ANNEXE A1

Adresse :
1865 le Vieux Chemin,
Saint-Philémon, QC G0R 4A0

No de lots :
4 128 695, 4 353 398
4 353 397, 4 128 402
4 128 294, 6 612 882

INCLUSIONS	EXCLUSIONS
• Divan • 3 fauteuils • Table de cuisine et 6 chaises • Meuble de cuisine (petit îlot) • Laveuse-sécheuse • Four • Lave-vaisselle • 3 lits double et 2 lits simple • Tables de nuits et 3 bureaux • Banc d'entrée • BBQ • Micro-ondes • Vaisselle *Lesquelles sont vendues sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur*	• Animaux • Récoltes • Inventaires • Machinerie • Chaise berçante à l'extérieur • Jeux des enfants • Foyer extérieur • 4 barrières de 24 pieds • 2 barrières mangeoire de 24 pieds • Table de pique-nique

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 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.

3. PROMESSE D'ACHAT ET 72H EN VIGUEUR: Les vendeurs ont accepté une promesse d'achat transmise par l'entremise de la plateforme DuProprio avant la signature du contrat de courtage. Cette promesse d'achat comporte une clause de 72 heures, permettant de continuer à offrir l'immeuble en vente et d'accepter toute autre promesse d'achat, sous réserve du droit accordé au premier acheteur de lever les conditions prévues dans ce délai. Si une nouvelle promesse d'achat est acceptée, dès que toutes les conditions de celle-ci, excluant le fait de signer l'acte de vente chez le notaire et d'obtenir l'annulation de la promesse d'achat, auront été réalisées, le vendeur devra transmettre à l'acheteur initial un avis

par tout moyen pouvant faire preuve du moment de sa réception. L'acheteur initial devra, dans les 72 heures suivant la réception de cet avis, lever toutes ses conditions de vente, à défaut de quoi, la propriété sera vendue au nouvel acheteur.

4. CONTRATS DE LOCATION: Le vendeur déclare ne rien avoir en location.

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. 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.

7. 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).

8. SUPERFICIE : Superficie et mesures de la terre vendue selon le cadastre municipal, terre non arpentée, sans garantie de contenance, et vendue telle que vue.

9. SUPERFICIE EN CULTURE, PÂTURAGE ET FORÊT : Les superficies en culture et pâturage proviennent du *Plan de ferme* (ci-joint). La superficie en forêt est un estimé provenant de l'outil de calcul de superficie de la CPTAQ. Ces superficies sont vendues telle que vue sans garantie de superficie.

10. 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.

11. ZONAGE AGRICOLE : L'acheteur reconnaît qu'une partie des lots vendus sont situés dans une zone agricole, que ces lots sont assujettis à certaines dispositions de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* et qu'il ne pourra utiliser ces lots 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.

12. ZONE HUMIDE : Il y aurait une petite 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.

13. LOCATION DE LA MAISON : La maison est actuellement en location sur la plateforme AirBNB, générant un revenu annuel d'environ 24 000 $. Les vendeurs ont acquis la propriété déjà exploitée en location à court

terme et ont simplement poursuivi cet usage. Ils ne peuvent toutefois pas garantir que ce type d'exploitation est autorisé par la CPTAQ, n'ayant reçu aucun document officiel à ce sujet lors de l'achat. De plus, le courtier inscripteur n'a trouvé aucune demande d'autorisation ou décision de la CPTAQ à cet effet lors des vérifications diligentes. Si l'acheteur souhaite continuer la location à court terme, il en assume l'entière responsabilité et dégage les vendeurs de toute obligation à cet égard.

14. SENTIER DE MOTONEIGE : Un sentier de motoneige traverse la propriété (voir ci-joint) uniquement l'hiver. L'été, le champ est entièrement libre pour l'usage que veut en faire le propriétaire. Cela dit, si l'acheteur ne souhaite pas continuer à donner la permission pour le sentier de motoneige, il pourra facilement en faire la demande une fois qu'il sera propriétaire.

15. 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 :

    a. Sujet à une servitude de puisage d'eau personnelle telle que plus amplement décrite à l'acte publié le 16 octobre 1973 sous le numéro 115 343 (ci-joint).

    b. Sujet lesdits immeubles aux servitudes d'utilités publiques publiées au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Bellechasse, sous les numéros139 598 et 63 522.

16. FOSSE SEPTIQUE ET CHAMP D'ÉPURATION : La fosse septique et le champ d'épuration seraient conçus pour 3 chambres. Nous n'avons pas de document de conformité de ceux-ci. 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.

17. 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.

