ANNEXE A1

Adresse :
1816 route 161,
Beaulac-Garthy, G0Y 1B0, QC

No de lots :
5 846 643
5 848 582
5 848 737

INCLUSIONS	EXCLUSIONS
• Lave-vaisselle • 3 vis à grains • 4 silos à grain • Poêle à bois *Lesquelles sont vendues sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur*	• Rideau • Lustre cuisine • Récoltes • Inventaires/stock • 10 trayeuses à brebis • Bidon de 500 litres • Pipeline • Chauffe-eau • Le système de traite complet • Réservoir à lait

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 (réservoir eau chaude, système alarme…) : 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. 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.

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, terre non arpentée, sans garantie de contenance, et vendue telle que vue. Le vendeur ne fournira pas de document d'arpentage, ni aucun certificat de localisation ou piquetage pour cette vente. L'acheteur s'en déclare satisfait.

8. SUPERFICIE BOIS ET/OU CLUTURE : La superficie en culture et la superficie en bois sont approximatives et proviennent de l'outil de calcul de superficie de la CPTAQ. Ces superficies sont vendues telles quelles sans garantie de superficie.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. BAIL : Il y a présentement un bail enregistré pour location de terre jusqu'en 2034. Le bail devra être respecter par le nouvel acheteur à moins que celui-ci (acheteur) exige comme condition dans sa promesse d'achat que celui-ci soit annulé. Si tel est le cas, il devra le prévoir comme condition à la promesse d'achat. (Voir courtier inscripteur et bail ci-joint)

13. 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.

14. ARTICLE 59 : La propriété est inscrite sous un article 59 secteur déstructuré. L'acheteur devra lui-même faire la vérification avec la municipalité afin de s'assurer, avec eux, de la faisabilité de son projet et de l'obtention des permis nécessaires selon la disposition de la loi en matière de zonage. 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.

15. SERVITUDES : Le vendeur déclare que l'immeuble est l'objet de servitude 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.

Sujet à une servitude de passage #23 858 559

16. 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. Selon nos conversations avec la municipalité, l'installation daterait de 1975, mais ils n'avaient pas de détails sur sa grosseur (nombre de chambres). La ville a mentionné que l'installation septique n'est pas en non-conformité mais des vérifications seront faites pour s'assurer de sa conformité prochainement. 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.

17. DROIT DE PREMIER REFUS : Le locataire bénéficie actuellement d'un droit de premier refus sur la propriété. Veuillez communiquer avec le courtier inscripteur pour toute information supplémentaire.

18. COURS D'EAU NORMALISÉ : Présence de cours d'eau répertoriés sur la terre.

19. DROIT DE PREMIER REFUS : Il y a présentement un droit de premier refus sur la propriété d'une durée de 30 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.

Date : 26-10-2026

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.

CECI ÉTANT DÉCLARÉ, les parties conviennent ce qui suit, savoir:

CONSTITUTION DE SERVITUDE

6.- Le **cédant**, par les présentes, constitue, au profit des immeubles du **cessionnaire** désignés aux paragraphes 3.1 et 3.2 ci-dessus, étant les **« fonds dominants »**, une servitude réelle et perpétuelle consistant en un droit de passage à pieds et en véhicule de toute nature sur l'immeuble du cédant désigné au paragraphe 1. ci-dessus, étant le **« fonds servant »**, et devant s'exercer comme suit :

FONDS SERVANT DE LA SERVITUDE

7.- La présente servitude s'exercera sur la parcelle de terrain consistant en un chemin de passage de trente pieds (30') de largeur à être érigé au nord de la Rivière traversant l'immeuble du cédant et circulant dans les limites de l'immeuble décrit comme comme suit :

7.1- Une partie du lot numéro QUARANTE ET UN « A » (ptie 41A), du rang UN NORD (rang 1 Nord) au cadastre officiel du Canton de Garthby, dans la circonscription foncière de Thetford, compris dans les bornes suivantes : à l'ouest par le lot Quarante (40) des susdits rang et cadastre, au sud par la rivière traversant ledit lot, au nord par le lot Quarante Et Un (41) du rang Deux Nord (rang 2 Nord), du susdit cadastre, et à l'est par la partie du lot Quarante-Deux (ptie 42), ci-après décrite.

