

## ANNEXE A1

Adresse :  
470 rue du Bec-du-Canard  
Drummondville (Qc)  
J2A 3G1

No de lot :  
3 919 977

---

### 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 stipulant "*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 :** Le vendeur fournira à l'acheteur lors de la signature de l'acte de vente chez le notaire, un certificat de localisation à jour.
5. **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.
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. **LOCATION:** La maison est actuellement louée jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2026.
8. **ZONE DE GLISSEMENT DE TERRAIN :** L'acheteur reconnaît avoir été informé de l'existence possible de contraintes liées aux zones de glissement de terrain 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. 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.

- 9. SERVITUDES :** Le vendeur déclare que l'immeuble n'est l'objet d'aucune servitude sauf et excepté, 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. L'immeuble est sujet à une limite établie par procès-verbal de bornage publiée sous le numéro 339 233 et sujet à une bande de protection riveraine.
- 10. 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.
- 11. 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.
- 12. PUITES | 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).
- 13. FOSSE SEPTIQUE ET CHAMP D'ÉPURATION :** La fosse septique et le champ d'épuration seraient conçus pour deux 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.

Date : 27-05-2026

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.*

**CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE DRUMMOND  
CADASTRE DU QUÉBEC**

**CERTIFICAT DE LOCALISATION**

**LE RAPPORT**

Dossier: **A14241**  
Minute: **24 373**

À la demande de [REDACTED] soussigné, Martin PARADIS, arpenteur-géomètre, légalement autorisé à pratiquer comme tel dans la province de Québec, par les présentes, certifie que dans le cadre de la préparation de ce certificat de localisation, j'ai vérifié les éléments mentionnés aux paragraphes 1 à 23 du premier alinéa de l'article 9 du Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation à savoir:

**1. DATE DE LEVÉ**

L'arpentage du présent emplacement, ci-après décrit, a été effectué le 18 juin 2025.

**2. DATE DES RECHERCHES**

Les recherches au Registre foncier du Québec, concernant le présent emplacement ci-après décrit, ont été effectuées le 12 juin 2025.

**3. DESCRIPTION ACTUALISÉE DU BIEN-FONDS**

La description actualisée de l'emplacement sous étude, ayant front sur la **rue du Bec-du-Canard**, dans la **Ville de Drummondville**, connu et désigné comme étant le lot **trois millions neuf cent dix-neuf mille neuf cent soixante-dix-sept (3 919 977) du cadastre du Québec**, circonscription foncière de **Drummond**, est borné et mesure comme suit: vers le Nord, par la rivière Saint-François (territoire non cadastré), mesurant le long de cette limite soixante mètres et trente-huit centièmes (60,38), vers l'Est, par le lot 3 920 647, mesurant le long de cette limite quarante-trois mètres et soixante-neuf centièmes (43,69), vers le Sud, par le lot 3 919 975 (rue du Bec-du-Canard), mesurant le long de cette limite soixante mètres et quatre-vingt-seize centièmes (60,96), vers l'Ouest, par le lot 3 920 646, mesurant le long de cette limite quarante mètres et cinq centièmes (40,05).

**SUPERFICIE: 2 513,2 mètres carrés**

**4. CONCORDANCE ENTRE LES MARQUES D'OCCUPATION, LE PLAN CADASTRAL ET LA DESCRIPTION DANS LES TITRES DE PROPRIÉTÉ**

Il y a concordance générale entre les limites, les mesures et la contenance du plan cadastral en vigueur ainsi que les limites, les mesures et la contenance décrites au titre de propriété, à l'exception de la superficie du plan cadastral rénové qui est différente à celle du plan cadastral avant sa rénovation.



**Cependant**, ces différences sont assujetties à la présomption de concordance de l'article 19.2 de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois. Cet article se lit comme suit :

«A compter de l'inscription visée à l'article 19.1, la description du lot contenue dans le titre d'acquisition du propriétaire et dans les actes constatant les charges, priorités, hypothèques ou autres droits affectant ce lot, est présumée concorder avec celle du lot montré sur le plan de rénovation. En cas de discordance, la description contenue dans ce titre ou dans ces actes n'a pas à être corrigée par l'obtention d'un jugement ou autrement.

