

ANNEXE A1

Adresse :
326, rang Saint-Eustache
Lotbinière QC G0S 1S0

Lots :
5 878 002
5 878 416

<u>INCLUSIONS</u>	<u>EXCLUSIONS</u>
<ul style="list-style-type: none">• Piano• Spa• Fixtures et rideaux <p><i>Lesquelles sont vendues sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur</i></p>	

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. 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 2021.
- 5. SUPERFICIE FORÊT ET CULTURE :** Les superficies en culture et en forêt sont des estimés provenant de l'outil de calcul de superficie de la CPTAQ. Ces superficies sont vendues telle que vue sans garantie de superficie.
- 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. 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.

8. **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 d'utilité publique en faveur de The Shawinigan Water and Power Company, dont copies ont été publiées au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Lotbinière sous les numéros 58 146 et 56 939.
9. **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 (sauf ci-joint si applicable). 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.
10. **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.
11. **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).
12. **COURS D'EAU NORMALISÉ :** Le ruisseau Saint-Eustache est un cours d'eau normalisé.

Date : 22-04-2026

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.

3. DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE :

La présente propriété est connue et désignée comme étant formée des lots numéro CINQ MILLIONS HUIT CENT SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE DEUX et CINQ MILLIONS HUIT CENT SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE QUATRE CENT SEIZE (lots 5 878 002 et 5 878 416) du CADASTRE DU QUÉBEC, lesquels pouvant plus particulièrement être décrits comme suit en référence au cadastre actuel :

Lot 5 878 002 :

De figure régulière; borné et mesurant successivement : vers le nord-est par les lots 5 878 416 puis 5 878 007 et mesurant le long de cette limite soixante et un mètres et quatre-vingt-onze centièmes (61,91 m), vers le sud-est par le lot 5 878 007 et mesurant le long de cette limite six cent trente-trois mètres et vingt-quatre centièmes (633,24 m), vers le sud-ouest par le lot 5 878 385 (Rang Saint-Eustache, chemin public) et mesurant le long de cette limite dix-neuf mètres et trente-deux centièmes (19,32 m) suivant un arc de cercle mesurant mille sept cent cinquante-cinq mètres et cinquante-deux centièmes de rayon (R: 1 755,52 m) puis quarante mètres et dix-huit centièmes (40,18 m), vers le nord-ouest par les lots 5 877 238 puis 5 878 013 et mesurant le long de cette limite six cent vingt-neuf mètres et un centième (629,01 m); contenant en superficie trente-sept mille trois cent soixante-quatorze mètres carrés et cinq dixièmes (Sup.: 37 374,5 m²).

Lot 5 878 416 :

De figure irrégulière; borné et mesurant successivement : vers le nord-est par le lot 3 590 898 et mesurant le long de cette limite dix-sept mètres et quatre-vingt-quatorze centièmes (17,94 m) puis quarante-huit mètres et quatorze centièmes (48,14 m), vers le sud-est par le lot 5 878 007 et mesurant le long de cette limite cinq cent trente mètres et quatorze centièmes (530,14 m) puis sept mètres et trente-sept centièmes (7,37 m) puis quarante-trois mètres et quarante-trois centièmes (43,43 m) puis trois cent vingt-cinq mètres et quatre-vingt-dix centièmes (325,90 m), vers le sud-ouest par le lot 5 878 002 et mesurant le long de cette limite cinquante-deux mètres et quatre-vingt-douze centièmes (52,92 m), vers le nord-ouest par le lot 5 878 013 et mesurant le long de cette limite neuf cent trois mètres et soixante-sept centièmes (903,67 m); contenant en superficie cinquante-cinq mille huit cent quarante et un mètres carrés et quatre dixièmes (Sup.: 55 841,4 m²).

