

ANNEXE A1

Adresse :
90, 2^e rang
Wotton (Qc) J0A 1N0

No de lots :
6 631 372

INCLUSIONS

Maison

- Lave-vaisselle
- Rideaux
- Fixtures au plafond
- Table de billard
- Piano
- Télévision murale au salon
- Système de son Toshiba
- Poêle
- Laveuse, sècheuse
- Réfrigérateur
- Filets pour les bleuetiers

Cabane à sucre

- Bouilleuse Dominion & Grimm à l'huile (3 ½ x 12 pi)
- 1 panne de rechange
- Presse à sirop de 10 po avec pompe (marque h2o)
- 10 barils de stainless
- Osmose inversée 3 membranes (marque h2o)
- 4 cuves en stainless (2 x 1000 gallons, 300 gallons, 800 gallons)
- 2 cuves en fibre (2 x 600 gallons)
- Siroptière
- Bain-marie
- Canneuse
- Brasseur pour beurre d'érable
- 1 station de pompage électrifiée avec extracteur haut-vacuum

Lesquelles sont vendues sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur

EXCLUSIONS

- Spa
- Récoltes, inventaires

DÉCLARATIONS DU VENDEUR :

- GARANTIE LÉGALE :** La présente vente est faite sans garantie légale de qualité du vendeur, l'acheteur ne renonçant pas aux garanties légales données par des propriétaires antérieurs et reçues par le vendeur lors de son acquisition de l'immeuble, lesquelles sont cédées à l'acheteur par les présentes.
- 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.

3. **INCLUSIONS** : 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. **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).
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 fournira uniquement un certificat de localisation pour les bâtiments.
6. **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.
7. **TRANSFERT DE RESPONSABILITÉ** : L'acheteur et le vendeur s'engagent à signer le document : *Transfert de responsabilité : Engagement à ne pas détruire les investissements sylvicoles suite à des travaux forestiers subventionnés* (ci-joint). L'acheteur s'engage, à partir de la date de la signature de l'acte de vente de la propriété, à assumer les obligations contractées par le vendeur, ou les propriétaires précédents le cas échéant, envers l'Agence Forestière ou le Groupement Forestier de cette région, de veiller à la protection des investissements sylvicoles jusqu'aux dates d'échéance des engagements; rembourser à l'Agence une somme équivalente en tout ou en partie de l'aide financière versée, advenant la destruction totale ou partielle desdits investissements sylvicoles avant la date d'échéance inscrite. Maxxum 100 Centre et ses courtiers se dégagent de toutes responsabilités face à ce transfert et l'acheteur et le vendeur s'en déclarent satisfaits.
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 de son ou ses projets qu'il entend faire avec la propriété ci-haut mentionnée.
9. **SUPERFICIE EN CULTURE ET BOIS** : Les superficies en culture et en bois sont vendues telles que vues sans garantie de superficie.
10. **CONTINGENT ACÉRICOLE**: Le vendeur devra fournir à l'acheteur une preuve écrite de la part des Producteurs et productrices acéricoles du Québec du total de contingent de sirop transférable à l'acheteur dans les 10 jours suivant l'acceptation de la présente. Si le nombre de contingent transférable est différent de celui inscrit sur le certificat de contingent 2025 (9 903 lb) et que l'acheteur n'est pas satisfait de celui-ci dans le délai indiqué et qu'il veut rendre la présente promesse d'achat nulle et non avenue pour cette raison, il devra en aviser le VENDEUR, par écrit, dans les 5 jours suivants l'expiration du délai mentionné ci-dessus. La présente promesse d'achat deviendrait alors nulle et non avenue à compter du moment de la réception de l'annulation, par le vendeur. Dans le cas où l'acheteur n'aviserait pas le vendeur, dans le délai et de la façon prévus ci-dessus, il sera réputé avoir renoncé à la présente condition.

La copie du contingent de production acéricole relié à l'exploitation de l'immeuble présentement vendu émis par Les Producteurs et productrices acéricoles du Québec (Certificat de contingent) est ci-joint. Prendre note que le contingent d'une année versus l'année suivante peut changer. S'il y avait une location sur un contingent, le vendeur devra annuler la location lors de la signature de l'acte de vente chez le notaire et à ses frais. Le sirop d'érable vendu à la fédération avant la signature de l'acte de vente (payé ou non-payé au vendeur) ainsi que l'inventaire et stock des produits d'érable sont exclus de la vente. Le vendeur s'engage à signer tous les documents requis et nécessaires afin d'effectuer le transfert dudit contingent acéricole au nom de l'acheteur dès la signature de l'acte de vente chez le notaire. Le vendeur accepte que, à la suite de la signature de l'acte de vente chez le notaire, le montant de la vente soit conservé en fidéicommiss par le notaire soussigné jusqu'à ce que ce l'acheteur ait obtenu la confirmation des Producteurs et productrices acéricoles du Québec que ledit contingent acéricole a été transféré au nom de l'acheteur.