7.2- Une partie du lot numéro QUARANTE-DEUX (ptie 42) du rang UN NORD (rang 1 Nord) au cadastre officiel du Canton de Garthby, dans la circonscription foncière de Thetford, compris dans les bornes suivantes : à l'ouest par la partie de lot Quarante et un A (ptie 41A), ci-dessus décrite, au sud par la rivière traversant ledit lot, au nord par le lot Quarante-Deux (42) du rang Deux Nord (rang 2 Nord), du susdit cadastre, et à l'est par la partie du lot Quarante-Trois (ptie 43), ci-après décrite.

7.3- Une partie du lot numéro QUARANTE-TROIS (ptie 43) du rang UN NORD (rang 1 Nord) au cadastre officiel du Canton de Garthby, dans la circonscription foncière de Thetford, compris dans les bornes suivantes : à l'ouest par la partie de lot Quarante-Deux (ptie 42), ci-dessus décrite, au sud par la rivière traversant ledit lot, au nord par le lot Quarante-Trois (43) du rang Deux Nord (rang 2 Nord), du susdit cadastre, et à l'est par la ligne

de division des lot Quarante-Trois et Quarante-Quatre (43 & 44), des susdits rang et cadastre.

8.1- Les travaux de construction, d'entretien et de réparation d'un chemin de passage seront aux frais du **cessionnaire**, qui cependant, ne pourra jamais être tenu à d'autre pavage ou revêtement qu'à un revêtement en gravier. Ce chemin de passage devra être entretenu de manière diligente et tout dommage causé par le **cessionnaire**, ses préposés, employés, mandataires ou représentants seront à sa charge ou à celle de ses représentants et devront être réparés de façon à remettre le chemin en bon état.

Le bois coupé pour la confection du chemin sera conservé par le **cessionnaire**. Le fossé sera fait du côté de la forêt et l'eau sera conduite au deux fossés perpendiculaires au chemin, lesquels pourront être creusés si nécessaire pour permettre un bon écoulement des eaux.

9-. Il est entendu entre les parties que le **cessionnaire**, ses représentants et ayants-droit ne devront en aucun temps laisser aucun véhicule en stationnement dans le fonds servant, lequel devra être libre d'accès en tout temps.

10-. Il est entendu entre les parties que le **cessionnaire**, ses représentants et ayants-droit ne pourront utiliser ce chemin de passage à des fins autres que l'agriculture et l'exploitation de leur boisé. Cependant, le cédant et le cessionnaire conviennent que ladite servitude de passage pourra être utilisée à des fins autre que l'agriculture, soit pour l'exploitation d'une carrière et/ou gravière sur l'immeuble 3.1 ci-dessus décrit, en autant que le cessionnaire obtienne une autorisation en ce sens de la Commission de la Protection du Territoire Agricole du Québec. Dans ce cas, ledit usage devra également faire l'objet d'une autorisation de la part du créancier du cédant, Financement Agricole Canada ou autre créancier détenant une hypothèque sur l'immeuble du cédant.

11.- La servitude ne pourra pas être rachetée avant un délai de trente (30) ans de la date du présent acte et, même après ce délai, ne pourra pas être rachetée si tel rachat avait pour conséquence d'enclaver un fonds dominant.

12.- Le **cédant**, ses représentants et ayants-droit, ne sera en aucune façon responsable des accidents corporels et/ou matériels pouvant survenir dans l'exercice de ladite servitude.

13.- Les frais des présentes, copies et publication seront à la charge du **cessionnaire**.

CONSIDÉRATION

14.1- La présente servitude est consentie en considération de l'extinction de la servitude ci-après.