4. TITRE DE PROPRIÉTÉ:

Selon les recherches que j'ai effectuées au registre foncier du Québec pour le bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Lotbinière, la présente propriété appartient à [REDACTÉ] pour l'avoir acquise de Mme Louise Drolet, soit aux termes d'une vente reçue le 14 juillet 2005 devant Me Christian Arcand, notaire, et inscrite au registre foncier le 15 juillet 2005 sous le numéro 12 523 489.



Paul Grimard

ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

94, rue Principale, Bureau 211

Saint-Apollinaire, Qué.

GOS 2E0

Tél.: (418) 881-2016

Courriel: p.grimard@globetrotter.net

5. HISTORIQUE CADASTRAL :**- depuis la mise en vigueur du cadastre originaire-**

Le cadastre de la paroisse de Saint-Louis-de-Lotbinière a été préparé par Jos. Lachaine, conformément aux dépositions du chapitre 37 des S.R. du Bas-Canada de 1861 et du chapitre 40 des lois de 1864 et déposé le 30 juin 1879. Il a été mis en vigueur le 25 août 1879 par proclamation en date du 24 juillet 1879. La présente propriété est issue d'une partie des lots originaux numéro 308 et 309 dudit cadastre.

Les présents lots numéro 5 878 002 et 5 878 416 ont été immatriculés au cadastre du Québec en vertu d'une rénovation cadastrale et mis en vigueur au registre foncier le 17 juin 2019.

6. CONCORDANCE ENTRE LA DÉSIGNATION DANS LES TITRES , LE CADASTRE ET L'OCCUPATION DES LIEUX :

Mon opinion sur les limites de propriété établies pour les fins du présent certificat de localisation est basée sur les titres de propriété, sur la position des repères retrouvés sur les lieux environnants, sur le plan cadastral actuellement en vigueur de même que sur les documents cadastraux avant rénovation desquels il découle, ainsi que sur l'occupation des lieux. Ces limites ne constituent pas un bornage au sens de l'article 978 du Code civil du Québec.

Le plan cadastral en vigueur actuellement concorde bien -de façon générale- avec les documents cadastraux avant rénovation ainsi qu'avec les titres de propriété; il y a concordance au niveau de la position relative, des mesures et de la superficie entre les présents lots numéro 5 878 002 et 5 878 416 du cadastre du Québec et les parties des lots numéro 309 et 308 du cadastre de la paroisse de Saint-Louis-de-Lotbinière desquelles ils proviennent respectivement.

Quant à la partie de la présente propriété occupée à des fins résidentielles à laquelle j'ai limité le levé des lieux dans le cadre de la préparation du présent certificat de localisation, l'occupation des lieux concorde bien -de façon générale- avec les titres et le cadastre actuel. Je n'ai constaté aucun empiètement exercé sur les propriétés avoisinantes, ni aucun empiètement souffert affectant la présente propriété; des fossés et des rangées d'arbres se situent dans ce secteur aux abords des limites latérales de la présente propriété.

Aucune construction n'est en cours sur la présente propriété; aucune des limites de cette dernière n'est en litige à ma connaissance.

7. DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS :

Une maison unifamiliale d'un étage et demi comprenant une section attenante d'un étage et dont le revêtement extérieur est en déclin de vinyle est érigée entièrement à l'intérieur des limites de la présente propriété. Une remise d'un étage dont le revêtement extérieur est en bois lui est adjacente à l'arrière.



Paul Grimard

ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

94, rue Principale, Bureau 211

Saint-Apollinaire, Qué.

GOS 2E0

Tél.: (418) 881-2016

Courriel: p.grimard@globetrotter.net

Un atelier d'un étage et demi avec appentis d'un étage et dont le revêtement est en bois se situe dans la cour arrière de la propriété.

La position, la forme et les dimensions de ces constructions, lesquelles ont été prises sur leurs revêtements extérieurs, sont montrées sur le plan accompagnant le présent certificat de localisation.

