

ANNEXE A1

Adresse :

144 et 148, chemin de la Rivière Delisle
Sud, Coteau-du-lac (QC) J0P 1B0

No de lots :

2734478, 1687004, 1687005,
2678378, 2734479

<u>INCLUSIONS</u>	<u>EXCLUSIONS</u>
N/A	<ul style="list-style-type: none">• Récoltes• Inventaires• Tous les équipements et machineries• Unité de réfrigération du hangar/garage• Vignes (plants, poteaux, fil)

DÉCLARATIONS DU VENDEUR :

- 1. PROJET DE LOI NO.86 :** Cette propriété fait partie des propriétés où le projet de loi 86 est en vigueur. Afin d'en faire l'achat, certaines règles s'appliquent. L'acheteur a donc **10 jours** suivant l'acceptation de la promesse d'achat afin de démontrer officiellement au vendeur qu'il est en mesure d'acheter la propriété en suivant la réglementation ministérielle (soit en son nom personnel ou prouver qu'il est producteur agricole) et s'assurer que la destination qu'il souhaite en faire soit autorisée. Si l'acheteur est dans l'impossibilité de démontrer le tout dans les délais, le vendeur pourra rendre la présente promesse d'achat nulle et non avenue pour cette raison. Il devra en aviser l'acheteur par écrit, dans les **5 jours** suivants l'expiration du délai mentionné ci-dessus. La présente promesse d'achat deviendrait alors nulle et non avenue à compter du moment de la réception, par L'ACHETEUR, de l'annulation.
- 2. LA GARANTIE :** La présente vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.
- 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. 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. CONTRATS DE LOCATION :** Le vendeur déclare avoir en location : réservoir de diesel, système d'alarme et réservoir de propane.
- 6. ÉQUIPEMENTS DU VIGNOBLE :** Si des équipements sont ajoutés à la vente, ceux-ci sont vendus tel que vus, sans garantie légale de qualité ou de fonctionnement. L'acheteur s'en déclare satisfait et renonce à tous recours contre le vendeur et le courtier à cet effet.
- 7. OCCUPATION ET ACTE DE VENTE :** Si l'acheteur n'achète pas les machineries, les équipements et les inventaires, le délai pour la prise de possession devra être reportée (à négocier), car le vin doit être vendu sur place, en vertu de la Régie des Alcools.

8. 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.

9. SUPERFICIE : Superficie et mesures de la terre vendue selon le cadastre municipal, terre non arpentée, sans garantie de contenance, et vendue telle que vue. Le vendeur fournira à l'acheteur lors de la signature de l'acte de vente chez le notaire, un certificat de localisation uniquement pour l'emplacement résidentiel de + ou - 5000 m² pour chacune des résidences et leurs bâtiments.

10. SUPERFICIE EN CULTURE : La superficie en culture provient de l'outil de calcul de superficie de la CPTAQ. Cette superficie est approximative et vendue telle que vue sans garantie de superficie.

11. CRÉDIT DU MAPAQ : Pour le montant des taxes municipales, s'il y a un crédit de taxes du MAPAQ, la réduction est incluse dans le montant de taxes affiché par le courtier.

12. 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.

13. DÉNOMBREMENT CEPS : Il n'existe aucun document officiel à jour attestant le nombre de ceps. Le nombre est un estimé donné de bonne foi par le vendeur et est vendu tel que vu. L'acheteur le comprend et s'en déclare satisfait. Une petite partie des vignes est située sur le terrain voisin. Cette section n'est pas incluse dans la présente vente comme le bail de location de cette parcelle chez le voisin n'est plus en vigueur.

14. DRAINAGE : Aucun document concernant le drainage, vendu tel quel sans garantie.

15. BAUX ET OCCUPATION : La résidence située au 148, chemin de la Rivière-Delisle Sud, est présentement louée au montant de 2 000 \$ par mois incluant l'électricité. Advenant la volonté de l'acheteur d'en reprendre l'occupation, une procédure officielle de reprise devra être effectuée conformément aux règles du Tribunal administratif du logement.

La terre quant à elle est louée à Vignoble de Pomone jusqu'en 2055 et inclut l'usage des deux garages/hangars (bail ci-joint). Si l'acheteur ne souhaitait pas continuer d'opérer Le Vignoble de Pomone inc, le bail, ainsi que le droit de premier refus cité au bail devront être radié lors de la signature de l'acte de vente chez le notaire.

