

ANNEXE A1

Adresse :
530, route 261
Saint-Sylvère (QC) G0Z 1H0

No de lots :
5 652 583
5 652 868

<u>INCLUSIONS</u>	<u>EXCLUSIONS</u>
N/A	<ul style="list-style-type: none">• Tous les équipements et la machinerie• Dégrapeuse (machine fixe dans l'usine)• Récolte• Inventaire

DÉCLARATION DU VENDEUR :

1. **SANS GARANTIE LÉGALE:** La présente vente est faite sans garantie légale de qualité aux risques et périls de l'acheteur.
2. **CERTIFICATION BIO PAR ECOCERT :** La terre a présentement sa certification biologique. L'acheteur comprend que même si la certification de la terre est certifiée bio, l'acheteur se doit d'avoir également sa propre certification afin de pouvoir continuer une production certifiée biologique. Voir la réglementation de ÉCOCERT.
3. **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.
4. **BAIL PROVENANT DE LA FERME :** Les vendeurs se sont fait un bail à eux-mêmes (Ferme Majolime inc) pour l'utilisation des terres et des bâtiments agricoles jusqu'en 2025 (voir courtier inscripteur et bail joint). Une résiliation de bail pourra se faire, selon le besoin des acheteurs.
5. **VENTE TAXABLE :** 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 vendu comme telle. De ce fait, la vente sera taxable (en tout ou en partie selon le cas, voir avec votre notaire et /ou comptable)
6. **CERTIFICAT DE LOCALISATION :** Superficie et mesures de la terre vendue selon le cadastre municipal, terre non arpentée, sans garantie de contenance, et vendue tel que vu. 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.
7. **CRÉDIT 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.
8. **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 des projets qu'il entend faire avec la propriété ci-haut mentionnée.

- 9. SUPERFICIE EN CULTURE & BOIS :** Les superficies en bois et en culture sont approximatives et proviennent des vendeurs. Les vendeurs n'ont aucun document certifiant la superficie en culture ou en bois, la superficie est vendue telle que vue sans garantie de superficie.
- 10. DÉNOMBREMENT :** Aucun dénombrement n'a été fait pour les érables et/ou ses entailles potentielles. Cela est vendu tel que vu. Il n'existe aucun document attestant le nombre d'entailles ou d'érables potentielles. Ces nombres sont des estimés donné de bonne foi par le vendeur. L'acheteur le comprend et s'en déclare satisfait.
- 11. 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 des projets qu'il entend faire avec la propriété ci-haut mentionnée. Le vendeur ainsi que le courtier se dégagent de toutes responsabilités et l'acheteur s'en déclare satisfait. (Voir plan ci-joint)
- 12. SERVITUDES :** Sujet à des servitudes en faveur d'Hydro Québec (#119 129) et de The Shawinigan Water and Power Corporation (#61 159).
- 13. INSTALLATIONS SEPTIQUES:** Le bâtiment agricole pour le traitement et la congélation des argousiers est équipé d'une fosse de 3.4 m3 et d'un champ d'épuration. Celui-ci daterait de 2017 (voir document ci-joint). Pour ce qui est de la maison, Le vendeur ne possède aucun document relatif à ces installations septiques, il mentionne qu'il s'agirait d'un puisard. L'acheteur accepte les installations septiques 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.
- 14. PUIITS | EAU :** Les vendeurs ont fait creuser un premier puits en 2017 (par Puitsbec), mais ils étaient insatisfaits du débit et de qualité de l'eau, ils ont donc fait creuser un second puits en 2019 (par Groupe Degrandpré), qui satisfaisait leurs attentes cette fois. NB. Le premier puits de Puitsbec datant de 2017 est toujours là, mais nécessiterait une pompe pour être fonctionnel. 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).
- 15. SUGGESTION : ASSURANCES AGRICOLES (appelez votre courtier rapidement)**
Petit rappel : Avoir une assurance agricole demande plus de temps qu'une assurance résidentielle. De ce fait, vous devrez rapidement contacter vos assurances agricoles et ne surtout pas attendre à quelques jours avant la signature chez le notaire car vous pourriez ne pas respecter vos délais. N'oubliez pas qu'afin d'avoir le déboursé pour votre prêt, l'institution financière exigera une preuve écrite d'assurance agricole. Si vous n'avez pas la preuve d'assurance, l'institution financière ne voudra pas vous prêter et la signature pourrait être compromise. Il est donc de la responsabilité de l'acheteur de se prévaloir d'une assurance agricole dans les délais. Appelez votre courtier d'assurance rapidement.

