

ANNEXE A1

Adresse :
6015, rang Saint-Vincent
Mirabel (Québec) J7N 2T5

No de lots :
3 487 217 (en partie indivise)

<u>INCLUSIONS</u>	<u>EXCLUSIONS</u>
Voir liste ci-jointe Le spa et la piscine sont vendus tel quel sans garantie de fonctionnement. <i>Lesquelles sont vendues sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur</i>	Voir liste ci-jointe

DÉCLARATIONS DU VENDEUR :

1. **INCLUSIONS** : Tout ce qui restera sur la propriété à la date de la prise de possession (à moins d'une entente écrite entre le vendeur et l'acheteur) sera réputé appartenir à l'acheteur. Ceux-ci seraient vendus et/ou laissés à l'acheteur sans la garantie légale de qualité ou de fonctionnement, aux risques et périls de l'acheteur.
2. **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 vendue comme telle. De ce fait, la vente sera taxable (en tout ou en partie selon le cas, voir avec votre notaire et /ou comptable).
3. **PRIX DE VENTE** : La répartition du prix de vente sera fournie par le vendeur et/ou son comptable au notaire instrumentant la vente.
4. **SUPERFICIE** : La superficie vendue de +/- 34.9 acres est un estimé provenant de l'outil de calcul de superficie de la CPTAQ et ne représente aucune valeur légale. Le certificat de localisation datant de janvier 2023 inclut une portion de terre agricole qui est exclue de cette vente. L'acheteur comprend que les mesures de la terre qui se retrouvent dans le certificat, le plan de localisation et les taxes municipales sont inexactes et que si la propriété était vendue sans la terre, des plans officiels (description technique) devrait alors être faits.
5. **CRÉDIT DU 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.
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.
7. **SUPERFICIE** : Les superficies en forêt et pour les bâtiments provient du site de la CPTAQ et sont approximatives, aucune garantie de contenance ou superficie, vendues telle que vue.

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. Le vendeur ainsi que le courtier se dégagent de toutes responsabilités et l'acheteur s'en déclare satisfait. (Voir plan ci-joint)
9. **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.
10. **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).
11. **SERVITUDES** : Le vendeur déclare que l'immeuble est l'objet d'une servitude de passage #12955246 et d'un règlement de zonage aérien #171062. Une servitude de passage devra être créée afin d'avoir accès à la forêt par la terre agricole.
12. **INSTALLATIONS SEPTIQUES MAISON**: La fosse septique de type Bionest avec Bio-pompe de 3240 litres faite un 6 chambres. Si l'acheteur désire s'en servir pour plus que ce nombre permis (chambres ou /litres/galons), 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 tous recours contre le vendeur à cet effet.
13. **INSTALLATIONS SEPTIQUES: BÂTIMENT MULTIFONCTIONNEL**
- | | | | |
|------------------------|--|-------|-------------------|
| Bionest avec Bio-pompe | | SA850 | Vendus tels quels |
|------------------------|--|-------|-------------------|
14. **PERMIS DE LA MUNICIPALITÉ** : La municipalité dit que pour avoir un intergénération on doit demander l'autorisation à la CPTAQ, qu'il serait possible d'avoir des animaux sur place (ex. chevaux) mais avec une réglementation précise (distance des voisins et autres). L'acheteur est donc responsable de s'assurer avec la municipalité, CPTAQ et/ou autres pour n'importe quel de ses projets étant donné que ceux-ci peuvent changer la réglementation sans que nous en soyons informé.
15. **VENTE CONDITIONNELLE** : La vente de la présente propriété est conditionnelle à la vente de la terre cultivable en copropriété indivise.
16. **COPROPRIÉTÉ INDIVISE** : Le présent acheteur devra acheter la propriété soit la maison, bâtiments et forêt sous forme de copropriété indivise avec l'acheteur de la terre de culture. Une convention d'indivision devra être signée au moment de la signature de l'acte notarié. (Voir courtier inscripteur). L'acheteur comprend qu'il devra prévoir certains délais pour la description technique et l'entente avec l'acheteur de la terre agricole pour ensuite arriver à un achat en copropriété indivise.

Date : 19-12-2023

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.

INCLUSIONS
Maison principale
Extérieur
Sauna extérieur
Piscine 18 pi au sel, hors terre
Aménagement paysager devant (décorations exclues)
Génératrice gas propane de 45 Kwatts
Puits artésien avec pompe
Cuisine principale
Frigidaire agencé avec décor
Poêle au gas propane
Four électrique encastré et micro-onde
Lave vaiselle agencé avec décor
Salon
Foyer combustion lente
Sous-sol
Balayeuse centrale avec sortie à tous les niveaux soit sous-sol, rez de chaussé, étage
Système d'adoucisseur d'eau
Chambre réfrigérée avec compresseur
2 chauffe-eau de 60 gallons chacun
Salle de bains, chambre des maîtres, corridor, cuisine, salle de bains à l'étage
Plancher chauffant
Autre
Système bionest 6 chambres avec champs de polissage
Entrée électrique 400 ampères
Terrain Agro-tourisme / Agriculture
Yourte #1 24 pieds de diamètre isolé chauffage électrique
Yourte #2 24 pieds de diamètre chauffage au bois
Sortie électrique 100 ampères boitier pour l'extérieur
Cabanon (1) double pour vente agro-tourisme isolé chauffé 16 x 6 pi
Génératrice 20 KWatts (neuve 2023) pour bâtiment de ferme-serre-poulailler
Cabanon (2) pour vente agrotourisme isolé chauffé 8 x 6 pi
Puit artésien avec pompe haute pression
Stationnement en gravier pour environ 50 voitures
Stationnement en gazon pour environ 200 voitures
Jardins thématiques (200 x 400) 80 000 pi2 (environ)
Système programmeur d'arrosage goutte à goutte
Électricité
Système de sons desservant chacun des jardins situé dans l'entrepôt
Système sans fil de micro et musique
Certains décors thématiques
60 000 plants de vivaces et arbres approx. et 800 cèdres approx. (aucun dénombrement, vendu tel que vu)

