ANNEXE A1

Adresse :
70-76, rang de la Montagne,
St-Paul-D'Abbotsford,
QC, J0E 1A0

No de lot : 3 519 054

INCLUSIONS	EXCLUSIONS
Maison du 76 : - Luminaires - Réfrigérateur - Four micro-ondes - Lave-Vaisselle - Rideaux / store - Four encastré Maison du 70 : - Luminaires - Balayeuse centrale - Réfrigérateur - Four micro-ondes - Lave-vaisselle - Rideaux / stores - Four encastré *Lesquelles sont vendues sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur*	- Récoltes - Inventaires/stock - Tous les équipements liés à la production du verger et de la bleuetière, comme les filets, mais ne s'y limitant pas

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, aux risques et périls de l'acheteur.

3. **CONTRATS DE LOCATION:** Le vendeur déclare avoir en location un réservoir de propane. Voir courtier inscripteur pour plus de détails.

4. 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.

5. 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).

6. 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.

7. PUITS | EAU : Il y a deux puits, un pour chacune des maisons. 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).

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. Le vendeur ne fournira pas de document d'arpentage, ni aucun certificat de localisation ou de piquetage pour cette vente. L'acheteur s'en déclare satisfait.

9. SUPERFICIE BOIS ET/OU CULTURE : Les superficies en culture et en bois proviennent d'estimés générés à l'aide de l'outil de calcul de superficie de la CPTAQ. Ces superficies en culture et/ou en bois, ces superficies sont vendues telles que vues sans garantie de superficie.

10. CRÉDIT DU MAPAQ (si applicable) : 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 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.

12. DRAINAGE : Aucun document concernant le drainage, vendu tel quel sans garantie.

13. 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.

14. BAIL : Il y a 3 locataires sur place. L'un pour la bleuetière (se terminant au 31 décembre 2026), un autre pour le verger (se terminant au 31 décembre 2027) et un autre pour la maison du 70 rang de la Montagne (se renouvelant automatiquement au 1 juillet de chaque année). À noter que si l'acheteur souhaite briser le contrat pour le verger avant la fin, une pénalité de vingt mille dollars (20 000$) est à prévoir. Voir courtier inscripteur pour plus de détails.

15. 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.

16. ZONE FERROVIAIRE : Le chemin de fer est voisin du lot. L'acheteur s'en déclare informé.

17. 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 puisage d'eau #26379
Sujet à une servitude de puisage d'eau #49760
Sujet à une servitude de droit de passage #52594
Sujet à une servitude de passage #55586 et #68066
Sujet à une servitude de passage #106302
Sujet à une servitude de droit de passage à pied et en véhicule #114 789
Sujet à une servitude en faveur de Hydro-Québec et Bell Canada #30 561 654

18. INSTALLATIONS SEPTIQUES : Il y a une 2 fosse septique et 2 champs d'épuration. 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.

19. L'ÉCURIE : L'acheteur reconnaît que l'écurie est conçue pour un usage saisonnier estival uniquement et n'est pas adaptée à une utilisation hivernale, notamment en raison de l'absence d'isolation des conduites d'eau pouvant entraîner le gel. Toute utilisation hivernale nécessitera, aux frais et sous la responsabilité de l'acheteur, les ajustements requis pour rendre les installations fonctionnelles pour cet usage.

Date : 26-08-2026

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.