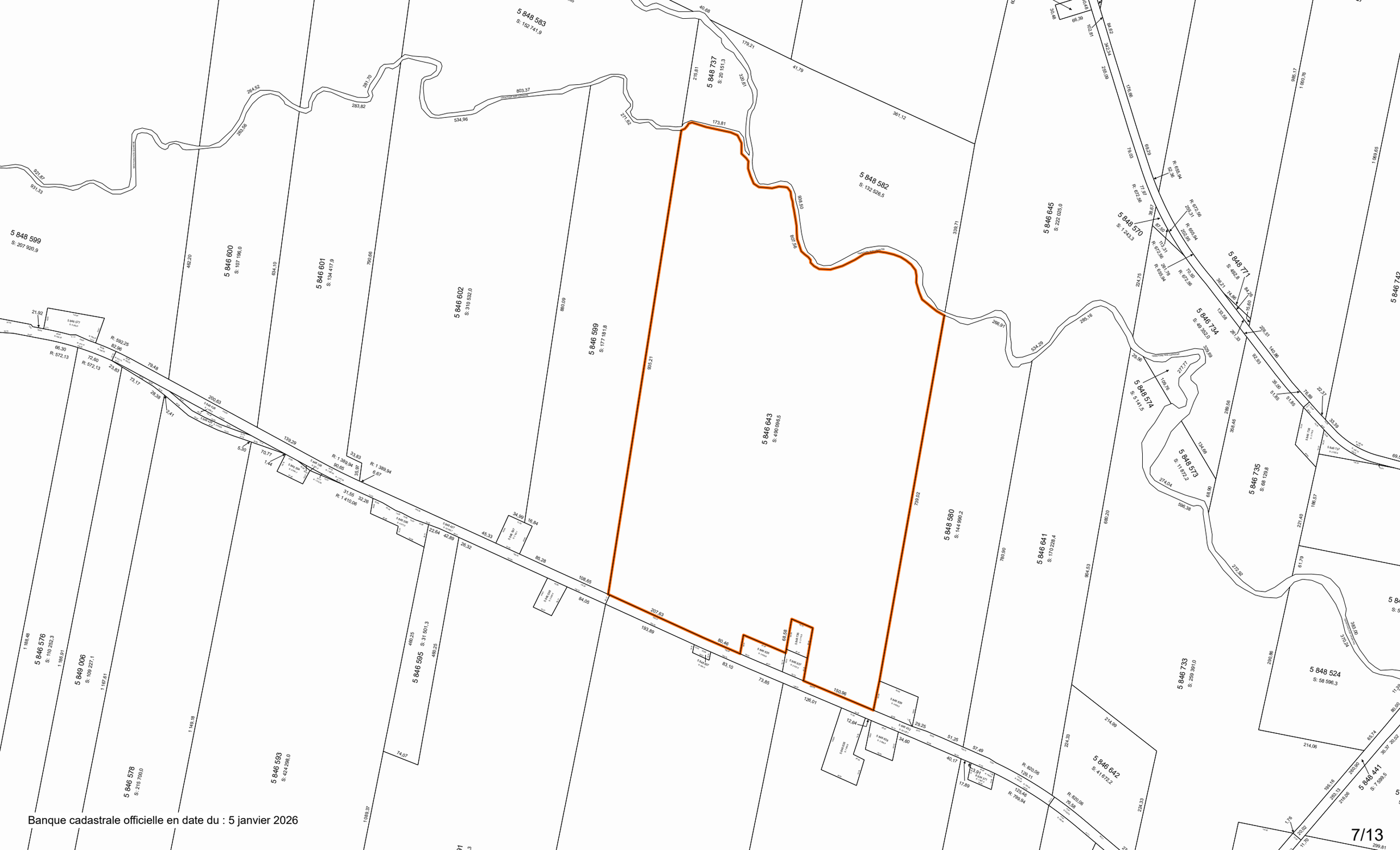
14.2 La présente servitude est également consentie en considération du droit de passage personnel que le cessionnaire accorde au cédant lui permettant de circuler dans le chemin érigé sur les parties des lots 44 et 45, du Rang Un Nord, du susdit cadastre, pour accéder au chemin public du Rang 4. Ce droit est purement personnel et il cessera lors de la vente de l'immeuble du cédant ci-dessus décrit à un tiers et inversement lors de la vente par le cessionnaire de son immeuble à un tiers. Tout dommage causé par le cédant et ses employés, seront à sa charge et devront être réparés de façon à remettre le chemin en bon état.

