

ANNEXE A1

Adresse :

1632 rue Achille-Barrière
Sherbrooke (Qc) J1H 0B8

No de lot :

1624995, 1625176, 1625525,
1625524, 1625753, 1625522,
1625749, 1625194, 1625312,
1625748, 1624818, 1625752

<u>INCLUSIONS</u>	<u>EXCLUSIONS</u>
N/A	L'ensemble des équipements, machineries, inventaires intérieurs et extérieurs

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 clause 11.2 de la Promesse d'achat 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. **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.
6. **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.
7. **ZONE INONDABLE** : L'acheteur reconnaît avoir été informé de l'existence possible de contraintes liées aux zones inondables et s'engage à prendre connaissance de toute documentation pertinente à cet effet.
L'acheteur pourra analyser avec diligence les informations transmises ; effectuer les vérifications jugées nécessaires quant à la situation de l'immeuble ; communiquer avec la municipalité concernée afin d'obtenir toute confirmation ou précision relative à la réglementation applicable, notamment en matière de zones inondables. L'acheteur reconnaît que ces vérifications relèvent de sa responsabilité et dégage le

vendeur ainsi que le courtier de toute responsabilité quant aux conséquences pouvant découler d'un défaut de vérification ou d'une information incomplète obtenue auprès des autorités compétentes.

8. **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.
9. **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 :

Lots 1624995, 1625176, 1625312, 1625194 :

- Servitude en faveur de Shawinigan Water & Power Co publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Sherbrooke, le 17 juin 1916, sous le numéro 4237 B-17.
- Servitude en faveur de Cité de Sherbrooke publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Sherbrooke, le 8 février 1946, sous le numéro B-103 51494.
- Servitude en faveur de Shawinigan Water & Power Co publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Sherbrooke, le 11 novembre 1954, sous le numéro 82685.
- Servitude en faveur de Hydro-Québec reçue devant Me Gilles Pinard, notaire le 2 mars 1979 et publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Sherbrooke, le 6 mars 1979, sous le numéro 252 656.

Lot 1625524, 1622753 :

- Une servitude de ligne électrique en faveur de THE SHAWINIGAN WATER AND POWER COMPANY, publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Sherbrooke le 11 novembre 1954 sous le numéro 82685; et
- Une servitude de ligne électrique en faveur de CITÉ DE SHERBROOKE, publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Sherbrooke le 8 février 1946 sous le numéro 51494.

Lot 1625522, 1625749, 1625748 :

- Un acte de servitude de lignes électriques entre Léopold St-François et Shawinigan Water and Power Company reçu devant Me Adélar Ouellet, notaire, le 21 octobre 1954, publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Sherbrooke, le 11 novembre 1954, sous le numéro 82685;
- Un acte de servitude de lignes électriques signé sous seing privé, le 18 janvier 1946, publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Sherbrooke, le 8 février 1946, sous le numéro 51494;
- Un acte de servitude de lignes électriques entre The Continental Heat and Light Company à The Shawinigan Water and Power Company reçu devant Me Dakers Cameron, notaire, le 27 juin 1928, publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Sherbrooke, sous le numéro 22705 B-83 et sous le numéro 8726 B-74;
- Un acte de servitude de droit d'inonder reçu devant Me Georges E. Borlase, notaire, publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Sherbrooke, sous le numéro 6743 B-73.

- 10. 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.
- 11. PUIITS | EAU :** L'eau provient actuellement d'un puits d'un terrain voisin, il n'y a pas de puits sur la propriété.
- 12. GRILLE D'USAGE :** Les autorisations indiquées à la grille d'usage peuvent changer sans préavis. Il est donc essentiel de toujours valider auprès de la municipalité. Si l'acheteur souhaite bénéficier d'un délai pour effectuer ces vérifications lors d'une promesse d'achat, il devra en aviser le courtier afin que cette condition soit prévue à la promesse d'achat. Si aucune clause n'est ajoutée, c'est que l'acheteur s'en déclare satisfait.