18. PUITS | 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).

19. BÂTIMENT PATRIMONIAL INVENTORIÉ : La maison et le hangar sont inventoriés dans le *Répertoire du patrimoine culturel du Québec* et dans l'*Inventaire du patrimoine bâti de la MRC de Bellechasse*. L'acheteur comprend que toutes modifications, rénovations ou autres pourraient devoir répondre à une réglementation particulière.

20. COURS D'EAU : Présence d'un cours d'eau normalisé sur les terres.

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.

registré au bureau d'enregistrement du comté de Bellechasse, le 9 novembre 1950, sous le numéro 76,935;

b) Acte de vente par Henri Pouliot à Gérard Pouliot, reçu devant le notaire soussigné, le 4 mars 1963, enregistré au bureau d'enregistrement du comté de Bellechasse, le 9 mai 1963, sous le numéro 94,464;

c) Acte de vente par Henri Pouliot à Gérard Pouliot, reçu devant le notaire soussigné, ce jour, lequel sera enregistré incessamment en même temps que les présentes.

2.- La Partie de Seconde Part déclare qu'elle est propriétaire d'un emplacement détaché du lot numéro sept susdit pour l'avoir acquis avec une plus vaste étendue d'Adélard Pouliot, aux termes d'un acte de vente reçu devant Me Philippe Plante, notaire, le 3 juin 1943, enregistré au bureau d'enregistrement du comté de Bellechasse, le 10 juin 1943, sous le numéro 67,635, et l'avoir par la suite réservé en l'acte de vente consenti par la Partie de Seconde Part à la Partie de Première Part, devant le notaire soussigné, le 4 mars 1963, enregistré au bureau d'enregistrement du comté de Bellechasse, le 9 mai 1963, sous le numéro 94.464.

Par les présentes, la Partie de Première Part vend sans autre garantie que celle de ses faits et promesses personnels à la Partie de Seconde Part, ce acceptant, le droit de prendre l'eau et de connecter son aqueduc sur celui de la Partie de Première Part, lequel aqueduc longe la ligne séparative des susdits lots numéros sept et huit (7 & 8) du rang sud-ouest du Chemin Mailloux, aux plan et livre de renvoi officiels du cadastre du canton Mailloux. Le point de connection de l'aqueduc de la Partie de Seconde Part sur celui de la Partie de Première Part se fera à une distance approximative de deux cents pieds (200') du chemin public.

De plus, la Partie de Première Part accorde à la Partie de Seconde Part le droit de poser, maintenir et entretenir dans le terrain de la Partie de Première Part les tuyaux nécessaires à cette fin sur toute la largeur du lot sept susdit, à une distance approximative de deux cents pieds (200') du chemin public, afin de lui permettre de conduire l'eau de l'aqueduc de la Partie de Première Part aux bâtisses de la Partie de Seconde Part, et ce tant et aussi longtemps que durera le présent droit d'eau.

Ce droit de prendre l'eau tel que ci-dessus déterminé sera strictement personnel à la Partie de Seconde Part ou à son épouse, s'il y a lieu, advenant le prédécès dudit Henri Pouliot. Advenant donc le changement de propriétaire de l'emplacement appartenant à la Partie de Seconde Part, à l'exception de l'épouse d'Henri

Pouliot, s'il y a lieu, le présent droit d'eau résultant des présentes sera éteint automatiquement.

La Partie de Première Part ne prend cependant aucune responsabilité au cas où l'eau viendrait à manquer ou au cas où elle ne serait pas de bonne qualité.

La Partie de Seconde Part ne sera tenue aux réparations et à l'entretien de son aqueduc à compter du point de connection seulement, les réparations de l'aqueduc de la Partie de Première Part demeurant exclusivement à la charge de cette dernière.

Le présent droit d'eau ne pourra en aucun temps desservir des propriétés commerciales.

Lors du décès dudit Henri Pouliot ou de son épouse, s'il y a lieu et selon celui qui décèdera le dernier, la succession du dernier décédé aura le droit de demander à la Partie de Première Part ou à ses successeurs un autre droit de continuer de prendre l'eau, mais aux conditions qui seront alors déterminées par la Partie de Première Part ou ses successeurs. Advenant le cas où ces conditions ne seraient pas acceptées, la Partie de Première Part ou ses successeurs seront alors libérés.