16. ARTICLE 40 ET DROIT ACQUIS : Selon la CPTAQ, un droit de construire une résidence en vertu de l'article 40 a été accordé au lot 2 734 479, pour la maison sise au 144, chemin de la Rivière Delisle Sud, Coteau-du-lac. Advenant la destruction de cette résidence (ex. : incendie), la délivrance d'un permis de reconstruction par la municipalité demeure conditionnelle à la démonstration, par le propriétaire, qu'il satisfait toujours aux critères prévus à l'article 40. Ces critères peuvent varier selon que le déclarant est une personne physique ou morale. De plus, la jurisprudence a ajouté certaines conditions, notamment quant à l'exigence pour une personne d'avoir l'agriculture comme principale occupation. L'acheteur reconnaît avoir été dûment informé de cette situation et s'engage, à compter de la signature de l'acte de vente, à assumer l'entière responsabilité des démarches nécessaires dans l'éventualité où la résidence devrait être reconstruite. L'agence Maxxum 100 Centre et ses courtiers se dégagent de toute responsabilité à cet égard et l'acheteur s'en déclare satisfait. La maison sise au 148 chemin de la Rivière Delisle Sud, Coteau-du-lac située sur le lot 2734478 détient, pour sa part, un droit acquis.

17. 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, de câblodistribution et des servitudes suivantes :

- La servitude en faveur de Gatineau Power en vertu d'un acte sous seing privé signé le 25 avril 1950 et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Soulanges sous le numéro 40699. Cette servitude permet à cette compagnie d'installer 4 poteaux et 2 ancrs avec haubans et autres accessoires pour les fins d'exploitation de sa ligne de transport d'électricité à l'endroit choisi par la compagnie sur les lots 266, 267, 268 et 269 de la Paroisse de Saint-Ignace-du-Coteau-du-Lac.
- La servitude de nonaccès à l'autoroute 20 suivant qu'il appert de l'acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Soulanges sous le numéro 50239.

Aucune servitude de passage n'existe sur la parcelle du lot numéro 2 294 625. Il est inscrit à l'acte publié sous le numéro 24751 : « Ledit vendeur, ses héritiers et ayant droit pourra pour les besoins d'agriculture et pâturage se servir de telles parties des lieux par les présentes vendues qui ne sont pas actuellement en usage par ledit acheteur ses successeurs ou ayant droits. »

18. FOSSE SEPTIQUE ET CHAMP D'ÉPURATION : Les fosses septiques et les champs d'épuration seraient conçus pour 3 chambres (construction 1999 pour la maison du 148 et construction 2010 pour la maison du 144). Il y aurait également une fosse non scellée pour le chai, qui se vide dans le champ d'épuration de la maison du 144. Nous n'avons pas de document de conformité des installations septiques. Si l'acheteur désire s'en servir pour plus que ce nombre permis (chambres ou gallons), il devra s'assurer d'avoir une fosse septique et un champ d'épuration qui répondent aux exigences municipales et environnementales le tout, à ses frais tant pour la demande que pour adapter la fosse et le champ d'épuration. 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.

19. 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.

20. PUITES | EAU : Aucun document de conformité, aucune facture ou autre concernant les 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).

21. PISCINES : 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. La piscine nécessite certains travaux pour être remise en état de fonctionnement. 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.

22. CONDITION D'ACCEPTATION DE LA PROMESSE D'ACHAT : La promesse d'achat acceptée par le vendeur sera conditionnelle à l'acceptation des créanciers dans les 15 jours suivant l'acceptation du vendeur. Si les créanciers, dans le délai prévu ci-haut, refusent le prix de vente, la promesse d'achat deviendra alors nulle et non avenue.

Date : 23-03-2026

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.