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.*

28 OCT. 2020 9H05
25 799 279

**AVIS D'INSCRIPTION DES DROITS
RÉSULTANT D'UN BAIL IMMOBILIER
(acte sous seing privé)
(C.c.Q., art. 2999.1)**

PAR

SYLVIE LEBLANC, résidant et domiciliée au 450, 4^e avenue à Grandes-Piles
(Québec) G0X 1H0.

Ci-après nommée la « partie »

LAQUELLE donne par les présentes à l'Officier de la publicité foncière de la
circonscription foncière de Nicolet (Nicolet 2), avis d'un bail commercial signé le 1^{er}
octobre 2020.

Dans ce bail :

a) le locateur est :

M. [REDACTED], résidant et domicilié au 530, route 261 à Saint-Sylvestre,
province de Québec, G0Z 1H0;

ET

M. [REDACTED], résidant et domiciliée au 530, route 261 à Saint-Sylvestre,
province de Québec, G0Z 1H0;

ci-après appelés le « locateur »

b) le locataire est :

FERME MAJOLIMÉ INC., société constituée le 1^{er} octobre 2013 sous le régime de
la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec) (RLRQ, C. S-31.1), immatriculée au
Registraire des entreprises sous le numéro 1169461267, ayant son siège social au 530,
route 261 à Saint-Sylvestre, province de Québec, G0Z 1H0;

ci-après appelée le « locataire »

c) la désignation de l'immeuble où sont situés les lieux loués est la suivante :

Un emplacement connu et désigné comme étant :

- le lot numéro **CINQ MILLIONS SIX CENT CINQUANTE-DEUX
MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-TROIS (5 652 583)**, du
CADASTRE DU QUÉBEC, dans la circonscription foncière de Nicolet
(Nicolet 2);

- le lot numéro **CINQ MILLIONS SIX CENT CINQUANTE-DEUX
MILLE HUIT CENT SOIXANTE-HUIT (5 652 868)**, du CADASTRE DU
QUÉBEC, dans la circonscription foncière de Nicolet (Nicolet 2).

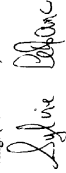
d) la date de début du bail est le premier octobre deux mille vingt (01-10-2020);

e) la date de la fin du bail est le trentième septembre deux mille vingt-cinq (30-09-2025);

Il y est prévu un droit de renouvellement.

Le présent avis est donné afin de permettre à l'Officier de la publicité foncière, et
demande est faite à ce dernier, d'inscrire au registre foncier les droits résultant du bail
auquel il est fait référence ci-dessus.

En foi de quoi, la **partie** signe à Shawinigan (Québec), le vingt octobre deux mille
vingt (20/10/2020).



SYLVIE LEBLANC

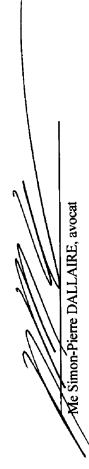
DÉCLARATION D'ATTESTATION

Le soussigné, M^r Simon-Pierre DALLAIRE, atteste que:

1. J'ai vérifié l'identité, la qualité et la capacité de la partie au présent acte.
2. Le présent acte traduit la volonté exprimée par la partie.
3. L'acte est valide quant à sa forme et son contenu est exact.

Attesté à Shawinigan (Québec), le 20 octobre 2020.