Ce titre, ces actes et l'inscription qui en a été faite ne peuvent être invalidés sous le seul motif que la description qu'on y trouve ne concorde pas avec celle du lot rénové.»

Il y a concordance générale entre les marques d'occupation sur le bien-fonds, les limites du plan cadastral en vigueur, celles du plan cadastral avant sa rénovation et celles décrites au titre de propriété.

Le tout tel que montré au plan **A14241** faisant partie intégrante du présent certificat de localisation.

## 5. HISTORIQUE CADASTRAL

Le lot **3 919 977** a été inscrit au **cadastre du Québec** par rénovation cadastrale déposée aux archives du ministère responsable du cadastre le 14 août 2009. Ce lot remplace le lot 1-31 du cadastre du Canton de Wickham.

Le lot **1-31** a été inscrit au cadastre du **Canton de Wickham** par un plan dont l'original a été déposé aux archives du ministère responsable du cadastre le 24 septembre 1991.

Le lot **1** du cadastre du **Canton de Wickham** a été déposé au Département des Terres de la Couronne le 22 mai 1894 et mis en vigueur le 1<sup>er</sup> août 1894.

## 6. TITRE DE PROPRIÉTÉ

Les recherches effectuées le 12 juin 2025 au Registre foncier du Québec indiquent, selon le dernier acte d'acquisition, [REDACTED] comme étant propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis de Jean-François Cloutier et Patricia Veilleux, en vertu de l'acte de vente reçu devant Me Jackie Lemire, notaire, le 19 juin 2018 et publié le 20 juin 2018, sous le numéro 23 931 880.

## 7. DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS ET LOCALISATION

Sur le présent emplacement, il est érigé une bâtisse principale d'un étage avec un revêtement en vinyle, affichant l'adresse **470, rue du Bec-du-Canard**, dans la **Ville de Drummondville**.



Le long du mur Est de cette bâtisse, il existe un garage attenant d'un étage avec un parement en vinyle. Il existe également sur l'emplacement deux remises d'un étage chacune avec un revêtement en vinyle.

Ces structures sont entièrement érigées à l'intérieur des limites telles que définies précédemment.

**8. SERVITUDE(S) INSCRITE(S) ACTIVE(S) ET PASSIVE(S)**

À la date des recherches effectuées au Registre foncier du Québec, aucune servitude réelle, active ou passive n'est inscrite au registre foncier concernant le bien-fonds ci-dessus décrit.

**9. CHARGES, SERVITUDES APPARENTES ET AUTRES CONSTATATIONS**

**a) Mitoyenneté**

Les murs des constructions sises sur l'emplacement décrit au présent certificat de localisation ne sont pas mitoyens.

**b) Vues**

En référence aux articles 993 à 996, du Code civil du Québec, les ouvertures des constructions sises sur l'emplacement décrit au présent certificat de localisation, ainsi que celles sises sur les emplacements voisins sont conformes aux exigences du Code civil du Québec.

**c) Services publics**

Je n'ai pas constaté la présence de fils électriques et téléphoniques à l'intérieur des limites du terrain, sauf ce qui est nécessaire pour desservir la propriété.

J'ai constaté la présence d'un poteau d'électricité au Sud de la propriété, le tout tel que montré sur le plan ci-joint.

Malgré l'absence ou la présence de servitudes au registre foncier, Hydro-Québec possède des droits prévus dans ses Conditions de service. En effet, il existe des normes de dégagements entre tout bâtiment et toute installation situés à proximité des équipements du réseau de distribution. Il incombe à Hydro-Québec d'évaluer la conformité de celles-ci.

**Il est important** pour tout propriétaire d'un bien-fonds de vérifier auprès d'Hydro-Québec les normes relatives aux dégagements à respecter entre les lignes électriques aériennes et **toute construction projetée**. Un exemple de ces normes de dégagements est montré sur le plan ci-joint.