Cette vente est faite pour le prix de quatre cents dollars ($ 400.00) que la Partie

Ministère de la Culture et des Communications
Répertoire du patrimoine culturel du Québec

Répertoire du **patrimoine** culturel du Québec

1865, Vieux Chemin (avec hangar)

Type : Patrimoine immobilier

Région administrative :
- Chaudière-Appalaches

Municipalité :
- Saint-Philémon

Date :
- vers 1885 – (Construction)

Usage :
- Fonction résidentielle (Maisons rurales et urbaines)
- Production et extraction de richesses naturelles (Autres bâtiments de ferme (culture))

1865, Vieux Chemin (avec hangar). Vue avant
Élisabeth Lapointe 2011, © Société historique de Bellechasse

Éléments associés

Inventaires associés (1)

- Inventaire du patrimoine bâti de la MRC de Bellechasse (2010 - 2012)

Description

Plan au sol : Irrégulier

Nombre d'étages : 1 ½

Groupement : Détaché

Structure :
- Bois, pièce sur pièce

Annexes :
- Agrandissement

Saillies :
- Cheminée
- Entrée de cave
- Galerie
- Pare-soleil
- Perron
- Terrasse

Toit :
- Forme : À deux versants droits
  Matériau : Tôle pincée

Porte principale :
- contemporaine

Fenêtre(s) :
- Rectangulaire, Contemporaine

Éléments architecturaux :
- Balustrade en bois
- Fronton

Statuts

Statut	Catégorie	Autorité	Date
Inventorié	--		

Informations historiques

Voir l'historique dans le livre sur les propriétés historiques de St-Philémon, produit en 2011 dans le cadre des festivités entourant le 125e anniversaire de la paroisse.

Emplacement

Region administrative :
- Chaudière-Appalaches

MRC :
- Bellechasse

Municipalité :
- Saint-Philémon

Adresse :
- 1865, Vieux Chemin

Latitude :
- 46° 40' 27.029"

Longitude :
- -70° 26' 23.032"