Nom: M^r Simon-Pierre DALLAIRE
Qualité: Avocat
Adresse: 550, avenue de la Station, bureau 210
Shawinigan (Québec) G9N 1W2


M^r Simon-Pierre DALLAIRE, avocat

Certificat

PRODUITS BIOLOGIQUES N° CA-158766-Z-220297-2021

Ecocert Canada confirme par la présente que :

FERME MAJOLIMÉ

530, route 261, St-Sylvestre, Québec, G0Z 1H0, CANADA

a été audité et certifié conformément au programme :

Régime Bio Canada (COR) *



Pour les étapes de production / activités:
PRODUCTION VÉGÉTALE

Certificat délivré le 5 août 2021

Ecocert Canada

4060 Boulevard Guillaume Couture, LOCAL 201, Lévis, Québec,
G6W 6N2, Canada

www.ecocertcanada.com/fr

Date d'anniversaire : 15 avril 2022

lorsque l'entreprise certifiée doit présenter une demande d'inspection annuelle subséquente.

Date de la certification initiale : 30 juin 2017

Le dernier audit a eu lieu le 8 juillet 2021

Z001(COR)v02fr

Page 1/3

* conformément à la partie 13 du Règlement sur la salubrité des aliments au Canada (RSAC), la norme CAN/CSGS 32.310 - Principes généraux et normes de gestion et la norme CAN/CSGS 32.311 - Liste des substances permises et/ou CAN/CSGS 32.312 Systèmes de production biologique - Aquaculture - Principes généraux et normes de gestion et Liste des substances permises. La certification demeure valide à moins d'une suspension ou d'une annulation par ECOCERT CANADA en vertu de la partie 13 du RSAC. Le présent document autorise l'utilisation, sur l'emballage des produits certifiés, de la référence à ECOCERT CANADA.



scannez moi
Accédez au certificat
officiel actualisé

Annexe au certificat

PRODUITS BIOLOGIQUES N° CA-158766-Z-220297-2021

FERME MAJOLIMÉ

Régime Bio Canada (COR) *

Produits certifiés pour la marque de commerce : Ferme Majolimé

PRODUIT(S)

DÉFINI COMME

> Argoues

Biologique

ÉQUIVALENCES
ADDITIONNELLES
([X] : en conformité)
CARTV CAN-US CAN-UE
(1) (2) (3)

X X X

- (1) Cahier des charges pour l'appellation biologique au Québec (CARTV).
- (2) Produit certifié conformément aux modalités de l'Accord établi entre les États-Unis et le Canada sur l'équivalence des produits biologiques (USCOEA).
- (3) Entente d'équivalence biologique entre l'Union européenne et le Canada (EEBUEC).

Certificat délivré le 5 août 2021

Ecocert Canada

4060 Boulevard Guillaume Couture, LOCAL 201, Lévis, Québec, G6W 6N2, Canada
www.ecocertcanada.com/fr

Z001(COR)v02fr

Page 2/3

* conformément à la partie 13 du Règlement sur la salubrité des aliments au Canada (RSAC), la norme CAN/CSGS 32.310 - Principes généraux et normes de gestion et la norme CAN/CSGS 32.311 - Liste des substances permises et/ou CAN/CSGS 32.312 Systèmes de production biologique - Aquaculture - Principes généraux et normes de gestion et Liste des substances permises. La certification demeure valide à moins d'une suspension ou d'une annulation par ECOCERT CANADA en vertu de la partie 13 du RSAC. Le présent document autorise l'utilisation, sur l'emballage des produits certifiés, de la référence à ECOCERT CANADA.



scannez moi
Accédez au certificat
officiel actualisé

Annexe au certificat

PRODUITS BIOLOGIQUES N° CA-158766-Z-220297-2021



FERME MAJOLIMÉ

Régime Bio Canada (COR) *

Site(s) de production couvert(s) :

