

ANNEXE A1

Adresse :
Route Verchères
Chartierville (Qc) JOB 1K0

No de lots :
6 100 294
6 581 813

<u>INCLUSIONS</u>	<u>EXCLUSIONS</u>
N/A <i>Lesquelles sont vendues sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur</i>	Récoltes Inventaires

DÉCLARATIONS DU VENDEUR :

1. **GARANTIE LÉGALE** : La présente vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.
2. **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.
3. **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).
4. **SUPERFICIE** : Superficie et mesures de la terre vendue selon le cadastre municipal, terre non arpentée, sans garantie de contenance, et vendue telle que vue. Le vendeur ne fournira pas de document d'arpentage, ni aucun certificat de localisation ou piquetage pour cette vente. L'acheteur s'en déclare satisfait.
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 EN CULTURE** : La superficie en culture provient du plan de ferme ci-joint.
8. **DRAINAGE** : Aucun document concernant le drainage, vendu tel quel sans garantie.
9. **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.

10. **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)

11. **SERVITUDES** : Le vendeur déclare que l'immeuble est l'objet d'une servitude réelle et perpétuelle de droit de puisage d'eau en faveur du lot 6 581 812 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Compton, (ci-joint).

1. **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).

2. **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.*

ARTICLE II

SERVITUDES

2.1 L'immeuble est grevé d'une servitude réelle et perpétuelle pour ligne de transmission électrique consentie en faveur de THE SHAWINIGAN WATER & POWER CO., laquelle est plus amplement décrite à l'acte publié au Registre foncier du Québec, circonscription foncière de COMPTON, sous le numéro 62 023 ;

ARTICLE III

CRÉATION D'UNE SERVITUDE D'EAU

3.1 Le VENDEUR, propriétaire du lot SIX MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE HUIT CENT TREIZE (6 581 813) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Compton étant le FONDS SERVANT, consent par les présentes en faveur de l'ACQUÉREUR et du lot SIX MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE HUIT CENT DOUZE (6 581 812) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Compton, vendu aux présentes et étant le FONDS DOMINANT, une servitude réelle et perpétuelle de droit de puisage d'eau, permettant au propriétaire du FONDS DOMINANT, de s'alimenter en eau à même le puits situé sur le FONDS SERVANT, et ce suivant l'installation actuelle.

L'entretien, la finition et les réparations relativement au droit d'eau situé sur le FONDS SERVANT décrit ci-dessus seront payables conjointement par les propriétaires des FONDS DOMINANT et SERVANT. Par contre, il est strictement entendu entre les parties que si un bris majeur est occasionné par l'un des usagers du droit d'eau, il sera seul responsable de réparer les dommages et de remettre le tout dans l'état où il était.

Le propriétaire du FONDS SERVANT ne sera aucunement responsable de la qualité ou de la quantité d'eau provenant du puits situé sur son FONDS SERVANT.

ARTICLE IV

CRÉATION D'UNE SERVITUDE D'ÉLECTRICITÉ

4.1 L'ACQUÉREUR, propriétaire du lot SIX MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE HUIT CENT DOUZE (6 581 812) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Compton, vendu aux présentes et étant le FONDS SERVANT, consent par les présentes en faveur du VENDEUR et du lot SIX MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE HUIT CENT TREIZE (6 581 813) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Compton étant le FONDS DOMINANT, une servitude réelle et perpétuelle d'électricité pour l'installation, l'entretien et le remplacement d'une ligne électrique, téléphonique et internet aérienne, incluant la pose de poteaux. Ladite servitude ayant pour effet de donner droit au propriétaire du Fonds Dominant d'installer, de maintenir, réparer ou remplacer les poteaux ainsi que la ligne électrique aérienne, le tout de façon à permettre au Fonds Dominant de continuer d'être relié aux installations d'Hydro-Québec, tel que le tout se trouve actuellement. Ce droit comprend un droit de passage aux fins d'entrer sur le Fonds Servant et d'en sortir, effectuer tous travaux, se rapportant à l'exercice et à la jouissance des droits concédés par la présente servitude. Cependant, il est strictement entendu que cette servitude ne pourra être exercée qu'à l'endroit actuellement utilisé, et à cet effet, que le droit de passage mentionné ci-dessus sera d'une largeur maximum d'un (1) mètre, la ligne centrale de ce droit de passage devant coïncider avec la ligne centrale de l'actuelle ligne électrique.

Le propriétaire du FONDS DOMINANT sera seul responsable de l'entretien et s'engage, après tous travaux découlant des droits que lui permet la présente servitude, à réparer le terrain pour les dommages occasionnés

au terrain en raison de l'exercice des droits concédés par la présente servitude.