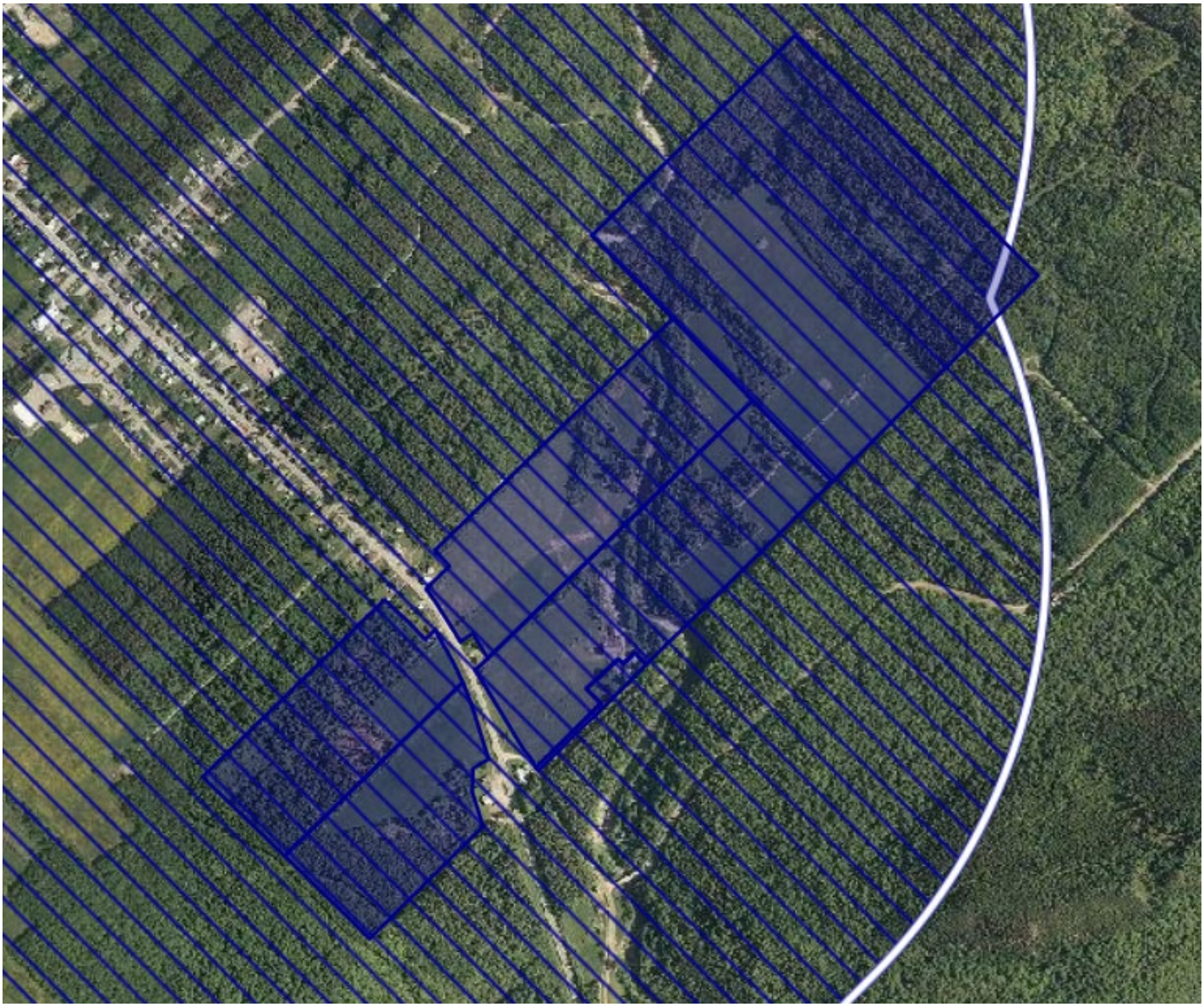
Désignation cadastrale

Circonscription foncière	Division cadastrale	Désignation secondaire	Numéro de lot
Bellechasse	Canton de Mailloux	Rang Sud-Ouest du Chemin Mailloux	8-P

Projet de loi no. 86

Adresse :
1865 Le Vieux Chemin,
Saint-Philémon
QC G0R 4A0

Lot(s) :
4 128 695, 4 353 398
4 353 397, 4 128 402
4 128 294, 6 612 882



MRC DE BELLECHASSE COMPRISE DANS LE GROUPE C

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/

Club de motoneige Bellechasse Chaudière-Appalaches

354 -Local

549 – Régional

Source : La fédération des clubs de motoneigistes du Québec
https://fcmq.fcmqapi.ca/#/map

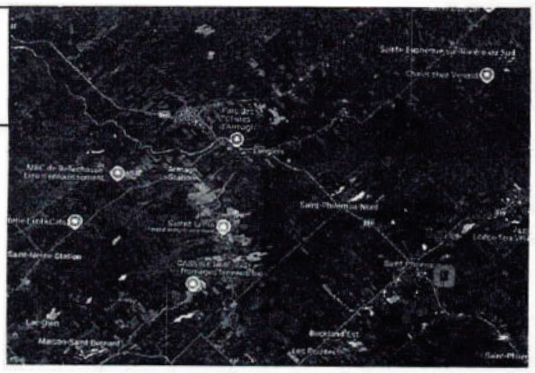
champ	sup (ha)	texture
S01	4,22	loam sableux
S02	2,12	loam sableux
S03	2,06	loam sableux
S04	1,92	loam sableux
S05	1,09	loam sableux
S06	0,72	sable loameux
S07	1,12	loam sableux
S08	1,32	sable loameux
S10	1,98	loam sableux