> 530, route 261, St-Sylvere, Quebec, G0Z 1H0, CANADA

Certificat délivré le 5 août 2021

Ecocert Canada

4060 Boulevard Guillaume Couture, LOCAL 201, Lévis, Québec, G6W 6N2, Canada
www.ecocertcanada.com/fr

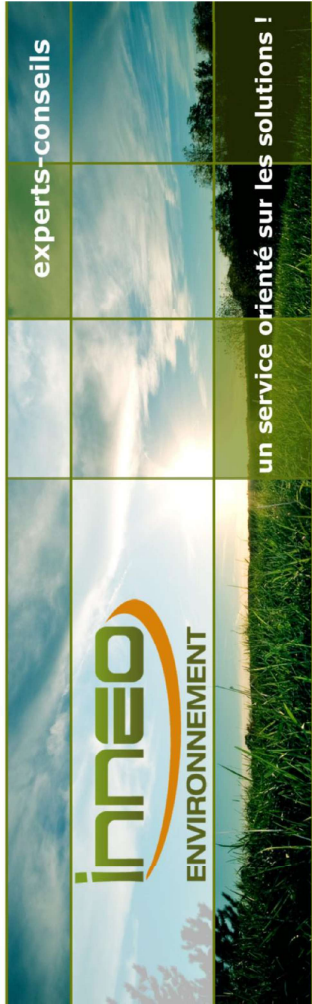
Z001(COR)v02fr

* conformément à la partie 13 du Règlement sur la salubrité des aliments au Canada (RSAC), la norme CAN/CSGS 32.310 - Principes généraux et normes de gestion et la norme CAN/CSGS 32.311 - Liste des substances permises et/ou CAN/CSGS 32.312 Systèmes de production biologique - Aquaculture - Principes généraux et normes de gestion et Liste des substances permises. La certification demeure valide à moins d'une suspension ou d'une annulation par ECOCERT CANADA en vertu de la partie 13 du RSAC. Le présent document autorise l'utilisation, sur l'emballage des produits certifiés, de la référence à ECOCERT CANADA.

Page 3/3



scannez moi
Accédez au certificat
officiel actualisé



ATTESTATION DE CONFORMITÉ DES INSTALLATIONS SEPTIQUES

propriété située au
530, route 261, Saint-Sylvestre (Québec)

réalisée pour
Ferme Majolimé

7 décembre 2017
N/Réf. : STL17179-02

Bureau de Lévis - Québec
T 418-496-7335 / F 418-496-7366
1320 B, rue J.-A.-Bombardier
Lévis (Québec) G7A 2P4

Bureau de Princeville - Victoriaville
T 819-234-6951 / F 819-234-4951
117, rue Saint-Jean-Baptiste Sud
Princeville (Québec) G6L 5A3



Princeville, 7 décembre 2017

Ferme Majolimé

70, Place J.-Arthur Lemire
Saint-Étienne-des-Grés (Québec) G0X 2P0

Objet : Attestation de conformité des installations septiques
530, route 261, Saint-Sylvestre (Québec)

Monsieur,

Les services techniques d'**Inneo environnement** (ci-après Inneo) ont été retenus de votre part afin d'effectuer une vérification de la conformité des installations septiques aménagées sur le terrain résidentiel mentionné en objet.

Cette vérification a été réalisée afin de répondre à la réglementation municipale qui demande qu'une attestation de conformité soit fournie auprès de leur instance par une firme qualifiée dans le domaine. L'objectif était de confirmer que les installations septiques sont construites et aménagées conformément aux plans et devis fournis dans le cadre de l'étude nommée « Perméabilité des sols et système de traitement des eaux usées » (N/Réf. : STL17179-01, 12 juillet 2017) réalisée par **Inneo**. La vérification a été effectuée spécifiquement à l'attention du client mentionné ci-dessus et l'attestation ne peut être utilisée pour une autre propriété ou un autre client.

À noter que l'attestation du droit d'exercice en évacuation et traitement des eaux usées des résidences isolées pour le professionnel ayant réalisé l'étude, délivrée par l'Ordre des technologues professionnels du Québec, est jointe à l'annexe I.

