

ANNEXE A1

Adresse : 4-8 rue du Carmel, Danville,
QC, J0A 1A0

No de lots : 4 835 533

| <u>INCLUSIONS</u> | <u>EXCLUSIONS</u> |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Certain équipement du restaurant <p><i>Lesquelles sont vendues sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur</i></p> | <ul style="list-style-type: none">• Laveuse à vaisselle• Machine à café (en location)• Réfrigérateur du restaurant |

DÉCLARATIONS DU VENDEUR :

1. GARANTIE LÉGALE : La présente vente est faite sans garantie légale de qualité, 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 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 : Le vendeur fournira un certificat de localisation daté de 2018.

5. BAUX : Baux en force pour location des loyers résidentiels et commerciaux. L'acheteur s'engage à les respecter ou faire les arrangements nécessaires avec les locataires, une fois qu'il en sera propriétaire. Pour obtenir plus d'information sur les baux, veuillez consulter les courtiers inscripteurs. Le vendeur pourra remettre une copie des baux une fois une promesse d'achat acceptée.

6. SERVITUDES : Le vendeur déclare que l'immeuble fait l'objet de servitudes. Il existe des servitudes :

- de non-construction, de droit de passage et de vue (# 64 641 et 176 702)
- de tolérance pour le maintien en usage des ouvertures du côté de la Banque Canadienne Impériale de Commerce
- un procès-verbal de bornage entre la Compagnie Trust National et monsieur Alain Pouliot (# 178 687)
- un avis de bail publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Richmond (# 24 235 399)
- d'utilité publique pour le transport et la distribution des services d'électricité, de téléphone, de télécommunication et de câblodistribution.

7. DROIT DE PREMIER REFUS : Il y a présentement un droit de premier refus sur la propriété d'une durée de 15 jours. L'acheteur comprend qu'il devra attendre la réponse du premier acheteur afin de confirmer officiellement son achat.

8. PATRIMOINE CULTUREL : Selon le certificat de localisation émis en 2018, dans la section "Conformité aux règlements", le lot 4 835 533 est inclus à l'intérieur d'une aire d'intégration architecturale et de protection patrimonial en vertu du règlement 488 de la Ville de Danville. 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. Il appartient à l'acheteur de faire ses propres vérifications auprès de la municipalité. Le vendeur ainsi que le courtier se dégagent de toutes responsabilités.

Date : 12-06-2025

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.*

CLAUSE SERVITUDE

Sujet ledit immeuble à toutes les servitudes actives ou passives, apparentes ou occultes et d'utilité publique pouvant l'affecter, notamment :

- des servitudes de non-construction, de droit de passage et de vue, telles que créées aux termes d'un acte d'échange reçu devant Me J.Maurice Beauchesne, notaire, le vingt-huit juillet mil neuf cent cinquante-huit (28-07-1958) et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Richmond, le vingt-deux août mil neuf cent cinquante-huit (22-08-1958), sous le numéro 64 641;
- une servitude de tolérance pour le maintien en usage des ouvertures du côté de la Banque Canadienne Impériale de Commerce, créée aux termes d'un acte reçu devant Me Serge Chagnon, notaire, le quatorze septembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf (14-09-1989) et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Richmond, le vingt-deux septembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf (22-09-1989);
- un procès-verbal de bornage entre la Compagnie Trust National et monsieur Alain Pouliot, préparé par monsieur Jacques Blanchard, arpenteur-géomètre, en date du quatorze août mil neuf cent quatre-vingt-neuf (14-08-1989) et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Richmond, le cinq mars mil neuf cent quatre-vingt-dix (05-03-1990), sous le numéro 178 687; et
- un avis de bail publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Richmond, le premier novembre deux mille dix-huit (01-11-2018), sous le numéro 24 235 399.

Cet immeuble pourrait être sujet aux droits potentiels d'Hydro-Québec d'occuper une partie de la propriété aux fins d'installation des circuits, poteaux et équipements nécessaires au branchement et au réseau, le tout conformément aux *Conditions de service d'électricité* en vigueur et lui permettant de faire ses travaux d'installation et d'entretien unilatéralement.

Cet immeuble est également sujet à un procès-verbal de bornage entre la Compagnie Trust National et monsieur Alain Pouliot, préparé par monsieur Jacques Blanchard, arpenteur-géomètre, en date du quatorze août mil neuf cent quatre-vingt-neuf (14-08-1989) et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Richmond, le cinq mars mil neuf cent quatre-vingt-dix (05-03-1990), sous le numéro 178 687.

No: 18074D

14/06/2018

Date: _____
Copie No 3

M.R.C. des Sources

CERTIFICAT DE LOCALISATION

LOT : 4 835 533

CADASTRE : Québec

MUNICIPALITÉ : ville de Danville

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE : Richmond

Minute : 9265

ROLLAND DESLANDES
arpenteur - géomètre

46, rue Fréchette, Asbestos, Qc J1T 4J2
(819) 879-7115

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE RICHMOND**

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Je, soussigné, Rolland DESLANDES, arpenteur-géomètre, dûment qualifié pour exercer ma profession, 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 :

OPÉRATIONS D'ARPENTAGE :

Le 11 juin 2018, j'ai procédé à l'arpentage de la propriété de dame Lucie GAOUETTE, située aux numéros civiques 4, 6A, 6B, 6C et 8 de la rue du Carmel, en la municipalité de la ville de Danville, M.R.C. des Sources.