Pâturage

À moi

Légende
- odeurs 75m
- fossé 1m
- cours d'eau 3m

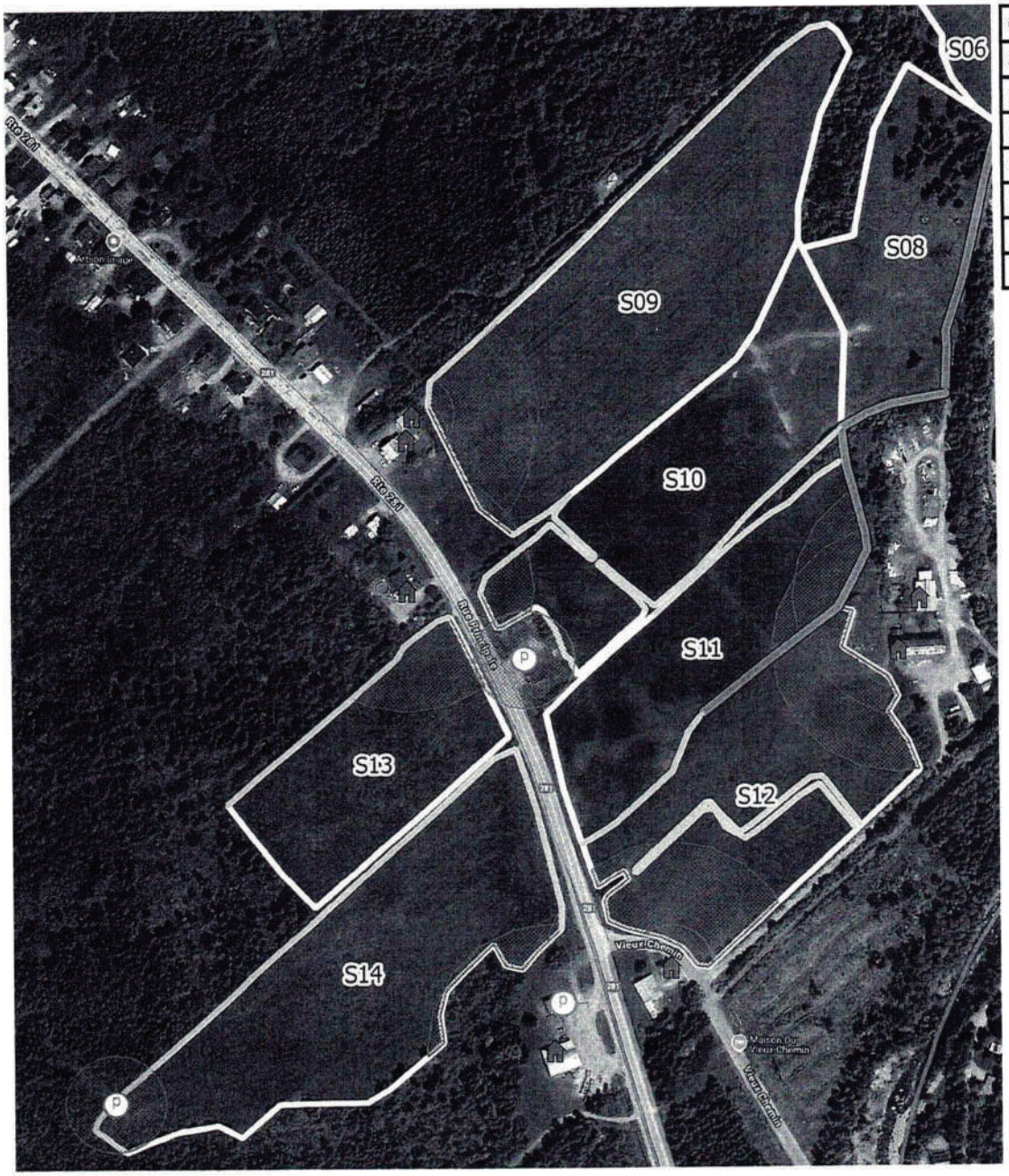
0 50 100 m N



OptiConseils Agroenvironnement

Plan réalisé par : Lambert Julien, agr.
Cellulaire: (581) 989-4777

La source de l'image satellitaire est Google Earth©.



champ	sup (ha)	texture
S08	1,32	sable loameux
S09	3,06	loam sableux
S10	1,98	loam sableux
S11	1,63	loam sableux
S12	2,07	loam sableux
S13	1,31	loam sableux
S14	2,56	loam sableux

64 acres
paturage

7 acres
culture

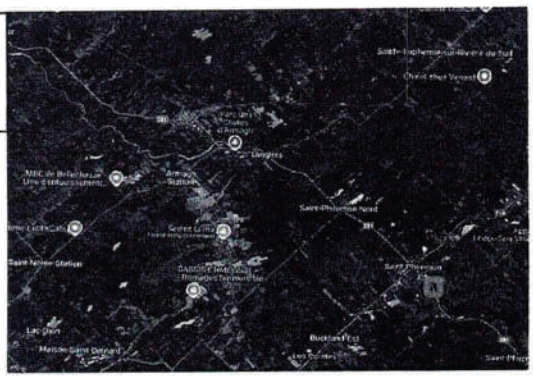
- A moin

Légende

- maison
- puit
- odeurs 25m
- odeurs 75m
- puits 30m
- fossé 1m
- cours d'eau 3m