8. CONDITION ACTUELLE DE L'IMMEUBLE EN RAPPORT AVEC :

8.1 LA RÉGLEMENTATION MUNICIPALE :

8.1.1 Zonage :

La présente propriété est située dans la zone spécifiée A-22 relativement au plan de zonage de la municipalité de Lotbinière.

8.1.2 Conformité quant au type de bâtiment :

Selon leurs aspects extérieurs, les constructions érigées sur la présente propriété sont autorisées dans cette zone; la réglementation municipale actuelle y autorise les maisons unifamiliales notamment.

8.1.3 Conformité quant à la localisation des bâtiments :

La maison avec remise ainsi que l'atelier décrits précédemment sont conformes à la réglementation municipale actuelle en ce qui concerne leur localisation par rapport aux limites de propriété.

8.1.4 Bande de protection riveraine :

La présente propriété est située en parties à l'intérieur de bandes de protection riveraine établies par règlement municipal de zonage pris en vertu du décret concernant la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables (L.R.Q., c. Q-2, r. 35), soit sur des lisières sises de part et d'autre de deux cours d'eau la traversant ou la jouxtant selon le cas et mesurant dix mètres (10 m) de largeur en mesurant depuis la ligne naturelle des hautes eaux de ceux-ci.

8.1.5 Bande de protection, zone de protection, d'inondation ou à risque :

La présente propriété n'est pas située à l'intérieur d'une bande de protection, d'une zone de protection, d'une zone d'inondation ou d'une zone à risque de mouvement de terrain établie par le règlement municipal de zonage.



Paul Grimard

ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

94, rue Principale, Bureau 211

Saint-Apollinaire, Qué.

GOS 2E0

Tél.: (418) 881-2016

Courriel: p.grimard@globetrotter.net

8.2 ZONAGE PARTICULIER :

8.2.1 Zonage agricole :

La présente propriété est située dans une aire retenue pour fin de contrôle au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1), résultant d'un décret de région agricole désignée entré en vigueur le 9 novembre 1978. Cependant, tel que mentionné aux actes inscrits au registre foncier sous les numéros 194 174 et 12 523 489 et tel qu'il appert du rôle d'évaluation foncière qui indique 1978 comme année de construction du bâtiment principal, des droits acquis s'appliquent en vertu de l'article 101 notamment de cette loi, permettant la poursuite de l'utilisation d'une partie de cette propriété à des fins résidentielles et ce jusqu'à concurrence d'un demi-hectare (5 000 mètres carrés).

8.2.2 Zone aéroportuaire :

La présente propriété n'est pas située à l'intérieur d'une zone aéroportuaire établie par règlement adopté sous l'autorité de la Loi sur l'aéronautique (L.R.C. 1985, c. A-2). Je n'ai trouvé aucune mention à cet effet au registre foncier.

8.2.3 Zone d'inondation cartographiée :

La présente propriété n'est pas située à l'intérieur d'une zone d'inondation cartographiée en vertu de la Convention entre le gouvernement du Canada et du gouvernement du Québec relative à la cartographie et à la protection des plaines d'inondation et au développement durable des ressources en eau, signée en 1976 et ses modifications subséquentes.

8.2.4 Patrimoine culturel :

Le présent bien-fonds et aucun des bâtiments y érigés ne constitue un bien patrimonial. Ledit bien-fonds n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une aire de protection ou d'un site patrimonial en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002). Je n'ai trouvé aucune mention à cet effet au registre foncier, ni aucune disposition similaire au plan de zonage.

8.2.5 Ensemble immobilier :

La présente propriété ne présente pas d'éléments apparents d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la Loi sur la Régie du logement (L.R.Q., c. R-8.1).

8.2.6 Expropriation et réserve pour fins publiques :

Aucune expropriation ou réserve pour fins publiques n'affecte la présente propriété. Je n'ai trouvé aucun acte inscrit à cet effet au registre foncier.



Paul Grimard

ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

94, rue Principale, Bureau 211

Saint-Apollinaire, Qué.