INCLUSIONS
Bistro
Extérieur
Arche décorative du bistro
Table à pique-nique (4)
Tapis en caoutchouc du pavillon extérieur
Intérieur
Comptoir de service en pin massif et caisson métallique
Bâtiment multifonctionnel
Boutique
Comptoir de caisse
Meuble étagère en bois de grange
Entrepôt
Système de sons pour les jardins
Étagères de métal grises
Cuisine de transformation
Poêle électrique 6 ronds
Lavabo (1) avec table en stainless (1)
Refrigérateur (1) + congélateur (1)
Grange
Coin atelier isolé et chauffé (le reste non chauffé)
Système d'étagère bois/métal
Serre
Table de métal
Table de bois
2 systèmes de chauffage à air chaud (mazout)
1 extracteur d'humidité
Sentier en forêt Lucio et Féérique
Pont couvert
Sentier de bois
Arches de la Cathédrale sous les arbres
Tempo d'entreposage no. 4
Récent pour une voiture
Cour à bois
Entreposage de bois chauffage et le bois restant

EXCLUSIONS
Machinerie / équipements
Tracteur Kubota
Kart électrique avec trailer
Tondeuse à gazon (2)
Tracteur à gazon (1)
Génératrice à essence (4)
Food truck
Déshydrateur à chaud (4)
Cabanon (1 et 2)
Machine à crème glacée
Réfrigérateur à boisson
Lavabo d'appoint
Jardins campagnards
Sculpture originaux en bois de tec
Souche naturelle d'arbre
Jardins Féériques
Sculpture en bois LeSage
Sculpture en verre rond
Jardins Découvertes
Sculpture RHU (cuivre, aluminium et stainless steel)
Jardins des Oiseaux
Sculpture en verre rond
Mangeoires à oiseaux (3)
Jardins des graminés
Bancs (3) et tables (2) en racine de tec
Sculpture totem d'éléphant
Jardins Zen
Tête de Bouhdda cascade
Lanterne en pierre
Pagode en pierre
Statue de déesse orientale
Sculpture de hérons métallique (2)
Bistro
Extérieur
Tables et chaises en tec
3 fours à pain en glaise style colonial
1 fumoir grilloir en métal
1 abri pour les fours et fumoir
Intérieur
Toutes les étagères IKEA
Refrigérateur vitré (1)
Congélateur vitré(1)
Bâtiment multifonctionnel
Boutique
Toutes les étagères IKEA
Congélateurs vitrés (2)
Caisses (3)

EXCLUSIONS
Entrepôt
Congélateur tombeau(1)
Lyophilisateurs (2)
Table en Stainless Steel (2)
Toutes les étagères IKEA
Cuisine de transformation
Congélateur vertical
Table en stainless (1) 6 pi
Comptoirs en stainless (2) avec rangement en-dessous
Armoires en stainless (3)
Grange
8 congélateurs tombeau
Serre
Décor sur table mini village de Noël
Sentier en forêt Féérique et Lucio
Grande fresque de 90 pieds
Sylvestre (visage en polyuréthane)
Toute la production de personnages (sur bois peinturé et vernis)
Décor en coroplaste
Système de distribution électrique
Machine à cadeau
Académie
Monde des pingouins
Serres à lutin (2)
Maison du père Noël
3 abris tempo
Jeux d'enfants, dôme et avion
Fort de balle de neige
Maisonnnette
Poulailler
Tous les animaux sans exception
Nourriture et accessoires reliés aux animaux
Abreuvoirs
Lampes chauffantes
Autres
Pot de fleurs géant en plastique (6)
Toutes les lumières décoratives
Bois de l'atelier, outils, machinerie
4 soldats en choroplaste
Angélique devant la maison
Banc de scie
Scie à onglet
Table de métal sur roulette avec enclume et buffet électrique
Tous les outils et ferronnerie

2005-12-21 11:43
12955246

SERVITUDE - 04B04466410

L'AN DEUX MILLE CINQ,
(09-12-2005)

DEVANT M^r Danielle Lafleur, Notaire à Saint-Eustache, province de Québec.

COMPARAISON :

FERME AU GIBIER DU ROI S.E.N.C., société en nom collectif, immatriculée sous le numéro 3346478400, ayant son siège au 6015 rang Saint-Vincent, Ville de Mirabel, Province de Québec, J0N 1K0, représentée par France COUTURE, demeurant au 6015, Rang St-Vincent, Mirabel, province de Québec, J7N 2T5 et Guy ARSENEAULT, demeurant au 3637, Henri-Julien, Montréal, province de Québec, H2X 3H4, ses deux seuls associés dûment autorisés aux présentes tel qu'ils le déclarent.

