

ANNEXE A1

Adresse :
494, chemin Bella-Vista,
St-Basile-le-Grand (QC) J3N 0C9

No de lots :
2 771 037

<u>INCLUSIONS</u>	<u>EXCLUSIONS</u>
• Lave-vaisselle (Thermador) • Cuisinière au gaz (Thermador) • Frigo (Thermador) • Fixtures • Luminaires • Rideau de la chambre • Armoire de l'entrée • Balayeuse centrale • Équipement de la piscine creusée • Tracteur à gazon • Génératrice 57 KW • Génératrice de 5 KW • Support à télévision et télévision dans la cuisine • Air climatisé de 5 KW • Air climatisé de 7 KW • Moteur de l'étang <i>Lesquelles sont vendues sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur</i>	• Inventaires/stock • Tous les biens appartenant aux locataires

DÉCLARATIONS DU VENDEUR :

1. **LA GARANTIE :** 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. **CONTRATS DE LOCATION :** Le vendeur déclare avoir en location : Le réservoir de propane
3. **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.
4. **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).
5. **FOYER :** Le foyer et sa cheminée sont vendus sans garantie quant à leur conformité à la réglementation applicable ainsi qu'aux exigences imposées par les compagnies d'assurances.

6. **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).
7. **SUPERFICIE** : Superficie et mesures de la terre vendue selon le cadastre municipal et vendue telle que vue. Le vendeur fournira uniquement le certificat de localisation plus bas.
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. 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. **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.
10. **BAIL** :
- Il y a un bail en force pour location d'environ 10 arpents non cultivés à un marcheur de chien
 - Bâtiment commercial loué à Arthrolab Inc. (centre de recherche)
 - Bâtiment commercial loué au Centre canin Laka (pension pour chiens)
11. **ZONE AÉROPORTUAIRE** : Il y aurait une zone aéroportuaire au-dessus de 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. 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.
12. **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.
- Sujet à une servitude de Bell Canada #114 671
Sujet à une servitude d'hydro Québec #273 642 et #301 490
Sujet à une servitude à Gaz métropolitain #370 972 et #446 335
13. **DROIT DE PREMIER REFUS** : Il y a présentement un droit de premier refus sur la propriété d'une durée de 45 jours. Le présent acheteur comprend qu'il devra attendre la réponse officielle du premier acheteur ayant le droit de refus afin de pouvoir officialiser son possible achat. Tous les délais contenus à la promesse d'achat commenceront à courir à compter de la réception de l'avis écrit du vendeur à savoir si le premier acheteur refuse son droit de premier refus.
14. **PISCINE** : L'acheteur est entièrement responsable de s'assurer (à ses frais et avant le 30 septembre 2026) que les installations de la piscine en place seront en concordance avec la nouvelle réglementation sur la

sécurité des piscines résidentielles. 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.

Date : 10-03-2026

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.*

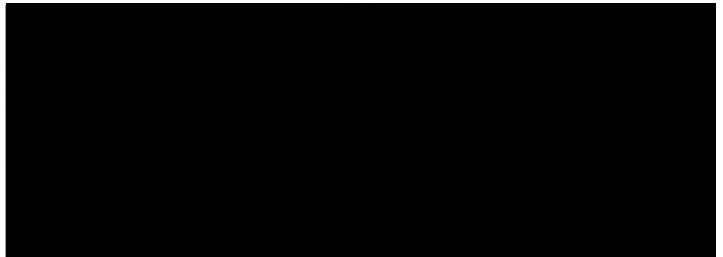
BAIL intervenu dans la ville de St-Basile-le-grand, province de Québec, ce 24e jour de mai, 2018

ENTRE:



(ci-après désigné le «**Bailleur**»);

ET:



(ci-après désignée le «**Locataire**»);

(le Bailleur et le Locataire sont ci-après individuellement désignés une « **Partie** » et collectivement désignés les « **Parties** »);

EN FOI DE QUOI, LES PARTIES CI-HAUT MENTIONNÉES ONT CONVENU :

1. INTERPRÉTATION

1.1 Dans la présente convention, les mots et expression qui suivent auront le sens ci-après déterminé, à savoir :

1.1.1. « **Bail** » signifie la présente convention, toutes ses annexes, ainsi que les Règles et règlements, pouvant être adoptées ou révisées de temps à autre par le Bailleur.

1.1.2. « **Bailleur** » signifie la partie désignée comme étant [REDACTED] et ses représentants autorisés.

1.1.3. « **Locataire** » signifie la partie désignée comme [REDACTED] et toute personne mentionnée comme Locataire dans le présent Bail. Le [REDACTED] comprend, selon le contexte, les dirigeants, administrateurs, employés (dans le cours normal de l'emploi), mandataires et concessionnaire du Locataire.

1.1.4. « **Loyer** » signifie le Loyer payable par le Locataire au Bailleur en vertu des présentes et tel que prévu à l'article 6.1 du présent Bail;

1.1.5. « **Personne** » signifie, selon le contexte, une personne physique, une entreprise, une société de personnes ou une société commerciale, un groupe de personnes physiques, d'entreprises, de sociétés de personnes ou de sociétés commerciales ou de toute combinaison de celles-ci.

2. OBJET

2.1 Le Bailleur, par le présent Bail, loue au Locataire et le Locataire, par le présent Bail, accepte du Bailleur, les Lieux loués définis à l'article 3 des présentes.

3. DESCRIPTION DES LIEUX LOUÉS

3.1 En considération des obligations contractées par les Parties en vertu du présent Bail, le Bailleur loue au Locataire, l'emplacement d'une surface d'environ 10,000 pieds carrés (ci-après les « **Lieux loués** »), le tout tel qu'indiqué au plan joint aux présentes en **Annexe « A »**, dans un immeuble désigné comme étant situé sur le lot 2 771 037 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly et portant l'adresse civique 494, chemin Bellavista, Saint-Basile-Le-Grand, Québec, J3N 1M4 (ci-après l'« **Immeuble** »).

4. DURÉE

4.1 Le terme du présent Bail est d'une durée de trois (3) ans (ci-après le « **Terme** »).

4.2 Le Terme commencera le 1^{er} octobre 2018 et se terminera le 30 septembre 2021, à moins que le Bail ne soit renouvelé selon les conditions prévues à l'article 5 du présent Bail;

5. RENOUVELLEMENT

5.1 Pourvu que le Locataire (i) n'ait pas été en défaut pendant toute la durée du Terme au sens des articles 16 et suivant du présent bail et (ii) que le Locataire n'ait pas sous-loué les ni cédé let Bail et les Lieux loués, le Bailleur accorde au Locataire deux (2) options de renouvellement du Bail aux mêmes termes et conditions, chaque option de renouvellement ayant un terme de trois (3) ans.

5.2 Afin d'exercer son droit de renouvellement prévu à l'article 5.1, Le Locataire devra aviser le Bailleur par écrit au moins six (6) mois avant l'expiration du Terme (ci-après l'« **Avis du Locataire** »), de son intention de renouveler le Bail pour une période additionnelle de trois (3) ans débutant le jour suivant l'expiration du Terme.

- 5.3 Dans les quinze (15) jours suivant la réception de l'Avis du Locataire, le Bailleur devra informer par écrit le Locataire (ci-après l'« **Avis du Bailleur** ») du loyer proposé. Le Locataire disposera alors d'un délai de trente (30) jours pour accepter le dit loyer, faute de quoi, l'option de renouvellement sera réputée nulle et non avenue et le Locataire devra quitter les Lieux loués dès l'expiration du Terme.

6. LOYER

- 6.1. Le Locataire convient de payer annuellement durant tout le Terme du présent Bail, un loyer annuel de quatre-vingt mille dollars (80 000 \$) en sus de la taxe de vente du Québec (ci-après la « **TVQ** ») et de la taxe sur les produits et services (ci-après la « **TPS** »), payable en quatre (4) versements trimestriels égaux et consécutifs de vingt mille dollars (20 000 \$), à l'avance le premier jour de chacun des mois d'octobre, janvier, mars et juin, (ci-après le « **Loyer** ») pour chaque années du Bail.
- 6.2. Le Locataire s'engage à payer le Loyer par chèque à l'ordre de [REDACTED] et à remettre une série de chèques postdatés pour l'année en cours le 1^{er} octobre de chaque année du Bail.
- 6.3. Le Locataire devra assumer les frais d'électricité des Lieux loués. Il devra de plus payer les frais d'entretien et de réparations mineures des équipements inscrits à l'**Annexe « B »** desservant les Lieux loués, étant toutefois convenu que les frais de réparation majeure ou de remplacement desdits équipements demeurent à la charge du Bailleur.
- 6.4. Le déneigement des Lieux loués sera effectué par un entrepreneur au choix du Bailleur et les frais afférant au déneigement seront payés à part égale par le Locataire et le Bailleur.
- 6.5. L'enlèvement des conteneurs à déchets des Lieux loués sera effectué par un entrepreneur au choix du Bailleur et les frais afférant à l'enlèvement des conteneurs à déchets seront payés à part égale par le Locataire et le Bailleur.
- 6.6. Les parties aux présentes conviennent que le présent Bail est un bail brut et que par conséquent, hormis le paiement du Loyer, des frais d'électricité, des frais de déneigement, les frais d'enlèvement du conteneur à déchet et des frais d'entretien et de réparation mineure des équipements desservant les Lieux loué, la TVQ et la TPS, le Locataire n'a aucune autre somme à payer en vertu du présent Bail.

7. ASSURANCES ET INDEMNISATION

- 7.1. Pendant toute la durée du présent Bail, le Bailleur doit souscrire et maintenir en vigueur à ses frais une assurance incendie à l'égard des immeubles dans lesquels se trouvent les Lieux loués et qui couvre sa responsabilité civile pour dommages à la personne et aux biens.

- 7.2. Pendant toute la durée du présent Bail, le Locataire doit souscrire et maintenir en vigueur à ses frais une assurance couvrant sa responsabilité civile pour dommages à la personne et aux biens. Le Bailleur peut exiger la production de la police d'assurance du Locataire en tout temps et ladite police d'assurance doit être d'un montant suffisant pour couvrir l'Immeuble et les biens du Bailleurs et des autres occupants de l'Immeuble.

8. USAGE DES LIEUX LOUÉS ET SERVICES

- 8.1. En contrepartie des obligations souscrites par le Locataire et notamment du paiement du Loyer prévu au présent Bail, le Bailleur consent au Locataire le droit exclusif d'occuper les Lieux loués pendant la pleine durée du Terme afin d'utiliser ces derniers pour l'exploitation d'un laboratoire de recherche animale (ci-après l'« **Utilisation des lieux loués** »).
- 8.2. Les employés ou toute autre personne traitant avec le Locataire ont le droit de circuler dans l'immeuble pour se rendre aux Lieux loués et le Locataire garantit un usage paisible des Lieux loués dans le respect des lois, politiques et autres règlements de l'immeuble tel qu'adopté ou modifié de temps à autre par le Bailleur.
- 8.3. Dans la mesure où le Locataire paie son Loyer à échéance et qu'il remplit intégralement et avec diligence toutes autres obligations prévues au Bail, le Bailleur accordera au Locataire la jouissance paisible des Lieux loués pendant toute la durée du présent Bail.
- 8.4. Le Bailleur reconnaît que si les Lieux loués devaient être détruits ou autrement devenir impropre à l'Utilisation des lieux loués, le Locataire devra alors aviser le Bailleur par écrit. Le Bailleur disposera d'un délai de trente (30) jours pour remédier à la situation et à défaut, le locataire pourra demander la résiliation du présent Bail.
- 8.5. Il est convenu que le Locataire n'est pas autorisé à changer la destination ou l'Utilisation des lieux loués sans avoir obtenu l'approbation écrite et préalable du Bailleur.

9. RELOCALISATION

- 9.1. En aucun temps pendant le Terme, le Bailleur ne peut relocaliser les Lieux loués, que ce soit dans l'Immeuble ou dans tout autre immeuble.

