

## ANNEXE A1

**Adresse :**  
29, chemin du Petit-Canada Est, La Patrie QC J0B 1Y0

**No de lots :**  
5 000 178, 5 001 726,  
5 001 727

| <u>INCLUSIONS</u>  | <u>EXCLUSIONS</u>   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Pôles, rideaux</li><li>• Luminaires</li><li>• Piano droit en bois</li><li>• Congélateur au sous-sol</li></ul> <p><i>Lesquelles sont vendues sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur</i></p> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Effets personnels du vendeur</li><li>• Récoltes</li><li>• Inventaires/stock</li></ul> |

### 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. 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.
- 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. 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.
- 6. SUPERFICIE :** Superficie et mesures de la terre vendue selon le cadastre municipal, terre non arpentée, sans garantie de contenance, et vendue telle que vue. Le vendeur 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.
- 7. SUPERFICIE EN CULTURE :** La superficie en culture provient de l'outil de calcul de la CPTAQ et est vendue telle que vue sans garantie de superficie.

- 8. 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.
- 9. ZONAGE AGRICOLE :** L'acheteur reconnaît que le lot vendu est situé dans une zone agricole, que ce lot est assujetti à certaines dispositions de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* et qu'il ne pourra utiliser ce lot à une fin autre que l'agriculture à moins qu'il n'obtienne l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole ou qu'il puisse se prévaloir de droits prévus dans la Loi. De ce fait, l'acheteur est entièrement responsable de s'assurer de la faisabilité de son ou ses projets qu'il entend faire avec la propriété ci-haut mentionnée. Si l'acheteur veut du temps supplémentaire pour faire ses vérifications, il devra ajouter une clause à la promesse d'achat. Si aucune clause n'est ajoutée, c'est que l'acheteur s'en déclare satisfait.
- 10. ZONE HUMIDE :** Il y aurait une zone humide sur la terre. De ce fait, l'acheteur est entièrement responsable de s'assurer de la faisabilité de son ou ses projets qu'il entend faire avec la propriété ci-haut mentionnée. 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.
- 11. 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 :
- Aux termes d'un acte de vente par Ferme Jeannic Enr. SENC reçu devant Me Richard Grondin, notaire, le 13 août 1999 et inscrit au registre foncier de la circonscription foncière de Compton sous le numéro 142 352, une servitude réelle et perpétuelle de puisage d'eau et d'aqueduc a été créée. Il est à noter que la source est située sur le lot 5 001 702 (propriété de Ferme Maluvoie), et que le fonds dominant est le lot 5 000 181 de l'autre côté du chemin public.
  - Aux termes d'un acte de vente par Rénald Audet à Grégoire Audet reçu devant Me Louis Lagassé, notaire, le 24 mai 1975 et inscrit au registre foncier de la circonscription foncière de Compton sous le numéro 94 444, il a été créé ce qui suit : "... Sujet à un droit de passage réel et perpétuel en faveur du vendeur pour mener au chemin public...".
  - Aux termes de l'acte inscrit au registre foncier sous le numéro 142 352, Jean-Guy Blais et sa famille se sont réservé un droit de passage sur le chemin existant sur les anciens lots 528 et 529, Canton Ditton, pour se rendre et exercer leur loisir sur les lots du gouvernement.
- 12. INSTALLATIONS SEPTIQUES :** L'immeuble présentement vendu n'est pas desservi par un service d'aqueduc ni par un service d'égout sanitaire de la municipalité concernée. La municipalité ne remet plus de lettre de conformité des installations septiques, et ce, pour tous. Le vendeur ne possède aucun document relatif à ses installations septiques et, à la suite des vérifications avec la municipalité, nous n'avons pu avoir aucun document. 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 tout recours contre le vendeur à cet effet.
- 13. POÈLES, 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.

**14. 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).

**15. DROIT DE PASSAGE – 20 ans :** Il existe un droit de passage qui a été signé entre le propriétaire et le Club de motoneige et le Club V.H.R. en 2018 qui stipule qu'un droit de passage a été accordé sur une partie de la terre pour une durée de 20 ans. L'acheteur s'engage à respecter cette entente jusqu'à la date de fin établie, soit jusqu'en 2038.