Ci-après nommée : "le Cédant",

ET

Olivier BRUNET, producteur agricole, résidant au 12570 Rang Fresnière, Ville de Mirabel, Province de Québec, J7N 2R5 ;

Ci-après nommé "le Cessionnaire",

LESQUELS, pour en venir à l'établissement de la servitude de passage qui fait l'objet des présentes, déclarent ce qui suit :

DÉCLARATIONS

1. LE CÉDANT est propriétaire de l'immeuble dont la désignation suit :

DÉSIGNATION

Un immeuble ayant front sur le Rang Saint-Vincent, situé en la ville de Mirabel, désigné comme étant le lot TROIS MILLIONS QUATRE CENT QUATRE-VINGT-SEPT MILLE DEUX CENT DIX-SEPT (3 487 217) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Deux-Montagnes.

2. LE CÉDANT a acquis cet immeuble de Banque Nationale du Canada, suivant acte de vente reçu devant Me Carolyne-Aim Field, notaire, le vingt-cinq mai mil neuf cent quatre-vingt-quatorze (25 mai 1994), dont copie a

été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Deux-Montagnes, sous le numéro 348 595A et aux termes d'une déclaration d'apports à Ferme au Gibier du Roi SENC reçue devant M^r Jacques Tremblay, notaire, le treize octobre mil neuf cent quatre-vingt-dix-huit (13 octobre 1998), dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Deux-Montagnes, sous le numéro 391 694.

3. LE CESSIONNAIRE est propriétaire de l'immeuble dont la désignation suit :

DÉSIGNATION

Un immeuble ayant front sur le Rang Saint-Vincent, situé en la ville de Mirabel, désigné comme étant le lot TROIS MILLIONS QUATRE CENT QUATRE-VINGT-SEPT MILLE DEUX CENT SEIZE (3 487 216) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Deux-Montagnes.

4. LE CESSIONNAIRE a acquis cet immeuble de Ferme au Gibier du Roi S.E.N.C., suivant acte de vente reçu devant Me Danielle Lafleur, notaire, le premier septembre deux mille cinq (1^{er} septembre 2005), dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Deux-Montagnes, sous le numéro 12 659 285.

5. Les parties conviennent d'établir sur l'immeuble appartenant au cédant, étant le fonds servant, une servitude réelle de droit de passage pour le bénéfice de l'immeuble appartenant au cessionnaire.

6. En conséquence, le cédant constitue, par les présentes, au profit de l'immeuble désigné au paragraphe 3 ci-dessus, étant le fonds dominant, une servitude réelle et perpétuelle consistant en un droit de passage à pied et en véhicule de toute nature sur l'immeuble ci-dessus désigné au paragraphe 1 ci-dessus, étant le fonds servant, et devant s'exercer sur l'assiette ci-après désignée.

ASSIETTE DE LA SERVITUDE

7. La présente servitude s'exercera sur une bande de terrain ci-après désignée, savoir :

Une parcelle de terrain de figure irrégulière, située dans la Ville de Mirabel, circonscription foncière de Deux-Montagnes, désignée comme étant une Partie du lot numéro TROIS MILLIONS QUATRE CENT QUATRE-VINGT-SEPT MILLE DEUX CENT DIX-SEPT (3 487 217 Pte) du Cadastre du Québec, tel qu'illustré sur le plan ci-joint portant le numéro 59.

Bornée vers le Nord-Ouest, le Nord et le Nord-Est, par le lot 3 487 217 Pte; vers le Sud-Est, par le lot 1 555 954, Rang Saint-Vincent et par le lot 3 487 217 Pte; vers le Sud-Ouest, par les lots 3 487 217 Pte et 3 487 216; et vers le Sud, par le lot 3 487 217 Pte.