0 50 100 m

N



OptiConseils Agroenvironnement

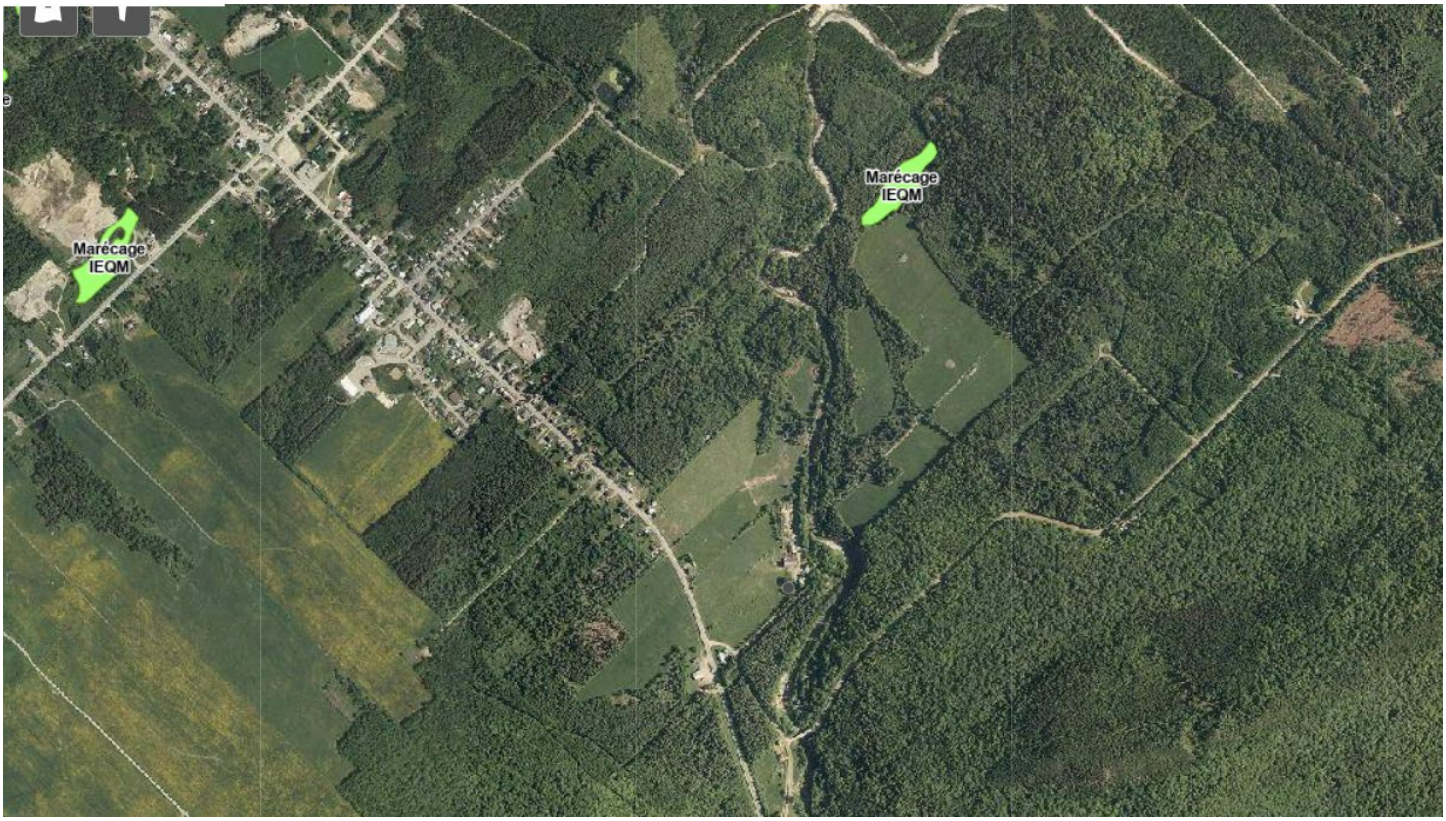
Plan réalisé par : Lambert Julien, agr.
Cellulaire: (581) 989-4777

La source de l'image satellitaire est Google Earth©.