Toute cette propriété est désignée comme étant le lot originaire numéro QUATRE MILLIONS HUIT CENT TRENTE-CINQ MILLE CINQ CENT TRENTE-TROIS (lot 4 835 533) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Richmond, et peut être plus explicitement décrite comme suit :

DESCRIPTION :

De figure irrégulière, borné vers l'ouest par la rue du Carmel (lot 4 835 785), vers le nord et vers le nord-est par le lot 4 835 534, vers l'est et vers le sud par le lot 4 835 537; mesurant un mètre et sept centièmes (1,07 m) et douze mètres et treize centièmes (12,13 m) vers l'ouest, dix-neuf mètres et cinq centièmes (19,05 m) vers le nord, deux mètres et quatre-vingt-quatorze centièmes (2,94 m) vers le nord-est, dix mètres et quarante-deux centièmes (10,42 m) vers l'est et vingt et un mètres et trente-quatre centièmes (21,34 m) vers le sud; contenant en superficie deux cent soixante mètres carrés et neuf dixièmes (260,9 m²).

Le tout est illustré sur le plan ci-joint, préparé par le soussigné en date du 14 juin 2018.

TITRE DE PROPRIÉTÉ :

Les recherches faites le 10 mai 2018 montrent que dame Lucie GAOUETTE paraît être la propriétaire de l'emplacement ci-dessus décrit, pour l'avoir acquis de monsieur Alain POULIOT, aux termes d'un acte de vente reçu devant M^e Nathalie LAMBERT, notaire, le 20 décembre 1994 et inscrit au



registre foncier du bureau de la publicité des droits de Richmond, le 21 décembre 1994, sous le numéro 200 452.

BORNAGE :

La limite est de l'emplacement ci-dessus décrit a fait l'objet d'un bornage par Charles Crawford LINDSAY, arpenteur-géomètre, le 16 juillet 1955, dont le procès-verbal a été inscrit au registre foncier du bureau de la publicité des droits de Richmond, le 11 août 1955, sous le numéro 56 787.

Les limites nord et nord-est de l'emplacement ci-dessus décrit ont fait l'objet d'un bornage par Jacques BLANCHARD, arpenteur-géomètre, le 5 juillet 1989, dont le procès-verbal a été inscrit au registre foncier du bureau de la publicité des droits de Richmond, le 5 mars 1990, sous le numéro 178 687.

Selon le registre foncier, aucune des autres limites du bien-fonds n'a fait l'objet d'un bornage.

HISTORIQUE CADASTRAL :

Le lot numéro 4 835 533 du cadastre du Québec a été inscrit en vertu d'un plan préparé par Rolland DESLANDES, arpenteur-géomètre, le 3 septembre 2014, déposé au Service du cadastre le 5 septembre 2014 et mis en vigueur le 10 septembre 2014. Ce lot remplace une partie des lots 29 et 30 du cadastre du village de Danville.

Les lots numéros 29 et 30 du cadastre originaire du village de Danville ont été inscrits en vertu d'un plan préparé par C. G. SHEPPARD, arpenteur-géomètre, le 25 février 1880, révisé par F. PAGÉ, arpenteur-géomètre, le 27 mars 1905, déposé au Service du cadastre le 29 juin 1905 et mis en vigueur le 16 novembre 1905.

CONCORDANCE ENTRE L'OCCUPATION, LES TITRES ET LE CADASTRE :

Les limites établies pour les fins du présent certificat de localisation sont basées sur les procès-verbaux de bornage de C. C. LINDSEY et de Jacques BLANCHARD, arpenteurs-géomètres, inscrits au registre foncier sous les numéros 56 787 et 178 687.

Ces limites ainsi établies correspondent à l'ensemble de l'occupation sur les lieux.

Les limites, les mesures et la contenance de l'immeuble telles qu'établies correspondent à celles apparaissant au plan global du cadastre du Québec.

DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS ET LOCALISATION :

La construction est entièrement érigée à l'intérieur des limites de la propriété ci-dessus décrite.

Cette construction est un édifice à un, deux et trois étages portant les numéros civiques 4, 6A, 6B, 6C et 8 de la rue du Carmel dont le parement extérieur est en stuc et clin de vinyle. La position et les dimensions de cette bâtisse figurent sur le plan ci-joint.

