

ANNEXE A1

Adresse :
1451 chemin de St-Julien
St-Julien QC G0N 1B0

No de lot :
6 696 671

<u>INCLUSIONS</u>	<u>EXCLUSIONS</u>
<ul style="list-style-type: none">• Stores, rideaux• Luminaires• Balayeuse centrale et accessoires• Plaque chauffante et four encastré• Réfrigérateur <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">• Cellier• Étagère du sous-sol dans la salle de rangement

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. **RÉPARTITION DU PRIX DE VENTE :** La répartition du prix de vente sera fournie par le vendeur et/ou son comptable au notaire instrumentant la vente.
5. **SUPERFICIE :** Le vendeur fournira à l'acheteur lors de la signature de l'acte de vente chez le notaire, un certificat de localisation.
6. **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.

7. **SERVITUDES DE PUISAGE D'EAU** : Le vendeur déclare que l'immeuble est l'objet de servitude de puisage d'eau en faveur de ce lot contre le lot 6 696 672 et qu'il existe des servitudes d'utilité publique pour le transport et la distribution des services d'électricité, de téléphone, de télécommunication et de câblodistribution.

8. **FOSSE SEPTIQUE ET CHAMP D'ÉPURATION** : La fosse septique et le champ d'épuration seraient conçus pour 4 chambres et construits en 2011. 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 tout recours contre le vendeur à cet effet.

9. **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.

10. **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).

Date : 04-05-2026

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.

**B) CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE PUISAGE D'EAU ET
D'AQUEDUC CONTRE UNE PARTIE DU LOT 6 696 672 FAISANT
L'OBJET DE LA PRÉSENTE VENTE**

1. Le vendeur déclare être également propriétaire du terrain dont la désignation suit:

DÉSIGNATION DU FONDS DOMINANT

1.1 Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro SIX MILLIONS SIX CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE SIX CENT SOIXANTE ET ONZE (Lot 6 696 671) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Thetford.

2. Les parties désirent constituer une servitude de puisage d'eau et d'aqueduc en faveur du fonds dominant ci-dessus désigné au paragraphe 1., contre une partie du lot 6 696 672 faisant l'objet de la présente vente.

3. En conséquence, les comparants, par les présentes, constituent sur une partie du lot 6 696 672 faisant l'objet de la présente vente, considéré comme fonds servant, au bénéfice de l'immeuble **demeurant la propriété du vendeur et ci-dessus décrit au paragraphe 1. comme étant le fonds dominant**, considéré comme fonds dominant, une servitude réelle et perpétuelle de puisage d'eau au **puits se trouvant sur le fonds servant** ci-dessus décrit, ainsi que d'aqueduc et devant s'exercer sur l'assiette ci-après désignée :

ASSIETTE DE LA SERVITUDE

Un immeuble connu et désigné comme étant une PARTIE du lot numéro SIX MILLIONS SIX CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-DOUZE (P. 6 696 672) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Thetford, bornée et décrite comme suit :

La parcelle est désignée comme étant une partie du lot 6 696 672, de figure irrégulière, commençant au coin Sud du lot 6 696 671, de là, sur une distance de dix-neuf mètres et quatre-vingt-dix centimètres (19,90 m) suivant une direction de trois cent quatre degrés trente et une minutes et quarante-six secondes ($304^{\circ} 31' 46''$); jusqu'au coin Est de la parcelle à décrire, bornée et décrite comme suit : vers le Sud-Est par une partie du lot 6 696 672 mesurant le long de cette limite quatre cent vingt-huit mètres et quatre-vingt-trois centimètres (428,83 m), suivant une direction de deux cent vingt et un degrés cinquante-quatre minutes et trente-huit secondes ($221^{\circ} 54' 38''$); vers le Sud-Ouest par une partie du lot 6 696 672 mesurant le long de cette limite un mètre (1,00 m), suivant une direction de trois cent onze degrés cinquante-quatre minutes et trente-huit secondes ($311^{\circ} 54' 38''$); vers le Nord-Ouest par une partie du lot 6 696 672 mesurant le long de cette limite quatre cent vingt-huit mètres et soixante-dix centimètres (428,70 m), suivant une direction de quarante et un degrés cinquante-quatre minutes et trente-huit secondes ($41^{\circ} 54' 38''$); vers le Nord-Est par le lot 6 696 671 mesurant le long de cette limite un mètre et un centimètre (1,01 m), suivant une direction de cent vingt-quatre degrés trente et une minutes et quarante-six secondes ($124^{\circ} 31' 46''$).