Commençant au point A, indiqué sur le plan ci-joint, lequel est situé sur la ligne de division entre les lots 3 487 217 et 1 555 954, Rang Saint-Vincent, à une distance de soixante-neuf mètres et vingt et un centièmes (69,21 m.) au Sud-Ouest du point d'intersection de la ligne de division entre les lots 3 487 217, 1 555 768 et 1 555 954, Rang Saint-Vincent. De ce point A, dans une direction Sud-Ouest de deux cent vingt-six degrés, trente-trois minutes et quarante-deux secondes (226° 33' 42''), une distance de sept mètres et soixante-deux centièmes (7,62 m.) jusqu'au point B. De ce point B, dans une direction Nord-Ouest de trois cent seize degrés, onze minutes et cinq centièmes de secondes (316° 11' 05''), une distance de quatre-vingt-sept mètres et quatre-vingt-un centièmes (87,81 m.) jusqu'au point C. De ce point C, dans une direction Nord-Ouest de deux cent quatre-vingt-dix-sept degrés, quarante-quatre minutes et quarante-cinq secondes (297° 44' 45''), une distance de trente-deux mètres et quatre-vingt-dix-neuf centièmes (32,99 m.) jusqu'au point D. De ce point D, dans une direction Nord-Ouest de trois cent vingt et un degrés treize minutes et vingt-six secondes (321° 13' 26''), une distance de quatre-vingt-cinq mètres et dix-sept centièmes (85,17 m.) jusqu'au point E. De ce point E, dans une direction de trois cent neuf degrés quatorze minutes et seize secondes (309° 14' 16''), une distance de cent vingt-sept mètres et vingt-cinq centièmes (127,25 m.) jusqu'au point F. De ce point F, dans une direction Ouest de deux cent soixante-quinze degrés quarante-neuf minutes et vingt-six secondes (275° 49' 26''), une distance de vingt-trois mètres et soixante-treize centièmes (23,73 m.) jusqu'au point G. De ce point G, dans une direction Sud-Ouest de deux cent vingt-trois degrés cinquante-quatre minutes et quarante-trois secondes (223° 54' 43''), une distance de soixante-huit mètres et quatre-vingt-deux centièmes (68,82 m.) jusqu'au point H. Le point H est situé sur la ligne de division entre les lots 3 487 217 et 3 487 216 à une distance de trois cent quarante-quatre mètres et quatre-vingt-quatorze centièmes (344,94 m.) au Nord-Ouest de l'emprise Nord-Ouest du Rang Saint-Vincent, distance mesurée le long de la ligne de division entre les lots 3 487 217 et 3 487 216. De ce point H, dans une direction Nord-Ouest de trois cent seize degrés et quarante-trois minutes (316° 43' 00''), une distance de sept mètres et soixante-trois centièmes (7,63 m.) jusqu'au point I. De ce point I, dans une direction Nord-Est de quarante-trois degrés cinquante-quatre minutes et quarante-trois secondes (43° 54' 43''), une distance de soixante-douze mètres et seize centièmes (72,16 m.) jusqu'au point J. De ce point J, dans une direction Est de quatre-vingt-quinze degrés quarante-neuf minutes et vingt-six secondes (95° 49' 26''), une distance de vingt-neuf mètres et soixante-treize centièmes (29,73 m.) jusqu'au point K. De ce point K, dans une direction Sud-Est de cent vingt-neuf degrés quatorze minutes et seize secondes (129° 14' 16''), une distance de cent trente mètres et trente-trois centièmes (130,33 m.) jusqu'au point L. De ce point L, dans une direction Sud-Est de cent quarante et un degrés treize minutes et vingt-six secondes (141° 13' 26''), une distance de quatre-vingt-quatre mètres et trente-neuf centièmes (84,39 m.) jusqu'au point M. De ce point M, dans une direction Sud-

Est de cent dix-sept degrés quarante-quatre minutes et quarante-cinq secondes (117° 44' 45''), une distance de trente-deux mètres et soixante-quatre centièmes (32,64 m.) jusqu'au point N. De ce point N, dans une direction Sud-Est, de cent trente-six degrés onze minutes et cinq centièmes de secondes (136° 11' 05''), une distance de quatre-vingt-neuf mètres et dix centièmes (89,10 m.) jusqu'au point A, point de départ.

Contenant en superficie trois mille deux cent quatre-vingt-douze mètres carrés et trois dixièmes (3 292,3 m.c.).

Tel que le tout est décrit à une description technique préparée par Nathalie Levret, arpenteur-géomètre, en date du douze octobre deux mille cinq (12 octobre 2005) portant le numéro 3764 de ses minutes, dont copie est annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée par les parties avec et en présence du notaire soussigné.

CONDITIONS

8.1 Les travaux de construction, d'entretien et de réparation de ce passage seront aux frais du cessionnaire, qui, cependant, ne pourra jamais être tenu à aucun revêtement ou pavage. Les parties déclarent que ce chemin est en terre et qu'il pourra le rester à la convenance du cessionnaire.

8.2 L'utilisation du droit de passage sera pour des fins agricoles seulement.

CONSIDÉRATION

9. Cette servitude est consentie sans considération.

10. Les frais des présentes, copies et publication sont à la charge du cessionnaire.

11. Les présentes sont faites en exécution d'une entente à cet effet en date du premier septembre deux mille cinq (1^{er} septembre 2005). À moins d'incompatibilité, toutes les clauses y mentionnées qui ne sont pas reproduites aux présentes demeurent valides entre les parties.

INTERVENTION

12. Aux présentes interviennent :

BANQUE NATIONALE DU CANADA banque constituée par la Loi sur les banques (S.C. 1991, chap. 46) ayant son siège au 600, rue de La Gauchetière Ouest, Montréal (Québec) H3B 4L2 et ayant un établissement au 539 Boulevard Arthur Sauvé, en la ville de Saint-Eustache, province de Québec, J7P 4X5, ici représenté par Sylvie Couture, Agent de comptes et Jocelyne Morin, agronome et directrice.....
dûment autorisé(e)s aux termes de la résolution numéro 4, adoptée lors de la

séance du conseil d'administration de ladite Banque, tenue le trente septembre deux mille quatre (30 septembre 2004), laquelle n'est pas modifiée ni révoquée et est toujours en vigueur; un extrait certifié conforme est annexé à un acte d'hypothèque, après avoir été reconnu véritable et signé pour identification par le représentant avec et en présence du notaire, reçu devant Me Guy Bélisle, notaire, le huit décembre deux mille quatre (8 décembre 2004) sous le numéro 27313 des minutes de son répertoire, et dont l'avis d'adresse est inscrit au registre foncier du Québec, sous le numéro 6 003 689.