GOS 2E0

Tél.: (418) 881-2016

Courriel: p.grimard@globetrotter.net

9. SERVITUDES INSCRITES :

Des servitudes ont été établies en faveur de la compagnie *The Shawinigan Water & Power Co.* (maintenant Hydro-Québec) aux termes d'actes inscrits au registre foncier le 27 février 1932 sous le numéro 56 939 puis le 28 décembre 1933 sous le numéro 58 146, soit contre les lots originaires numéro 308 et 309 notamment du cadastre de la paroisse de Saint-Louis-de-Lotbinière. Étant sans désignation spécifique, l'assiette de chacune de ces servitudes ne peut être localisée précisément à partir des descriptions apparaissant dans ces actes. Toutefois, elles concernent possiblement la ligne de distribution électrique et de communications qui se situe aux abords de la limite sud-ouest de la présente propriété, soit le long de l'emprise du Rang Saint-Eustache.

Je n'ai trouvé aucune autre servitude concernant la présente propriété.

10. SERVITUDES APPARENTES ET AUTRES CONSTATATIONS :

Toutes les ouvertures, jours ou vues observés sont situés à des distances supérieures à la distance minimale de 1,50 mètre prescrite par le Code civil du Québec.

Les écoulements des toits observés tombent tous sur le fonds de leurs propriétaires respectifs.

Je n'ai constaté la présence d'aucun autre fil électrique ou de communications sur la présente propriété que ceux mentionnés précédemment, sauf ce qui est nécessaire pour la desservir.

11. MITOYENNETÉ :

Les murs des bâtiments érigés sur la présente propriété sont indépendants; ils ne sont pas mitoyens au sens de l'article 1003 du Code civil du Québec.

12. BORNAGE :

Je n'ai trouvé aucun procès-verbal inscrit au registre foncier à l'effet qu'une des limites de la présente propriété ait fait l'objet d'un bornage.

13. SYSTÈME DE MESURE :

Toutes les mesures mentionnées dans le présent rapport sont dans le système international (S.I.). Pour les équivalences, on doit utiliser :

1 mètre = 3,2808 pieds (anglais)
 1 pied (anglais) = 0,3048 mètre
 1 mètre carré = 10,7639 pieds carrés (anglais)
 1 pied carré (anglais) = 0,0929 mètre carré



Paul Grimard

ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

94, rue Principale, Bureau 211

Saint-Apollinaire, Qué.

GOS 2E0

Tél.: (418) 881-2016

Courriel: p.grimard@globetrotter.net

14. UTILISATION DES DOCUMENTS :

Le présent certificat de localisation est composé d'un rapport et d'un plan dans lesquels j'exprime mon opinion sur la situation et la condition actuelles du bien-fonds ci-haut décrit par rapport aux titres de propriété, au cadastre, à l'occupation des lieux ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter. Préparé aux fins d'une vente, d'un financement hypothécaire ou autre transaction immobilière par le requérant, ce document ne peut être utilisé ou invoqué à des fins autres sans l'autorisation écrite de son auteur.

Le plan ci-joint, lequel fait partie intégrante du présent document, illustre la présente propriété et les principaux éléments qui l'occupent. Les distances des structures par rapport aux limites de propriété ont été calculées et illustrées pour permettre l'expression de mon opinion quant à l'application des lois et règlements pouvant affecter le bien-fonds. Elles ne doivent pas être interprétées comme fixant les limites définitives de la propriété comme le ferait le bornage au sens de l'article 978 du Code civil du Québec.

Signé à Saint-Apollinaire ce 17 juin 2021 sous le numéro 7180 de mon répertoire.



Paul Grimard
arpenteur-géomètre

Dossier : 2884
Minute : 7180

Copie conforme à la minute originale
conservée dans mon greffe,

Émise le : _____

Par : _____
arpenteur-géomètre



Paul Grimard

ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

94, rue Principale, Bureau 211

Saint-Apollinaire, Qué.

