble des propriétaires de terrain qui bénéficient du droit de passage sur ce dit chemin privé. Tout propriétaire doit payer sa part, peu importe l'utilisation que chacun en fait. Tout propriétaire doit ainsi contribuer au déneigement du chemin l'hiver, même s'il n'en fait pas usage ou ne l'utilise qu'occasionnellement. Et finalement, le propriétaire doit payer sa part même si aucun immeuble n'est construit sur son terrain. L'acheteur s'en déclare satisfait et s'engage en prendre entente avec l'ensemble des usagers du chemin privé concerné.

Date : 21-01-2026

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 TROIS-RIVIÈRES

CERTIFICAT DE LOCALISATION
Rapport

Je soussigné, Christian Francoeur, arpenteur-géomètre, légalement autorisé à pratiquer comme tel dans la Province de Québec, agissant au nom de Christian Francoeur arpenteur-géomètre inc., par les présentes, 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.

1. - Mandat

À la demande de Maryse St-Onge et François Lessard, j'ai procédé, le 8 novembre 2023, aux recherches concernant l'immeuble faisant l'objet du présent certificat.

2. - Titre de propriété

Au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Trois-Rivières, [REDACTED] est inscrite au registre foncier du cadastre du Québec comme étant propriétaire des lots 1 796 855 et 6 489 912 faisant l'objet du présent certificat de localisation pour les avoir acquis de la façon suivante :

[REDACTED] a acquis tous les droits de François Lessard et Maryse St-Onge pour le lot 1 796 854, aujourd'hui étant une partie du lot 6 489 912, le 3 février 2022 devant Me Dominique Lauzière, notaire ; une copie de l'acte de vente a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Trois-Rivières, le 4 février 2022 sous le numéro 26 997 426.

[REDACTED] a acquis le lot 1 796 855 de François Lessard le 3 février 2022 devant Me Dominique Lauzière, notaire ; une copie de l'acte de vente a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Trois-Rivières, le 4 février 2022 sous le numéro 26 997 426.

[REDACTED] a acquis une partie du lot 1 796 856 de François Lessard et Maryse St-Onge, aujourd'hui étant une partie du lot 6 489 912, le 3 février 2022 devant Me Dominique Lauzière, notaire ; une copie de l'acte de vente a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Trois-Rivières, le 2 novembre 2023 sous le numéro 28 368 392.

3. - Description actualisée du bien-fonds

La description actualisée du lot 1 796 855 est la suivante :

Bornant :
vers le Nord-Ouest : par le lot 6 489 912 ;
vers le Nord-Est : par le lot 2 103 850 (chemin Denys-Baron) ;
vers le Sud-Est : par le lot 6 489 912 ;
vers le Sud-Ouest : par le lot 6 489 912 ;
mesurant :
30,48 mètres dans sa ligne Nord-Ouest ;
34,44 mètres dans sa ligne Nord-Est ;
33,94 mètres dans sa ligne Sud-Est ;
49,38 mètres dans sa ligne Sud-Ouest ;
contenant une superficie de 1 277,5 mètres carrés.

La description actualisée du lot 6 489 912 est la suivante :

Bornant :
vers le Nord-Ouest : par les lots 1 796 851, 1 796 852 et 1 796 855 ;
vers le Nord-Est : par les lots 2 103 850 (chemin Denys-Baron), 1 795 855, et 6 489 913 ;
vers le Sud-Est : par les lots 1 795 855, 6 489 913 et le fleuve Saint-Laurent ;
vers le Sud-Ouest : par les lots 1 796 858 et 1 796 863 ;
mesurant :
84,98 mètres dans une ligne Nord-Ouest (Titre : 83,57 mètres) ;
123,66 mètres dans une ligne Nord-Est ;
30,48 mètres dans une ligne Sud-Est ;
49,38 mètres dans une autre ligne Nord-Est ;
33,94 mètres dans une autre ligne Nord-Ouest ;
64,67 mètres dans une autre ligne Nord-Est ;
9,56 mètres dans une autre ligne Sud-Est ;
3,54 mètres dans une autre ligne Nord-Est ;
22,00 mètres dans une autre ligne Sud-Est ;
12,09 mètres dans une autre ligne Nord-Est ;
27,05 mètres dans une autre ligne Nord-Est ;
5,60 mètres dans une autre ligne Nord-Est ;
55,70 mètres dans une autre ligne Sud-Est ;
99,88 mètres dans une autre ligne Sud-Ouest ;
128,50 mètres dans une autre ligne Sud-Ouest ;
contenant une superficie de 18 400 mètres carrés (1,840 ha).