Date : 29-07-2026

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.*

7.4 L'AGENCE ou le COURTIER n'aura droit à aucune rétribution dans les cas suivants:

1. s'il acquiert un intérêt dans l'IMMEUBLE ou si le courtier représentant l'AGENCE, pour les fins du présent contrat, acquiert un intérêt dans l'IMMEUBLE:
 - a) pour lui-même;
 - b) pour une société ou une personne morale dont il a le contrôle;
- OU
2. si une des personnes ou sociétés suivantes acquiert un intérêt dans l'IMMEUBLE:
 - a) le conjoint du COURTIER ou du courtier représentant l'AGENCE, avec lequel il est marié ou uni civilement, ou avec lequel il vit en union de fait;
 - b) une personne morale ou une société contrôlée par le conjoint du COURTIER ou du courtier représentant l'AGENCE, avec lequel il est marié ou uni civilement, ou avec lequel il vit en union de fait;
- OU
3. si, par la faute de l'acheteur, l'acte de vente ne se signe pas ou le paiement du prix d'achat n'est pas effectué.

DECLARATIONS ET OBLIGATIONS DU VENDEUR

8.1 Le VENDEUR déclare:

1. être le seul propriétaire de l'IMMEUBLE ou être dûment autorisé à signer le présent contrat et à conclure toute entente visant à vendre l'IMMEUBLE;
2. que l'IMMEUBLE ne fait pas l'objet d'un contrat de courtage avec un autre courtier ou agence ni l'objet d'une entente visant à le vendre ou à l'échanger;
3. que l'IMMEUBLE ne fait pas l'objet d'une entente visant à le louer à des conditions qui auraient pour effet d'empêcher la réalisation de la vente;
4. que l'IMMEUBLE ☒ ne fait pas l'objet d'un droit de préemption en faveur d'un tiers OU ☐ fait l'objet d'un droit de préemption en faveur du tiers suivant: _____ OU que les indivisaires:

☐ bénéficient, le cas échéant, du droit de préemption suivant (indiquer le délai et les conditions): _____

☐ ont renoncé à leur droit de préemption ou, dans le cas où les indivisaires ne bénéficient pas d'un droit de préemption, ont renoncé à leur droit de retrait prévu à l'article 1022 du Code civil du Québec (indiquer les noms des indivisaires qui ont renoncé à leur droit de préemption ou de retrait): _____

Le cas échéant, le VENDEUR s'engage à obtenir des indivisaires de l'immeuble détenu en copropriété une renonciation écrite à l'exercice de leur droit de préemption ou de retrait, et à la remettre à l'AGENCE ou au COURTIER.

5. qu'il est un résident canadien au sens de la Loi de l'impôt sur le revenu (L.R.C. 1985, chapitre 1 (Ct suppl.)), et au sens de la Loi sur les impôts (S.M.A.), chapitre 1-3) et n'a pas l'intention de modifier cette résidence, à défaut de quoi les dispositions des lois fiscales concernant le défranchissement d'un certificat de conformité ou la rétention d'une partie du prix de vente seront appliquées.

8.2 Le VENDEUR déclare ☐ ne pas avoir reçu OU ☐ avoir reçu un avis de cotation spéciale du syndicat des copropriétaires.

8.3 Le VENDEUR déclare ☐ ne pas avoir reçu OU ☐ avoir reçu un avis de contravention du syndicat des copropriétaires qui pourrait avoir des répercussions sur l'acheteur.

8.4 Le VENDEUR déclare également:

- ☐ avoir rempli l'Annexe Déclarations du vendeur sur l'immeuble DV- _____ OU ☒ effectuer les déclarations suivantes:

1. qu'il n'a connaissance d'aucun facteur se rapportant à l'IMMEUBLE, qui soit susceptible, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou les revenus ou d'en augmenter les dépenses, sauf:

Entreprise en vente de sable, vente de gravier, pierre concassée, Vente de terre, Transport en vrac.