N/Réf. : STL17179-02

Bureau de Princeville-Victoriaville
117, rue Saint-Jean-Baptiste Sud
Princeville (Québec) G6L 5A3
T 819-234-6951 / F 819-234-4951

Bureau de Lévis-Québec
1320 B, rue J.-A.-Bombardier
Lévis (Québec) G7A 2P4
T 418-496-7335 / F 418-496-7366

Tel que recommandé dans cette étude, une installation avec filtre à sable hors sol a été aménagée. Le choix de ce dispositif de traitement des eaux usées avait été fait compte tenu du débit total journalier du bâtiment (541 - 1 080 L/j) et des conditions du milieu récepteur. Plus précisément, les constructions suivantes ont été réalisées pour cette installation :

- conduite d'amenée et raccordements;
- fosse septique;
- station de pompage;
- filtre à sable hors sol.

Le tableau suivant résume les éléments investigués ainsi que les résultats de la vérification :

Tableau 1 : Liste des vérifications et résultats			
Date des travaux d'aménagement :			
31 octobre 2017			
Professionnel de chantier d'Inneo :			
Cynthia Lemieux			
Entrepreneur responsable des travaux :			
Maxime Paillé			
Conduite d'amenée	Vérifications	Constats	Conformité ¹
• Type		Préfabriquée (norme NQ 3624-130)	Conforme
• Type		Capacité 3,4 m ³	
• Couverts de visite installés au niveau du sol		Préfabriquée (norme NQ 3680-905)	Conforme
• Distance d'un puits ou d'une source d'eau		Observés	
• Distance d'un lac, cours d'eau (ligne des hautes eaux), marais ou étang		aucun dans un rayon de 15 m	Conforme
• Distance d'une conduite d'eau de consommation		aucun dans un rayon de 10 m	Conforme
• Distance d'une limite de propriété		≥ 1,5 m	Conforme
• Distance de la résidence		≥ 1,5 m	Conforme
Champs d'épuration de type filtre à sable			
• Superficie du lit de sable filtrant		26 m ²	Conforme
• Superficie du lit de pierre		26 m ²	Conforme
• Nombre de rangées de tuyaux perforés		2	Conforme
• Longueur des rangées de tuyaux perforés		13,7 m	Conforme
• Diamètre des tuyaux perforés		7,5 cm	Conforme
• Distance entre les tuyaux perforés		1,2 m	Conforme
• Pente des tuyaux perforés		0 %	Conforme
• Calibre de la pierre (lit de pierre)		19 mm	Conforme
• Épaisseur totale du lit de pierre		30 cm	Conforme
• Épaisseur totale du lit de sable filtrant		30 cm	Conforme
• Épaisseur du remblai sur le lit de pierre		60 cm	Conforme
• Distance d'un puits ou d'une source d'eau		aucun dans un rayon de 30 m	Conforme
• Distance d'un lac, cours d'eau (ligne des hautes eaux), marais ou étang		aucun dans un rayon de 15 m	Conforme
• Distance d'une conduite d'eau de consommation		≥ 2 m	Conforme
• Distance d'un haut de talus		≥ 3 m	Conforme
• Distance d'une limite de propriété		≥ 2 m	Conforme
• Distance d'un arbre		≥ 2 m	Conforme
• Distance de la résidence		≥ 5 m	Conforme

À la suite des vérifications réalisées, les installations septiques ont été construites conformément aux plans et devis de l'étude « Perméabilité des sols et système de traitement des eaux usées » (N/Ref. STL17179-01, 12 juillet 2017) et aux normes de construction du *Règlement sur le traitement des eaux usées des résidences isolées* (Q-2, r.22).

Vous trouverez à l'annexe II un plan de localisation tel que construit ainsi que des photographies des aménagements à l'annexe III.

Nous espérons le tout à votre entière satisfaction. N'hésitez pas à communiquer avec nous pour de plus amples renseignements.