Ci-après nommée : LE CRÉANCIER.

LEQUEL déclare être créancier hypothécaire immobilier de l'immeuble ci-dessus désigné comme étant le « fonds servant » et appartenant au cédant, aux termes d'un acte reçu devant Me Jacques Tremblay, notaire, le douze juin deux mille trois (12 juin 2003) dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Deux-Montagnes, sous le numéro 10 480 407.

Le créancier déclare avoir pris connaissance des présentes par la lecture que lui en a fait le notaire soussigné, déclare consentir à la création de la présente servitude et s'en déclare satisfait.

ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

13. OLIVIER BRUNET déclare qu'il est célibataire majeur, n'étant pas et n'ayant pas été uni civilement et ne s'étant jamais marié.

Et

GUY ARSENEAULT et FRANCE COUTURE déclarent être mariés ensemble, en premières noces quant à France Couture, et en deuxième nocces quant à Guy Arsenault, sous le régime légal de la société d'acquêts pour s'être mariés ensemble le seize mai mil neuf cent quatre-vingt-douze (16 mai 1992) dans la Province de Québec, lieu de leur résidence, sans avoir fait au préalable de contrat de mariage et qu'ils vivent séparés de fait depuis mai deux mille un (mai 2001).

03021795 96 11:43
DONT ACTE à Saint-Eustache, sous le numéro sept mille trois cent soixante-huit.....
(7368) des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les parties et le créancier signent en présence du notaire soussigné.

BANQUE NATIONALE DU CANADA

Par : *Jacques Couture*
FRANCE COUTURE
Jacques Morin, agt.
JACQUELINE MORIN
Olivier Brunet
OLIVIER BRUNET

FERME AU GIBIER DU ROI, SENC

Par : *France Couture*
FRANCE COUTURE
Guy Arsenault
GUY ARSENEAULT

Danielle Lafleur
DANIELLE LAFLEUR, Notaire

Notaire à Saint-Eustache, Québec
en vertu de la minute d'inscriptions
au Québec.

Danielle Lafleur

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE DEUX-MONTAGNES

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Je, soussigné, Frédéric Vaillancourt, arpenteur-géomètre dûment autorisé à pratiquer ma profession dans la Province de Québec et exerçant en la Ville de Laval par l'entremise de Métrica arpenteurs-géomètres Inc., certifie qu'à la demande de [REDACTED] [REDACTED] ai procédé le 15, 20 et 21 décembre et le 11 et le 16 janvier 2023, à l'arpentage de la propriété décrite comme suit:

1. DESCRIPTION ACTUALISÉE DU BIEN-FONDS

Un emplacement situé au 6015, rang Saint-Vincent, dans la municipalité de la Ville de Mirabel, connu et désigné sous le lot 3 487 217 du cadastre officiel du Québec, circonscription foncière de Deux-Montagnes, tel que montré sur le plan annexé.

Lot 3 487 217

MESURANT

VERS LE

BORNÉ PAR LE (S) LOT (S)

185,14 mètres

nord-ouest

1 847 132 et 2 521 402

1 750,74 mètres

nord-est

1 553 768

119,08 mètres

sud-est

1 555 954 et 1 555 955
(rang Saint-Vincent)

634,4 mètres

sud-est

1 555 955
(rang Saint-Vincent)

1 759,46 mètres

sud-ouest

3 487 216

CONTENANT en superficie 323 400,0 mètres carrés.

2. HISTORIQUE CADASTRAL (DEPUIS LE 7 MARS 1975)

Le lot 3 487 217 a été immatriculé en vertu d'un plan cadastral remplaçant une partie du lot 1 553 767 et mis en vigueur au bureau de la publicité des droits le 26 juillet 2005.

Le lot 1 553 767 a été immatriculé en vertu d'un plan de rénovation cadastrale remplaçant une partie du lot 21-52 du cadastre de la Paroisse de Mirabel et mis en vigueur au bureau de la publicité des droits le 11 avril 2000.

Le lot 21-52 a été immatriculé en vertu d'un plan cadastral de subdivision d'une partie du lot 21 du cadastre de la Paroisse de Mirabel et mis en vigueur au bureau de la publicité des droits le 24 mars 1987.

Le lot 21 a été immatriculé en vertu d'un plan cadastral d'ajouté de lot et mis en vigueur au bureau de la publicité des droits le 19 janvier 1983.

Le lot 2 a été immatriculé en vertu d'un plan cadastral d'ajouté de lot et mis en vigueur au bureau de la publicité des droits le 7 mars 1975 et annulé le 19 janvier 1983.

3. TITRE DE PROPRIÉTÉ

L'examen des titres n'est pas relié à leur validité et l'arpentage effectué est basé sur le dernier titre d'acquisition publié au bureau de la publicité des droits, indiquant RGA (Route des Gerbes d'Angelica) comme propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis de Nathalie Francoeur en vertu de l'acte de vente publié le 18 août 2008 sous le numéro 15 503 701.