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

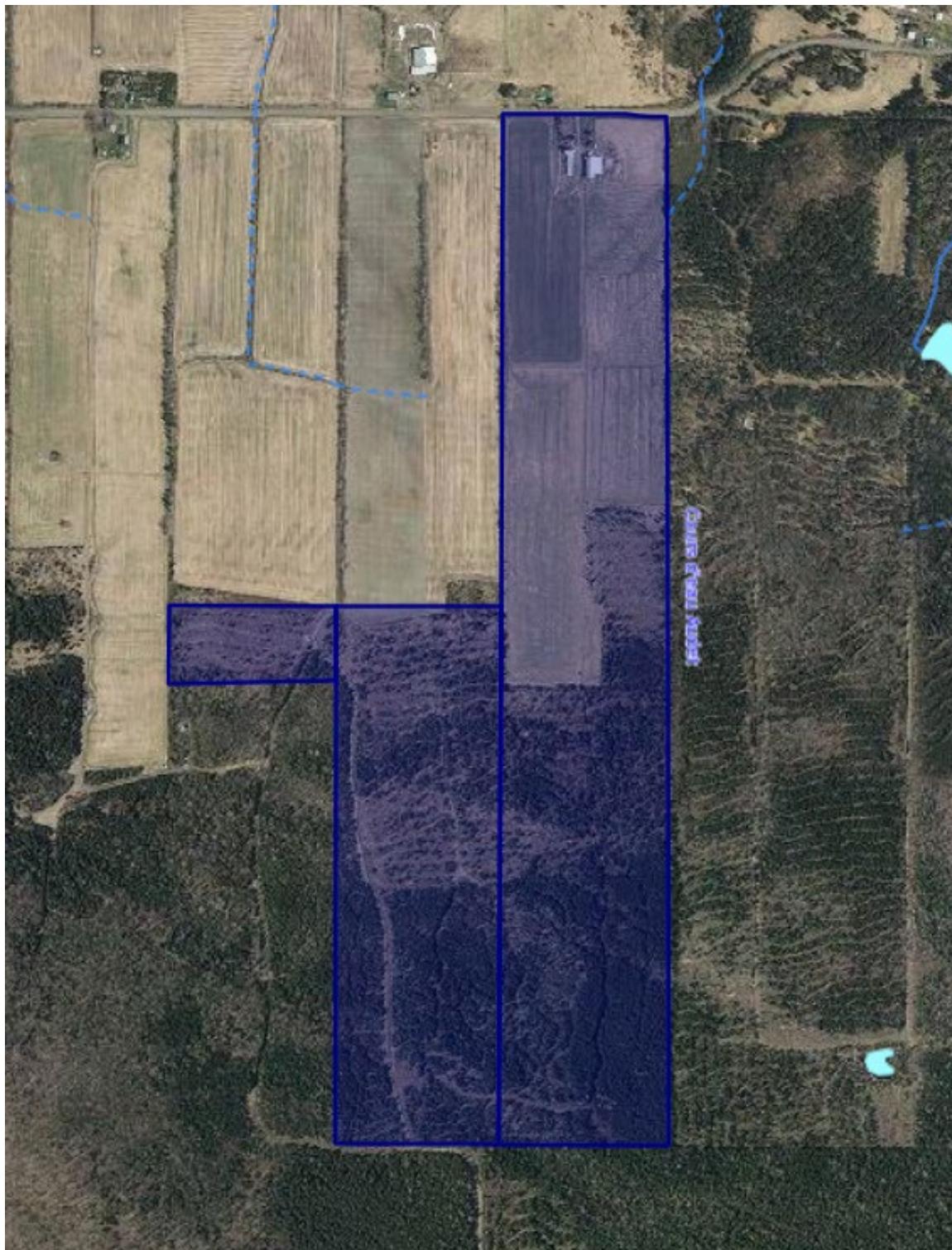
*Toute reproduction et/ou modification, en tout ou en partie, est interdite sans l'autorisation écrite de Maxxum 100 centre inc. Si lors d'une promesse d'achat, vous souhaitez exclure ou modifier certaines clauses, vous devez en aviser les courtiers inscripteurs, raturer la clause, la réécrire en rouge 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.*