- 11. ENTENTE DE LOCATION :** Il existe une entente de location verbale pour le foin, l'acheteur pourra décider de poursuivre l'entente ou non.
- 12. ÉOLIENNE :** Les vendeurs ont signé un octroi d'option aux fins d'un projet de production d'énergie éolienne. La compagnie pilotant le projet est présentement en analyse pour confirmer si le projet ira de l'avant ou non. L'acheteur déclare avoir été avisé de ce fait et s'en déclare satisfait.
- 13. 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)
- 14. 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.
- 15. FOSSE SEPTIQUE ET CHAMP D'ÉPURATION :** La fosse septique et le champ d'épuration sont conçus pour 3 chambres. 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 tous recours contre le vendeur à cet effet. Voir ci-joint l'évaluation de l'installation septique datant du 23 mai 2025.
- 16. 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.
- 17. PUIITS | 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).
- 18. 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.

Date : 28-05-2025

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.*

90 RANG 2
WOTTON QC CA J0A 1N0

Date d'impression : 27-02-2025

N° PPAQ : **17 110**

CERTIFICAT DE CONTINGENT – RÉCOLTE 2025

Contingent accordé à votre unité de production (en équivalent de livres de sirop d'érable)

Votre contingent acéricole détenu pour la saison d'exploitation 2025 est de : **9 903 livres de sirop d'érable en date du 28 février 2025**. Ce contingent pourra être révisé à la baisse ou à la hausse si une vérification démontre que les informations fournies pour l'établir étaient inexactes. Les PPAQ présupposent que vous avez respecté la Loi sur la mise en marché, le plan conjoint et la réglementation en vigueur des Producteurs et productrices acéricoles du Québec.

Contingent accordé à votre unité de production (en livres de sirop d'érable)

Type de contingent	Quantité en livres
Contingent détenu	9 903
Contingent temporaire (location)	0
Contingent temporaire (achat ou vente d'eau)	0
Contingent aux fins de paiement	9 903

Ajustement 2025 :	Contingent 2024 Excl. achat eau	Attribution			Taux	**Contingent après calcul Excl. achat eau
		Détenu	Temporaire	Total		
CROISSANCE	8 538	1 365	0	1 365	15,99	9 903

Historique du contingent	2020	2021	2022	2023	2024
Entailles déclarées	2 865	2 865	2 865	2 865	2 974
Production / Prod. VAE	10 158	5 720	14 395	6 898	11 983
Rendement à l'entaille	3,55	2,00	5,02	2,41	4,03

Moyenne des rendements		Ratio d'ajustement du contingent	
Faible rendement	2,00	Contingent de paiement 85 %	7 257
Fort rendement	5,02	Contingent de paiement 100 %	8 538
Rendement moyen	3,33	Contingent après calcul	9 903
Production actualisée***	9 903		

* Rendement à l'entaille provenant de l'acheteur

** Contingent après calcul : la variation peut provenir d'une récente transaction de contingent (excluant l'achat d'eau)

*** Production actualisée = nombre d'entailles en 2024 x rendement moyen

Lot(s) d'application du contingent détenu

Lot(s)	Entailles installées	Entailles potentielles	Propriétaire	Plan fourni
P5, 4A, 3	2 974	0		Oui



Le 23 mai 2025

90, 2^e rang
Wotton (QC) J0A 1N0

Objet : Évaluation de votre installation septique

Madame,

Dans le cadre d'une mise aux normes des installations septiques demandé par la municipalité ainsi qu'un projet de vente de votre propriété, vous avez des interrogations concernant la conformité de votre installation septique.

Nous sommes allées sur votre propriété le 13 mai dernier afin de faire un constat de la situation.

Selon nos discussions ainsi que les informations recueillies auprès de la municipalité, vos travaux ont été réalisés en 2016 suite à l'émission d'une étude de caractérisation de la firme SMMC. Ce document vous recommandait l'installation d'un filtre à sable hors sol pour une résidence de 3 chambres à coucher (39 m²) précédé d'une fosse septique d'un volume totale minimale de 3,4 m³.

Nos vérifications sur votre propriété nous permettent de considérer que cette proposition est conforme au cadre du règlement. L'espace disponible, la qualité du sol ainsi que la profondeur de l'horizon limitant nous inciteraient encore aujourd'hui à vous proposer le même type de système.