10. MODIFICATIONS AUX LIEUX LOUÉS

- 10.1. Tous travaux majeurs de transformation ou d'aménagement des Lieux loués requis par le Locataire devront être autorisés au préalable par le Bailleur lequel devra agir raisonnablement dans l'exercice de sa discrétion. Ces travaux seront exécutés aux frais

du Locataire et le Bailleur devra être tenu informé de l'avancement des travaux en tout temps.

11. ENLÈVEMENT

- 11.1. À l'expiration du présent Bail, le Locataire devra enlever tous les biens meubles au sens du *Code civil du Québec* et remettre les Lieux loués dans l'état où ils se trouvaient avant l'accomplissement de tels enlèvements. Le Locataire peut aussi abandonner les biens meubles au Bailleur. Dans les deux cas, le Bailleur peut exiger un dédommagement ou une indemnité pour l'enlèvement des biens meubles ou pour réparer tout dommage causé à l'Immeuble suite au départ du Locataire. Nonobstant ce qui précède, les améliorations locatives et les biens considérés immeubles au sens du *Code civil du Québec* seront la propriété du Bailleur.

12. DÉCLARATION

- 12.1. Le Locataire obtiendra à ses frais des autorités réglementaires et/ou gouvernementales, tous les permis, licences et autorisations nécessaires pour l'Utilisation des lieux loués et l'exploitation de son entreprise. Le Locataire devra renouveler ceux-ci avant leur échéance et en fournir copie au Bailleur dans un délai de quinze (15) jours suivant l'émission de tels permis, licence ou autorisation.
- 12.2. Le Locataire devra fournir copie au Bailleur toute lettre ou autres avis de révocation, suspension ou retrait d'un permis, licence ou autorisation provenant des autorités responsables d'émettre de tels permis, licences ou autorisations dans un délai de cinq (5) jours suivant la réception de tels avis de révocation, suspension ou retrait.

13. ACCÈS AUX LIEUX PAR LE BAILLEUR ET TRAVAUX

- 13.1. Sur présentation d'un préavis de quarante-huit (48) heures, le Bailleur pourra demander à avoir accès aux Lieux loués pour tout motif raisonnable, tel que notamment la visite de l'Immeuble par un expert, un assureur, un acheteur potentiel ou encore pour procéder à certaines réparations ou travaux d'entretien. Nonobstant ce qui précède, le Bailleur pourra, en cas d'urgence, avoir accès aux Lieux Loués en tout temps.
- 13.2. Le Locataire permet au Bailleur, pour toute la durée du Terme et sans pouvoir exiger d'indemnité, d'entrer dans les Lieux Loués et d'effectuer toutes les réparations majeures et les réparations urgentes jugées nécessaires par le Bailleur.

14. DROIT DE PREMIER REFUS

- 14.1. Si le Bailleur reçoit une offre d'une tierce personne pour l'achat de l'Immeuble incluant sans limitation la résidence principale du Bailleur, le Bailleur ne pourra vendre, céder ou autrement disposer de l'Immeuble sans au préalable offrir au Locataire d'acheter l'Immeuble aux mêmes prix et modalités que ceux offerts par la tierce personne, et ce, par avis écrit accompagné d'une copie de l'offre de la tierce personne. Sur réception de cet avis, le Locataire aura l'option, en envoyant un avis écrit dans les quinze (15) jours au Bailleur (ci-après l'« **Avis d'exercice de l'option d'achat** »), d'acheter l'Immeuble aux mêmes prix et modalités prévues dans l'offre de la tierce personne étant entendu que les Parties doivent procéder avec la clôture de la transaction dans les trente (30) jours suivant la date de l'Avis d'exercice de l'option d'achat. Si à l'expiration du délai de quinze (15) jours ci-avant mentionné, le Bailleur ne reçoit pas l'Avis d'exercice de l'option d'achat, le Bailleur sera libre de disposer de l'Immeuble en faveur de la tierce personne.

15. CESSION ET SOUS-LOCATION

- 15.1. Le Locataire ne cédera pas et ne grèvera pas ce Bail, ni ne sous-louera les Lieux loués en totalité ou en partie, ni ne permettra que la totalité ou une partie des Lieux loués soit utilisée par un tiers sans obtenir préalablement le consentement écrit du Bailleur, lequel consentement ne sera pas refusé sans motif raisonnable.
- 15.2. La demande du Locataire pour l'obtention du consentement à la cession ou sous-location devra être écrite et le Bailleur se réserve le droit de faire toutes les vérifications d'usage en semblable matière incluant notamment le recours à des enquêtes de crédit et de solvabilité.
- 15.3. Au cas où le Bailleur vend ou loue l'Immeuble ou cède ce Bail ou l'un quelconque de ses intérêts dans le Bail, le Bailleur ne sera pas libéré ou relevé de sa responsabilité découlant de ses engagements et obligations en vertu du présent Bail tant et aussi longtemps que cet acheteur, ce locateur ou ce cessionnaire ne s'est pas engagé à acquitter les obligations du Bailleur en vertu du présent Bail.
- 15.4. Dans l'éventualité où le présent Bail était cédé ou sous-loué par le Locataire à un tiers, le Locataire demeurera lié par le présent Bail et ne sera libéré d'aucune obligation au terme de celui-ci.

16. DÉFAUTS

- 16.1. Dans l'une ou l'autre des éventualités ci-après décrites le Locataire sera considéré en défaut (ci-après le « **Défaut** ») du présent Bail :
- 16.2.1. Le non-paiement du Loyer par le Locataire, en tout ou en partie;
- 16.2.2. La cession le transfert ou la sous-location du Bail et des Lieux loués sans le consentement préalable du Bailleur;

16.2.3. L'abandon en tout ou en partie des Lieux loués, l'arrêt par le Locataire de ses opérations ou le fait que le Locataire laisse les Lieux loués vacants pour une période de plus de trente (30) jours;

16.2.4. Le Locataire est déclaré en dissolution, en faillite ou en liquidation, ou devient insolvable, ou fait une cession générale au bénéfice de ces créanciers ou profite ou tente de profiter de toute loi afférente à l'insolvabilité, la liquidation ou la faillite ou une requête en faillite ou en liquidation ou en réorganisation est déposée à l'égard du Locataire ou si un séquestre ou syndic est nommé ou prend possession physique des biens du Locataire ou de toute partie de ces biens;

16.2.5. La saisie ou la revendication d'une partie des biens du Locataire et l'omission par ce dernier de remédier à la situation dans un délai de quinze (15) jours ;

16.2.6. Une personne, autre que le Locataire, administre l'entreprise du Locataire dans les Lieux Loués, sans être en contrôle direct du Locataire;

16.2.7. Le Locataire fait défaut d'exécuter quelque obligation en vertu du présent Bail.

17. RÉSILIATION

17.1. Tant et aussi longtemps que le Locataire est en situation de Défaut, le Bailleur aura le droit, à son entière discrétion, de résilier le présent Bail par avis écrit au Locataire, et le Bail sera réputé résilié de plein droit le cinquième (5^e) jour suivant la réception de cet avis ou à toute autre date précisée par le Bailleur. Il est expressément entendu qu'une telle résiliation est sans préjudice aux autres droits du Bailleur et notamment à son droit de demander des dommages-intérêts. Le Locataire sera néanmoins tenu de tous les montants dus à la date de la résiliation du Bail ainsi que du paiement d'un loyer accéléré équivalant à six (6) mois de Loyer à titre de dommages liquidés, exigible immédiatement par le Bailleur;

18. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

18.1. Le présent Bail constitue l'entière convention intervenue entre les Parties et ce dernier a préséance sur tout bail ou convention écrite ou autrement intervenue antérieurement entre le Locataire et le Bailleur relativement aux Lieux loués.

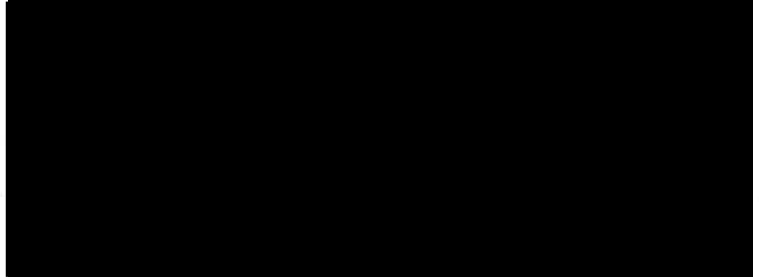
18.2. Les Annexes « A » et « B » font parties intégrantes de ce Bail.

18.3. Si une disposition du présent Bail est jugée entièrement ou partiellement invalide ou inexécutoire, cette invalidité ou ce caractère inexécutoire ne vaudra pas que pour cette

- disposition ou partie de disposition, et les autres dispositions du présent Bail demeureront en vigueur et continueront d'avoir plein effet.
- 18.4. Le Locataire ne pourra opposer quelque compensation au Bailleur pour un montant dû au terme du présent Bail et notamment du Loyer.
- 18.5. Il est convenu que rien au présent Bail, n'a pour effet d'engendrer une relation entre les Parties autre qu'un rapport entre Bailleur et Locataire.
- 18.6. Ce Bail sera interprété et régi suivant les lois de la Province de Québec. Par ailleurs, toutes les Parties élisent, par le présent Bail, domicile devant le tribunal de juridiction compétente dans le District judiciaire de Montréal, aux fins de toutes procédures légales devant être instituée en rapport à ce Bail.
- 18.7. Le Locataire, peut, publier le présent Bail avec le consentement préalable de Bailleur, lequel ne pourra être refusé sans motif raisonnable, et conditionnellement à ce que les informations financières ne soient pas divulguées.
- 18.8. Toutes les obligations contenues au présent Bail lieront les héritiers, exécuteurs, administrateurs et ayant droits ou successeurs de chacune des Parties au présent Bail.
- 18.9. Lorsque cela s'avère nécessaire, l'utilisation du genre masculin ou du nombre singulier inclura le genre féminin et le pluriel, et vice-versa.
- 18.10. Tout avis écrit requis par le présent Bail ou par la loi doit être transmis à l'adresse respective des Parties indiquée en en-tête du présent Bail et remis par courrier recommandé, messenger ou tout autre mode de livraison qui permet de confirmer la réception dudit avis.
- 18.11. Chaque exemplaire du présent Bail sera, lorsque signé par les Parties, censé être un original, mais ces exemplaires ne constitueront ensemble qu'un seul et même document.

[Les signatures suivent la présente page]

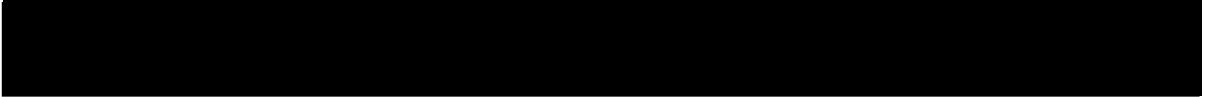
**EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ CE BAIL À L'ENDROIT ET À LA DATE
SUSMENTIONNÉS EN PREMIER LIEU.**



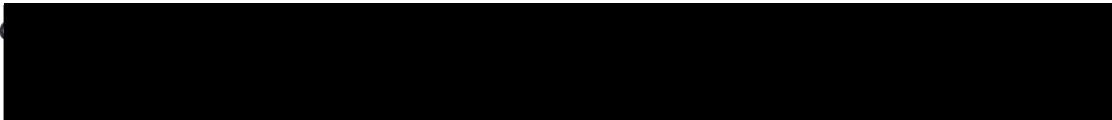
BAIL COMMERCIAL

CE BAIL COMMERCIAL (ce « bail ») en date du 24 mai 2025 est fait

ENTRE :



ET



IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

Le présent bail respecte et accepte les règles et règlement du Québec.