J'ai constaté la présence d'un puits et d'une fosse septique à l'intérieur des limites de la propriété, le tout tel que montré sur le plan ci-joint.

Aucune vérification relative aux infrastructures souterraines pouvant exister sur cette propriété n'a été réalisée puisque ce travail ne fait pas partie du présent mandat.

d) Égouttement des toits

Aucun égouttement de toit, en référence à l'article 983 du Code civil du Québec, n'affecte l'emplacement décrit au présent certificat de localisation, ainsi que les emplacements voisins.

## 10. EMPIÈTEMENTS APPARENTS, EXERCÉS OU SOUFFERTS

J'ai constaté que la plateforme suspendue érigé sur le lot 3 919 977 empiète dans la rive.

J'ai constaté que les bâtiments sont érigés à l'intérieur d'une bande de protection du talus établie selon le cadre normatif relatif aux zones exposées aux glissements de terrain. Toutefois, la propriété a été construite avant l'adoption de ce règlement.

Selon mon opinion professionnelle, le présent emplacement n'exerce et ne subit aucun autre empiètement apparent.

## 11. PROCÈS-VERBAL D'ABORNEMENT

À la date des recherches effectuées au Registre foncier du Québec, les limites Est et Ouest du bien-fonds ont fait l'objets d'un procès-verbal d'abornement, publié sous le numéro 339 233.

Il est à noter qu'une limite de propriété ne peut être considérée comme permanente, définitive et irrévocable que si elle a été établie par procès-verbal d'abornement.

## 12. CONFORMITÉ À LA RÉGLEMENTATION MUNICIPALE

a) Zone et conformité quant à la position

L'emplacement sous étude est situé à l'intérieur de la zone municipale H-5604, définie au règlement de zonage #4300 de la Ville de Drummondville.

Dans cette zone, les usages d'habitation unifamiliale sont autorisés.

La conformité des bâtiments concernant leur distance par rapport aux limites de la propriété et ce, en vertu du règlement municipal de construction et de zonage actuel, se détaille comme suit :

**Bâtiment principal :**



- Marge de recul :	<b>Non conforme<sup>1</sup></b>
- Marge latérale:	<b>Conforme</b>
- Marges latérales totales:	<b>Conformes</b>
- Marge arrière :	<b>Conforme</b>

<sup>1</sup> Selon le règlement actuel, la marge de recul doit être entre 7,5 et 9,75 mètres. Toutefois, le règlement #87-535 en vigueur au moment de la construction de cette bâtisse (1992) ne fait mention d'aucune marge de recul maximale. Par conséquent, aucune régularisation auprès de la municipalité n'est nécessaire.

**Bâtiment accessoire (remise A):**

- Marge de recul:	<b>Conforme</b>
- Marge latérale:	<b>Conforme</b>
- Marge arrière :	<b>Conforme</b>

**Bâtiment accessoire (remise B):**

- Marge de recul:	<b>Conforme</b>
- Marge latérale:	<b>Conforme</b>
- Marge arrière :	<b>Conforme</b>

L'éloignement exigé entre les perrons avec leur escalier et les limites du lot est conforme.

L'éloignement exigé entre les avant-toits du bâtiment principal et les limites du lot est conforme.

L'éloignement exigé entre les avant-toits des bâtiments accessoires et les limites du lot est conforme.

**b) Aire de protection (zonage municipal)**

Aucune disposition, à l'effet que l'immeuble est situé en tout ou en partie à l'intérieur d'une aire de protection ou d'un site patrimonial (ou une disposition similaire), n'apparaît au règlement municipal de zonage.

**c) Rive**

Le bien-fonds faisant l'objet du présent certificat de localisation est situé, en partie, à l'intérieur d'une rive d'une largeur de **15 mètres** établie en vertu du Règlement sur les activités dans les milieux humides, hydriques et sensibles (RLRQ, c. Q-2, r. 0.1). Il est à noter que sa position est approximative (voir plan ci-joint).

**d) Autre bande de protection et autre zone de contrainte**

Le bien-fonds faisant l'objet du présent certificat de localisation n'est pas situé à l'intérieur d'une zone de protection, d'une bande de protection, d'une zone d'inondation établie par le règlement municipal de zonage.