EXTINCTION DE SERVITUDE

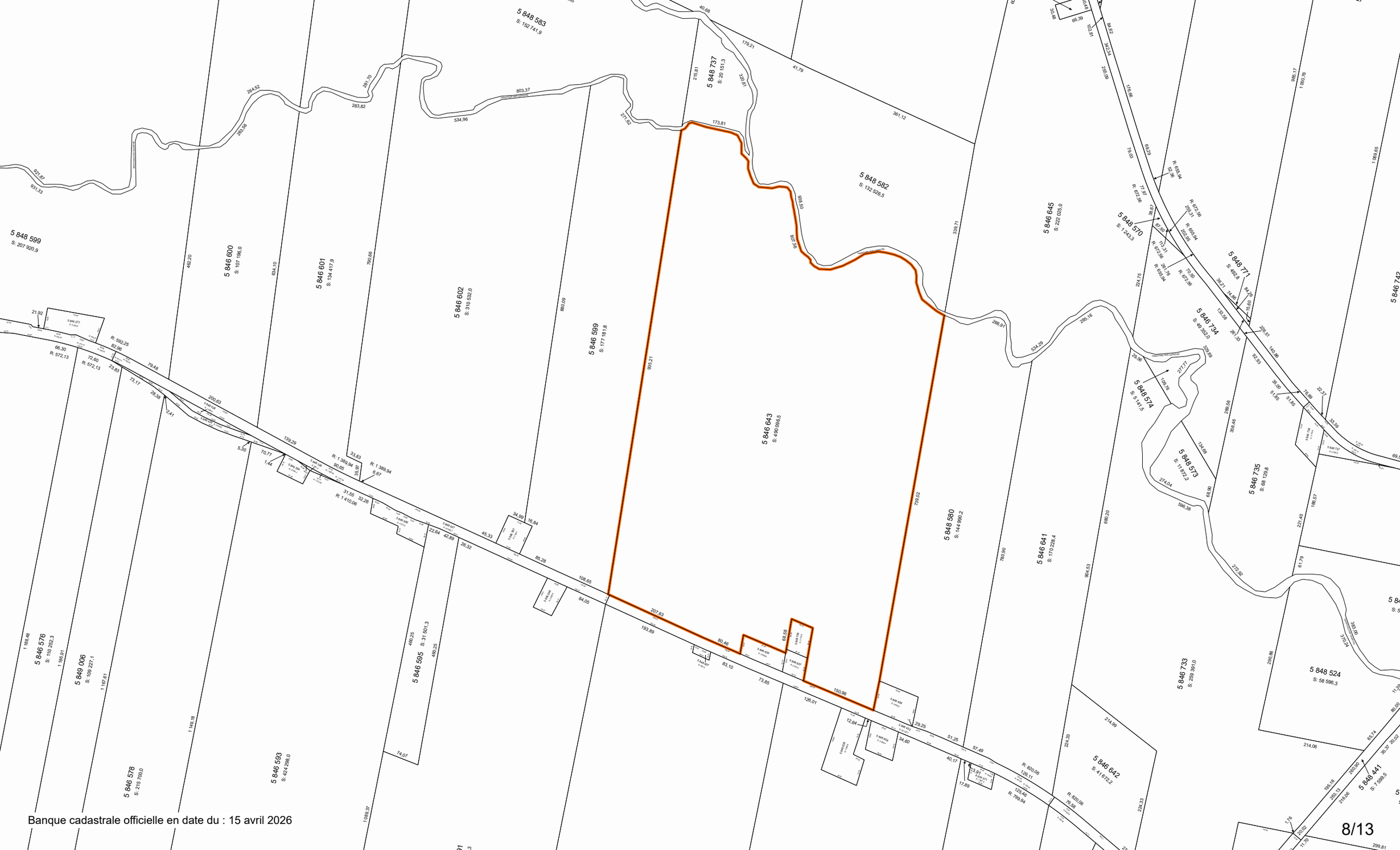
15.- Les parties déclarent qu'il existe une servitude de passage bénéficiant à l'immeuble du cessionnaire ci-dessus décrit au paragraphe 3.1 créée aux termes de l'acte d'hypothèque par : en faveur de Caisse Populaire Desjardins de Weedon, reçu devant Me Louise Aubert, notaire, le vingt et un janvier deux mille onze (21 janvier 2011) et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Thetford, le vingt-cinq janvier deux mille onze (25 janvier 2011), sous le numéro 17 863 722.

16.- En considération de la servitude de passage établie aux présentes, les parties conviennent que la servitude de passage ci-dessus mentionnée soit éteinte à compter de la signature des présentes et que les obligations en résultant cessent immédiatement d'exister.