Le locateur donne en location l'espace ci-après désigné au locataire, qui accepte les conditions suivantes :

Désignation des espaces

1. Le bien loué est l'espace clôturé au fond de la propriété (le champs) qui se situe à l'adresse suivante : 494 chemin Bella-Vista, Saint-Basile-le-Grand, QC J3N 0C9, Canada
2. La superficie de l'espace est d'environ 143 000 pieds carrés, séparé en trois sections dont l'espace en gravel qui sert d'espace de stationnement.
3. Sous réserve des dispositions du présent bail, le locataire a droit à l'utilisation exclusive de l'aire de stationnement suivante lors de ses visites : Un espace clôturé avec une surface de gravel
4. Les espaces sont destinés à l'usage suivant : Parcs à chiens

Durée du bail

5. Durée du bail : 3 ans.
6. Date de début du bail : 1 juin 2025.

Loyer

7. Le locataire paiera un loyer mensuel total de 903.07 \$ incluant les taxes TPS et TVQ.

8. Le locataire versera le loyer total au locateur le 1 juin 2025 et tous les mois par la suite pour la durée du bail.
9. Le locataire est tenu de payer le loyer convenu à temps.
10. Le locateur ne peut pas demander le loyer avant la première période de paye.
11. Le locateur ne peut pas non plus exiger un paiement supérieur à un mois de loyer sous forme d'acompte ou autrement.
12. Le locateur ne peut pas demander de chèques postdatés.

Renouvellement du bail

13. Si un locataire continue d'utiliser les espaces loués après la date de fin du bail, le renouvellement du bail est automatiquement assumé pour l'année. L'avis n'est pas requis.
14. Lorsque le bail doit être renouvelé, le locateur peut demander une augmentation de loyer qu'il juge raisonnable et avec un préavis suffisant. Le locataire a le droit de décider s'il accepte ou non la demande. Le locataire doit informer le locateur de sa décision dans le mois suivant la réception de l'avis.

Non-exécution

15. En cas de non-exécution des obligations par l'une des parties, l'autre partie est en droit de demander des dommages et intérêts à la partie défaillante et, le cas échéant, l'exécution de l'obligation qui fait défaut. La partie affectée peut demander la résiliation du bail si la non-exécution de l'obligation entraîne des dommages graves pour elle ou, le cas échéant, pour d'autres occupants. La non-exécution d'une obligation par un locateur donne au locataire le droit de demander judiciairement une réduction de loyer qui sera accordée par le tribunal à sa discrétion. Le loyer régulier sera rétabli au taux initial lorsque le locateur remédiera à la situation.

Services payants

16. Le locateur est responsable du paiement des services payants et d'autres frais suivants relatifs à la propriété louée : ajout d'un abri et de seaux d'eau, le gazon sera tondu au besoin. Toutefois, l'enlèvement de la neige au delà de 12 pouces sera au frais du locataire.

Entretien

17. Le locataire est également tenu de traiter l'espace loué avec soin et diligence.

18. Le locataire effectuera également l'entretien suivant à l'égard de l'espace loué : Ramasser les excréments des chiens.

Travaux et réparations

19. Le locateur est responsable de toutes les réparations nécessaires pendant toute la durée du bail, à l'exception des réparations ou des maintenances mineures. Il incombe au locataire de gérer les réparations ou des maintenances mineures au fur et à mesure.
20. Le locataire doit informer le locateur de tout défaut ou détérioration de l'espace loué dans un délai raisonnable.
21. Le locateur peut effectuer les réparations urgentes ou nécessaires afin d'assurer la préservation et la jouissance de l'espace loué.
22. Les réparations urgentes et nécessaires doivent être effectuées par le locateur, aux frais du locateur, en temps opportun.

Assurance

23. Le locataire est avisé par les présentes et comprend que les biens personnels du locataire ne sont pas assurés par le locateur pour les dommages ou les pertes, et le locateur n'assume aucune responsabilité pour ces pertes. Le locataire est avisé que, si le locataire désire souscrire une assurance, il doit s'informer auprès de l'agent d'assurance du locataire au sujet de la police d'assurance du locataire.
24. Le locataire est responsable d'assurer le contenu et l'ameublement du locateur dans ou autour de l'espace loué pour les dommages et les pertes au profit du locateur.
25. Le locataire est responsable d'assurer le bien loué à titre d'assurance responsabilité civile au profit du locataire et du locateur.
26. Le locataire fournira une preuve de cette assurance au locateur sur demande.

Cession et sous-location

27. Le locataire ne peut sous-louer tout ou partie du bien loué ou céder le bail à une autre personne ou entreprise.

Fin du bail

28. Un locataire peut résilier le bail en donnant au propriétaire un avis écrit de non-renouvellement. Si la durée est inférieure à douze mois ou s'il n'y a pas de durée fixe, le locataire doit donner un préavis d'au moins un mois, mais pas plus de deux mois. Pour une durée de douze mois ou plus,

le locataire doit donner un préavis d'au moins trois mois, mais pas plus de six mois.

Dispositions supplémentaires

29. La mensualité est basée sur 4 jours semaine (soit du lundi au jeudi) et 48 semaines par année. Ce bail sera en vigueur pour une durée de 3 ans et sera ajuster en fonction de l'utilisation qu'en fait [REDACTED]
30. La location est basée sur 2 heures d'utilisation du champ par jour, avec une période tampon de 15 minutes avant et après les heures prévues. Il est entendu que ce sera de 10h à midi l'été et de 11h à 13h l'hiver.
31. Si le locataire désire louer les vendredis, le tarif sera de 25\$/2h. Ce tarif sera valide pour une période test d'un maximum de 3 mois. Après ce délais le prix sera ajusté au prix régulier, soit 45\$.
32. Si le locataire décide de briser le bail il devra prévenir le locateur 6 mois à l'avance.

Divisibilité

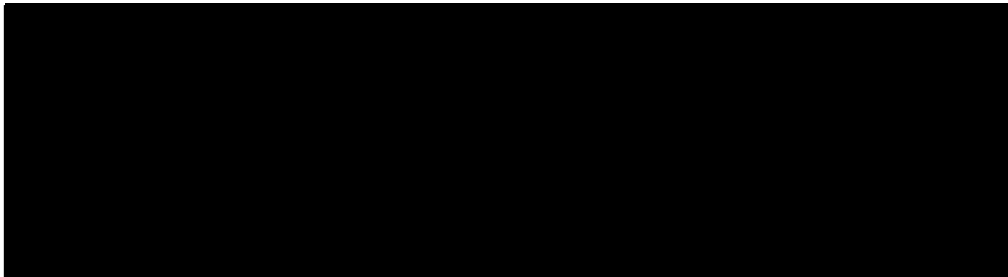
33. En cas de conflit entre une disposition du présent bail et la loi applicable de Québec, la loi prévaudra et les dispositions du bail seront modifiées ou supprimées au besoin pour se conformer à la loi. De plus, toutes les dispositions requises par la loi sont incorporées dans le bail.

Dispositions générales

34. Le locataire devra :
- a. jouir raisonnablement des espaces loués suivant leur fonction ;
 - b. ne rien faire qui puisse nuire à la jouissance des voisins et n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs
35. Le locateur doit respecter le droit du locataire à la jouissance paisible pendant toute la durée du bail.
36. Le locateur doit s'assurer que la propriété est en bon état et propre avant la date de début du bail. Le locataire est tenu de maintenir la propriété dans le même état pour la durée du bail.

37. Ce contrat lie les héritiers, exécuteurs, successeurs et ayants droits respectifs, et le cas échéant, le locateur et le locataire. Toutes les clauses du contrat devront être interprétées comme les conditions du bail.
38. Lorsque plus d'un locataire exécute le présent bail, tous les locataires sont solidairement responsables de leurs actes, omissions et responsabilités respectifs en vertu du présent bail.

Fait à St-Basile le grand le 24 mai 2025 en 2 exemplaires et chaque partie en a reçu un.





57020
VILLE DE SAINT-BASILE-LE-GRAND
204 RUE PRINCIPALE
SAINT-BASILE-LE-GRAND QC
J3N 1M1 (450)461-8000

VILLE DE SAINT-BASILE-LE-GRAND

Période d'imposition du 2025-01-01 au 2025-12-31

Adresse

494 CHEMIN BELLA-VISTA

Matricule

2039-63-1772-7-000-0000

No client

9939

Cadastre(s) et numéro(s) de lot

2771037

No facture

Date

N° certificat

5FA000571

2025-02-07

COMPTE DE TAXES MUNICIPALES 2025

Propriétaire(s)

00689 2F

Ce compte s'adresse aux destinataires(s) identifié(s) ci-dessus ainsi qu'à toute autre personne inscrite comme propriétaire au rôle d'évaluation.

Détail des taxes

Description de la taxe	Référence	Base d'imposition	Valeur imposable	Taux	% taux	Montant
G-E FONCIERE RESIDUELLE	REGL 1222	VALEUR TAXABLE	1 031 517	0,005575	100	5 750,70
G-E FONCIERE NON RESIDENTIELLE	REGL 1222	VALEUR TAXABLE	5 184	0,017282	100	89,58
G-E MATIERES RESIDUELLES	REGL 1222	MAT.RESIDUELLES	1	309,00		309,00
G-E RECYCLAGE LEVEE.SUPP	REGL 1222	BAC RECYCLAGE	1	38,00		38,00
G-E INSTALLATION SEPTIQUE	REGL 1222	INSTAL. SEPTIQUE	1	190,00		190,00

G: Taxe foncière pouvant être acquittée en plusieurs versements, selon la loi

R: Taxe autre que foncière ou compensation pouvant être acquittée, selon un règlement local, en plusieurs versements

U: Taxe ou compensation ne pouvant être payée en plusieurs versements

E: Taxe imposable s'appliquant à tous les immeubles imposables de la municipalité

S: Taxe s'appliquant aux immeubles d'un secteur de la municipalité

B: Taxe s'appliquant aux bénéfices des travaux pour lesquels elle est imposée

Échéance(s) et paiement(s)

N° référence pour paiement

203963177270000000

Échéance(s)

1) 2025-03-10

1 062,88 \$ 4) 2025-07-24

2) 2025-04-24

1 062,88 \$ 5) 2025-09-08

3) 2025-06-09

1 062,88 \$ 6) 2025-10-23

Après échéance(s)

Taux d'intérêt annuel 11%

Taux de pénalité mensuel 0,42% (5% max. par an)

Date de calcul (arrérages,
intérêts et pénalité)

2025-03-10

Taxes courantes

6 377,28

Arrérages

0,00

Intérêts

0,00

Pénalité

0,00

Total à payer

6 377,28 \$

Message(s)

RÉFÉRENCE PAIEMENT

*****ATTENTION*****

PAIEMENT PAR INTERNET : UTILISER LE NUMÉRO DE
MATRICULE (18 CHIFFRES), SANS TIRET NI ESPACE



Saint-Basile-le-Grand

57020
VILLE DE SAINT-BASILE-LE-GRAND
204 RUE PRINCIPALE
SAINT-BASILE-LE-GRAND QC
J3N 1M1 (450)461-8000

Municipalité
VILLE DE SAINT-BASILE-LE-GRAND

Rôle en vigueur pour les exercices financiers : **2025-2026-2027**

Organisme municipal responsable de l'évaluation ayant dressé le rôle
FQM ÉVALUATION FONCIÈRE

Date de l'avis : **2025-02-07**

AVIS D'ÉVALUATION

Lors du premier des exercices pour lesquels est fait le rôle d'évaluation foncière d'une municipalité, un avis d'évaluation est expédié à toute personne au nom de laquelle est inscrite une unité d'évaluation conformément à la Loi sur la fiscalité municipale.

Cet avis vise à :

- Vous informer des principaux renseignements inscrits au rôle d'évaluation relativement à votre propriété;
- Vous renseigner des modalités applicables si vous désirez faire corriger une omission ou une inexactitude apparaissant au rôle d'évaluation;
- Vous indiquer la valeur uniformisée de votre propriété. C'est sur la base de cette valeur que vous devez déterminer si l'évaluation de votre propriété est juste et raisonnable.