La présente servitude n'aura pas pour effet de réduire les droits du propriétaire du FONDS SERVANT de creuser, forer, installer ou ériger sur la partie du FONDS SERVANT ou est actuellement située la ligne électrique, étant cependant entendu que ces constructions, structures ou aménagements dans l'assiette de la servitude ne doivent pas avoir pour effet d'entraver ou de rendre plus onéreux, de manière significative, l'exercice de la servitude.

ARTICLE V

TITRES DE PROPRIÉTÉ

5.1

Origine du droit de propriété

Le VENDEUR est propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis de monsieur Laurier BINETTE et madame Sylvie BLAIS, aux termes d'un acte de vente reçu devant le notaire soussigné, le 21 mars 2022 et dont copie a été publiée au Registre foncier du Québec, circonscription foncière de COMPTON, sous le numéro 27 100 641.

5.2

Dossier de Titres

Le VENDEUR ne s'engage pas à fournir d'autres titres que ceux déjà remis à l'ACQUÉREUR.

ARTICLE VI

GARANTIE

Cette vente est faite avec la garantie légale.

ARTICLE VII

POSSESSION ET TRANSFERT DES RISQUES

7.1 Aux moyens des présentes, l'ACQUÉREUR deviendra propriétaire des biens vendus à compter de ce jour, avec possession immédiate des lieux et occupation à compter de la date des présentes.

7.2

Nonobstant l'alinéa 2 de l'article 1456 du Code civil du Québec, l'ACQUÉREUR assumera les risques afférents aux biens vendus conformément à l'article 950 du Code civil du Québec à compter de la date des présentes.

ARTICLE VIII

RÉPARTITIONS

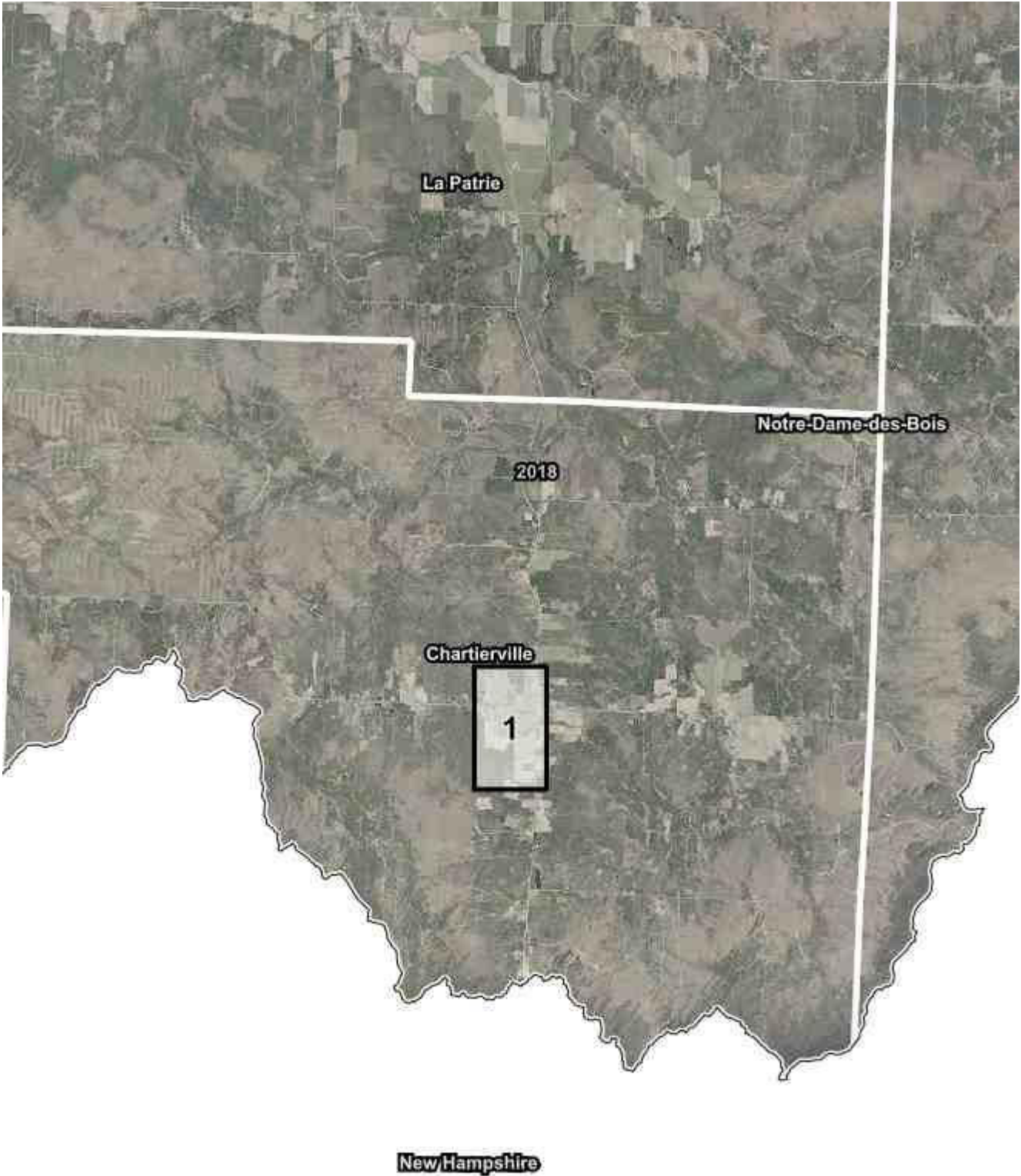
Les parties déclarent ne pas avoir procédé aux ajustements de taxes concernant l'immeuble situé dans la Municipalité de CHARTIERVILLE à la date des ajustements, qu'elles définissent pour les fins des présentes au jour des présentes, considérant que la présente vente occasionne la division d'une unité d'évaluation municipale. En conséquence, les ajustements de taxes seront préparés par les évaluateurs de la Municipalité de CHARTIERVILLE, et ce, en date de ce jour, et si d'autres ajustements s'avèrent nécessaires, ils seront faits à cette dernière date.