Projet de loi no. 86

Adresse : 144 et 148
chemin de la Rivière Delisle Sud,
Coteau-du-lac (QC) J0P 1B0

Lots :
2734478, 1687004, 1687005,
2678378, 2734479



MRC Vaudreuil-Soulanges comprise dans le Groupe A

Aspects légaux :

1. Cette carte contient des informations qui ont été préparées pour des fins administratives uniquement.
2. Source : <https://demeter.cptaq.gouv.qc.ca/>

Réseau Ferroviaire

Adresse : 144 et 148
chemin de la rivière Delisle Sud,
Coteau-du-lac (QC) J0P 1B0

Lots : 2734478, 1687004,
1687005, 2678378, 2734479



Aspects légaux :

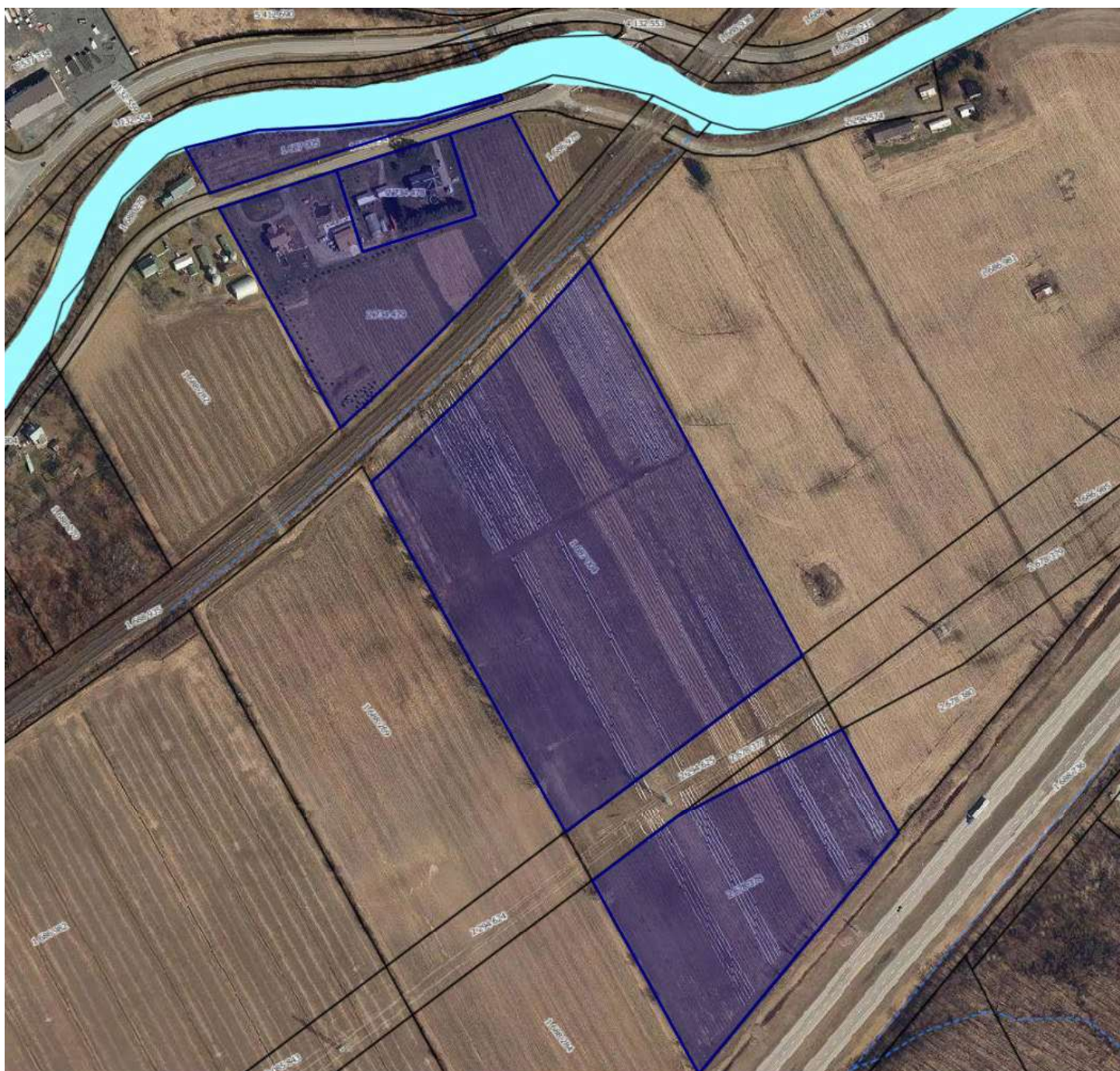
1. Cette carte contient des informations qui ont été préparées pour des fins administratives uniquement.
2. Cette matrice n'a aucune valeur légale et ne vous permet aucun droit de définir officiellement une zone de trafic ferroviaire.
3. Source : Gouvernement du Canada : https://geoegl.msp.gouv.qc.ca/igo2/apercu-qc/?context=mtq&visiblelayers=reseau_chfer_qc