Pour demander une révision

Date limite	Montant à joindre	Référence au règlement
2025-04-30	365,10 \$	REGL 1222
Adresse de l'endroit où l'on peut se procurer une formule de demande de révision et où elle peut être remise		
FQM ÉVALUATION FONCIÈRE VILLE DE SAINT-BASILE-LE-GRAND 204 RUE PRINCIPALE SAINT-BASILE-LE-GRAND QC J3N 1M1 perception@villesblg.ca		

Identification de l'unité d'évaluation

Adresse : 494 CHEMIN BELLA-VISTA
Cadastre(s) et numéro(s) de lot : 2771037
Numéro matricule : 2039-63-1772-7-000-0000
Utilisation prédominante : Autres services d'élevage d'animaux de ferme

Propriétaire

Nom :
Adresse postale:

Caractéristiques de l'unité d'évaluation

Superficie du terrain : 44 599,30 m2
Zonage agricole : En totalité
Exploitation agricole enregistrée : Non
Superficie à vocation forestière enregistrée : Non

Nombre de logements : 1
Nombre de locaux non résidentiels : 1
Nombre de chambres locatives : 0

Valeurs au rôle d'évaluation

Date de référence au marché considérée pour l'inscription des valeurs au rôle : 2023-07-01

Valeur du terrain : 223 000 \$ Valeur du terrain au rôle antérieur : 101 500 \$
Valeur du bâtiment : 813 700 \$ Valeur du bâtiment au rôle antérieur : 798 000 \$
Valeur de l'immeuble : 1 036 700 \$ Valeur de l'immeuble au rôle antérieur : 899 500 \$

Valeur uniformisée

Date de référence au marché aux fins de l'établissement de la valeur uniformisée : 2023-07-01

Proportion médiane de la valeur foncière réelle : 99 % Valeur uniformisée de l'immeuble à la date de référence au marché : 1 047 067 \$
Facteur comparatif du rôle : 1,010 (valeur de l'immeuble x facteur comparatif du rôle)

Répartition fiscale

Catégorie et classe d'immeuble à des fins d'application des taux variés de taxation : Non résidentielle classe 1B
Valeur imposable de l'immeuble : 1 036 700 \$ Valeur non imposable de l'immeuble : 0 \$

Répartition des valeurs

Imposabilité	Montant	Source législative	Article	Alinéa
Terrain imposable	223 000 \$	Nom de la loi		
Bâtiment imposable	813 700 \$			

COMPTÉ DE TAXE SCOLAIRE
CONSERVEZ POUR USAGE FISCAL

1S 0052090

N° DE DOSSIER

00024536

N° DE RÉFÉRENCE

0019 6000 0002 4536 0114

DATE DE FACTURE

AN MS JR

2024-07-05

PÉRIODE DU

AN MS JR

2024 - 07 - 01

AU

AN MS JR

2025 - 06 - 30

PROPRIÉTAIRE(S)

257973

N° MATRICULE

57020-2039-63-1772-00000000

EMPLACEMENT DE LA PROPRIÉTÉ

494 CHEMIN BELLA-VISTA

SAINT-BASILE-LE-GRAND

CADASTRE(S) / SUBDIVISION(S)

2771037

CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE

N° D'HYPOTHÈQUE

RÔLE	VALEUR AU RÔLE	FACTEUR UNIFORMISATION	VALEUR UNIFORMISÉE
PRÉCÉDENT (2019-2021)	401 300	1,0000	401 300
COURANT (2022-2024)	899 500	1,0000	899 500

VALEURS AJUSTÉES

2024

899 500

MESSAGES

TOUT PAIEMENT ENCAISSÉ APRÈS LE 13 JUIN N'A PAS ÉTÉ
DÉDUIT DE CE COMPTE

VALEUR AJUSTÉE 2024	899 500
EXEMPTION	25 000
FACTEUR DES NEUTRES	X 1,0000
VALEUR IMPOSABLE	874 500

DESCRIPTION	VALEUR IMPOSABLE	TAUX /100 \$	MONTANT IMPOSÉ
TAXE ANNUELLE	874 500	0,09152	800,34
TAXE ANNUELLE ANNÉE PRÉCÉDENTE		0,09730	

SOUS-TOTAL 800,34

Solde dus	Frais	Capital	Intérêts	Total
2024-2025	0,00	800,34	0,00	800,34

ÉCHÉANCE	AN	MS	JR	MONTANT DU VERSEMENT	TOTAL À PAYER
2024 - 08 - 12				400,17	
2024 - 11 - 04				400,17	800,34

Taux d'intérêt : 10,00%

Montant de l'exemption : 22,88 \$

Ce taux d'intérêt peut être modifié conformément à l'article 316 de la Loi sur l'instruction publique

VERSEMENT 2

COMPTÉ DE TAXE SCOLAIRE

VEUILLEZ DÉTACHER ET JOINDRE CETTE PARTIE À VOTRE PAIEMENT

N° INTERVENANT
EXTERNE

257973

N° DE DOSSIER

N° DE RÉFÉRENCE

N° MATRICULE

ÉCHÉANCE

AN MS JR

2024 - 11 - 04

MONTANT À PAYER

400,17

MONTANT DU PAIEMENT

Centre de services scolaire des Patriotes
C.P. 11032, succursale centre-ville
Montréal QC
H3C 4W8

11446 9001

96

VERSEMENT 1

COMPTÉ DE TAXE SCOLAIRE

VEUILLEZ DÉTACHER ET JOINDRE CETTE PARTIE À VOTRE PAIEMENT

N° INTERVENANT
EXTERNE

257973

N° DE DOSSIER

N° DE RÉFÉRENCE

N° MATRICULE

ÉCHÉANCE

AN MS JR

2024 - 08 - 12

MONTANT À PAYER

400,17

MONTANT DU PAIEMENT

00 00196 0000000000000000 000000000001960 00000245360114 0000040017

11446 9001

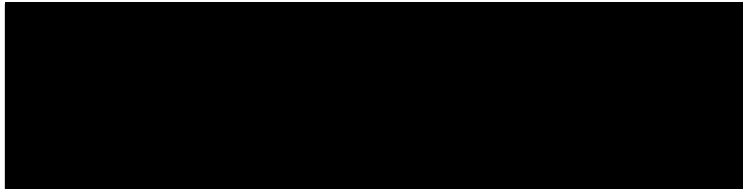
96

BAIL intervenu dans la ville de St-Basile-le-grand, province de Québec, en date effective du 1^{er} janvier 2024.

ENTRE:



ET:



(ci-après désignée le «**Locataire**»);

(le Bailleur et le Locataire sont ci-après individuellement désignés une « **Partie** » et collectivement désignés les « **Parties** »);

EN FOI DE QUOI, LES PARTIES CI-HAUT MENTIONNÉES ONT CONVENU :

1. INTERPRÉTATION

1.1 Dans la présente convention, les mots et expression qui suivent auront le sens ci-après déterminé, à savoir :

1.1.1. « **Bail** » signifie la présente convention, toutes ses annexes, ainsi que les Règles et règlements, pouvant être adoptées ou révisées de temps à autre par le Bailleur.

1.1.2. « **Bailleur** » signifie la partie désignée comme étant [REDACTED] et ses représentants autorisés.

1.1.3. « **Locataire** » signifie la partie désignée comme [REDACTED] et toute personne mentionnée comme Locataire dans le présent Bail. Le « **Locataire** » comprend, selon le contexte, les dirigeants, administrateurs, employés (dans le cours normal de l'emploi), mandataires et concessionnaire du Locataire.



1.1.4. « **Loyer** » signifie le Loyer payable par le Locataire au Bailleur en vertu des présentes et tel que prévu à l'article 6.1 du présent Bail;

1.1.5. « **Personne** » signifie, selon le contexte, une personne physique, une entreprise, une société de personnes ou une société commerciale, un groupe de personnes physiques, d'entreprises, de sociétés de personnes ou de sociétés commerciales ou de toute combinaison de celles-ci.

2. OBJET

2.1 Le Bailleur, par le présent Bail, loue au Locataire et le Locataire, par le présent Bail, accepte du Bailleur, les Lieux loués définis à l'article 3 des présentes.

3. DESCRIPTION DES LIEUX LOUÉS

3.1 En considération des obligations contractées par les Parties en vertu du présent Bail, le Bailleur loue au Locataire, l'emplacement d'une surface d'environ 8,000 pieds carrés (ci-après les « **Lieux loués** »), le tout tel qu'indiqué au plan joint aux présentes en **Annexe « A »**, dans un immeuble désigné comme étant situé sur le lot 2 771 037 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly et portant l'adresse civique 494, chemin Bellavista, Saint-Basile-Le-Grand, Québec, J3N 0C9 (ci-après l'« **Immeuble** »). De même que les espaces extérieurs clôturés servant de parcs pour les chiens.

4. DURÉE

4.1 Le terme du présent Bail est d'une durée de quatre (4) ans (ci-après le « **Terme** »).

4.2 Le Terme commencera le 1^{er} janvier 2024 et se terminera le 31 décembre 2027, à moins que le Bail ne soit renouvelé selon les conditions prévues à l'article 5 du présent Bail;

5. RENOUVELLEMENT

5.1 Pourvu que le Locataire (i) n'ait pas été en défaut pendant toute la durée du Terme au sens des articles 16 et suivant du présent bail et (ii) que le Locataire n'ait pas sous-loué les ni cédé let Bail et les Lieux loués, le Bailleur accorde au Locataire une (1) option de renouvellement du Bail aux mêmes termes et conditions, l'option de renouvellement ayant un terme de quatre (4) ans.

5.2 Afin d'exercer son droit de renouvellement prévu à l'article 5.1, Le Locataire devra aviser le Bailleur par écrit au moins six (6) mois avant l'expiration du Terme (ci-après l'« **Avis du Locataire** »), de son intention de renouveler le Bail pour une période additionnelle de quatre (4) ans débutant le jour suivant l'expiration du Terme.

6. LOYER

- 6.1. Le Locataire convient de payer mensuellement durant la période du 1er janvier au 31 décembre 2024 du présent Bail, un loyer mensuel de trois mille dollars (3 000 \$) en sus de la taxe de vente du Québec (ci-après la « **TVQ** ») et de la taxe sur les produits et services (ci-après la « **TPS** ») pour l'année débutant le 1er janvier au 31 décembre 2024. Pour les années subséquentes, soit les années 2025, 2026 et 2027 le loyer sera augmenté de la variation annuelle de l'indice des prix à la consommation (IPC) RMR de Montréal tel que publiée selon l'Institut de la Statistique du Québec en date du 31 décembre de chaque année.
- 6.2. Si le Bail fait l'objet d'un renouvellement conformément à l'article 5 des présentes, alors le Locataire convient de payer mensuellement durant la période du 1er janvier au 31 décembre 2028 du présent Bail, un loyer mensuel de six mille dollars (6 000 \$) en sus de la taxe de vente du Québec (ci-après la « **TVQ** ») et de la taxe sur les produits et services (ci-après la « **TPS** ») pour l'année débutant le 1er janvier au 31 décembre 2028. Pour les années subséquentes, soit les années 2029, 2030 et 2031 le loyer sera augmenté de la variation annuelle de l'indice des prix à la consommation (IPC) RMR de Montréal tel que publiée selon l'Institut de la Statistique du Québec en date du 31 décembre de chaque année.
- 6.3. Le Locataire s'engage à payer le Loyer par chèque à l'ordre de [REDACTED] et à remettre une série de chèques postdatés pour l'année en cours le 1^{er} janvier de chaque année du Bail. Nonobstant ce qui précède, le Locataire remettra au Bailleur les chèques afférents à la première année du bail dans les quinze (15) jours ouvrables suivant la signature du Bail, et ce afin, notamment, mais non limitativement, de lui permettre d'effectuer les transferts bancaires requis.
- 6.4. Le Locataire devra assumer les frais d'électricité des Lieux loués. Il devra de plus payer les frais d'entretien et de réparations mineures des équipements inscrits à l'**Annexe « B »** desservant les Lieux loués, étant toutefois convenu que les frais de réparation majeure ou de remplacement desdits équipements demeurent à la charge du Bailleur. Si le locataire n'est pas responsable du bris des équipements.
- 6.5. Le déneigement des Lieux loués sera effectué par un entrepreneur au choix du Bailleur et les frais afférant au déneigement seront payés à part égale par les Locataires Centre canin [REDACTED]
- 6.6. L'enlèvement des conteneurs à déchets des Lieux loués sera effectué par un entrepreneur au choix du Bailleur et les frais afférant à l'enlèvement des conteneurs à déchets seront payés au ¾ par Arthrolab et ¼ par le [REDACTED]
- 6.7. Les parties aux présentes conviennent que le présent Bail est un bail brut et que par conséquent, hormis le paiement du Loyer, des frais d'électricité, des frais de

déneigement, les frais d'enlèvement du conteneur à déchet et des frais d'entretien et de réparation mineure des équipements desservant les Lieux loués, la TVQ et la TPS, le Locataire n'a aucune autre somme à payer en vertu du présent Bail.