2. qu'il n'a reçu aucun avis d'une autorité compétente indiquant que l'IMMEUBLE n'est pas conforme aux lois et règlements en vigueur ni aucun avis d'un assureur à la suite duquel il n'aurait remédié de façon complète au défaut y étant dénoncé, sauf:
—
3. que les baux dont le détail est décrit à l'Annexe _____ procurent des loyers rapportant au moins _____ dollars (_____ \$) par ☐ année/ ☐ mois;
4. n'avoir reçu aucun avis d'un locataire ou du conjoint d'un locataire déclarant que l'IMMEUBLE, ou une partie de celui-ci, sert de résidence familiale, sauf:
—
5. qu'aucun avis susceptible de modifier les baux existants n'a été envoyé par l'une ou l'autre des parties (avis de résiliation, d'abandon de logement, de sous-location), sauf:
—
6. qu'aucun locataire actuel ne bénéficie d'avantages qui ne sont pas spécifiquement prévus par écrit dans les baux, sauf:
—
7. qu'aucune instance n'est en cours devant le Tribunal administratif du logement ou devant tout autre tribunal en lien avec l'IMMEUBLE, sauf:
—
8. que l'IMMEUBLE :
 - a) ☐ fait partie OU ☒ ne fait pas partie d'un « ensemble immobilier » au sens de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (RLRQ, chapitre T-15.01);
 - b) ☐ constitue une partie ayant été détachée d'un ensemble immobilier au sens de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* à la suite d'une aliénation, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation du Tribunal administratif du logement et, le cas échéant, s'engage à l'obtenir;
OU
☒ ne constitue pas une partie ayant été détachée d'un ensemble immobilier au sens de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* à la suite d'une aliénation, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation du Tribunal administratif du logement;
 - c) ☐ est assujetti OU ☒ n'est pas assujetti à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, chapitre P-41.1);
 - d) ☐ est un bien culturel OU ☒ n'est pas un bien culturel classé ou reconnu et n'est pas situé dans un arrondissement historique ou naturel, un site historique classé ni une aire de protection, conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, chapitre P-9.002);
 - e) ☒ est conforme OU ☐ n'est pas conforme aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement;
 - f) ☐ est desservi OU ☒ n'est pas desservi par des services d'aqueduc et d'égout;
 - g) ☐ est raccordé OU ☒ n'est pas raccordé aux services d'aqueduc et d'égout;
 - h) ☒ est desservi OU ☐ n'est pas desservi par des services d'électricité et/ou de gaz naturel;
 - i) ☒ est raccordé OU ☐ n'est pas raccordé à des services d'électricité et/ou de gaz naturel;
 - j) ☐ est OU ☒ n'est pas un immeuble visé à l'article 1785 du *Code civil du Québec*, c'est-à-dire à usage d'habitation, bâti ou à bâtir, dont la vente est faite par son constructeur ou par un promoteur à une personne physique qui l'acquiert pour l'occuper elle-même, que cette vente comporte ou non le transfert à l'acquéreur des droits du vendeur sur le sol;
9. qu'à sa connaissance, un assureur ☐ a refusé OU ☒ n'a pas refusé d'assurer l'IMMEUBLE en tout ou en partie;
10. que l'IMMEUBLE sera vendu libre de tous droits réels et autres charges, sauf les servitudes usuelles et apparentes d'utilité publique, et que le VENDEUR se portera garant envers tout acheteur éventuel de toute violation aux limitations de droit public qui grèvent l'IMMEUBLE et qui échappent au droit commun de la propriété, sauf celles apparaissant sur le certificat de localisation fourni à l'acheteur éventuel, et sauf:

Milieu Humide

Adresse :
1632 rue Achille-Barrière
Sherbrooke (Qc) J1H 0B8

Lots :
1624995, 1625176, 1625525,
1625524, 1625753, 1625522,
1625749, 1625194, 1625312,
1625748, 1624818, 1625752