CPTAQ

Vue aérienne

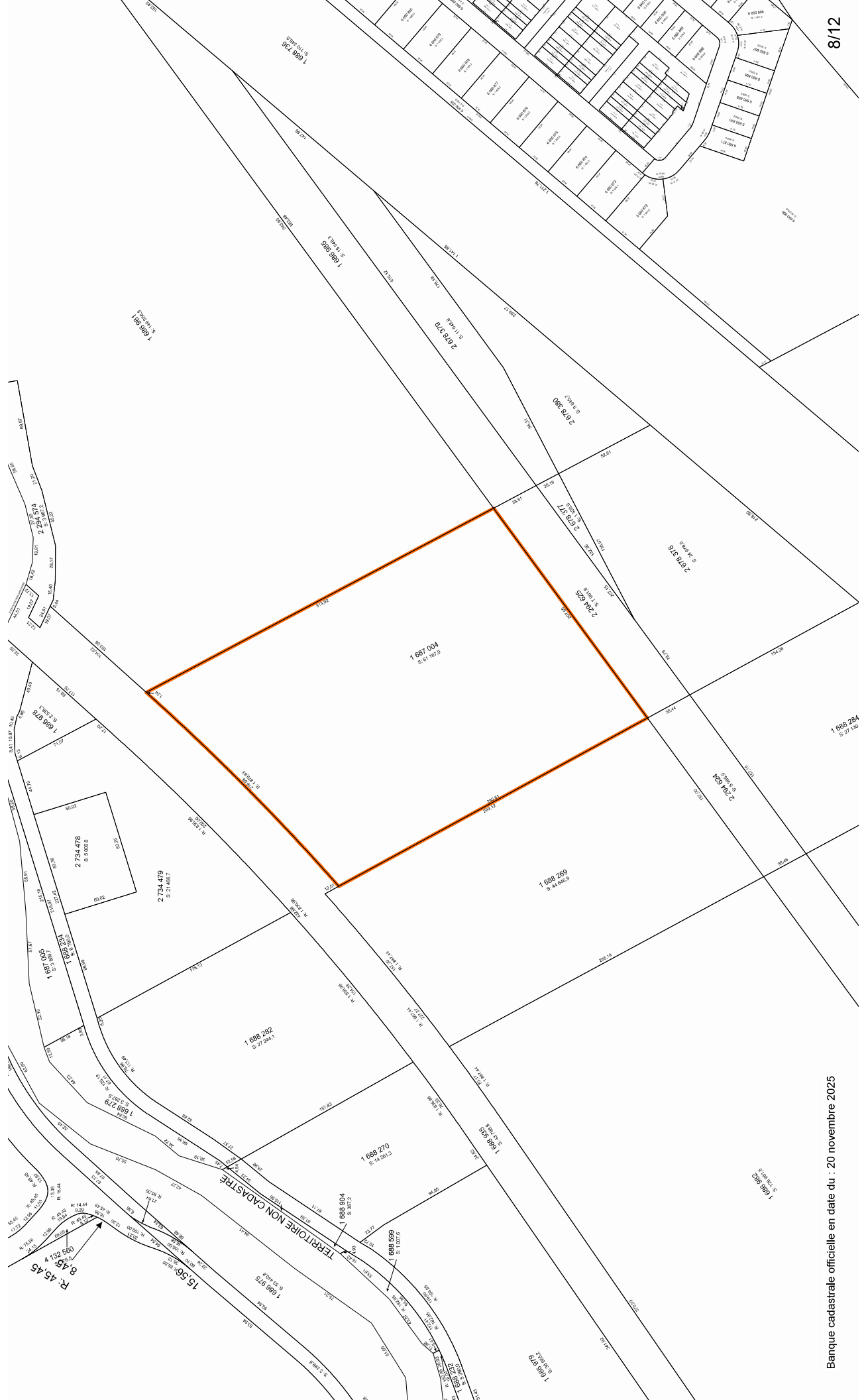
Adresse : 144 et 148
chemin de la Rivière Delisle Sud,
Coteau-du-lac (QC) J0P 1B0