7. ASSURANCES ET INDEMNISATION

- 7.1. Pendant toute la durée du présent Bail, le Bailleur doit souscrire et maintenir en vigueur à ses frais une assurance incendie à l'égard des immeubles dans lesquels se trouvent les Lieux loués et qui couvre sa responsabilité civile pour dommages à la personne et aux biens.
- 7.2. Pendant toute la durée du présent Bail, le Locataire doit souscrire et maintenir en vigueur à ses frais une assurance couvrant sa responsabilité civile pour dommages à la personne et aux biens. Le Bailleur peut exiger la production de la police d'assurance du Locataire en tout temps et ladite police d'assurance doit être d'un montant suffisant pour couvrir l'Immeuble et les biens du Bailleur et des autres occupants de l'Immeuble.

8. USAGE DES LIEUX LOUÉS ET SERVICES

- 8.1. En contrepartie des obligations souscrites par le Locataire et notamment du paiement du Loyer prévu au présent Bail, le Bailleur consent au Locataire le droit exclusif d'occuper les Lieux loués pendant la pleine durée du Terme afin d'utiliser ces derniers pour l'exploitation d'un centre canin (ci-après l'« **Utilisation des lieux loués** »).
- 8.2. Les employés ou toute autre personne traitant avec le Locataire ont le droit de circuler dans l'immeuble pour se rendre aux Lieux loués et le Locataire garantit un usage paisible des Lieux loués dans le respect des lois, politiques et autres règlements de l'immeuble tel qu'adopté ou modifié de temps à autre par le Bailleur.
- 8.3. Dans la mesure où le Locataire paie son Loyer à échéance et qu'il remplit intégralement et avec diligence toutes autres obligations prévues au Bail, le Bailleur accordera au Locataire la jouissance paisible des Lieux loués pendant toute la durée du présent Bail.
- 8.4. Le Bailleur reconnaît que si les Lieux loués devaient être détruits ou autrement devenir impropre à l'Utilisation des lieux loués, le Locataire devra alors aviser le Bailleur par écrit. Le Bailleur disposera d'un délai de trente (30) jours pour remédier à la situation et à défaut, le locataire pourra demander la résiliation du présent Bail, auquel cas le Bail prendra fin le jour de la destruction ou des dommages, et le Loyer et toutes les autres sommes auxquelles le Locataire est tenu aux termes de ce bail seront alors calculés et intégralement payés jusqu'au jour de la destruction ou des dommages; au cas où le Locataire ne résilierait pas le Bail, le Loyer sera suspendu du jour des dommages à celui où les lieux loués auront été réparés de manière à en permettre l'occupation normale par le Locataire..

8.5. Il est convenu que le Locataire n'est pas autorisé à changer la destination ou l'Utilisation des lieux loués sans avoir obtenu l'approbation écrite et préalable du Bailleur.

9. RELOCALISATION

9.1. En aucun temps pendant le Terme, le Bailleur ne peut relocaliser les Lieux loués, que ce soit dans l'Immeuble ou dans tout autre immeuble.

10. MODIFICATIONS AUX LIEUX LOUÉS

10.1. Tous travaux majeurs de transformation ou d'aménagement des Lieux loués requis par le Locataire devront être autorisés au préalable par le Bailleur lequel devra agir raisonnablement dans l'exercice de sa discrétion. Ces travaux seront exécutés aux frais du Locataire et le Bailleur devra être tenu informé de l'avancement des travaux en tout temps.

11. ENLÈVEMENT

11.1. À l'expiration du présent Bail, le Locataire devra enlever tous les biens meubles au sens du *Code civil du Québec* et remettre les Lieux loués dans l'état où ils se trouvaient avant l'accomplissement de tels enlèvements. Le Locataire peut aussi abandonner les biens meubles au Bailleur. Dans les deux cas, le Bailleur peut exiger un dédommagement ou une indemnité pour l'enlèvement des biens meubles ou pour réparer tout dommage causé à l'Immeuble suite au départ du Locataire. Nonobstant ce qui précède, les améliorations locatives et les biens considérés immeubles au sens du *Code civil du Québec* seront la propriété du Bailleur.

12. DÉCLARATION

12.1. Le Locataire obtiendra à ses frais des autorités réglementaires et/ou gouvernementales, tous les permis, licences et autorisations nécessaires pour l'Utilisation des lieux loués et l'exploitation de son entreprise. Le Locataire devra renouveler ceux-ci avant leur échéance et en fournir copie au Bailleur dans un délai de quinze (15) jours suivant l'émission de tels permis, licence ou autorisation.

12.2. Le Locataire devra fournir copie au Bailleur toute lettre ou autres avis de révocation, suspension ou retrait d'un permis, licence ou autorisation provenant des autorités responsables d'émettre de tels permis, licences ou autorisations dans un délai de cinq (5) jours suivant la réception de tels avis de révocation, suspension ou retrait.

13. ACCÈS AUX LIEUX PAR LE BAILLEUR ET TRAVAUX

- 13.1. Sur présentation d'un préavis de quarante-huit (48) heures, le Bailleur pourra demander à avoir accès aux Lieux loués pour tout motif raisonnable, tel que notamment la visite de l'Immeuble par un expert, un assureur, un acheteur potentiel ou encore pour procéder à certaines réparations ou travaux d'entretien. Nonobstant ce qui précède, le Bailleur pourra, en cas d'urgence, avoir accès aux Lieux Loués en tout temps.
- 13.2. Le Locataire permet au Bailleur, pour toute la durée du Terme et sans pouvoir exiger d'indemnité, d'entrer dans les Lieux Loués et d'effectuer toutes les réparations majeures et les réparations urgentes jugées nécessaires par le Bailleur.

14. DROIT DE PREMIER REFUS

- 14.1. Si le Bailleur reçoit une offre d'une tierce personne pour l'achat de l'Immeuble incluant sans limitation la résidence principale du Bailleur, le Bailleur ne pourra vendre, céder ou autrement disposer de l'Immeuble sans au préalable offrir au Locataire d'acheter l'Immeuble aux mêmes prix et modalités que ceux offerts par la tierce personne, et ce, par avis écrit accompagné d'une copie de l'offre de la tierce personne. Sur réception de cet avis, le Locataire aura l'option, en envoyant un avis écrit dans les quarante-cinq (45) jours au Bailleur (ci-après l'« **Avis d'exercice de l'option d'achat** »), d'acheter l'Immeuble aux mêmes prix et modalités prévues dans l'offre de la tierce personne étant entendu que les Parties doivent procéder avec la clôture de la transaction dans les soixante (60) jours suivant la date de l'Avis d'exercice de l'option d'achat. Si à l'expiration du délai de quarante-cinq (45) jours ci-avant mentionné, le Bailleur ne reçoit pas l'Avis d'exercice de l'option d'achat, le Bailleur sera libre de disposer de l'Immeuble en faveur de la tierce personne.

15. CESSION ET SOUS-LOCATION

- 15.1. Le Locataire ne cédera pas et ne grèvera pas ce Bail, ni ne sous-louera les Lieux loués en totalité ou en partie, ni ne permettra que la totalité ou une partie des Lieux loués soit utilisée par un tiers sans obtenir préalablement le consentement écrit du Bailleur, lequel consentement ne sera pas refusé sans motif raisonnable.
- 15.2. La demande du Locataire pour l'obtention du consentement à la cession ou sous-location devra être écrite et le Bailleur se réserve le droit de faire toutes les vérifications d'usage en semblable matière incluant notamment le recours à des enquêtes de crédit et de solvabilité.
- 15.3. Au cas où le Bailleur vend ou loue l'Immeuble ou cède ce Bail ou l'un quelconque de ses intérêts dans le Bail, le Bailleur ne sera pas libéré ou relevé de sa responsabilité découlant de ses engagements et obligations en vertu du présent Bail tant et aussi

longtemps que cet acheteur, ce locateur ou ce cessionnaire ne s'est pas engagé à acquitter les obligations du Bailleur en vertu du présent Bail.

- 15.4. Dans l'éventualité où le présent Bail était cédé ou sous-loué par le Locataire à un tiers, le Locataire demeurera lié par le présent Bail et ne sera libéré d'aucune obligation au terme de celui-ci.

16. DÉFAUTS

- 16.1. Dans l'une ou l'autre des éventualités ci-après décrites le Locataire sera considéré en défaut (ci-après le « **Défaut** ») du présent Bail :

16.2.1. Le non-paiement du Loyer par le Locataire, en tout ou en partie;

16.2.2. La cession le transfert ou la sous-location du Bail et des Lieux loués sans le consentement préalable du Bailleur;

16.2.3. L'abandon en tout ou en partie des Lieux loués, l'arrêt par le Locataire de ses opérations ou le fait que le Locataire laisse les Lieux loués vacants pour une période de plus de trente (30) jours;

16.2.4. Le Locataire est déclaré en dissolution, en faillite ou en liquidation, ou devient insolvable, ou fait une cession générale au bénéfice de ces créanciers ou profite ou tente de profiter de toute loi afférente à l'insolvabilité, la liquidation ou la faillite ou une requête en faillite ou en liquidation ou en réorganisation est déposée à l'égard du Locataire ou si un séquestre ou syndic est nommé ou prend possession physique des biens du Locataire ou de toute partie de ces biens;

16.2.5. Si des procédures d'exécution ou de saisie sont prises contre les biens du locataire et ne sont pas contestées de bonne foi dans les quinze (15) jours de la signification de l'action, des mesures ou des procédures;

16.2.6.