4. CONCORDANCE ENTRE L'OCCUPATION, LE CADASTRE ET LA DÉSIGNATION DANS LES TITRES

Il y a concordance entre les titres, le cadastre actuel du Québec et l'occupation, à l'exception, suite au levé terrain et à mon analyse des limites de propriété, des constats suivants:

- les clôtures longeant la limite nord-est sont érigées à l'intérieur de l'emplacement.

5. ABORNEMENT

Il n'existe aucun procès-verbal d'abornement publié au bureau de la publicité des droits affectant l'emplacement faisant l'objet du présent certificat de localisation.

6. DESCRIPTION ET LOCALISATION DES CONSTRUCTIONS

Une maison unifamiliale isolée d'un (1) étage avec étage mansardé, dont le revêtement extérieur est en stucco, portant le numéro civique 6015, rang Saint-Vincent, Ville de Mirabel, ainsi qu'un spa, un sauna, un gazébo, une piscine hors-terre, deux (2) ourtes, une première remise d'un (1) étage en vinyle, un bâtiment d'un (1) étage en bois et tôle, une serre, une voilière d'un (1) étage en bois et tôle, une seconde remise d'un (1) étage en vinyle, un second bâtiment d'un (1) étage en bois et tôle et une troisième remise d'un (1) étage en vinyle sont construits sur l'emplacement ci-dessus décrit.

7. MITOYENNETÉ

Les murs de ladite maison et dudit bâtiment ne sont pas construits mitoyens.

8. OUVERTURES ET VUES

Il n'y a pas d'ouverture ou vue située à une distance moindre que celle permise par la Loi (art. 993 à 996 C.c.Q.).

9. CHARGES, SERVITUDES, AVIS D'EXPROPRIATION ET DE RÉSERVE POUR FINS PUBLIQUES

Ledit emplacement est sujet à une servitude de passage agricole, telle qu'établie et plus amplement décrite aux termes de l'acte publié sous le numéro 12 955 246. Voir le plan ci-joint.

Ledit emplacement est affecté par le règlement de zonage en faveur de Transport Canada (Aéroport de Mirabel), tel qu'établi et plus amplement décrit aux termes de l'acte publié sous le numéro 171 062.

11/17

<p>Il n'y a pas d'avis d'expropriation ou de réserve pour fins publiques ni aucune autre servitude réelle affectant l'emplacement ci-haut décrit, publié comme tel au registre foncier pour le lot 3 487 217.</p> <p>10. SERVITUDES APPARENTES</p> <p>Il n'y a aucune servitude apparente sur cette propriété à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none">- des câbles aériens, des poteaux et un hauban situés le long de la limite cadastrale sud-est du lot 3 487 217;- des câbles aériens et des poteaux allant vers l'intérieur du lot en partant de la limite cadastrale sud-est du lot 3 487 217. <p>11. EMPÎÈTEMENTS APPARENTS ET SURPLOMBES</p> <p>Considérant la position des clôtures érigées à l'intérieur dudit lot 3 487 217 le long de sa limite nord-est, il y a apparence d'empiètement souffert par occupation.</p> <p>Aucun autre empiètement ou surplomb apparent, exercé ou souffert n'a été observé sur ledit emplacement.</p> <p>12. BIENS PATRIMONIAUX CLASSÉS</p> <p>Le bien-fonds ne constitue pas un bien patrimonial et n'est pas situé à l'intérieur d'une aire de protection ou d'un site patrimonial inscrit au registre foncier en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002).</p> <p>Le bien-fonds ne constitue pas un bien patrimonial ou n'est pas situé à l'intérieur d'un territoire patrimonial identifié comme tel au règlement municipal de zonage.</p> <p>13. ZONAGE AGRICOLE</p> <p>Ledit emplacement est inclus dans la zone agricole et a fait l'objet de deux décisions de la Commission de protection du territoire agricole inscrites sous les numéros 153 086 et 360 008. Ces décisions autorisent respectivement en partie l'usage résidentiel et commercial tel que stipulé et plus amplement décrit dans lesdites décisions.</p> <p>14. LOI SUR L'AÉRONAUTIQUE</p> <p>Ledit emplacement est inclus dans la zone aéroportuaire de l'aéroport de Mirabel établie par un règlement adopté sous l'autorité de la Loi sur l'aéronautique (L.R.C. (1985), ch. A-2), tel que décrit aux termes de l'acte publié sous le numéro 171 062.</p>
--