Le bien-fonds faisant l'objet du présent certificat de localisation est situé, en partie, à l'intérieur d'une bande de protection établie selon le cadre normatif relatif aux zones exposées aux **glissements de terrain** pour un talus de plus de 5 mètres, le tout tel que défini au règlement de zonage de la Ville de Drummondville montré sur le plan ci-joint. Toutefois, la propriété a été construite avant l'adoption de ce règlement.

### 13. ZONAGE PARTICULIER

#### a) Protection du territoire agricole

Le bien-fonds faisant l'objet du présent certificat de localisation est situé à l'intérieur de la zone agricole. Cependant, le bien-fonds est entièrement situé à l'intérieur d'un **îlot déstructuré**, selon la décision de la Commission de Protection du Territoire Agricole du Québec, Drummond dossier #359645, en date du 19 octobre 2009.

De plus, il existe une **décision** émise par la Commission de Protection du Territoire Agricole du Québec portant le numéro 007428 en date du 3 septembre 1980 autorisant le lotissement, l'aliénation et l'utilisation non agricole du lot 1 et 2 du cadastre du Canton de Wickham.

#### b) Zone aéroportuaire

Le bien-fonds faisant l'objet du présent certificat de localisation n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone aéroportuaire, établie par un règlement adopté sous l'autorité de la Loi sur l'aéronautique (L.R.C. 1985, c.A-2) et déposé au Registre foncier du Québec.

#### c) Zone d'inondation cartographiée

Le bien-fonds faisant l'objet du présent certificat de localisation n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone d'inondation cartographiée en vertu de la Convention entre le gouvernement du Canada et le 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.

### 14. AVIS D'EXPROPRIATION ET RÉSERVES POUR FINS PUBLIQUES

À la date des recherches effectuées au Registre foncier du Québec, aucun avis d'expropriation ni aucune réserve pour fins publiques n'ont été constatés au registre foncier contre le bien-fonds.

### 15. LOI SUR LE PATRIMOINE CULTUREL



À la date des recherches effectuées au Registre foncier du Québec, aucun avis n'était inscrit à l'effet que le bien-fonds constitue un bien patrimonial ou qu'il est 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 (RLRQ, chapitre P-9.002).

#### 16. ENSEMBLE IMMOBILIER

L'immeuble ne présente pas d'éléments apparents d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (RLRQ, chapitre T-15.01).

#### 17. SYSTÈME DE MESURE ET UTILISATION DU DOCUMENT

Les mesures données tant sur le plan que dans le texte sont en mètres (SI). On doit utiliser l'équivalence de 1 mètre = 3.2808 pieds pour convertir au système impérial.

Les distances des structures par rapport aux limites de propriété n'ont été calculées et illustrées que pour permettre l'expression d'une 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.

Le but du présent certificat de localisation est de satisfaire les exigences d'une vente et/ou d'un financement hypothécaire; il ne peut être utilisé ou invoqué à des fins autres que celles auxquelles il est destiné sans l'autorisation écrite du soussigné.

Le présent rapport fait partie intégrante du certificat de localisation; un plan (**A14241**) l'accompagne. Ce certificat de localisation est un document dans lequel l'arpenteur-géomètre soussigné exprime son opinion professionnelle sur la situation et la condition actuelles du bien-fonds ci-haut décrit par rapport aux titres de propriété, au cadastre, à l'occupation ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter.