# CPTAQ

## Vue aérienne

Adresse :  
29, chemin du Petit-Canada Est,  
La Patrie QC J0B 1Y0

Lots :  
5 000 178, 5 001 726,  
5 001 727



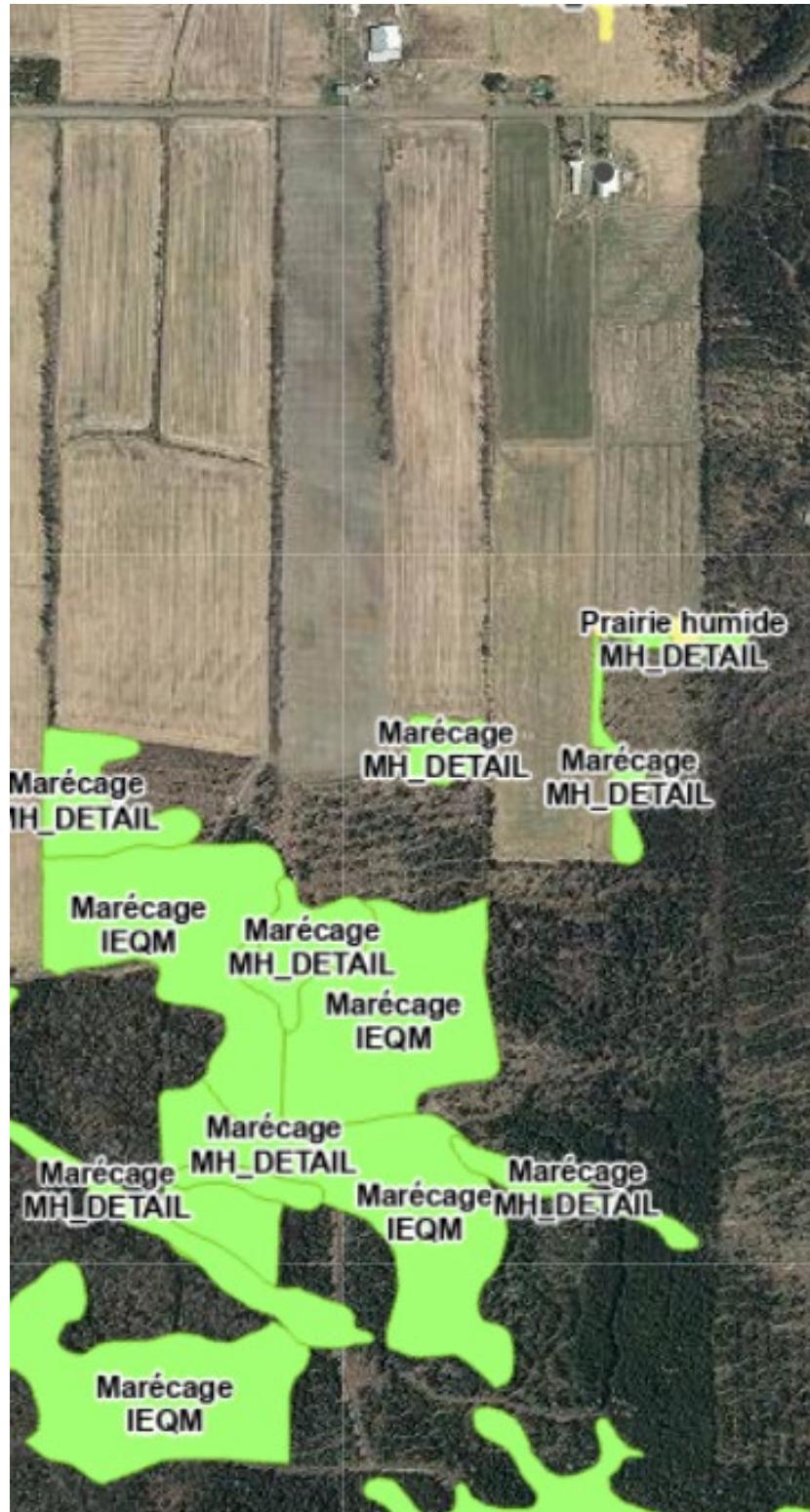
### Aspects légaux :