<p>15. ZONE D'INONDATION, BANDE DE PROTECTION RIVERAINE ET ZONE À RISQUE</p> <p>A) en rapport avec le Règlement sur les activités dans les milieux humides, hydriques et sensibles (RLRQ, c. Q-2, r. 0.1)</p> <p>Ledit emplacement est en partie inclus dans le littoral. La limite du littoral a été Dominic Sénécal, biologiste.</p> <p>Ledit emplacement n'est pas inclus dans une zone de grand courant ou de faible courant établie par le règlement municipal de zonage pris en vertu du Règlement sur les activités dans les milieux humides, hydriques et sensibles (RLRQ, c. Q-2, r. 0.1).</p> <p>Ledit emplacement est en partie inclus dans une rive de 10,00 mètres établie par le règlement municipal de zonage pris en vertu du Règlement sur les activités dans les milieux humides, hydriques et sensibles (RLRQ, c. Q-2, r. 0.1).</p> <p>B) en rapport avec le règlement municipal de zonage</p> <p>Ledit emplacement est situé en partie à l'intérieur d'un milieu humide identifié par Dominic Sénécal, biologiste. Saur en ce qui concerne la rive décrite à la section A), ledit emplacement n'est pas situé à l'intérieur d'une autre zone de protection, bandes de protection, zone d'inondation ou zone à risque établie par le règlement municipal de zonage.</p> <p>16. ENSEMBLE IMMOBILIER</p> <p>Suite au levé terrain j'ai constaté qu'il n'y avait aucun élément apparent, d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la Loi sur le Tribunal Administratif du Logement (RLRQ, c. T-15.01).</p> <p>17. RÈGLEMENTS MUNICIPAUX</p> <p>Ledit emplacement est situé dans la zone RU-38 du règlement municipal en vigueur dans ladite municipalité.</p> <p>La position des bâtiments par rapport aux limites du bien-fonds est conforme aux règlements municipaux actuels relatifs au zonage.</p> <p>18. NOTES</p> <p>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.</p> <p>Les recherches au bureau de la publicité des droits ont été effectuées le 6 mars 2023.</p> <p>Les dimensions données dans le présent certificat sont en MÈTRES (SI).</p> <p>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.</p> <p>Ledit rapport et le plan accompagnant font partie intégrante du présent certificat de localisation. Ce certificat de localisation a été préparé pour des fins de vente et d'hypothèque et il ne devra pas être utilisé ou invoqué pour d'autres fins sans l'autorisation écrite du soussigné.</p>

PRÉPARÉ À LAVAL, ce sixième jour du mois de mars deux mille vingt-trois
(6 mars 2023), sous le numéro 1066 de mes minutes.



Signé numériquement par : **FRÉDÉRIC VAILLANCOURT**
arpenteur-géomètre

Voie copie de l'original conservée au greffe de Frédéric Vaillancourt, arpenteur-géomètre.

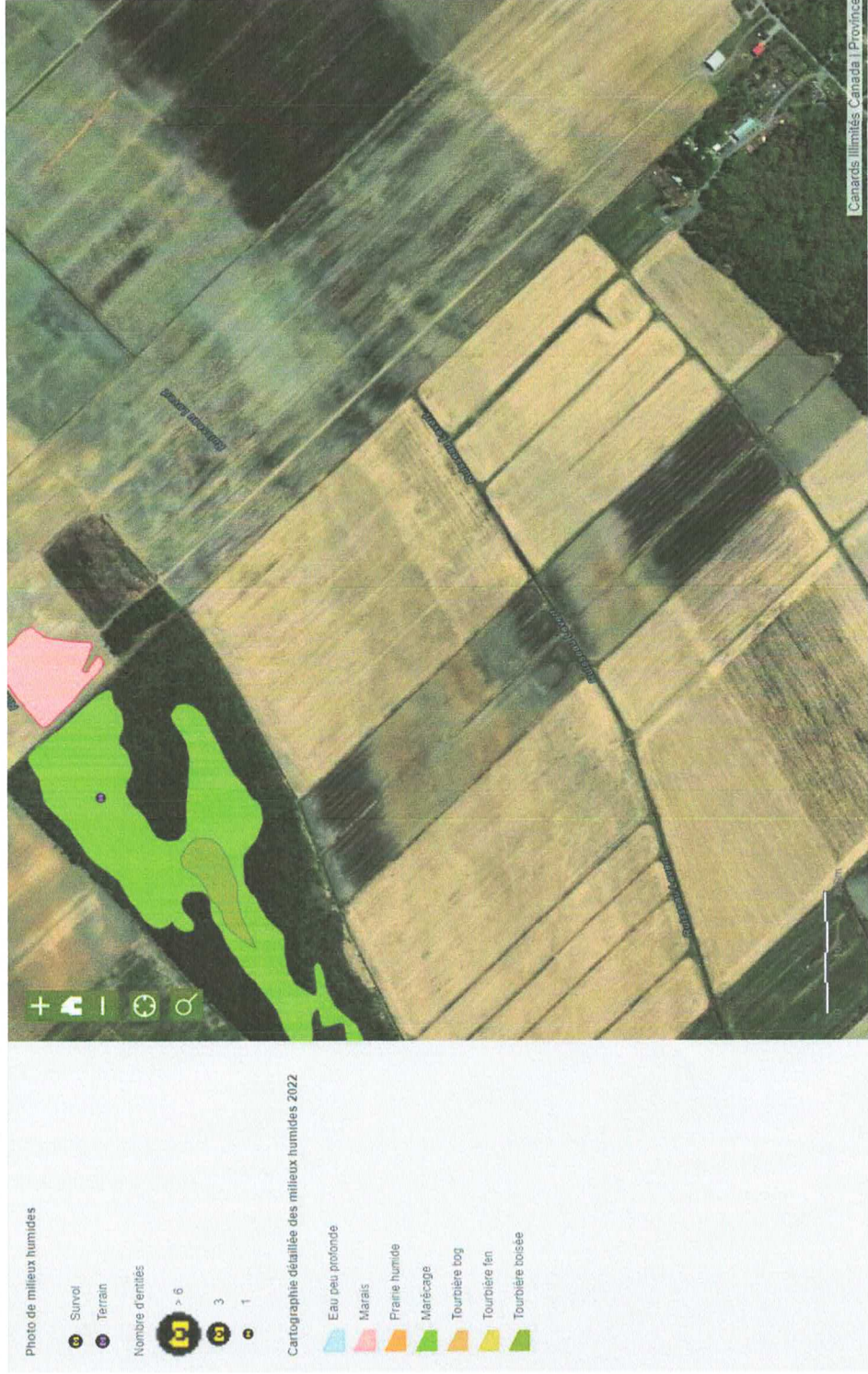
Copie certifiée conforme :

FV/md.