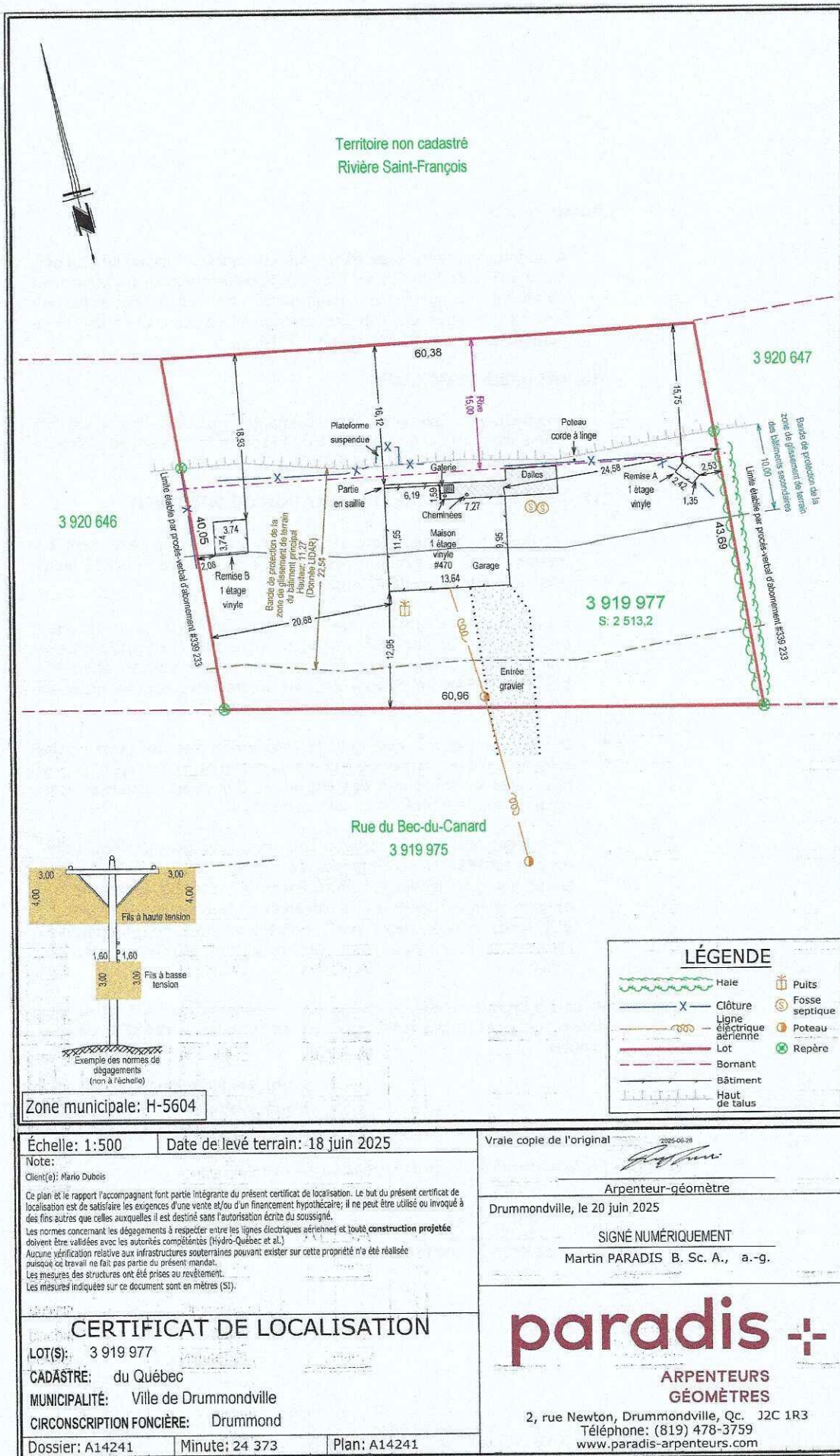
Préparé à Drummondville, ce 20 juin 2025, sous le numéro A14241 de mes dossiers et vingt-quatre mille trois cent soixante-treize (**24 373**) de mes minutes.