Cynthia

Cynthia Lemieux
Chargée de projet

Yan Therrien

Yan Therrien, T.P.
Directeur



Distribution du rapport :

- ♦ Ferme Majolmé (1 copie papier et 1 copie électronique)

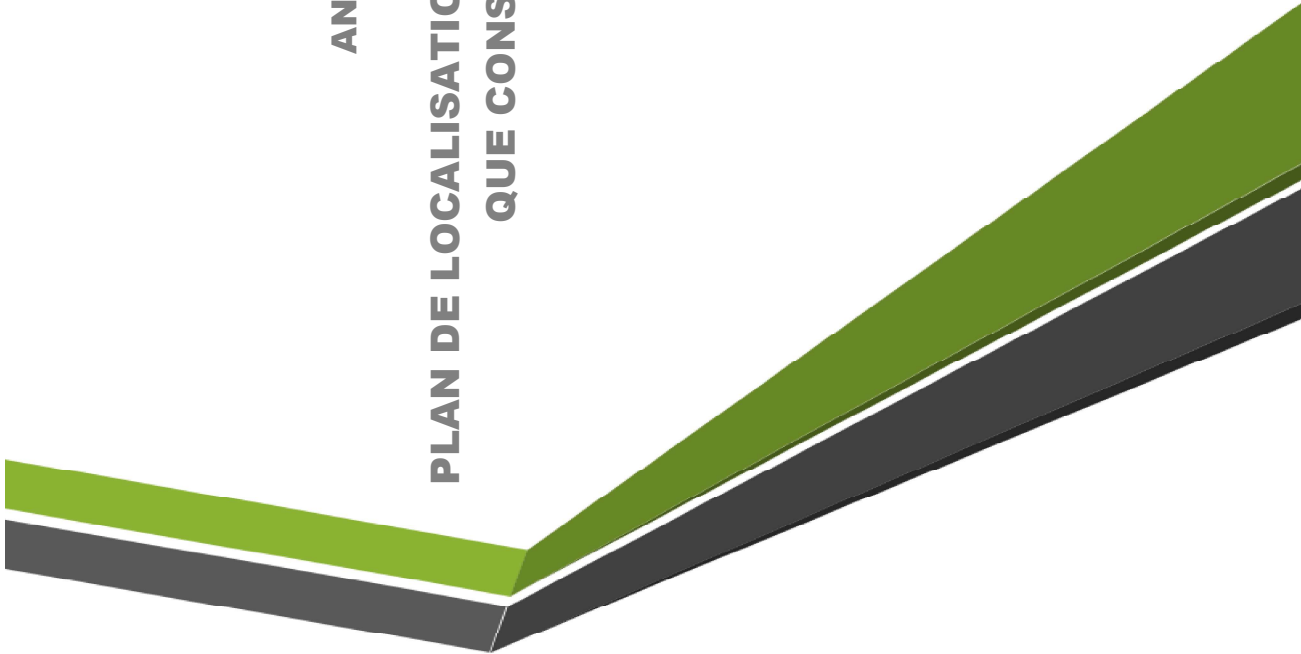
ANNEXE I

ATTESTATION ANNUELLE DU DROIT D'EXERCICE EN EVACUATION ET TRAITEMENT DES EAUX USEES DES RESIDENCES ISOLEES (OTPQ)



ANNEXE II

PLAN DE LOCALISATION TEL
QUE CONSTRUIT



MONTAGE PHOTOGRAPHIQUE



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 5



Photo 6



CLIENT :	FERME MAJOLIMÉ
PROJET :	ATTESTATION DE CONFORMITÉ DES INSTALLATIONS SEPTIQUES 530, route 261, Saint-Sylvestre (Québec)
TITRE :	MONTAGE PHOTOGRAPHIQUE