PROJET DE LOI 86

Adresse :
70-76, rang de la Montagne,
St-Paul-D'Abbotsford,
QC, J0E 1A0

Lot(s) :
3 519 054

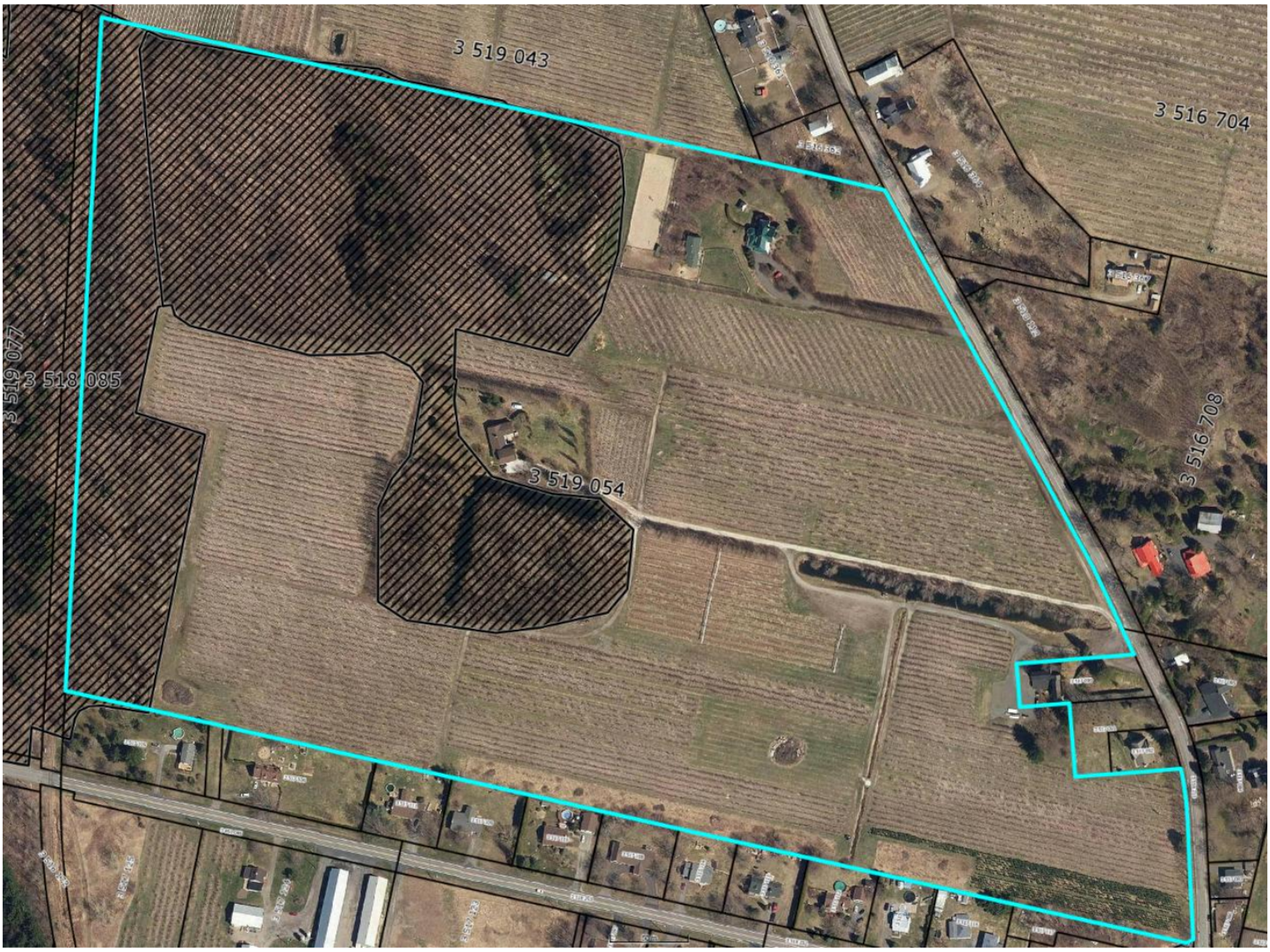
Aspects légaux :

1. Cette carte contient des informations qui ont été préparées pour des fins administratives uniquement.
2. Source : https://demeter.cptaq.gouv.qc.ca/

CPTAQ Potentiel acéricole

Adresse :
70-76, rang de la Montagne,
St-Paul-D'Abbotsford,
QC, J0E 1A0

Lot(s) :
3 519 054



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/?

St-Paul-d'Abbotsford

Hors de l'usage auquel il est destiné, ce document n'est d'aucune valeur.

Ce produit comporte de l'information géographique de base provenant du gouvernement du Québec.
© Gouvernement du Québec, tous droits réservés. © Jean-Pierre Cadrin et Ass. Inc., tous droits réservés.