Milieu Humide

Adresse :
1865 le Vieux Chemin,
Saint-Philémon, QC G0R 4A0

Lots :
4 128 695, 4 353 398
4 353 397, 4 128 402
4 128 294, 6 612 882



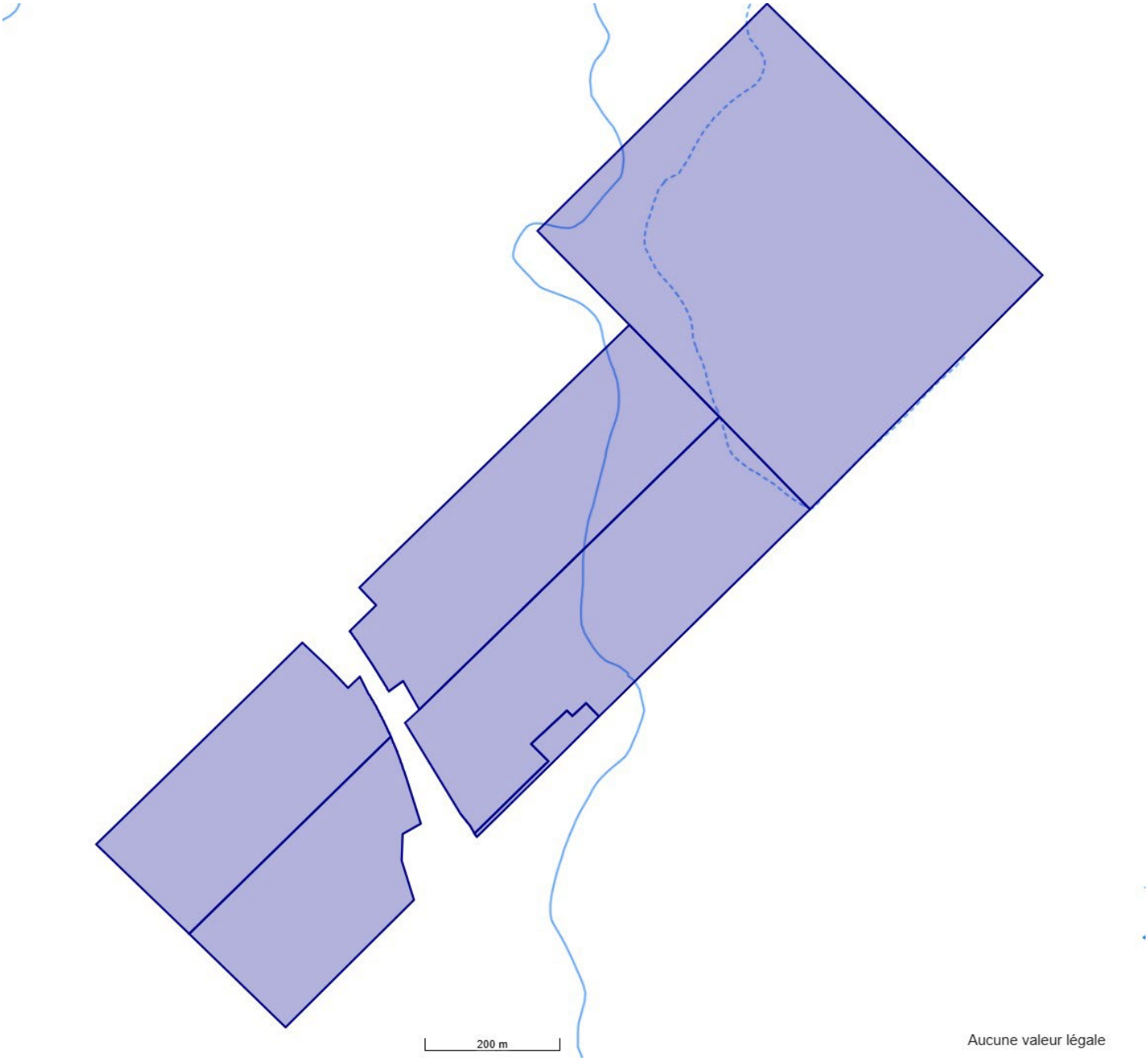
Aspects légaux :

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/apps/webappviewer/index.html?id=66a30b77dede4e59824851d3e0a58c74

CPTAQ
Cours d'eau

Adresse :
1865 le Vieux Chemin,
Saint-Philémon, QC G0R 4A0

Lots :
4 128 695, 4 353 398
4 353 397, 4 128 402
4 128 294, 6 612 882



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/

CPTAQ
Vue aérienne

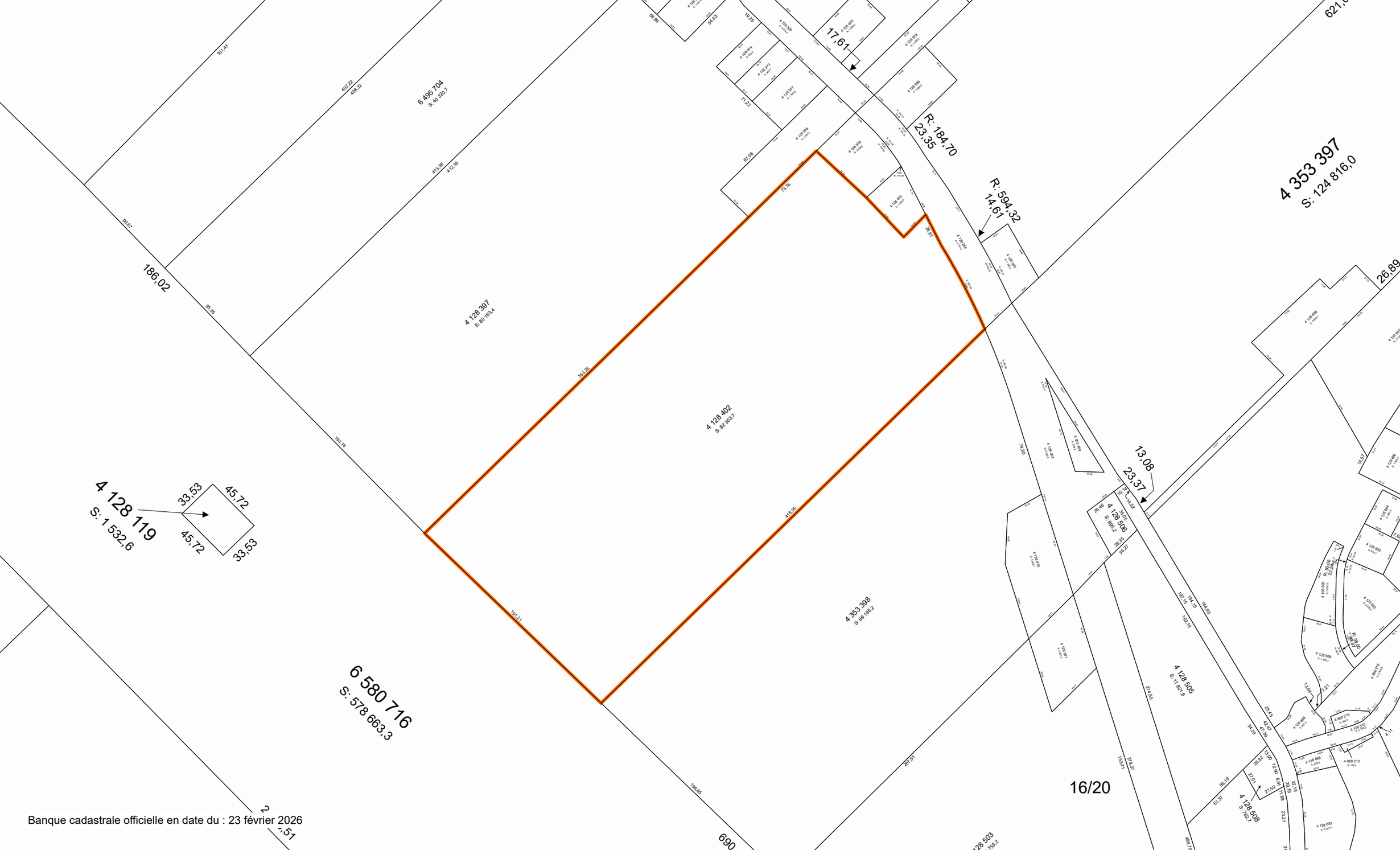
Adresse :
1865 le Vieux Chemin,
Saint-Philémon, QC G0R 4A0