Milieu Humide

Adresse :
6015, rang St-Vincent
Mirabel J7N2T5

Lot(s) :
3 487 217



Aspects légaux :

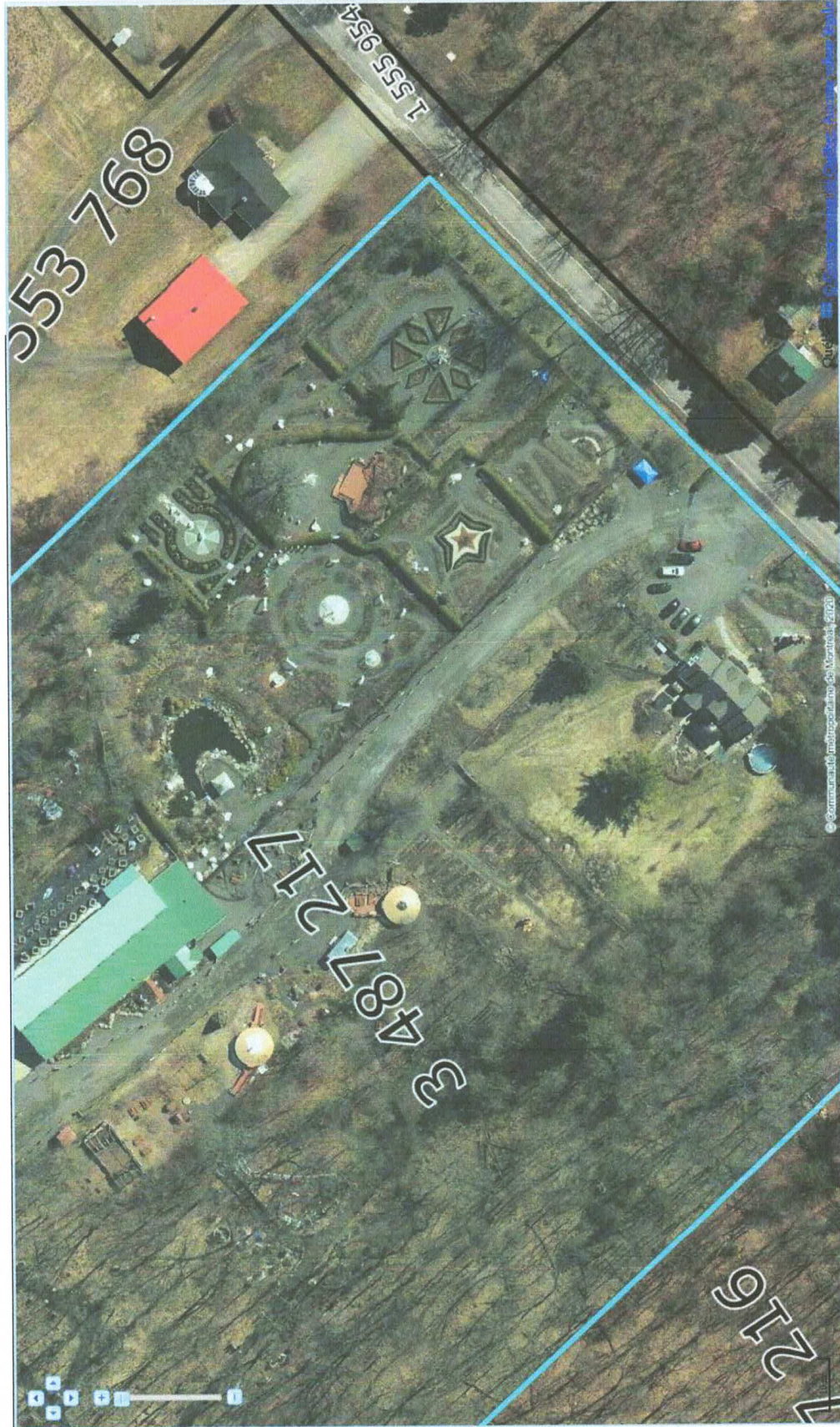
1. Cette carte contient des informations qui ont été préparées pour des fins administratives uniquement.
2. Cette matrice n'a aucune valeur légale et ne vous permet aucun droit de certification des limites cadastrales sur une propriété.
3. Source : <https://www.canards.ca/endoits/quebec/cartographie-detaillee-des-milieux-humides-du-quebec/>

CPTAQ

Vue Aérienne

Adresse :
6015, rang St-Vincent
Mirabel J7N2T5

Lot(s) :
3 487 217



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/

CPTAQ

Vue Aérienne

Adresse :
6015 rang Saint-Vincent
Mirabel (Québec) J7N 2T5

Lot :
3 487 217



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/