16.2.7. Une personne, autre que le Locataire, administre l'entreprise du Locataire dans les Lieux Loués, sans être en contrôle direct du Locataire;

16.2.8. Le Locataire fait défaut d'exécuter quelque obligation en vertu du présent Bail.

17. RÉSILIATION

- 17.1. Les parties conviennent que le seul écoulement du temps pour exécuter une obligation découlant du présent Bail a pour effet de constituer le débiteur de cette obligation en demeure. Advenant tout défaut du Locataire, tel que défini au présent Bail, le Bailleur

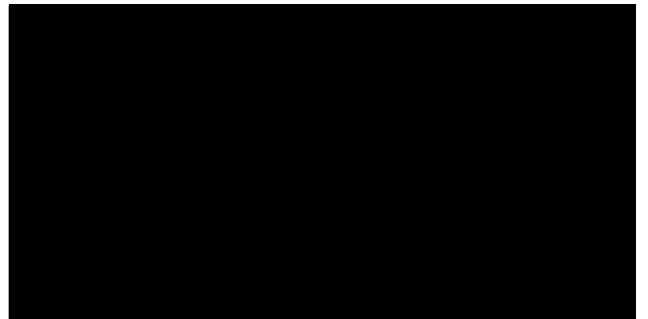
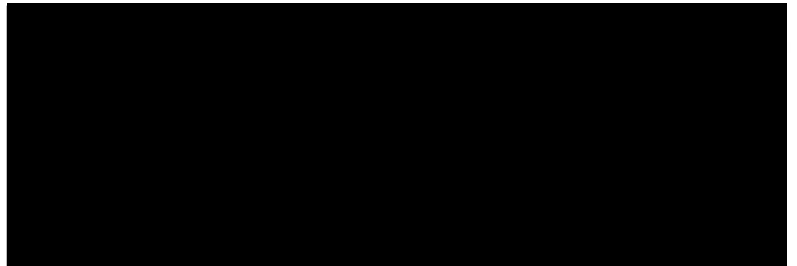
pourra donner au locataire un avis écrit de son intention de mettre fin au Bail, et le Bail sera résilié de plein droit à compter de la quinzième (15e) journée suivant la date de cet avis, sans nécessité de poursuite judiciaire, le tout sous réserve, dans tous les cas, de la possibilité pour le locataire de remédier au défaut, après l'avis donné par le Bailleur, mais à l'intérieur seulement du délai prévu à cet avis. Le locataire reconnaît qu'il ne peut remédier au défaut pour éviter la résiliation du Bail lorsque le défaut qui lui est reproché dans l'avis a un caractère répétitif. Il est expressément entendu qu'une telle résiliation est sans préjudice aux autres droits du Bailleur et notamment à son droit de demander des dommages-intérêts. Le Locataire sera néanmoins tenu de tous les montants dus à la date de la résiliation du Bail, exigible immédiatement par le Bailleur;

18. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 18.1. Le présent Bail constitue l'entière convention intervenue entre les Parties et ce dernier a préséance sur tout bail ou convention écrite ou autrement intervenue antérieurement entre le Locataire et le Bailleur relativement aux Lieux loués.
- 18.2. Les Annexes « A » et « B » font parties intégrantes de ce Bail.
- 18.3. Si une disposition du présent Bail est jugée entièrement ou partiellement invalide ou inexécutoire, cette invalidité ou ce caractère inexécutoire ne vaudra pas que pour cette disposition ou partie de disposition, et les autres dispositions du présent Bail demeureront en vigueur et continueront d'avoir plein effet.
- 18.4. Le Locataire ne pourra opposer quelque compensation au Bailleur pour un montant dû au terme du présent Bail et notamment du Loyer.
- 18.5. Il est convenu que rien au présent Bail, n'a pour effet d'engendrer une relation entre les Parties autre qu'un rapport entre Bailleur et Locataire.
- 18.6. Ce Bail sera interprété et régi suivant les lois de la Province de Québec. Par ailleurs, toutes les Parties élisent, par le présent Bail, domicile devant le tribunal de juridiction compétente dans le District judiciaire de Montréal, aux fins de toutes procédures légales devant être instituée en rapport à ce Bail.
- 18.7. Le Locataire, peut, publier le présent Bail avec le consentement préalable de Bailleur, lequel ne pourra être refusé sans motif raisonnable, et conditionnellement à ce que les informations financières ne soient pas divulguées.
- 18.8. Toutes les obligations contenues au présent Bail lieront le Bailleur, le Locataire et leurs successeurs et ayants droits respectifs.
- 18.9. Lorsque cela s'avère nécessaire, l'utilisation du genre masculin ou du nombre singulier inclura le genre féminin et le pluriel, et vice-versa.

- 18.10. Tout avis écrit requis par le présent Bail ou par la loi doit être transmis à l'adresse respective des Parties indiquée en en-tête du présent Bail et remis par courrier recommandé, messenger ou tout autre mode de livraison qui permet de confirmer la réception dudit avis.
- 18.11. Chaque exemplaire du présent Bail sera, lorsque signé par les Parties, censé être un original, mais ces exemplaires ne constitueront ensemble qu'un seul et même document.

**EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ CE BAIL À L'ENDROIT ET À LA DATE
SUSMENTIONNÉS EN PREMIER LIEU.**



ANNEXE « A »



Les parties occupées par le [REDACTED] sont encerclées en rouge

ANNEXE « B »

Liste des équipements dont la maintenance sera assurée par [REDACTED] le « Locataire », mais non de remplacement ou réparation majeure des équipements, lesquels réparation et remplacement seront à la charge du Bailleur.

- Chauffage
 - Principal
- Ventilation
 - Climatisation
 - Échangeur d'air
- Eau
 - Sera fourni par le Bailleur et devra être utilisé par le locataire d'une manière raisonnable pour éviter que le puit se vide.
 - Système d'épuration
- Système de sécurité
 - Accès
 - Incendie

SERVITUDES

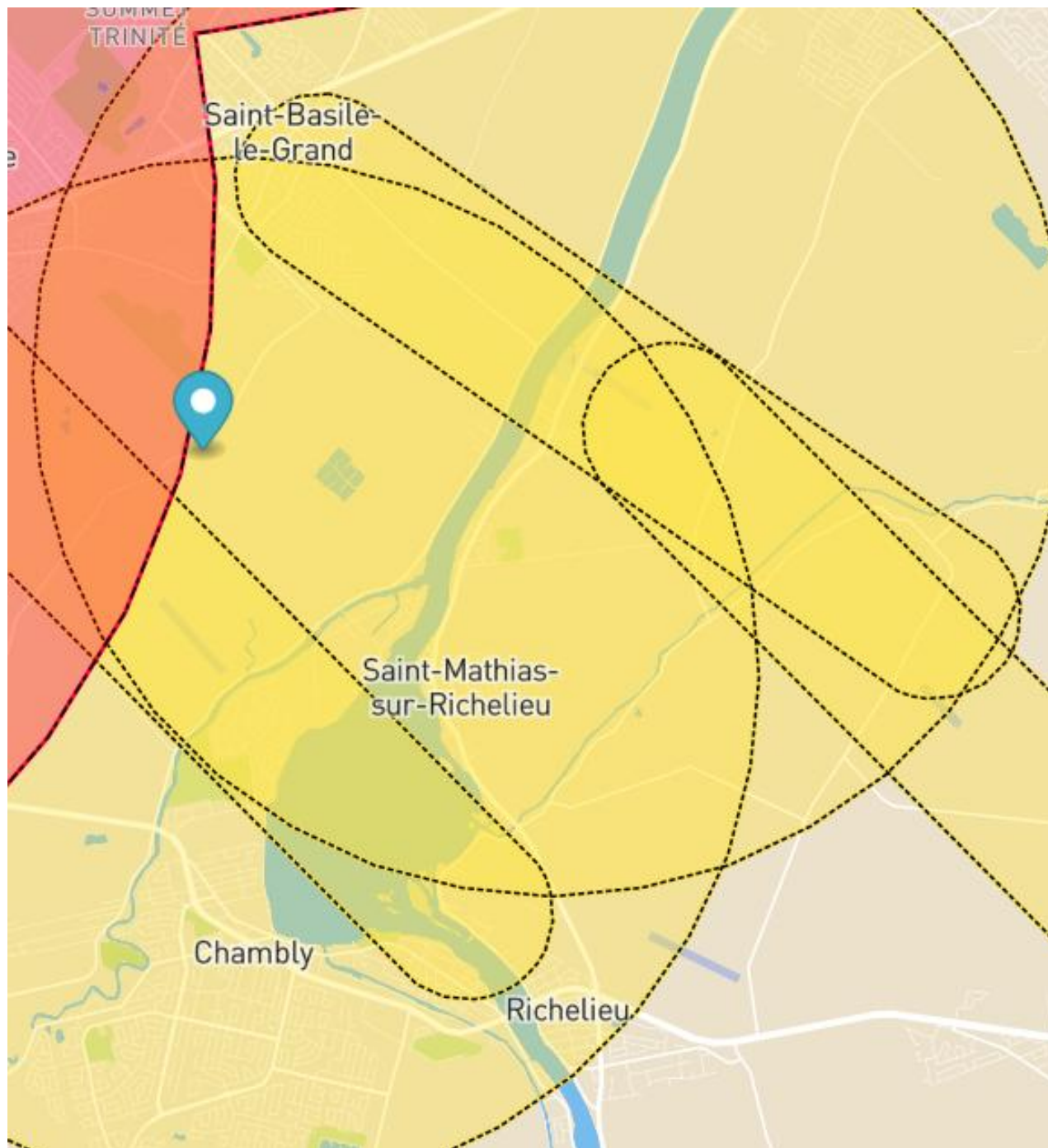
Le vendeur déclare que l'immeuble est sujet aux servitudes d'utilité publique pouvant exister pour le transport et la distribution des services d'électricité, de téléphone, de télécommunication et de câblodistribution et plus particulièrement sujet aux servitudes suivantes :

- Servitude sans assiette précise en faveur de Bell Canada publiée sous le numéro **114 671**;
- Servitudes en faveur d'Hydro-Québec publiées sous les numéros **273 642** et **301 490**;
- Servitudes en faveur de Gaz Métropolitain inc. publiées sous les numéros **370 972** et **446 355**.

Zone aéroportuaire

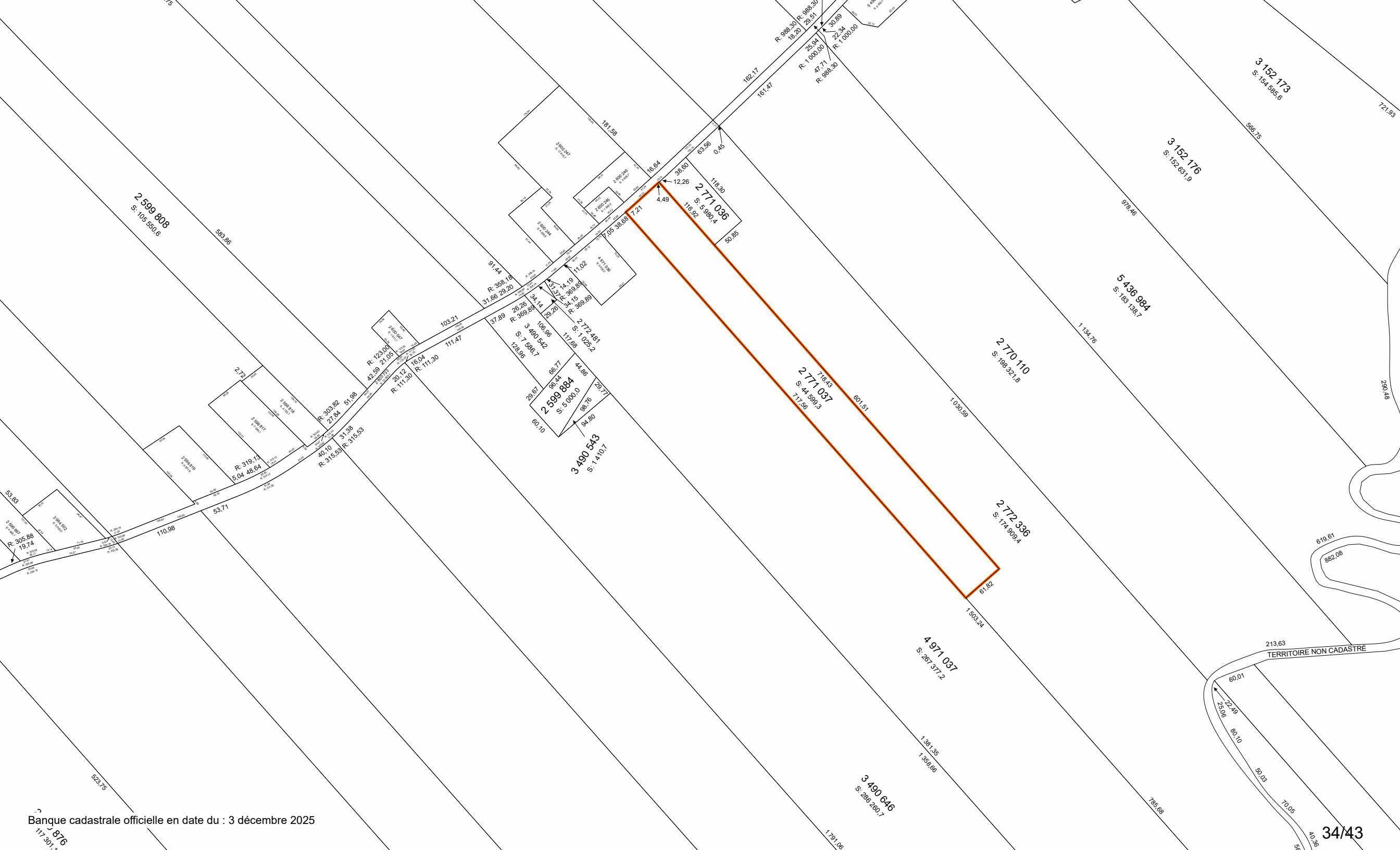
Adresse :
494, ch. Bella-Vista,
St-Basile-le-Grand,
QC, J3N 0C9