4. - Historique cadastral

Le cadastre de la paroisse de la Visitation-de-la-Pointe-du-Lac a été déposé le 15 février 1877, créant entre autres le lot originaire 1 dont est issu l'immeuble ci-dessus décrit, et mis en vigueur le 25 août 1878 par proclamation en date du 18 juillet 1878.

Une rénovation d'une partie du cadastre de la paroisse de la Visitation-de-la-Pointe-du-Lac a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Trois-Rivières le 21 mars 2001, créant entre autre les lots 1 796 854 à 1 796 856 du cadastre du Québec ; une partie du lot numéro 1 du cadastre de la Paroisse de Visitation-de-la-Pointe-du-Lac étant à l'origine de ces derniers.

Un remplacement des lots 1 796 854 et 1 796 856 a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Trois-Rivières le 25 septembre 2023, créant entre autre le lot 6 489 912 du cadastre du Québec

Le terrain n'a par la suite fait l'objet d'aucun remplacement.

5. - Concordance entre les titres, le cadastre et l'occupation

Les lots 1 796 855 et 6 489 912 du cadastre du Québec coïncident avec les titres publiés en regard des mesures, des limites et de la contenance, sauf pour une mesure nord-ouest. Le tout tel que montré sur le plan ci-joint. Mes calculs et mes observations coïncident avec le plan de rénovation cadastrale. J'ai déterminé les limites de la propriété en regard du plan cadastral et de l'ensemble des repères d'arpentage se trouvant dans le secteur. Aucune limite n'a fait l'objet d'un bornage.

En regard de l'occupation :

Au Nord-Ouest, la partie de la clôture entre les lots 1 796 851 et 6 489 912 est érigée sur le lot voisin 1 796 851 ; l'autre partie entre les lots 1 796 852 et 6 489 912 est localisée de part et d'autre part de la limite de propriété.

Au Nord-Est, entre les lots 6 489 912, 1 796 855 et 2 103 850, des clôtures sont érigées sur les lots 6 489 912 et 1 796 855 et les autres sont localisées de part et d'autre part de la limite de propriété. Entre les lots 6 489 912 et 6 489 913, la clôture et une haie sont érigées sur le lot 6 489 912 tandis qu'une autre haie est érigée sur le lot 6 489 913 ; la rangée d'arbres est érigée sur la limite de propriété.

Au Sud-Est, la haie entre les lots 6 489 912 et 6 489 913 est érigée sur le lot voisin 6 489 913.

Au Sud-Ouest, le long du lot voisin 1 796 863, le centre du fossé est érigé sur le lot 6 489 912. Le long du lot voisin 1 796 858, le centre du fossé est partiellement érigé sur le lot 1 796 858.

6. - Description des constructions et localisation

Au moment de la visite des lieux, soit le 17 octobre 2023, une maison unifamiliale, comportant un étage et ayant un revêtement extérieur en stuc, portant le numéro civique 8825, chemin Denys-Baron dans la ville de Trois-Rivières, était érigée sur les lieux.

Il existe également sur l'emplacement un garage sous-jacent de la maison, une remise d'un étage avec un revêtement en acier ainsi qu'un atelier d'un étage et demi en agrégat.

Une autre remise d'un étage ayant un parement de clin de vinyle se trouve sur le lot 1 796 855.

7. - Empiètements apparents, exercés ou soufferts

Tel que mentionné au paragraphe 5, au nord-ouest de l'emplacement, la partie de la clôture entre les lots 1 796 851 et 6 489 912 est localisée sur le lot voisin 1 796 851 ; en conséquence, le propriétaire du lot 6 489 912 exerce un empiètement apparent, par occupation, sur le lot 1 796 851. L'autre partie de la clôture entre les lots 1 796 852 et 6 489 912 est érigée de part et d'autre part de la limite de propriété. En conséquence, les propriétaires des lots 1 796 852 et 6 489 912 exercent un empiètement réciproque apparent par occupation.