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://geogl.msp.gouv.qc.ca/igo/cptaq\\_demeter/](https://geogl.msp.gouv.qc.ca/igo/cptaq_demeter/)

# Milieu Humide

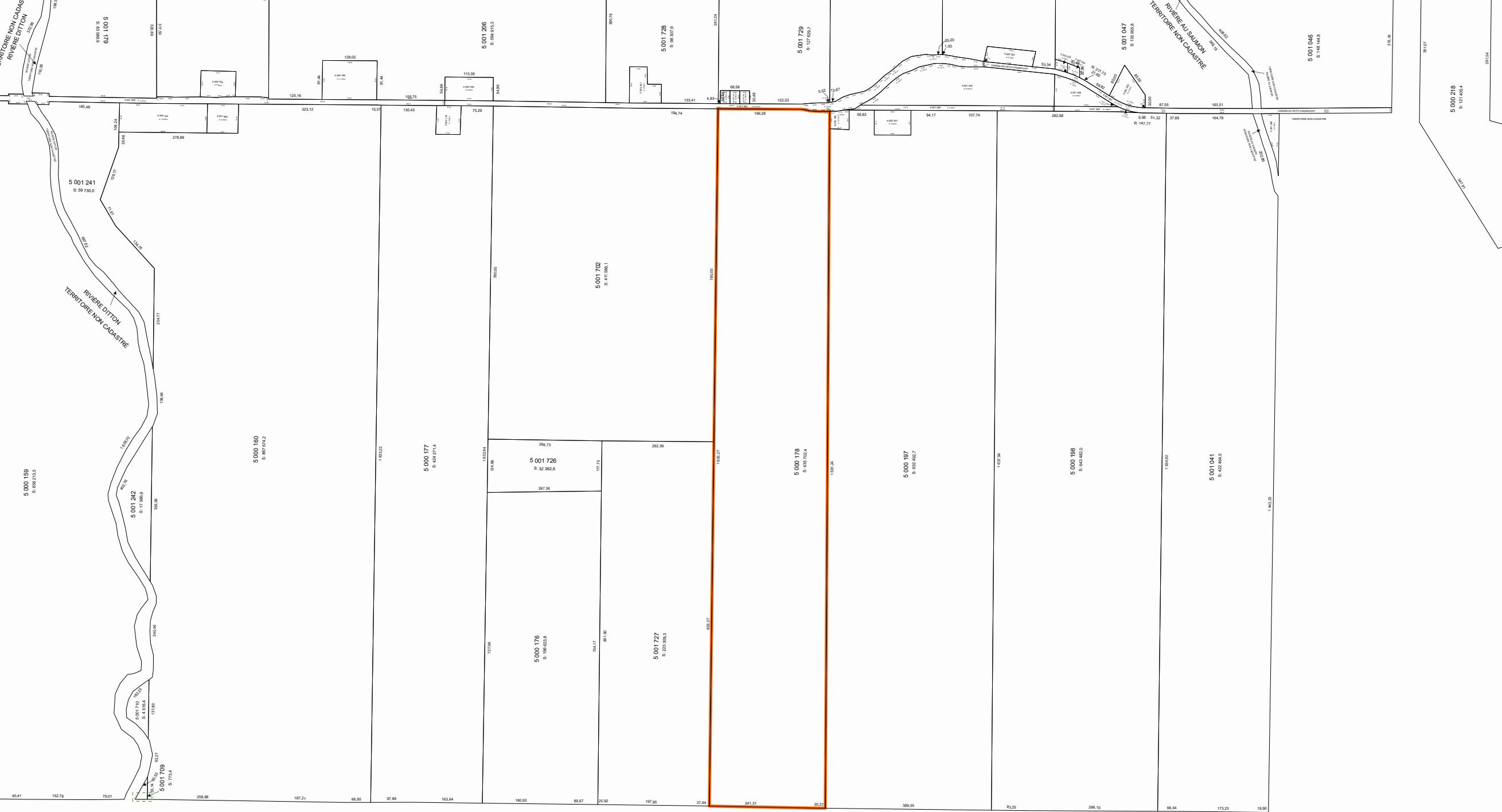
Adresse :  
29, chemin du Petit-Canada  
Est, La Patrie QC J0B 1Y0