Lot(s) :
2 771 037



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 définir officiellement une zone de trafic aérien.
3. Source : Gouvernement du Canada : <https://nrc.canada.ca/fr/outil-drone/>



CPTAQ

Vue aérienne

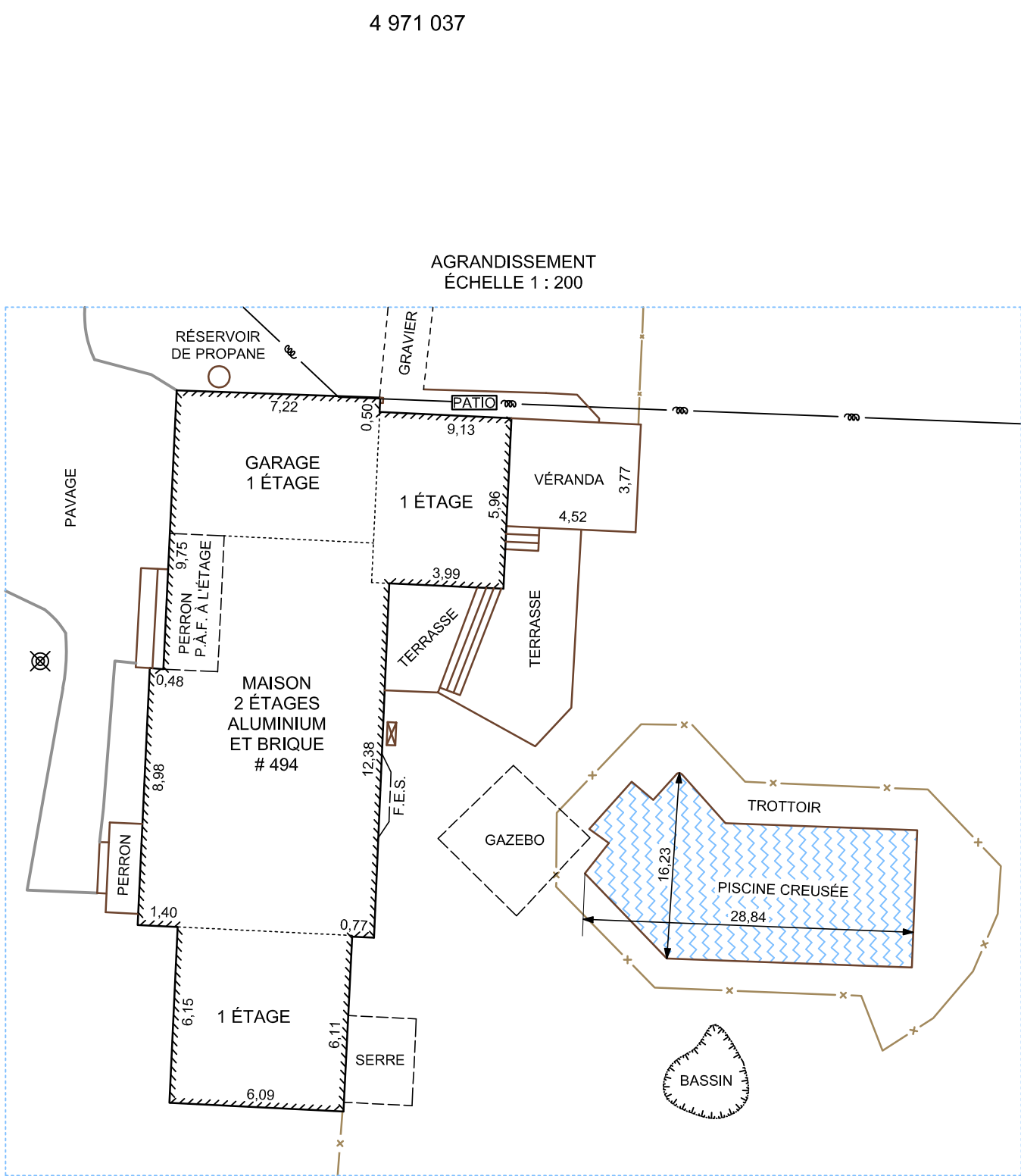
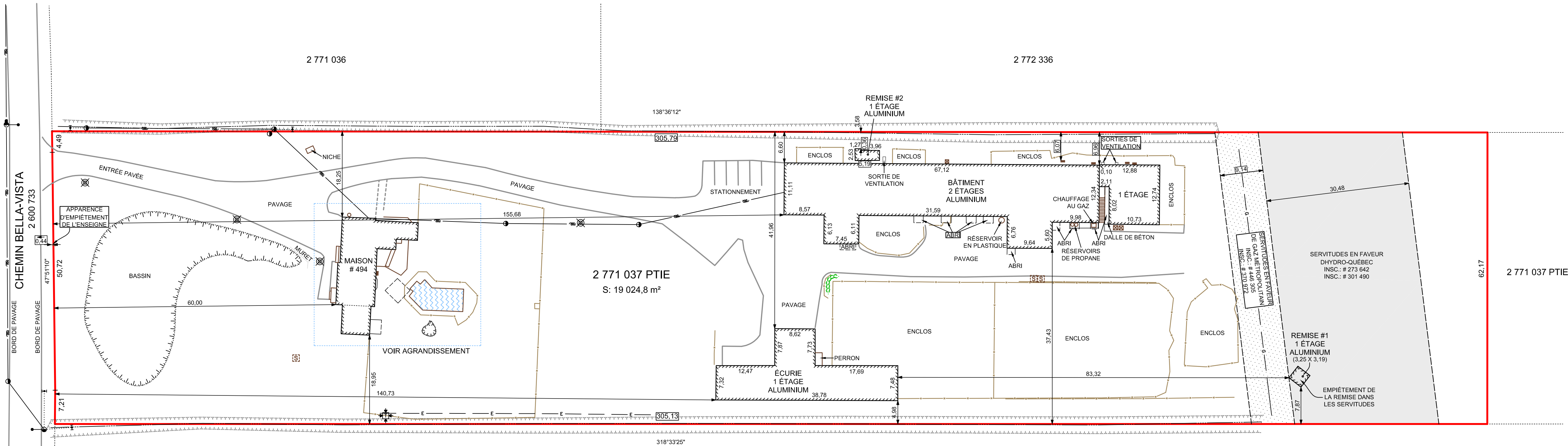
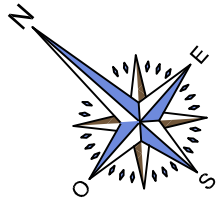
Adresse :
494, ch. Bella-Vista,
St-Basile-le-Grand,
QC, J3N 0C9

Lot(s) :
2 771 037



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/



NOTES:
Ce plan et le rapport qui l'accompagne font partie intégrante du certificat de localisation et ont été préparés dans le but d'un financement et / ou d'une transaction.
Ils ne peuvent pas être utilisés ou invoqués pour autre fin sans l'autorisation écrite du soussigné.
Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (SI).
Les cas échéant, les directions apparaissant sur ce document sont des gisements en référence au système SCaPQ (fuseau 8, NADB3).
Ce bien-fonds est situé dans une zone agricole.
ZONE 607-A AU SENS DU RÈGLEMENT DE ZONAGE No. U-220, DE LA VILLE DE SAINT-BASILE-LE-GRAND.
LEVÉ TERRAIN EFFECTUÉ LE 6 JANVIER 2020, SOUS COUVERT DE NEIGE.
LES DISTANCES ENTRE LES LIMITES DU BIEN-FONDS ET DES BÂTIMENTS ONT ÉTÉ PRISES À PARTIR DU PAREMENT.
C.Q.: MESURE AU CADASTRE DU QUÉBEC
MES.: MESURE SELON L'OPINION DU SOUSSIGNÉ
A.C.Q.: MESURE AVANT CADASTRE DU QUÉBEC

LÉGENDE	
	LIMITE DU BIEN-FONDS SELON L'OPINION DU SOUSSIGNÉ
	LIMITE DE LOT BORNANT
	CLÔTURE
	FILS AÉRIENS
	HAIE
	CENTRE DE FOSSE
	HAUT DE TALUS
	CONDUITE DE GAZ NATUREL
	CONDUITE ÉLECTRIQUE SOUTERRAINE
	POTEAU ÉLECT. TÉL. / ET TRANSFO
	LAMPADAIRE ET TRANSFO
	HAUBAN
	LAMPADAIRE DE PROMENADE
	Système septique
	BOÎTE DE JONCTION
	APPAREIL DE CLIMATISATION ET / OU DE CHAUFFAGE
	P.A.F.
	F.E.S.

BÉRARD

TREMBLAY

ARPENTEURS-GÉOMÈTRES
1-800-363-1900 info@bttag.ca

BOUCHERVILLE
(450) 655-4367

BROSSARD
(450) 676-4614

CHAMBLY
(450) 658-3458

COVANSVILLE
(450) 263-9956

LAC-BROME
(450) 243-5865

SAINT-JEAN-SUR-RICHIEU
(450) 359-1660

CERTIFICAT DE LOCALISATION
(EN FRONT SEULEMENT)

SIGNÉ NUMÉRIQUEMENT À CHAMBLY,
LE 23 JANVIER 2020.

CHARLES BEAUDIN
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

Copie conforme à l'original
émise par:

Lot(s) :
2 771 037 PTIE
Cadastre :
DU QUÉBEC
Circonscription foncière :
CHAMBLY
Municipalité :
VILLE DE SAINT-BASILE-LE-GRAND

LES PROPRIÉTAIRES ACTUELS POSSÈDENT UNE PLUS GRANDE ÉTENDUE DE TERRAIN QUE CELLE DÉCRITE AU PRÉSENT CERTIFICAT DE LOCALISATION.
SUPERFICIE TOTALE = 44 999,3 m²

ECHELLE= 1 : 500 DOSSIER= 46 480 MINUTE= 3 818

II.2 Historique Cadastral

L'historique cadastral du bien-fonds au Registre foncier du Québec en ligne, circonscription foncière de Chambly est le suivant :

Le lot 2 771 037 du cadastre du Québec est entré en vigueur par rénovation cadastrale le 3 mars 2005.

Ce lot remplace le lot 39-2 du cadastre de la Paroisse de Saint-Joseph-de-Chambly, lequel est entré en vigueur le 31 janvier 1980.

Le lot originaire 39 fait partie du cadastre de la Paroisse de Saint-Joseph-de-Chambly, lequel fut confectionné par P.L. Morin conformément aux dispositions du chapitre 37 des S.R. du Bas-Canada de 1861 et du chapitre 40 des lois de 1864 et déposé le 30 décembre 1867. Il fut mis en vigueur le 10 mai 1869 par proclamation le 14 janvier 1869.