Nos estimations faites en surface, sans excaver votre système, nous permettent croire que la fosse septique en place est suffisamment volumineuse et que votre champ occupe la superficie minimale de 39 m².

Les normes de localisation en vigueur aujourd'hui sont respectés (distances avec le puits, la résidence, les limites de propriété et les cours d'eau (voir plan en annexe)).

Votre champ d'épuration ne montre aucun signe de fatigue et ne représente pas une source de pollution.

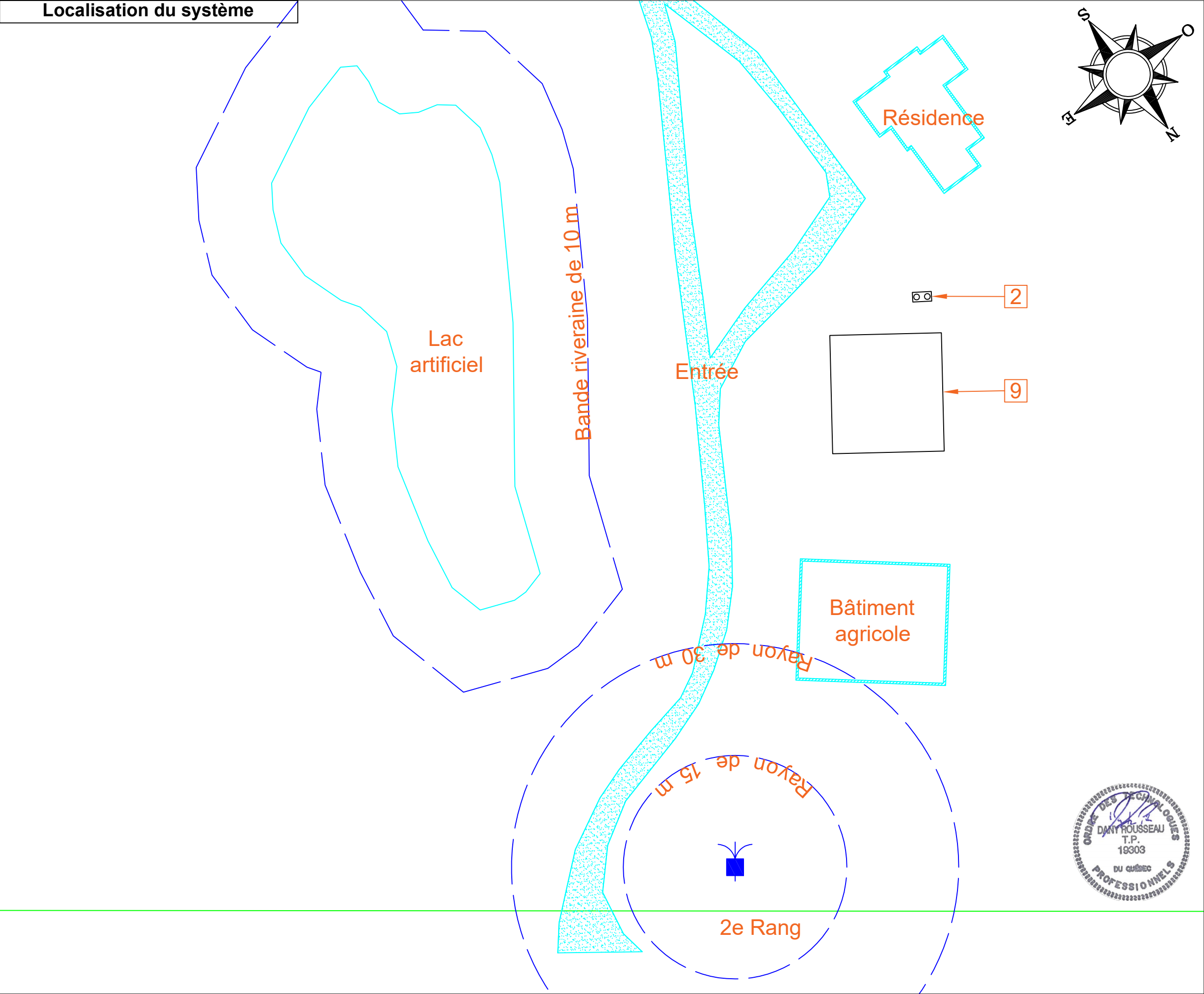
Sans nous avancer sur la potentielle espérance de vie de votre système, nous pouvons nous prononcer sur la situation de la façon suivante :

- Votre installation septique est localisée conformément au règlement;
- Les dimensions de votre installation septique sont conformes aux normes établies;
- Considérant les conditions du terrain, le système installé est conforme à la hiérarchie établie dans le règlement Q-2, r. 22.