Contenant une superficie de quatre cent vingt-huit mètres carrés et huit dixièmes (428,8 m²).

Le tout tel que montré sur un plan préparé par Charles Perron, arpenteur-géomètre, le 15 janvier 2026, sous le numéro 5015 de ses minutes, dont copie demeurera annexée à l'original des présentes, conformément à la Loi sur le Notariat.

4. La présente servitude s'exercera aux conditions suivantes :

a) Les travaux relatifs au puits seront à la charge des utilisateurs du puits;

b) Le vendeur aura le droit d'exécuter sur l'assiette de la servitude tous les travaux de creusage et d'installation, d'entretien et de réparation de tuyaux de conduite d'eau. Il aura en conséquence le droit d'accéder au terrain de l'acquéreur, soit précisément sur l'assiette de la servitude, d'y passer et d'y séjourner à pied et en véhicule de toute nature, lui-même et ses préposés, pour autant que le nécessiteront les travaux. Il devra cependant, à ses frais, remettre le terrain dans l'état où il se trouvait avant ces travaux;

c) L'entretien des tuyaux de conduite du vendeur sera à la charge exclusive de celui-ci;

d) La présente servitude est consentie gratuitement ;

e) Tout puisage d'eau à des fins commerciales d'embouteillage sera formellement interdit.

f) Le propriétaire du fonds dominant conservera la propriété du système d'aqueduc réalisé sur l'assiette du fonds servant et sera tenu à son bon entretien à ses frais, le propriétaire du fonds servant reconnaissant expressément la propriété du propriétaire du fonds dominant sur cet aqueduc.

g) Sauf pour des altérations survenues par son fait, le propriétaire du fonds servant ne sera en aucun moment responsable de la qualité de l'eau de la source, ni de son débit.

h) Le propriétaire du fonds servant devra prendre toutes les mesures nécessaires afin de ne pas contaminer ladite source d'eau et devra respecter les règles relatives à l'épandage d'engrais ou autre produits de semblable nature pouvant y contribuer.

i) En cas de tarissement **pour une période de dix ans** de ladite source, le propriétaire du fonds servant ne sera pas tenu de fournir l'eau au propriétaire du fonds dominant et la présente servitude de puisage d'eau sera éteinte à compter de ce moment.

5. La présente servitude liera les parties aux présentes de même que leurs ayants droit sur les fonds servant et dominant.