II.3 Description actualisée du bien-fonds sans égard à la prescription acquisitive

Lot: 2 771 037 Ptie
Cadastre du Québec
Circonscription foncière de Chambly

Tenants et aboutissants		Mesures
Nord-est	2 771 036 et 2 772 336	305,79 m
Sud-est	2 771 037 Ptie	62,17 m
Sud-ouest	4 971 037 Ptie	305,13 m
Nord-ouest	2 600 733 (chemin Bella-Vista)	7,21 m
Nord-ouest	2 600 733 (chemin Bella-Vista)	50,72 m
Nord-ouest	2 600 733 (chemin Bella-Vista)	4,49 m

Mes. : mesures C.Q. : cadastre du Québec A.C.Q. : cadastre avant rénovation

Superficie : 19 024,8 mètres carrés

Le propriétaire actuel possède une plus grande étendue de terrain que celle décrite au présent certificat de localisation.



ARPENTEURS-GÉOMÈTRES



2010, avenue Bourgogne
Chambly (Québec)
J3L 1Z6
T 450 658-3458 | F 450 658-9778

BOUCHERVILLE - BROSSARD - COWANSVILLE
LAC-BROME - SAINT-CONSTANT
SAINT-JEAN-SUR-RICHÉLIEU

SANS FRAIS : 1 800 363-1900
BERARDTREMBLAY.COM

Charles Beaudin, a.-g.
Minute 3818

Page 2

II.4 Concordance entre les marques d'occupation, les titres et le cadastre

Il y a concordance entre les limites, les mesures et la contenance du plan cadastral en vigueur avec le titre de propriété. Tous ces éléments concordent avec les limites, les mesures et la contenance qui apparaissaient au plan cadastral avant sa rénovation.

Toutefois, il existe des discordances avec certaines marques d'occupation sur le bien-fonds, lesquelles sont décrites ci-dessous.

Pour la limite Nord-est, un fossé est aménagé approximativement sur et à l'extérieur d'une partie de la limite de propriété et concorde avec celle-ci.

Pour la limite Sud-ouest, un fossé est aménagé approximativement sur une partie de la limite de propriété et concorde avec celle-ci.

II.5 Empiètement

Il y a empiètement de la remise①, érigée sur la propriété présentement à l'étude, dans les servitudes en faveur d'Hydro-Québec, tel qu'illustré sur le plan ci-joint.

II.6 Référence à une ligne bornée

Les limites du terrain n'ayant jamais été établies par bornage, demeurent l'opinion du soussigné suivant les renseignements obtenus par le mesurage, l'observation des lieux et ceux fournis par les documents que j'ai pu recueillir.

Section III : ÉTAT DES CONSTRUCTIONS

III.1 Levé topographique

Le sixième jour du mois de janvier de l'an deux mille vingt-six, j'ai effectué les opérations d'arpentage nécessaires afin de contrôler l'occupation et vérifier les limites du bien-fonds, ce m'assurant de couvrir un territoire suffisant pour justifier mon opinion et ce, sans égard à la prescription acquisitive. À cette date, l'emplacement est couvert de neige et certains éléments physiques non visibles pourraient ne pas avoir été localisés.



ARPENTEURS-GÉOMÈTRES



2010, avenue Bourgogne
Chambly (Québec)
J3L 1Z6
T 450 658-3458 | F 450 658-9778

BOUCHERVILLE - BROSSARD - COWANSVILLE
LAC-BROME - SAINT-CONSTANT
SAINT-JEAN-SUR-RICHÉLIEU

SANS FRAIS : 1 800 363-1900
BERARDTREMBLAY.COM

Charles Beaudin, a.-g.
Minute 3818

Page 3

III.2 Description des constructions

Une maison avec véranda, comprenant deux (2) étages et ayant des parties comprenant un (1) étage, dont le parement est de brique et d'aluminium, est érigée au 494 du chemin Bella-Vista, en la municipalité de la Ville de Saint-Basile-le-Grand.

J'ai également localisé sur cet emplacement, une piscine creusée, un gazebo, une serre, un réservoir de propane ainsi qu'un appareil de climatisation et/ou de chauffage.

J'ai également localisé sur cet emplacement, un bâtiment, comprenant deux (2) étages et ayant une partie comprenant un (1) étage, dont le parement d'aluminium, un bâtiment (écurie), comprenant un (1) étage, dont le parement d'aluminium, deux (2) remises comprenant un (1) étage, dont les parements sont d'aluminium, deux (2) réservoirs de propane ainsi que sept (7) appareils de climatisation et/ou de chauffage.

Section IV : CONTRAINTES À L'EXERCICE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

IV.1 Ouvertures et vues

Les vues et ouvertures des bâtiments érigés sur la propriété présentement à l'étude respectent les normes prescrites par les articles 993 à 996 du *Code civil du Québec* (c. CCQ-1991). Les propriétés avoisinantes n'ont pas de vue ni d'ouverture affectant cet emplacement.

IV.2 Mitoyenneté

Il n'y a aucun mur mitoyen.

IV.3 Servitudes et charges

Les actes suivants sont inscrits au Registre foncier du Québec en ligne, circonscription foncière de Chambly :

- 1- à l'index du lot originaire 39 du cadastre de la Paroisse de Saint-Joseph-de-Chambly, deux (2) servitudes contractées en faveur d'Hydro-Québec sont publiées sous les numéros 273 642 et 301 490, telles qu'illustrées sur le plan ci-joint.
- 2- à l'index du lot originaire 39 du cadastre de la Paroisse de Saint-Joseph-de-Chambly, deux (2) servitudes contractées en faveur de Gaz Métropolitain inc., sont publiées sous les numéros 370 972 et 446 305, telles qu'illustrées sur le plan ci-joint.



ARPELITEURS-GÉOMÈTRES



2010, avenue Bourgogne
Chambly (Québec)
J3L 1Z6
T 450 658-3458 | F 450 658-9778

BOUCHERVILLE • BROSSARD • COWANSVILLE
LAC-BROME • SAINT-CONSTANT
SAINT-JEAN-SUR-RICHÉLIEU

SANS FRAIS : 1 800 363-1900
BERARDTREMBLAY.COM



ARPENTEURS-GÉOMÈTRES



2010, avenue Bourgogne
Chambly (Québec)
J3L 1Z6
T 450 658-3458 | F 450 658-9778

ROUGHERVILLE • BROSSARD • COWANSVILLE
LAC-BROME • SAINT-CONSTANT
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

SANS FRAIS • 1 800 363-1900
BERARDTREMBLAY.COM

IV.4 Service public

Des lignes de distribution aériennes et leurs infrastructures ont été localisées à l'extérieur de la limite Nord-ouest, dans l'emprise du chemin Bella-Vista ainsi que le long de la limite Nord-est et traversant la propriété.

De plus, une boîte de jonction a été localisée à l'intérieur de la limite Sud-ouest de la propriété.

IV.5 Avis

Aucun avis d'expropriation ou avis de réserves pour fins publiques n'est inscrit comme tel au Registre foncier du Québec en ligne contre le bien-fonds.

IV.6 Biens patrimoniaux (Culturels)

Il n'y a rien de publié au Registre foncier du Québec en ligne à l'effet que ladite propriété constitue un bien patrimonial ou qu'elle soit 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* (RLRQ chapitre P-9.002). Il n'y a aucune disposition similaire apparaissant au règlement municipal de zonage.

IV.7 Zonage agricole

Le bien-fonds ci-haut désigné est situé à l'intérieur des limites de la zone agricole permanente de la municipalité de la Ville de Saint-Basile-le-Grand, en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c.P-41.1).

Après avoir consulté des photos aériennes datées de 1979 et 1988, je constate que la construction du bâtiment principal ayant pour adresse le 494 Chemin Bella-Vista a été effectuée entre 1979 et 1988. Selon les recherches effectuées auprès de la commission de la protection du territoire agricole, aucune déclaration autorisant ladite construction n'a été retrouvée au dossier.



ARPENTEURS-GÉOMÈTRES



2010, avenue Bourgogne
Chambly (Québec)
J3L 1Z6
T 450 658-3458 I F 450 658-9778

BOUCHERVILLE - BROSSARD - COWANSVILLE
LAC-BROME - SAINT-CONSTANT
SAINT-JEAN-SUR-RICHÉLIEU

SANS FRAIS : 1 800 363-1900
BERARDTREMBLAY.COM

IV.8 Règlements municipaux

- a) Le bien-fonds est situé à l'intérieur de la zone 607-A du *Règlement de zonage numéro U-220* de la municipalité de la Ville de Saint-Basile-le-Grand.
- b) La maison et ses saillies (perron, patio, terrasse, véranda et porte-à-faux) sont conformes au règlement municipal actuel en ce qui concerne leur position par rapport aux limites du bien-fonds.
- c) Le bâtiment et ses saillies sont conformes au règlement municipal actuel en ce qui concerne leur position par rapport aux limites du bien-fonds.
- d) Le bâtiment (écurie) et ses saillies sont conformes au règlement municipal actuel en ce qui concerne leur position par rapport aux limites du bien-fonds.
- e) La piscine creusée est conforme au règlement municipal actuel en ce qui concerne sa position par rapport aux limites du bien-fonds.
- f) L'abri de jardin est conforme au règlement municipal actuel en ce qui concerne sa position par rapport aux limites du bien-fonds.
- g) La serre est conforme au règlement municipal actuel en ce qui concerne sa position par rapport aux limites du bien-fonds.
- h) Les remises sont conformes au règlement municipal actuel en ce qui concerne leur position par rapport aux limites du bien-fonds.
- i) Les réservoirs de propane sont conformes au règlement municipal actuel en ce qui concerne leur position par rapport aux limites du bien-fonds.
- j) Les appareils de climatisation et/ou de chauffage sont conformes au règlement municipal actuel en ce qui concerne leur position par rapport aux limites du bien-fonds.

IV.9 Zone inondable, rive et zone à risque

a) en rapport avec le régime transitoire en matière de gestion des rives, du littoral et des zones inondables

Le bien-fonds n'est pas situé à l'intérieur d'une rive établie en vertu du Règlement sur les activités dans les milieux humides, hydriques et sensibles (RLRQ, c.Q-2, r.0.1).

Le bien-fonds n'est pas situé à l'intérieur d'une zone inondable établie en vertu du Règlement sur les activités dans les milieux humides, hydriques et sensibles (RLRQ, c.Q-2, r.0.1).

b) en rapport avec le règlement municipal de zonage

Le bien-fonds n'est pas situé à l'intérieur d'une zone de protection, d'une rive, ou d'une zone à risque établie par le règlement municipal de zonage.

IV.10 Zone aéroportuaire

Le bien-fonds n'est pas situé à l'intérieur d'une zone aéroportuaire, établie par un règlement adopté sous l'autorité de la *Loi sur l'aéronautique* (L.R.C., c. A-2) et déposé au Registre foncier du Québec en ligne, circonscription foncière de Chambly.

IV.11 Tribunal administratif du logement

L'immeuble ne présente pas d'éléments apparents d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (RLRQ, c T-15.01).

Section V : SYSTÈME DE MESURE

Toutes les dimensions dans ce certificat de localisation sont en mesures métriques (S.I.).

Section VI : BUT DU CERTIFICAT DE LOCALISATION

Ce certificat de localisation a été préparé à la demande de _____, dans le but d'un financement et/ou d'une transaction, et ne peut être utilisé ou invoqué pour une autre fin sans l'autorisation écrite du soussigné.

Ce rapport ainsi que le plan l'accompagnant font partie intégrante du présent certificat de localisation, fait et signé à Chambly le 23 janvier 2026, sous la minute 3818 de mon répertoire, dont l'original demeure à mon étude au dossier 46460.

SIGNÉ NUMÉRIQUEMENT :

→

Charles Beaudin
Arpenteur-géomètre



ARPENTEURS-GÉOMÈTRES



2010, avenue Bourgogne
Chambly (Québec)
J3L 1Z6
T 450 658-3458 | F 450 658-9778

BOUCHERVILLE - BROSSARD - COWANSVILLE
LAC-BROME - SAINT-CONSTANT
SAINT-JEAN-SUR-RICHÉLIEU

SANS FRAIS : 1 800 363-1900
BERARDTREMBLAY.COM

Copie conforme de l'original
émise par :



Charles Beaudin, a.-g.
Minute 3818

Page 7