Tel que mentionné au paragraphe 5, au nord-est de l'emplacement, des clôtures entre les lots 6 489 912, 1 796 855 et 2 103 850 sont localisées sur les lots 6 489 912 et 1 796 855 et les autres sont érigées de part et d'autre part de la limite de propriété. En conséquence, les propriétaires des lots 1 796 855, 6 489 912 et 2 103 850 exercent un empiètement réciproque apparent par occupation. Entre les lots 6 489 912 et 6 489 913, la clôture et une haie sont localisées sur le lot 6 489 912 ; l'autre haie est érigée sur le lot 6 489 913 ; la rangée d'arbre est localisée sur la limite de propriété. En conséquence, les propriétaires des lots 6 489 912 et 6 489 913 exercent un empiètement réciproque apparent par occupation.

Tel que mentionné au paragraphe 5, au sud-est de l'emplacement, la haie entre les lots 6 489 912 et 6 489 913 est localisée sur le lot voisin 6 489 913. En conséquence, le propriétaire du lot 6 489 912 exerce un empiètement apparent, par occupation, sur le lot 6 489 913.

Tel que mentionné au paragraphe 5, le centre du fossé situé au sud-ouest de l'emplacement est localisé de part et d'autre la limite de propriété. En conséquence, le propriétaire du lot 6 489 912 exerce un empiètement apparent par occupation sur le lot voisin 1 796 858. De plus, le propriétaire du lot voisin 1 796 863 exerce un empiètement apparent par occupation sur le lot 6 489 912.

L'atelier en agrégat empiète dans la rive. Le tout tel que montré sur le plan ci-joint. Toutefois, l'atelier aurait été érigé avant l'entrée en vigueur de la loi relative à la protection des rives.

8. - Servitudes inscrites(s), active(s) et passive(s)

Plusieurs servitudes de passage ont été établies pour les lots 1 796 855 et 6 489 912. Toutefois, en vertu des articles 1001 et 1191, alinéa 5, du code civil du Québec, il m'apparaît que ces servitudes sont maintenant éteintes

puisqu'elles sont devenues inutiles à l'exploitation des immeubles et inutilisées depuis plus de 10 ans. Seule perdue la servitude suivante :

Une servitude de passage a été établie sur le lot 2 103 850 en faveur des lots 6 489 912 et 1 796 855 afin de joindre le chemin public. La servitude a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Trois-Rivières le 9 août 1955 sous le numéro 190 203.

Au 8 novembre 2023, aucune autre servitude inscrite, active ou passive n'était publiée à l'égard de l'immeuble faisant l'objet du présent certificat de localisation.

9. - Charges, servitudes apparentes et autres constatations

a) Mitoyenneté

Les murs des constructions sises sur l'emplacement décrit au présent certificat de localisation ne sont pas mitoyens.

b) Vues

En référence aux articles 993 à 996, du Code civil du Québec, les ouvertures des constructions sises sur l'emplacement décrit au présent certificat de localisation, ainsi que celles sises sur les emplacements voisins sont conformes aux exigences du Code civil du Québec.

c) Services publics

Des fils aériens pour les services publics desservant le lot 6 489 912 traversent et surplombent le lot voisin 6 489 913 ; aucune servitude inscrite n'a été retrouvée à cet effet.

Je n'ai constaté aucune autre servitude apparente en regard des services publics.

d) Égout des toits

Aucun égout de toit, en référence à l'article 983 du Code civil du Québec, n'affecte l'emplacement décrit au présent certificat de localisation, ainsi que les emplacements voisins.

10.- Procès-verbal d'abornement

À la date des recherches effectuées au bureau de la publicité des droits, aucune des limites du bien-fonds n'a fait l'objet d'un bornage. Il est à noter qu'une limite de propriété ne peut être considérée comme permanente, définitive et irrévocable que si elle a été établie par procès-verbal d'abornement.