GOS 2E0

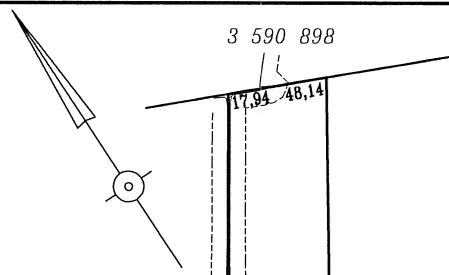
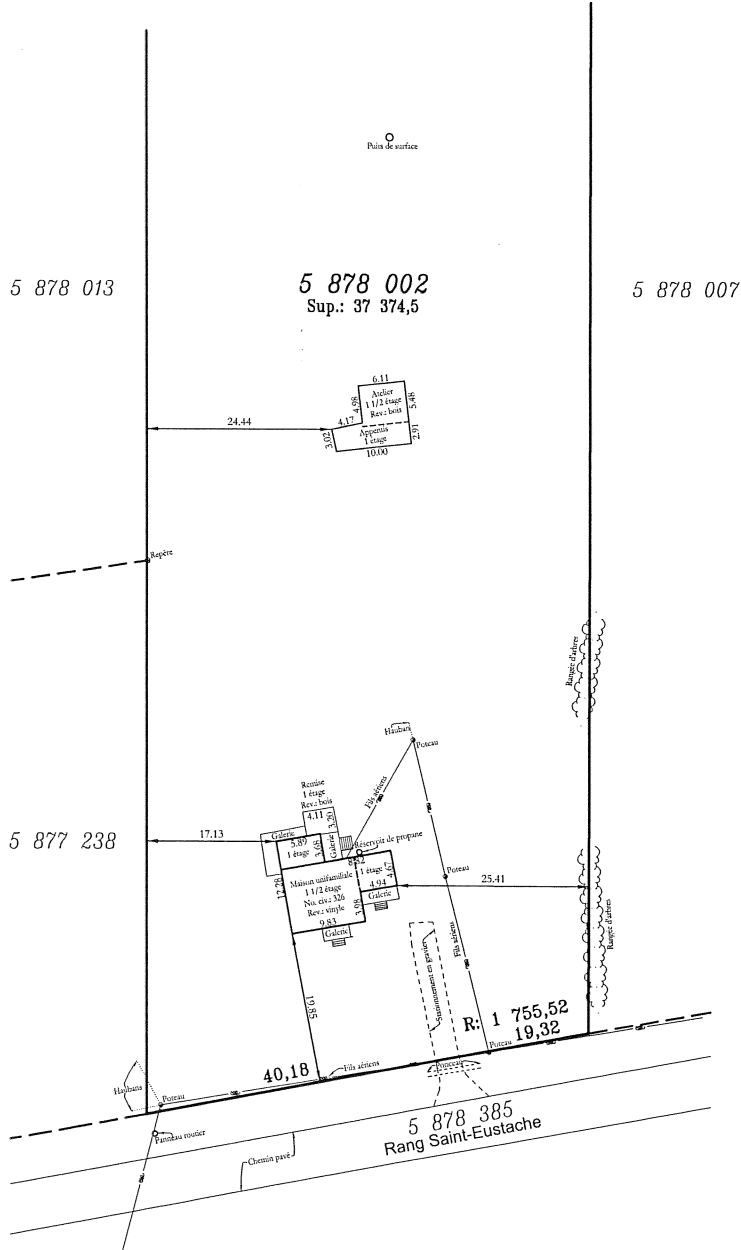
Tél.: (418) 881-2016