« SIGNÉ NUMÉRIQUEMENT »  
Martin PARADIS  
Arpenteur-géomètre

Copie conforme à l'original demeuré en mon étude

Par :   
arpenteur-géomètre



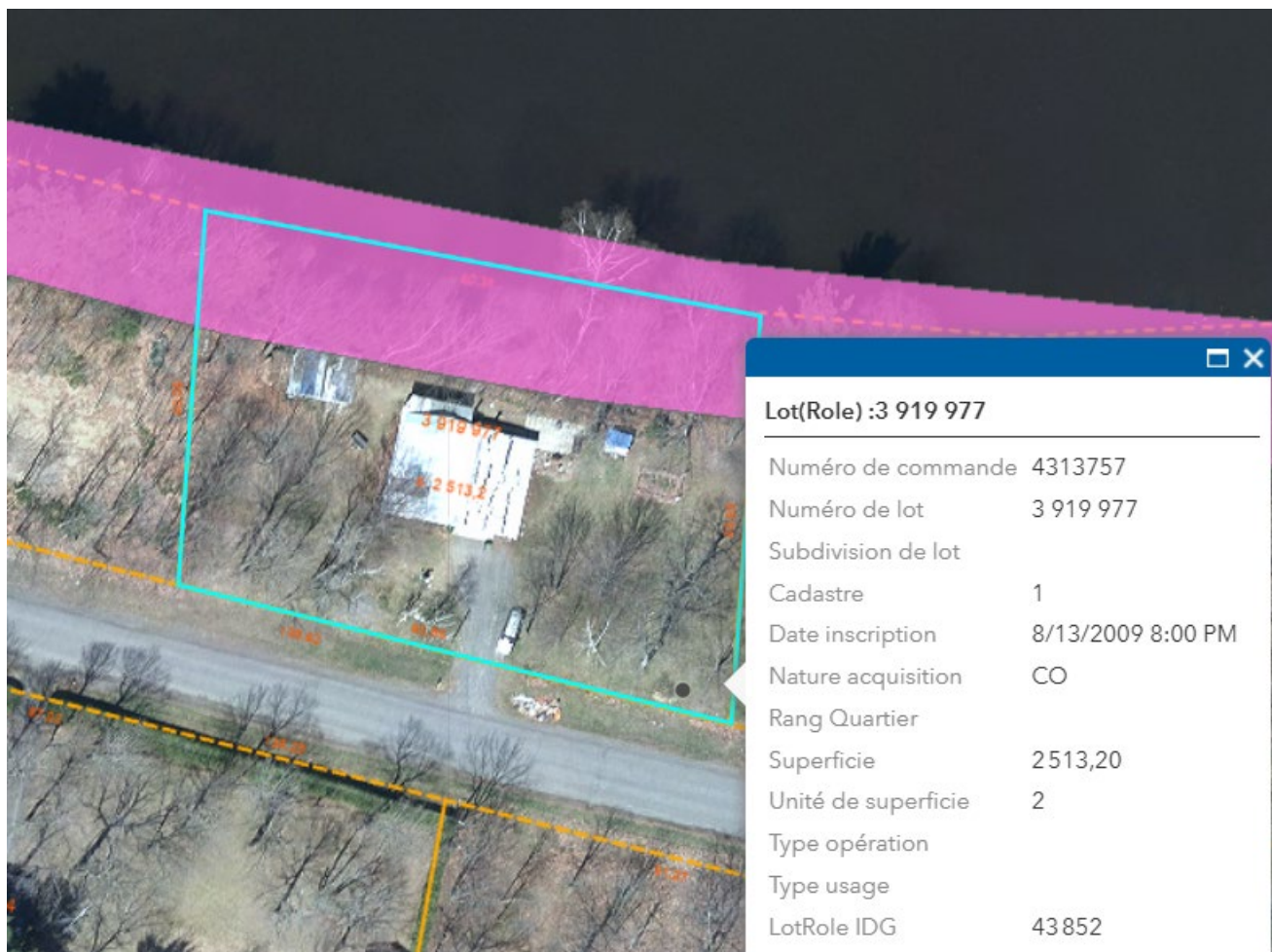




# Glissement de terrain Vue aérienne

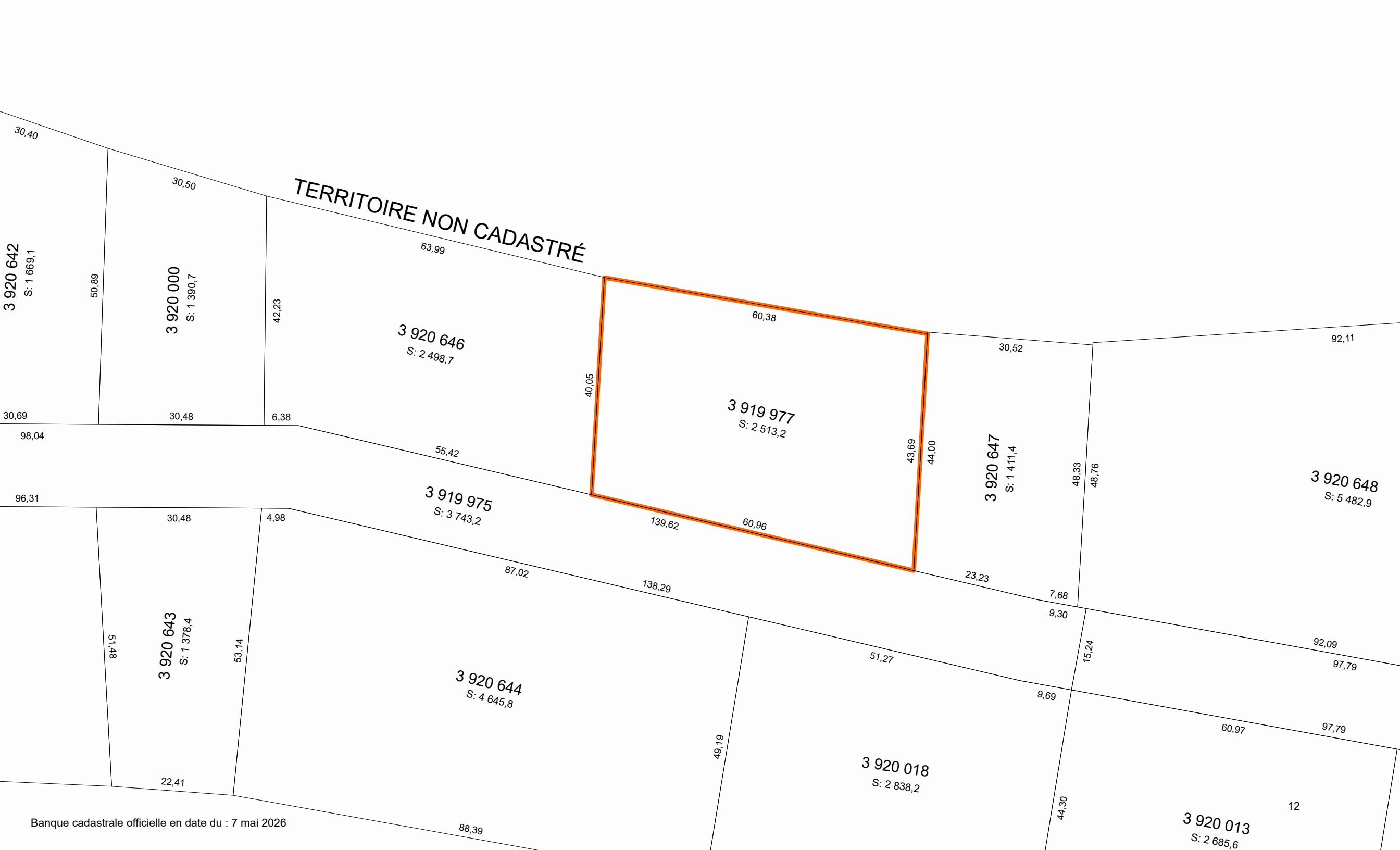
Adresse :  
470 rue du Bec-du-Canard  
Drummondville (Qc)  
J2A 3G1

Lot : 3 919 977



## 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://geomatique.drummondville.ca/PlandeZonage/>





# CPTAQ

## Vue aérienne

Adresse :  
470 rue du Bec-du-Canard  
Drummondville (Qc)  
J2A 3G1

Lot : 3 919 977



### 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/](https://geoegl.msp.gouv.qc.ca/igo/cptaq_demeter/)