Lots :
4 128 695, 4 353 398
4 353 397, 4 128 402
4 128 294, 6 612 882

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/

Banque cadastrale officielle en date du : 24 février 2026


4 128 402
S: 82 383,7
4 128 397
S: 80 163,4
6 495 704
S: 40 320,7
4 353 398
S: 69 186,2
4 353 397
S: 124 816,0
6 580 716
S: 578 663,3
4 128 119
S: 1 532,6
4 128 505
S: 11 871,8
4 128 506
S: 966,2
4 128 508
S: 162,7
16/20
353,26
418,05
186,02
184,16
R: 184,70
23,35
R: 594,32
14,61
17,61
13,08
23,37
26,89
621,0
Banque cadastrale officielle en date du : 23 février 2026

4 353 397
S: 124 816,0

4 128 402
S: 82 983,7

4 353 398
S: 69 186,2

4 128 503
S: 47 199,2

4 128 496
S: 19 989,6

4 128 505
S: 11 837,8

4 128 506
S: 980,2

4 128 508
S: 762,7

4 128 507
S: 10 762,8

4 128 308
S: 20 405,9

4 128 309
S: 2 902,7

4 128 390
S: 114 788,0

4 128 311
S: 12 084,2

4 128 385
S: 129 845,2

4 128 366
S: 5 268,4

4 128 121
S: 127 397,4

4 128 120
S: 207 638,7

R: 184,70
23,35

R: 594,32
14,61

26,89

13,08
23,37

352,07

286,51

310,07

690,48

554,46

619,41

185,71

23,56

13,87

Banque cadastrale officielle en date du : 23 février 2026

Banque cadastrale officielle en date du : 23 février 2026

4 128 119
S: 1 532,6
33,53
45,72
45,72
33,53
186,02
99,67
66,35
104,16
4 128 397
S: 60 163,4
413,95
412,39
353,26
6 580 716
S: 578 663,3
2 496,51
169,21
4 128 402
S: 62 383,7
4 353 398
S: 69 186,2
418,05
198,85
690,48
189,79
67,06
73,76
R: 184,70
23,35
R: 594,32
14,61
28,61
4 353 397
S: 124 816,0
74,89
4 128 503
S: 47 759,2
4 128 505
S: 11 821,8
4 128 506
S: 986,2
4 128 507
S: 10 752,8
4 128 508
S: 762,7
4 129 308
S: 20 403,9
13,08
23,37
14,02
35,06
28,35
36,27
214,85
278,37
153,41
107,15
184,15
164,80
162,10
489,70
66,09
214,27
225,55
30,63
26,89
14,57
52
7,62
37,21
R: 50,00
22,54
R: 50,00
18,97
4,11
25,45
47,39
34,39
13,04
7,21
13,00
12,90
8,91
11,86
20,19
22,19
23,21
31,74
30,45
21,85
37,06
61,37
88,19
27,01
21,50
26,82
Banque cadastrale officielle en date du : 23 février 2026
9/20

Banque cadastrale officielle en date du : 23 février 2026