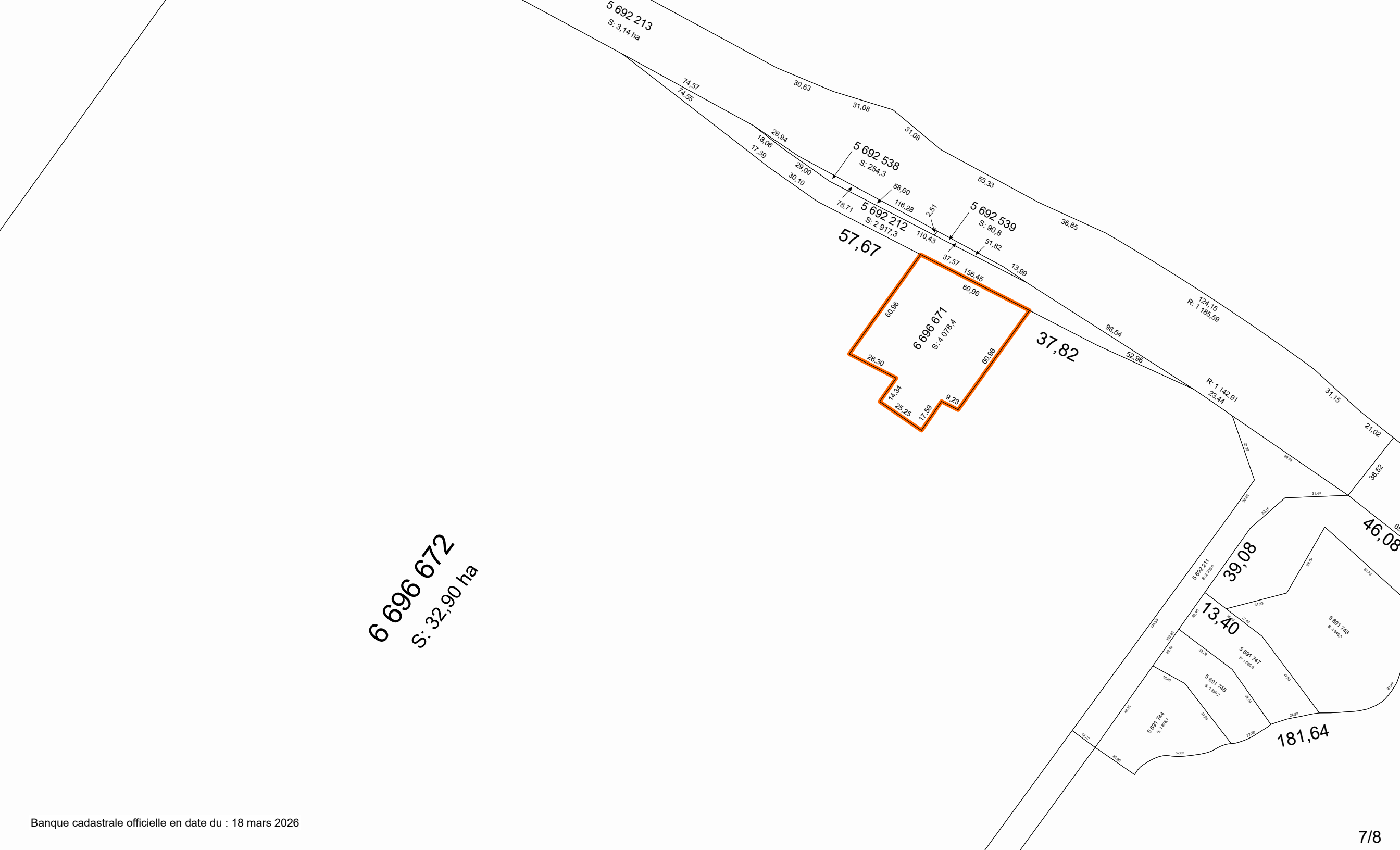
6. Les frais de la présente servitude sont à la charge du vendeur.

**CONDITIONS APPLICABLES AUX DEUX SERVITUDES DE
PUISAGE D'EAU ET D'AQUEDUC A) ET B)**

Il est inscrit à la promesse de vente et d'achat ce qui suit :

«Les parties s'entendent pour que les 2 servitudes de puisage d'eau qui seront publiées au Registre foncier mentionnent que l'acheteur (futur propriétaire du fonds servant) ne garantisse en aucun cas la qualité, la potabilité, la quantité, ni la continuité de l'eau provenant dudit puits. Le bénéficiaire de la servitude utilisera l'eau à ses risques et périls, et il lui appartiendra, le cas échéant, de prendre toutes les mesures nécessaires

à son traitement, à son analyse ou à sa vérification selon les normes en vigueur. ». Les comparants confirment par les présentes cette entente et s'engagent à la respecter. Ces clauses font donc parties des présentes servitudes d'eau et d'aqueduc.



6 696 672
 S: 32,90 ha

CPTAQ

Vue aérienne

Adresse :
1451 chemin de Saint-Julien,
Saint-Julien QC G0N 1B0

Lot :
6 696 671



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://demeter.cptaq.gouv.qc.ca/>