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/>

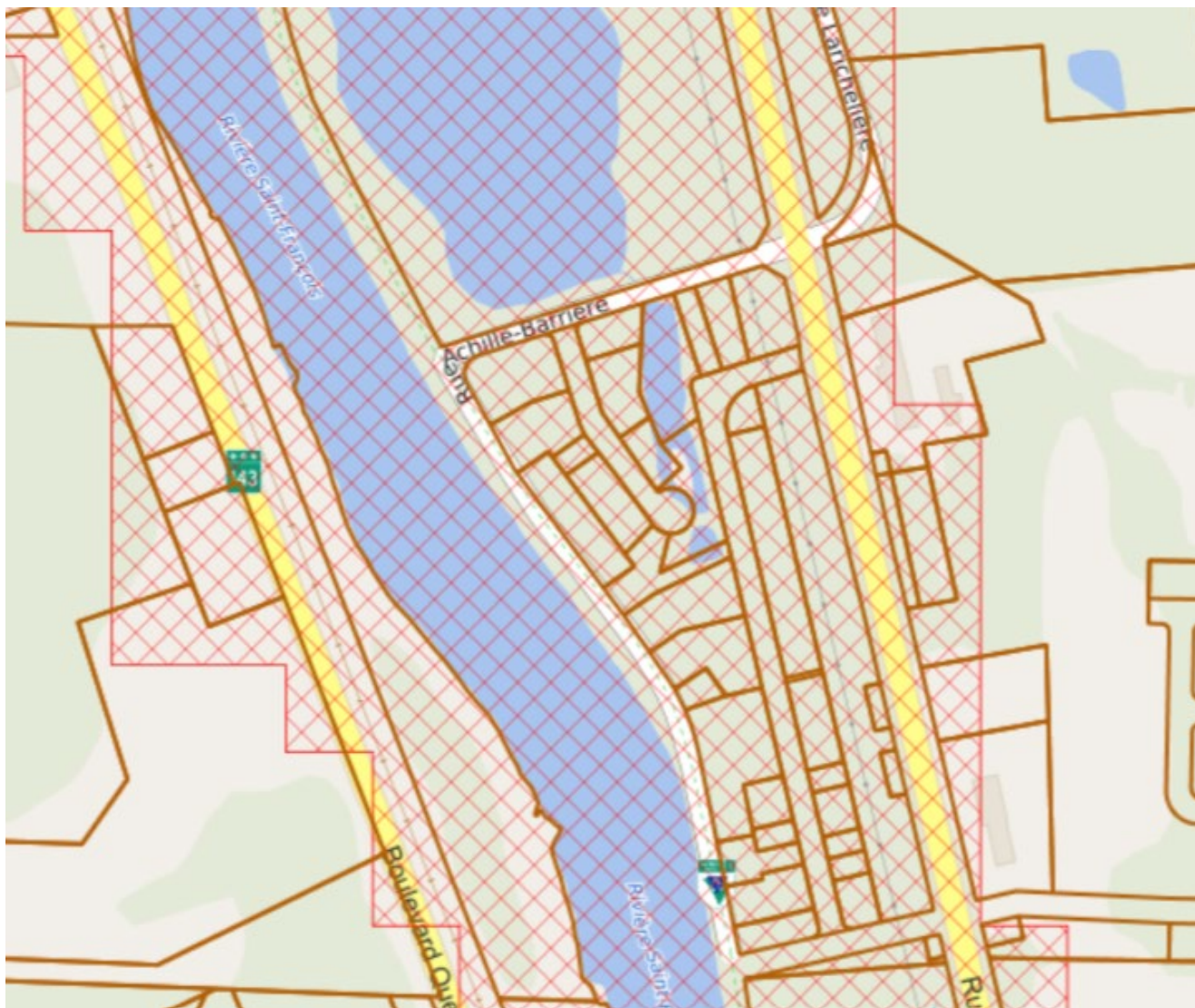
Zone inondable

Adresse :

1632 rue Achille-Barrière
Sherbrooke (Qc) J1H 0B8

Lots :

1624995, 1625176, 1625525,
1625524, 1625753, 1625522,
1625749, 1625194, 1625312,
1625748, 1624818, 1625752



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://zonesinondables.mrnf.gouv.qc.ca/>

CPTAQ

Vue aérienne

Adresse :
1632 rue Achille-Barrière
Sherbrooke (Qc) J1H 0B8

Lots :
1624995, 1625176, 1625525,
1625524, 1625753, 1625522,
1625749, 1625194, 1625312,
1625748, 1624818, 1625752



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/