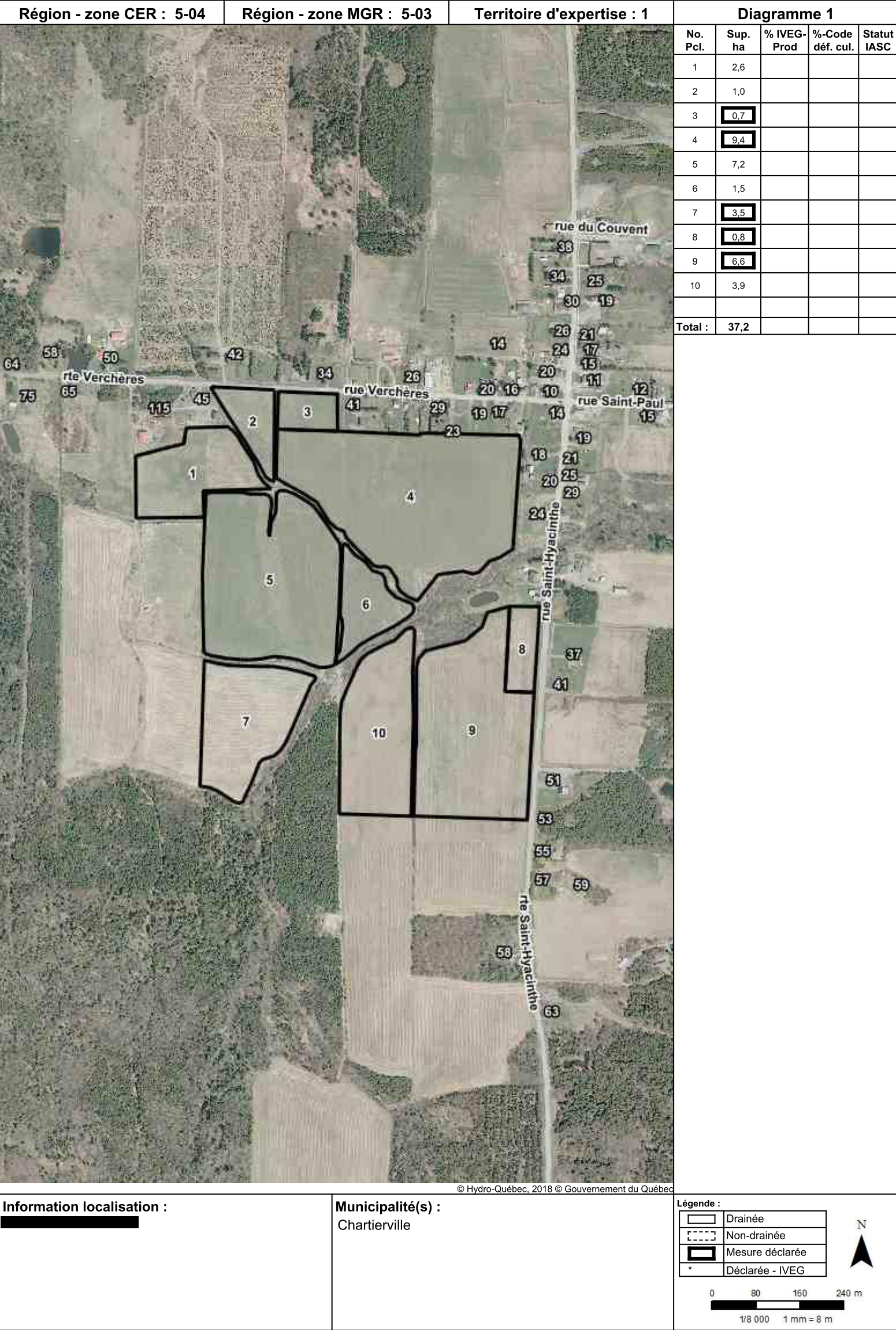
ARTICLE IX

DÉCLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR fait les déclarations suivantes et s'en porte garant :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