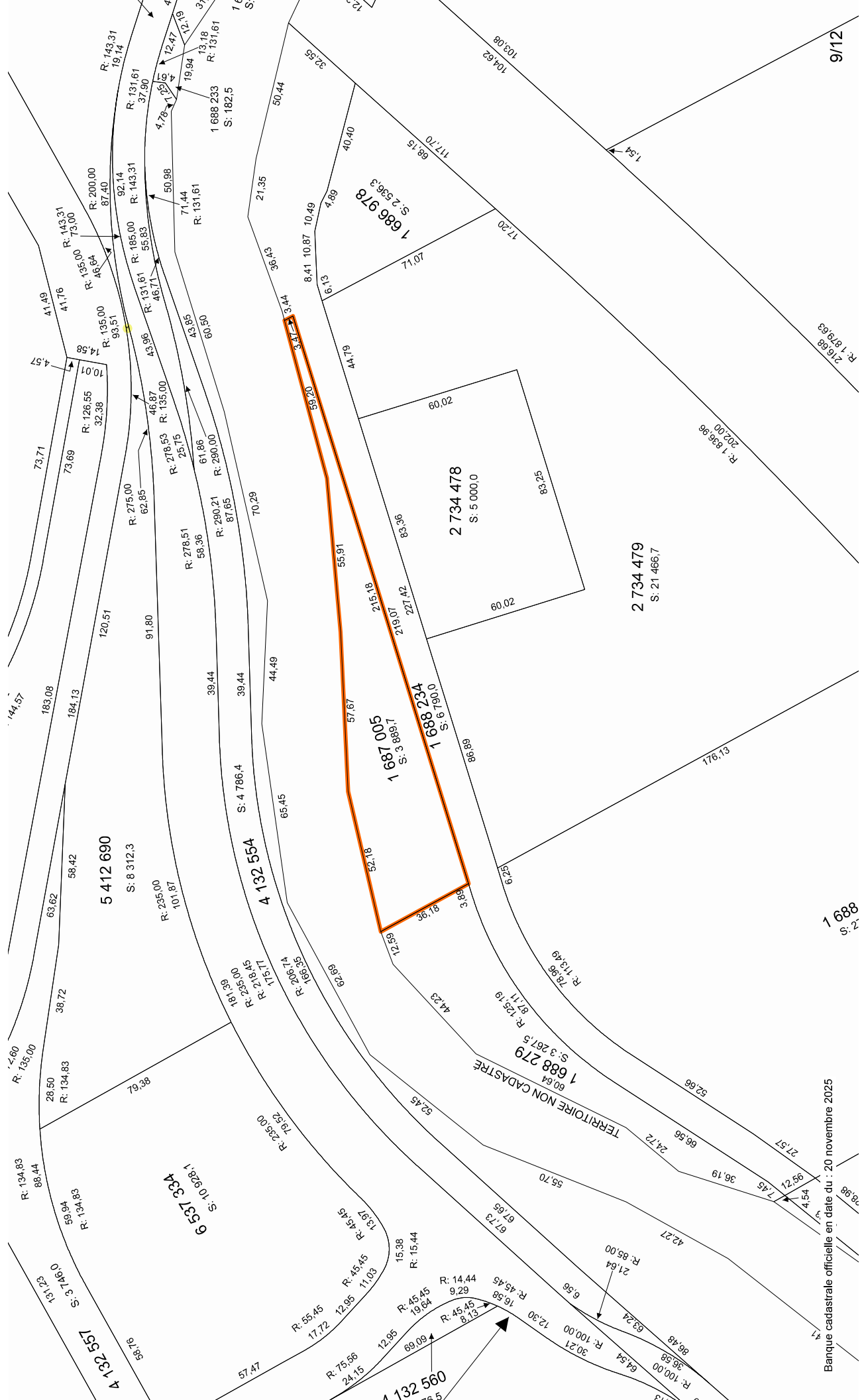
Lots : 2734478, 1687004,
1687005, 2678378, 2734479



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/





1 688 279

1 688 978

9/12

Banque cadastrale officielle en date du : 20 novembre 2025