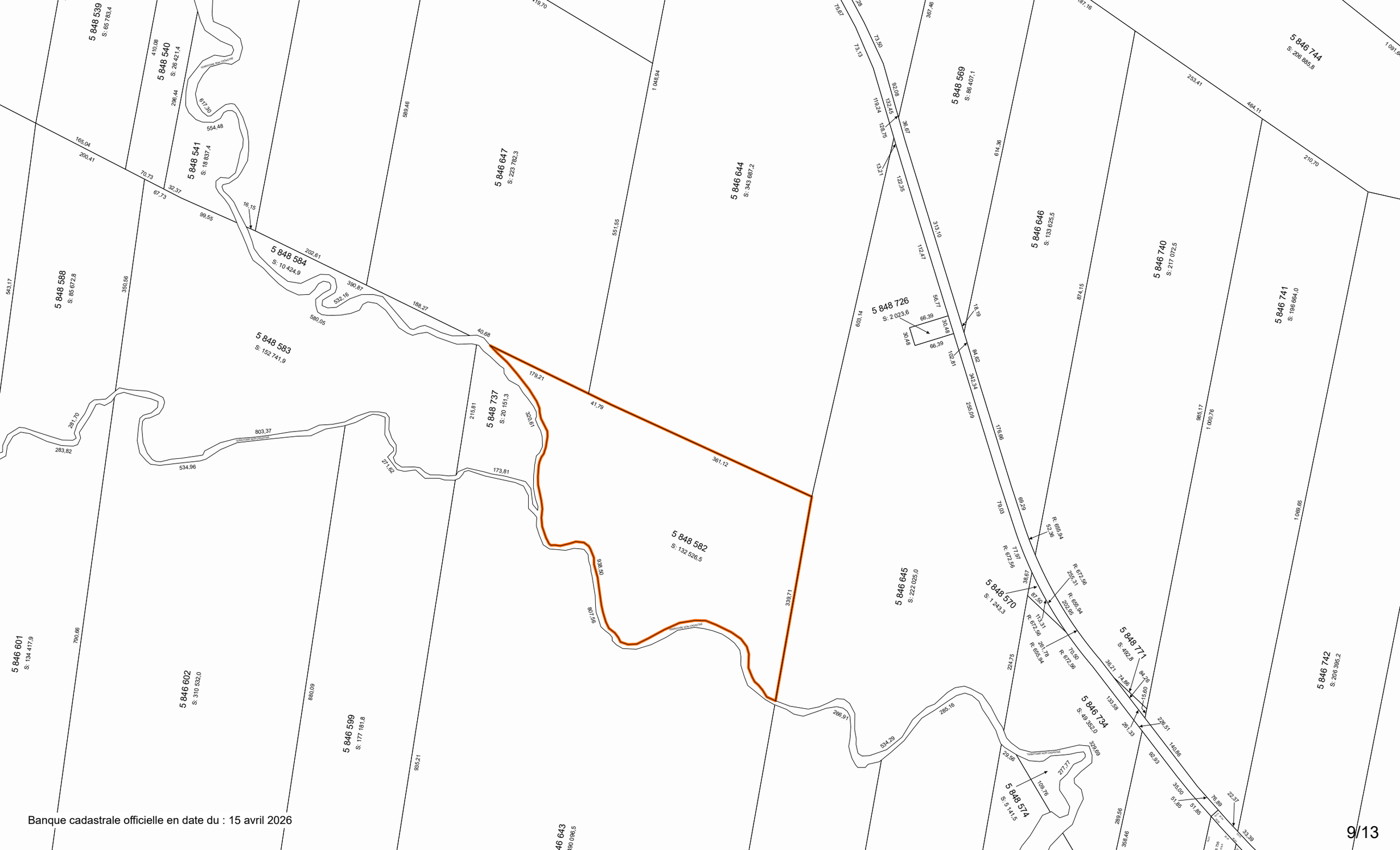
17.- Le fonds servant de la servitude ainsi éteinte est décrit comme suit :