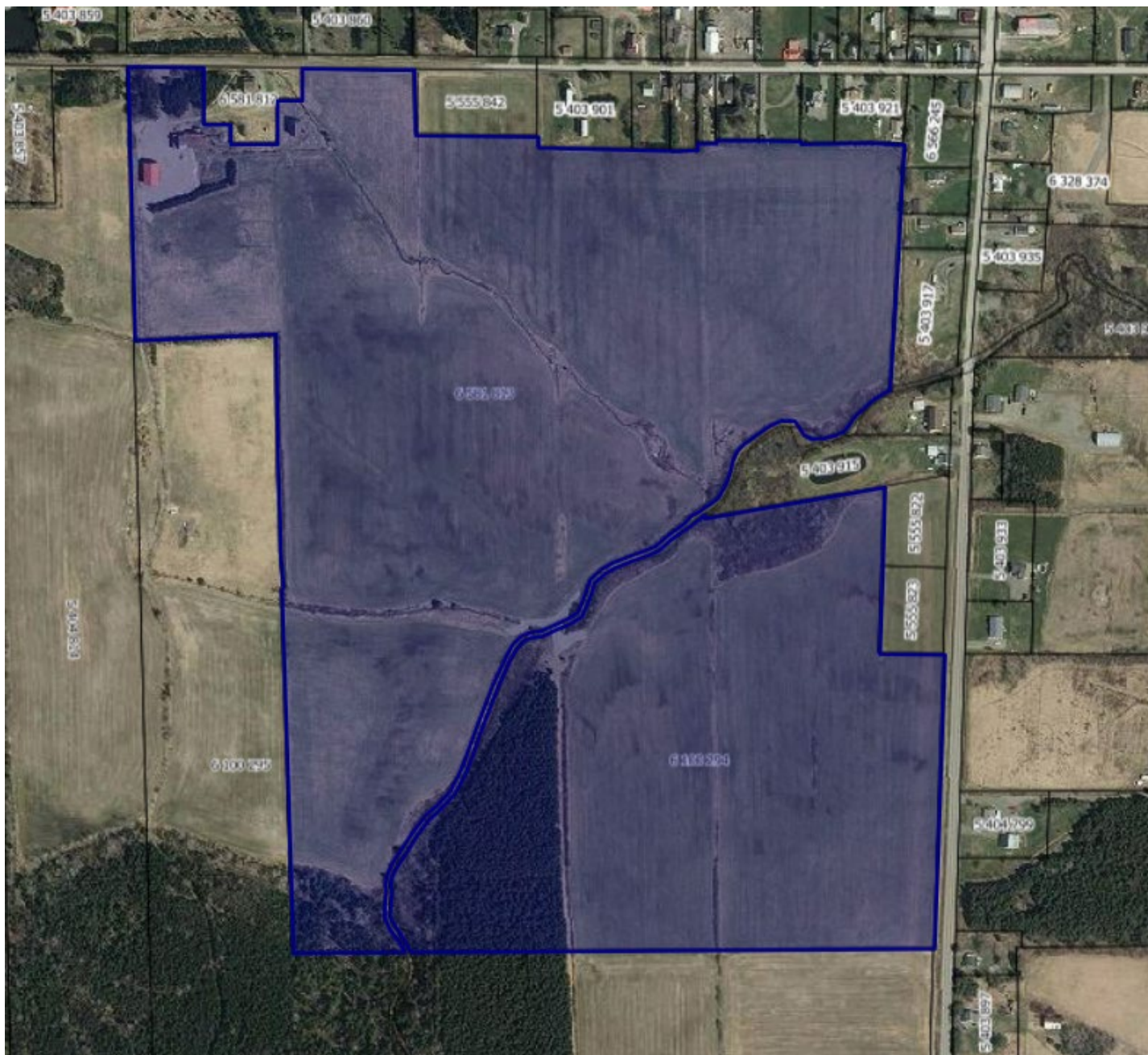


CPTAQ

Vue aérienne

Adresse :
Route Verchères
Chartierville (Qc) J0B 1K0

Lots :
6 100 294
6 581 813



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 :
Route Verchères
Chartierville (Qc) J0B 1K0

Lots :
6 100 294
6 581 813



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/>