Courriel: p.grimard@globetrotter.net

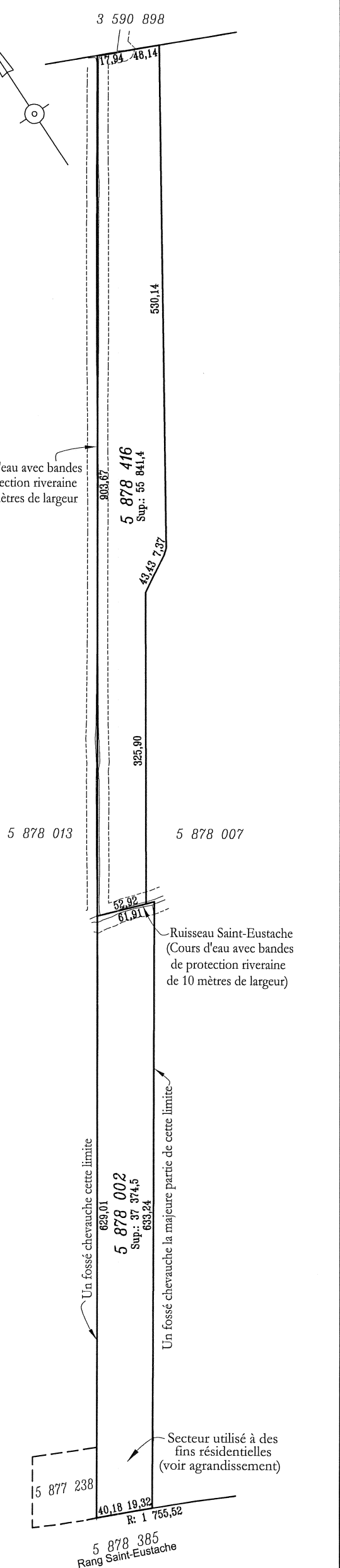
Minute 7180

AGRANDISSEMENT:

Échelle: 1:1000



Cours d'eau avec bandes de protection riveraine de 10 mètres de largeur



Échelle: 1:5000

- Notes: - Date du levé des lieux: 11 juin 2021.
- Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (SI).
- Les dimensions des constructions ont été prises sur leurs revêtements extérieurs.

Plan faisant partie du **CERTIFICAT DE LOCALISATION**

Lots: 5 878 002 et 5 878 416
Cadastre: Du Québec
Circonscription foncière: Lotbinière
Municipalité: Lotbinière
Propriétaires: [REDACTED]

N.B.: Ce plan et le rapport l'accompagnant font partie intégrante du présent certificat de localisation. Celui-ci a été préparé à des fins hypothécaires ou autre transaction immobilière; il ne devra pas être utilisé ou invoqué à des fins autres que celles auxquelles il a été destiné sans l'autorisation écrite du soussigné.

Dossier: 2884	Fichiers de calcul et de dessin: 2884-17062021.dwg et Minute 7180.dwg	Carnet: 116 pp. 90 à 93	Minute: 7180
-------------------------	---	-----------------------------------	------------------------

 **Paul Grimard**
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

Signé à Saint-Apollinaire, le 17 juin 2021.

Par: 
Paul Grimard a.-g.