Banque cadastrale officielle en date du : 5 janvier 2026



Banque cadastrale officielle en date du : 15 avril 2026



Banque cadastrale officielle en date du : 15 avril 2026



Banque cadastrale officielle en date du : 15 avril 2026

Milieu Humide

Adresse :
1816 route 161,
Beaulac-Garthy, G0Y 1B0, QC

Lot(s) :
5 846 643
5 848 582
5 848 737



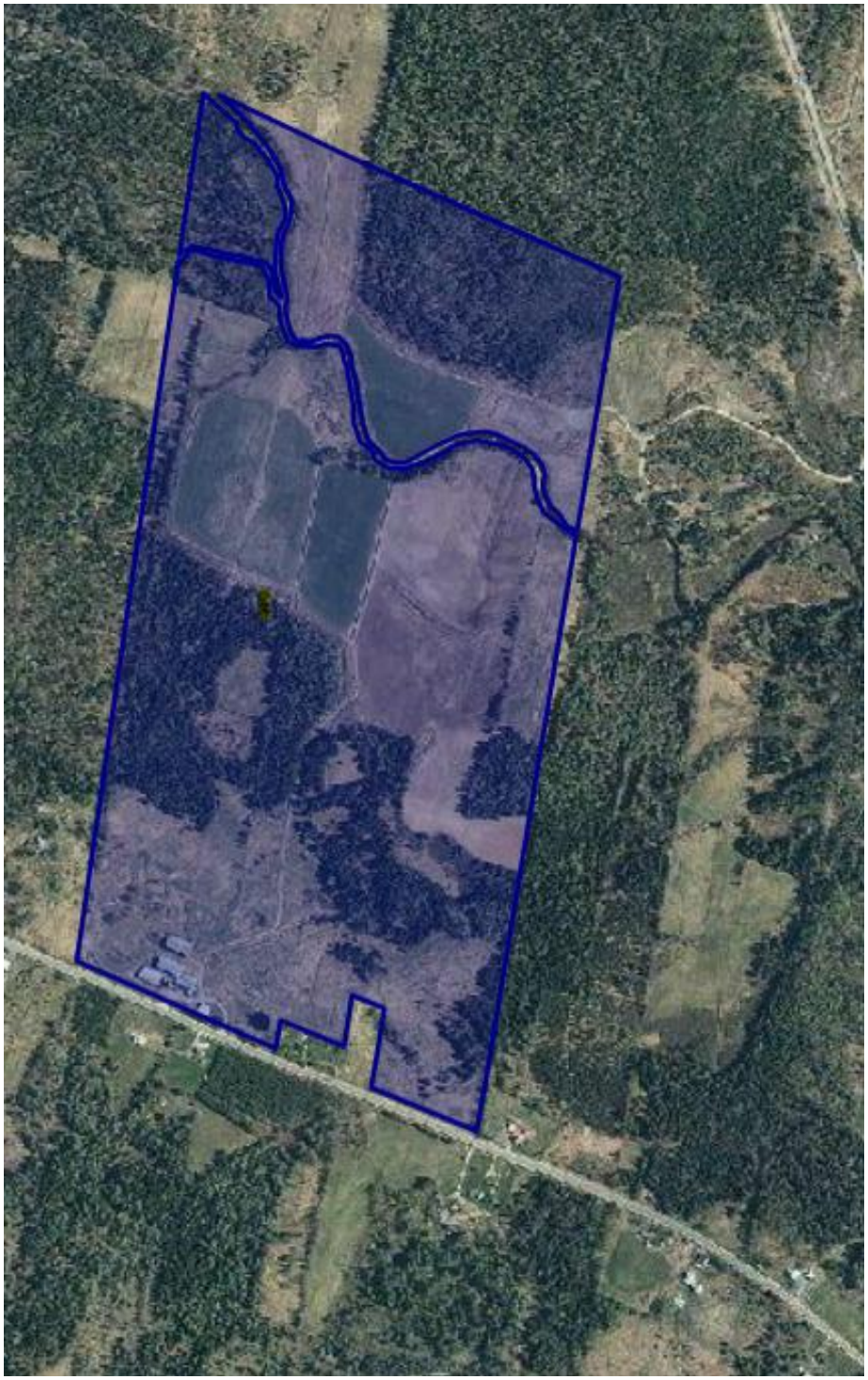
Aspects légaux :