N

Date: 2026-06-02
1:8,464

0 75 150 300 450 600 m

JP CADRIN et associés
évaluateurs agréés

Milieu Humide

Adresse :
70-76, rang de la Montagne,
St-Paul-D'Abbotsford,
QC, J0E 1A0

Lot(s) :
3 519 054

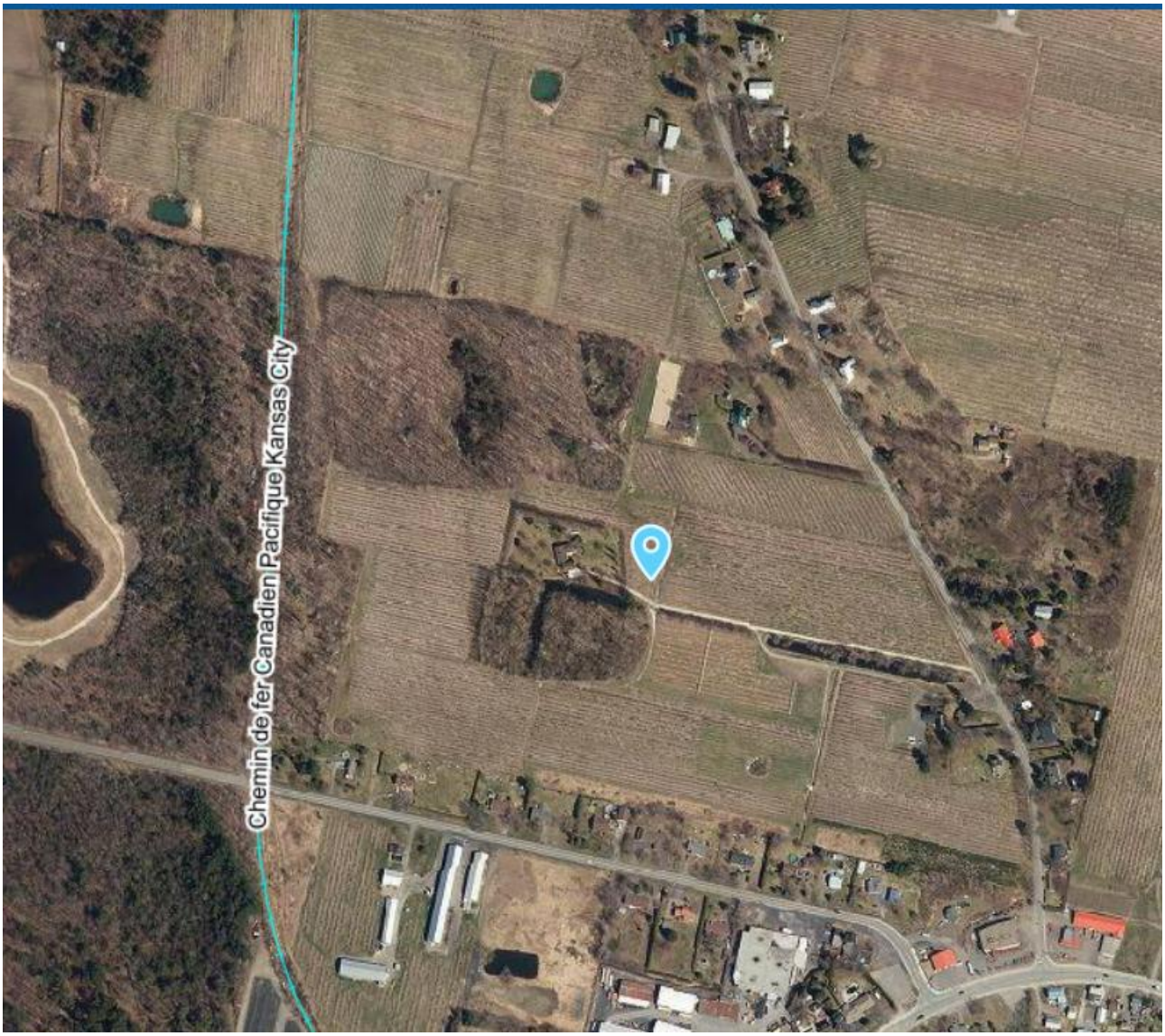
Aspects légaux :

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

Réseau Ferroviaire

Adresse :
70-76, rang de la Montagne,
St-Paul-D'Abbotsford,
J0E 1A0, QC

Lot(s) : 3 519 054



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 définir officiellement une zone de trafic ferroviaire.
3. Source : Gouvernement du Canada : https://geoegl.msp.gouv.qc.ca/igo2/apercu-qc/?context=mtq&visiblelayers=reseau_chfer_qc

Banque cadastrale officielle en date du : 18 mai 2026

CPTAQ
Vue aérienne

Adresse :
70-76, rang de la Montagne,
St-Paul-D'Abbotsford,
QC, J0E 1A0

Lot(s) :
3 519 054

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/?