Copie conforme à l'original conservé dans mon greffe,

Émise le: _____

Par: _____
arpenteur-géomètre

CPTAQ Cours d'eau

Adresse :
326, rang St-Eustache
Lotbinière QC G0S 1S0

Lots :
5 878 002, 5 878 416



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

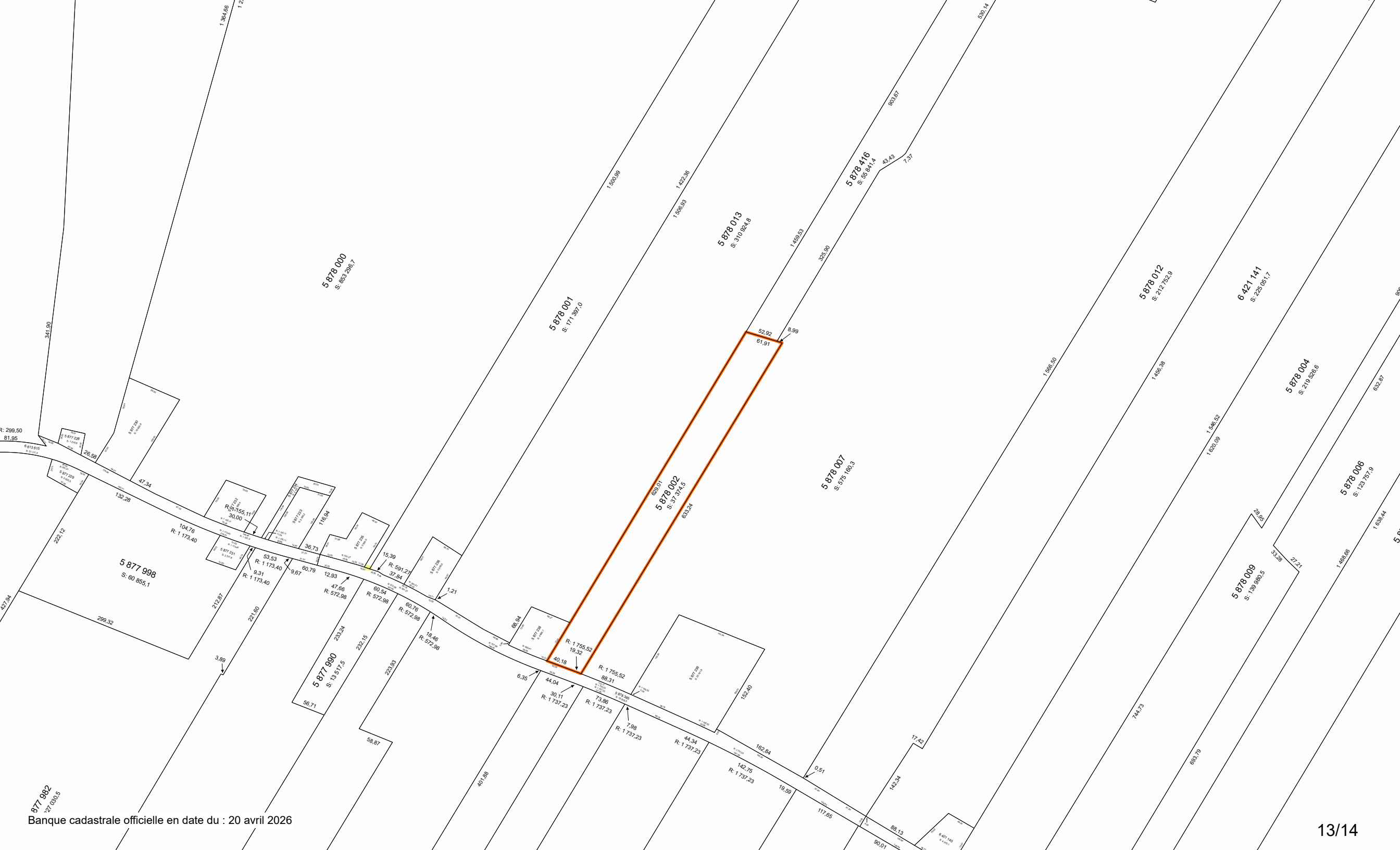
Adresse :
326, rang St-Eustache
Lotbinière QC G0S 1S0

Lots :
5 878 002, 5 878 416



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/



5 878 000
S: 853,288,7

5 878 001
S: 171,397,0

5 878 013
S: 310,923,8

5 878 416
S: 55,841,4

5 878 012
S: 212,752,9

6 421 141
S: 233,851,7

5 878 004
S: 219,526,6

5 878 007
S: 575,160,3

5 878 002
S: 373,74,5

5 877 998
S: 60,855,1

5 877 990
S: 13,517,5

5 878 009
S: 139,890,5

5 878 006
S: 123,757,9

877 982
S: 27,030,5