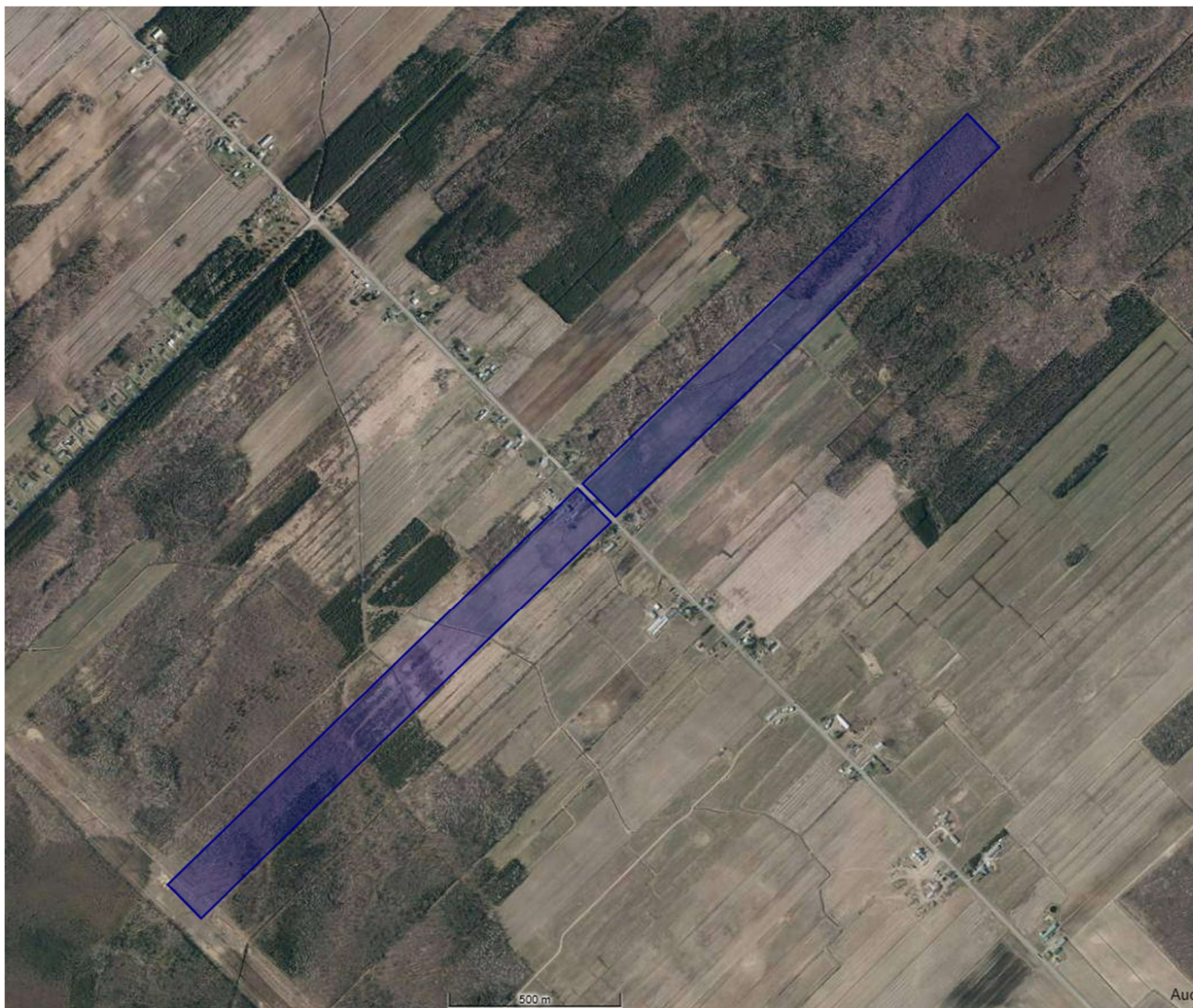
PREPARE :	VERIFIE :
CLEMIEUX	Y. THERRIEN
N/REF. :	SEQUENCE :
STLB17179-02	1 de 1

CPTAQ

Vue aérienne

Adresse :
530 route 261
Saint-Sylvère QC G0Z 1H0

Lots :
5 652 583
5 652 868



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/

Milieu Humide

Adresse :
530 route 261
Saint-Sylvère QC G0Z 1H0

Lots :
5 652 583
5 652 868



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://www.canards.ca/endroits/quebec/cartographie-detaillee-des-milieux-humides-du-quebec/>