11. - Règlements de zonage

a) Règlement de zonage

Les bâtiments et accessoires ont été érigés en conformité avec le règlement de zonage actuel pour la ville de Trois-Rivières, en regard des marges de recul à respecter. L'immeuble est situé dans la zone **AGD-1150** du plan de zonage, laquelle ne permet plus l'usage actuel. Toutefois, l'usage résidentiel actuel est présumé conforme en vertu des droits acquis que lui confère l'article 979 du règlement de zonage.

b) Aire de protection (zonage municipal)

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'un site patrimonial (ou une disposition similaire), n'apparaît au règlement municipal de zonage.

c) Bande de protection riveraine

Le bien-fonds est situé, en partie, à l'intérieur d'une bande de protection riveraine établie par le règlement municipal de zonage pris en vertu du décret concernant la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables (chapitre Q-2, r.35).

d) Autre bande de protection et autre zone de contrainte

Le bien-fonds est situé à l'intérieur d'une zone d'inondation à récurrence de 2 ans et 20 ans établie par le règlement municipal de zonage. Le tout tel que montré sur le plan ci-joint.

12. - Zonage particulier

a) Protection du territoire et activités agricoles

L'immeuble ci-dessus désigné est situé entièrement à l'intérieur de la zone agricole établie pour la ville de Trois-Rivières. Toutefois, il peut bénéficier de droits acquis en vertu des articles 101 et 103 de *La Loi sur la Protection du Territoire et des Activités Agricoles du Québec*.

b) Zone d'inondation cartographiée

Le bien-fonds faisant l'objet du présent certificat de localisation est situé, en tout ou en partie, 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.

c) Zone aéroportuaire

Le bien-fonds ci-dessus décrit ne fait pas partie d'une zone aéroportuaire établie par un règlement adopté sous l'autorité de la Loi sur l'aéronautique (L.R.C., c. A-2).

13.- Avis d'expropriation et réserves pour fins publiques

À la date des recherches effectuées au bureau de la publicité des droits, aucun avis d'expropriation ni aucune réserve pour fins publiques n'ont été constaté au registre foncier contre le bien-fonds.

14.- Loi sur le patrimoine culturel

À la date des recherches effectuées au bureau de la publicité des droits, aucun avis n'était inscrit à l'effet que le bien-fonds constitue un bien patrimonial ou qu'il est situé, 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 (RLRQ, chapitre P-9.002).

15.- Ensemble immobilier

L'immeuble ne présente pas certains éléments apparents d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la Loi sur la Régie du logement (RLRQ, chapitre R-8.1).

16.- Système de mesure et utilisation du document

Les mesures données tant sur le plan que dans le texte sont en mètres (SI). On doit utiliser l'équivalence de 1 mètre = 3,2808 pieds pour convertir au système impérial.

Les distances des structures par rapport aux limites de propriété n'ont été calculées et illustrées que pour permettre l'expression d'une opinion quant à l'application des lois et règlements pouvant affecter le bien-fonds. Elles ne doivent pas être interprétées comme fixant les limites définitives de la propriété.

Le but du présent certificat de localisation est de satisfaire les exigences d'une vente et/ou d'un financement hypothécaire; il ne peut être utilisé ou invoqué à des fins autres que celles auxquelles il est destiné sans l'autorisation écrite du soussigné.

L'arpenteur-géomètre soussigné exprime son opinion professionnelle sur la situation et la condition actuelles du bien-fonds ci-haut décrit par rapport aux titres de propriété, au cadastre, à l'occupation ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter.

Ce rapport et le plan l'accompagnant font partie intégrante du présent certificat de localisation.

Fait et préparé à Trois-Rivières, le 9 novembre 2023 sous le numéro 8495 des minutes de mon répertoire.


Christian Francoeur
arpenteur-géomètre

Vraie copie de l'original conservé au greffe de Christian Francoeur, arpenteur-géomètre.

Trois-Rivières, le _____

Christian Francoeur
arpenteur-géomètre

Zone inondable Vue Aérienne

Adresse :
8825 et 8795,
ch. Denys-Baron,
Trois-Rivières, QC

Lot(s) :
6 489 912
1 796 855



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

CPTAQ

Vue aérienne

Adresse :
8825 et 8795,
chemin Denys-Baron
Trois-Rivières, QC G9B 6Y1

Lots :
6 489 912
1 796 855



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/