Lots :  
5 000 178, 5 001 726,  
5 001 727

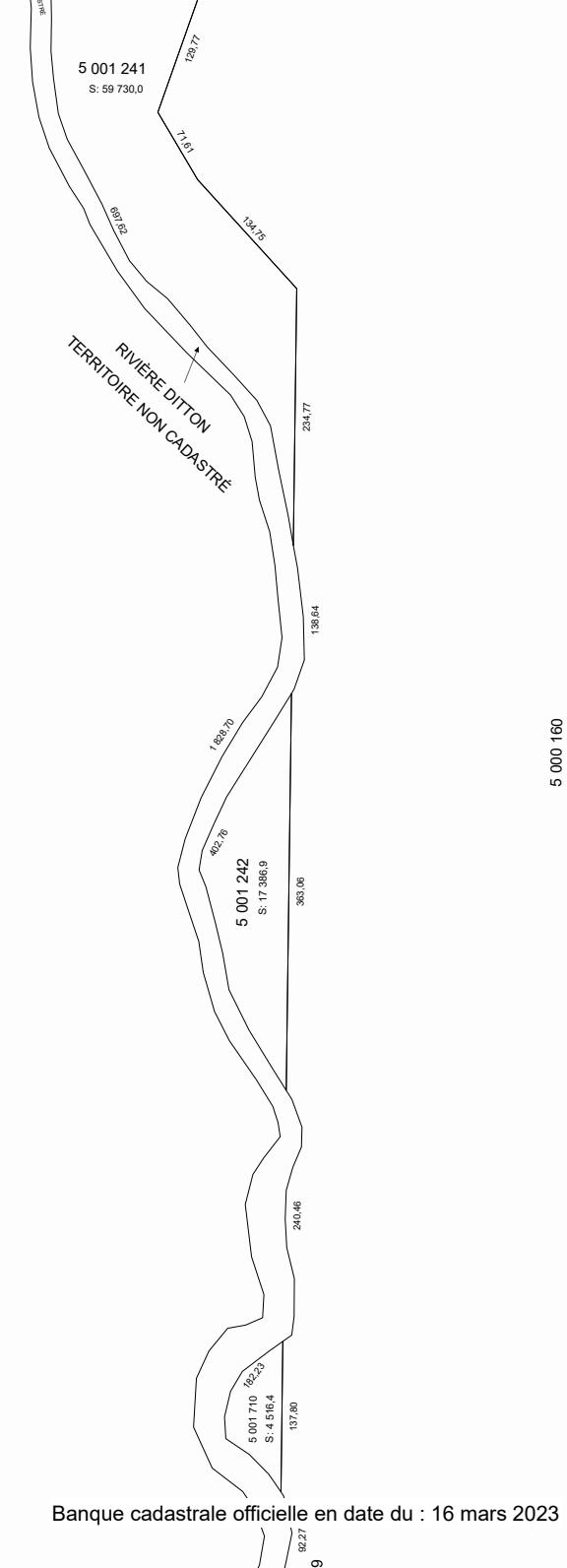


## Aspects légaux :

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://services-mddelcc.maps.arcgis.com/>







Banque cadastrale officielle en date du : 16 mars 2023

92

1

5 000 177

114

851.90

853.27

5 000 178  
S: 435 702,4

1

5 000 197  
S: 632 492,7

1637,94