En espérant avoir répondu à vos attentes



Dany Rousseau,
technologue professionnel



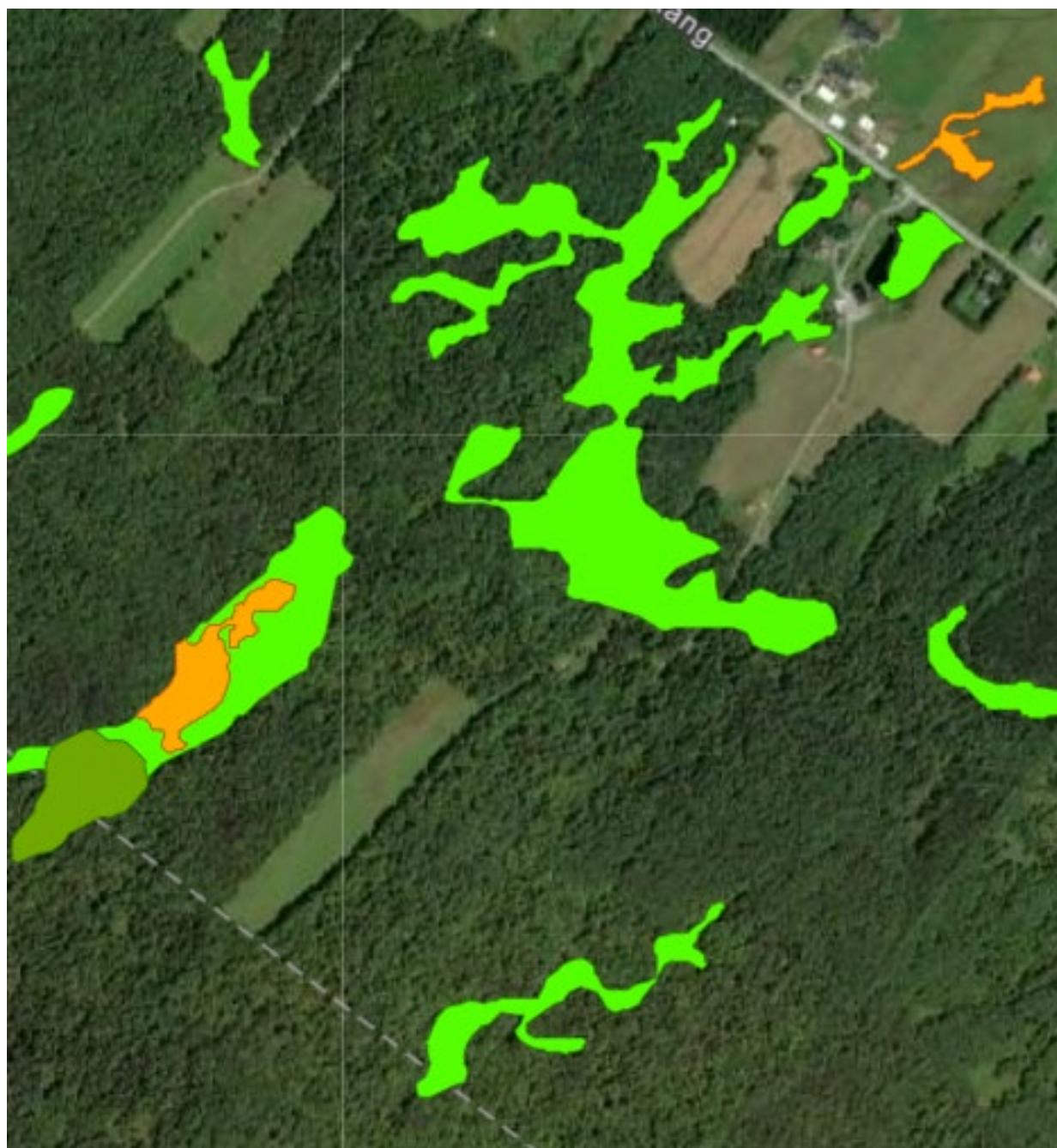
90 2e rang Wotton QC J0A 1N0	
# de projet: DV25-130502	
Dessiné par: Dany Rousseau, T.P	
Date: 23 mai 2025	
1:500	1 / 1

1	
2	Fosse septique d'un volume total minimal de 3,4 m³ (BNQ 3680-905)
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	Filtre à sable hors sol d'une superficie totale minimale de 39 m²
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
RN	
	Puits

Milieu Humide

Adresse :
90, 2^e rang
Wotton (Qc) J0A 1N0

Lots :
6 631 372



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/>

CPTAQ

Vue aérienne

Adresse :
90, 2^e rang
Wotton (Qc) J0A 1N0

Lot :
6 631 372



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/