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
Vue aérienne

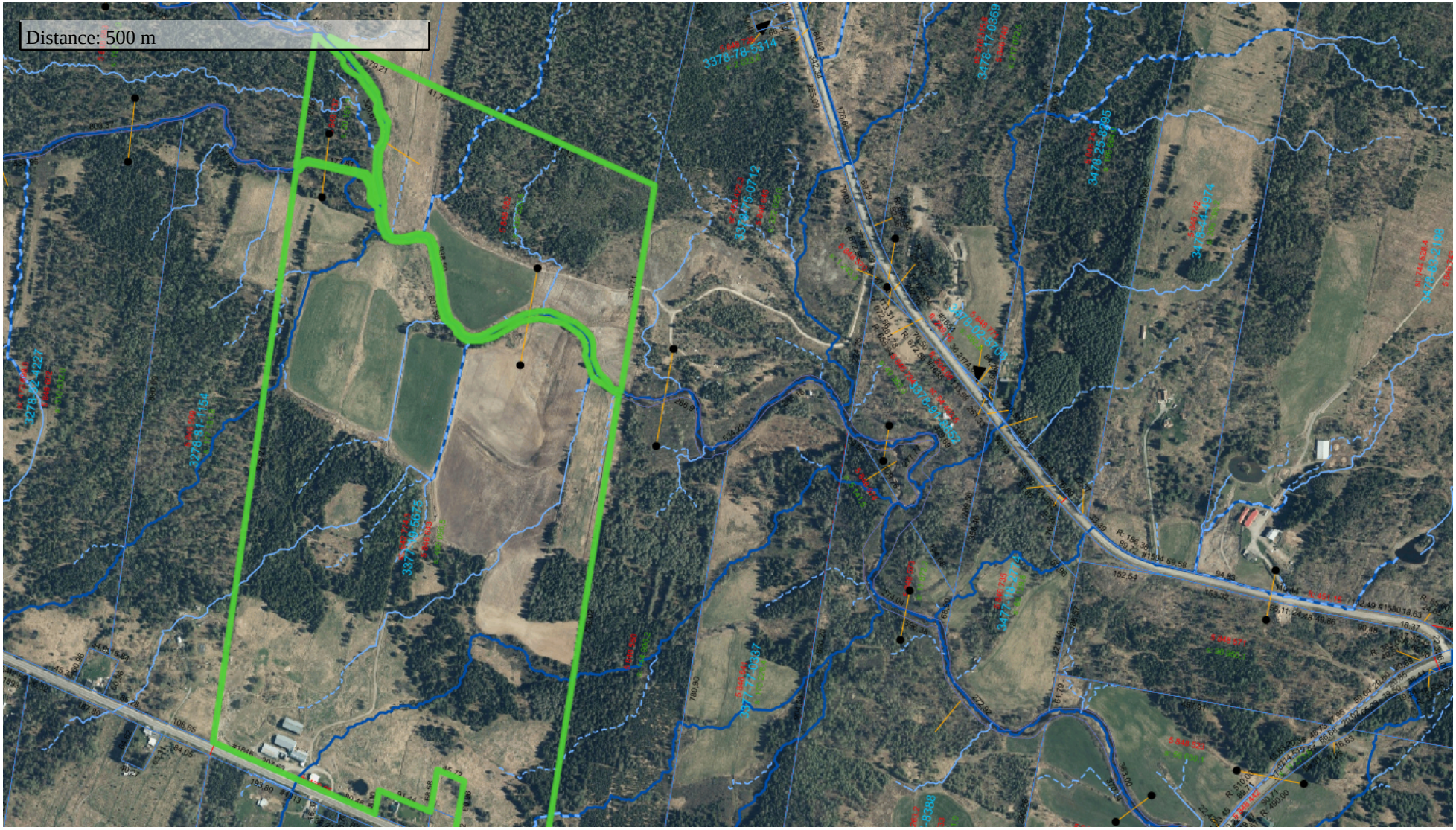
Adresse :
1816 route 161,
Beaulac-Garthy, G0Y 1B0, QC

Lot(s) :
5 846 643
5 848 582
5 848 737



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/?



Beaulac-Garthby
3830, Boulevard Frontenac
Beaulac-Garthby, QC
4184232757

GeoCentralis
Solution informatique de gestion municipale

Date de mise à jour: 2026-01-14

Administratif

- Limite municipale
- Zone verte
- Limite administrative

Unité de voisinage

- Unité de voisinage

Unité d'évaluation

- Unité d'évaluation
- Flèche de renvoi
- 10.25 Mesure de frontage
- 54.25 Superficie totale
- 1111-11-1111 Immatriculation
- #124 Numéro civique

Matrice graphique

Projection: MTM Fuseau 7, Datum: SCRS NAD 83

Cadastre

- Lots
- Flèche de renvoi
- 10.25 Mes. de ligne de lot
- 54.25 Superficie de lot
- 2 222 222 Numéro de lot

Hydrographie

- Surfacique
- Linéaire

évimbec
Évaluateurs agréés

Avis légal

Les renseignements cartographiques demeurent la propriété exclusive de l'organisme municipal. Ils ne peuvent être utilisés que pour la consultation. L'organisme municipal se dégage de toute responsabilité quant à la fiabilité, à l'exactitude et à la mise à jour des données cartographiques. Les données cadastrales font l'objet d'une autorisation écrite du Ministère des Ressources naturelles et de la Faune