CONFORMITÉ AUX RÈGLEMENTS :

La présente propriété est située à l'intérieur de la zone C-68 et est conforme quant à la position des structures, bâtiments et dépendances par rapport aux limites du bien-fonds eu égard au règlement municipal de zonage en vigueur lors de la préparation du certificat de localisation sauf :

- pour la marge de recul avant mesurée qui est de seize centièmes de mètre (0,16 m) et qui est inférieure à celle prescrite par le règlement de zonage, soit deux mètres (2,00 m);
- pour les marges de recul latérales mesurées qui sont de cinquante et un centièmes de mètre (0,51 m) et de quatre-vingt-cinq centièmes de mètre (0,85 m) et qui sont inférieures à celle prescrite par le règlement de zonage, soit un mètre (1,00 m).

Toutefois, cette construction respectait la réglementation en vigueur au moment de son érection.

Le lot 4 835 533 est inclus à l'intérieur d'une aire d'intégration architecturale et de protection patrimonial en vertu du règlement 488 de la Ville de Danville.

Le présent emplacement n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone de protection, d'une bande de protection, d'une zone d'inondation ou d'une zone à risque établie par le règlement municipal de zonage.

CHARGES, SERVITUDES ET AUTRES CONSTATATIONS :

Il existe une servitude de passage en faveur de la présente propriété contre une partie du lot 4 835 537 inscrite au registre foncier sous le numéro 64 641. Cette servitude s'exerce le long de la limite sud du présent emplacement.

Il existe une servitude de vue en faveur de la présente propriété contre le lot 4 835 537 inscrite au registre foncier sous le numéro 64 641.

Il existe une servitude de vue en faveur de la présente propriété contre le lot 4 835 534 inscrite au registre foncier sous le numéro 176 702.

Il n'y a pas d'avis d'expropriation ou de réserve pour fins publiques inscrit au registre foncier contre la propriété ci-dessus décrite.

Il existe cinq fenêtres, dans le mur sud de l'édifice érigé sur la présente propriété, situées à moins d'un mètre et cinquante centièmes (1,50 m) de la ligne latérale. Ces fenêtres sont couvertes par la servitude inscrite au registre foncier sous le numéro 64 641.

Il existe cinq fenêtres, dans le mur nord de l'édifice érigé sur la présente propriété, situées à moins d'un mètre et cinquante centièmes (1,50 m) de la ligne latérale. Ces fenêtres sont couvertes par la servitude inscrite au registre foncier sous le numéro 176 702.

Il existe une fenêtre obstruée, dans le mur ouest du garage érigé sur le lot 4 835 537, située à moins d'un mètre et cinquante centièmes (1,50 m) de la ligne arrière. Cette fenêtre ne semble pas faire l'objet d'une servitude inscrite au registre foncier.

L'avant-toit de l'édifice érigé sur la présente propriété empiète dans l'emprise de la rue du Carmel. Cet empiètement mesure vingt-trois centièmes de mètre (0,23 m).

LOIS AFFECTANT LA PROPRIÉTÉ :

a) Loi sur le patrimoine culturel

selon le registre foncier, cette propriété ne constitue pas un bien patrimonial et n'est pas située, 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);

b) Loi sur l'aéronautique

cet emplacement 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 bureau de la publicité des droits;

c) Loi instituant la Régie du Logement

l'immeuble ci-haut décrit ne présente pas les éléments apparents d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la Loi sur la Régie du logement (RLRQ, chapitre R-8.1);

d) Zone d'inondation cartographiée

cet emplacement n'est pas situé 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.

e) Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, (RLRQ, chapitre P-41.1)

l'emplacement faisant l'objet du présent certificat ne fait pas partie de la zone agricole.

PLAN :

Le plan ci-joint illustre l'immeuble désigné ci-dessus, sa contenance et les principaux éléments qui l'occupent. Il fait partie intégrante du présent certificat de localisation.

SYSTÈME DE MESURE :

Les dimensions indiquées dans ce rapport et sur le plan ci-joint sont en mètres (SI).

UTILISATION DES DOCUMENTS :

Le présent rapport et le plan qui l'accompagne doivent faire partie, selon les renseignements obtenus, de la documentation requise pour des fins de transaction immobilière (vente et financement hypothécaire) sur l'immeuble ci-dessus décrit. Ils ne peuvent être utilisés ou invoqués à des fins autres que celles auxquelles ils sont destinés; tout autre usage devra faire l'objet d'une autorisation écrite du soussigné.

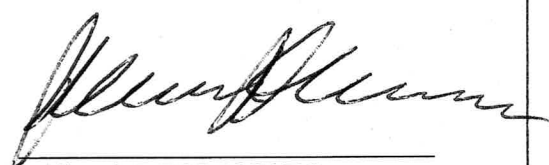
CERTIFICAT :

Le présent document a été préparé en conformité de l'Arrêté en Conseil 1798-79 concernant la norme de pratique relative au certificat de localisation à la demande expresse de dame Lucie GAOUETTE, en date du 23 avril 2018.

Je certifie que le présent rapport et le plan qui l'accompagne sont conformes aux renseignements obtenus par le mesurage, l'observation des lieux et les documents que j'ai pu recueillir.

Préparé à ASBESTOS, ce quatorzième jour du mois de juin de l'an deux mille dix-huit, sous le numéro neuf mille deux cent soixante-cinq (9265) de mes minutes.

Dossier : 18074D

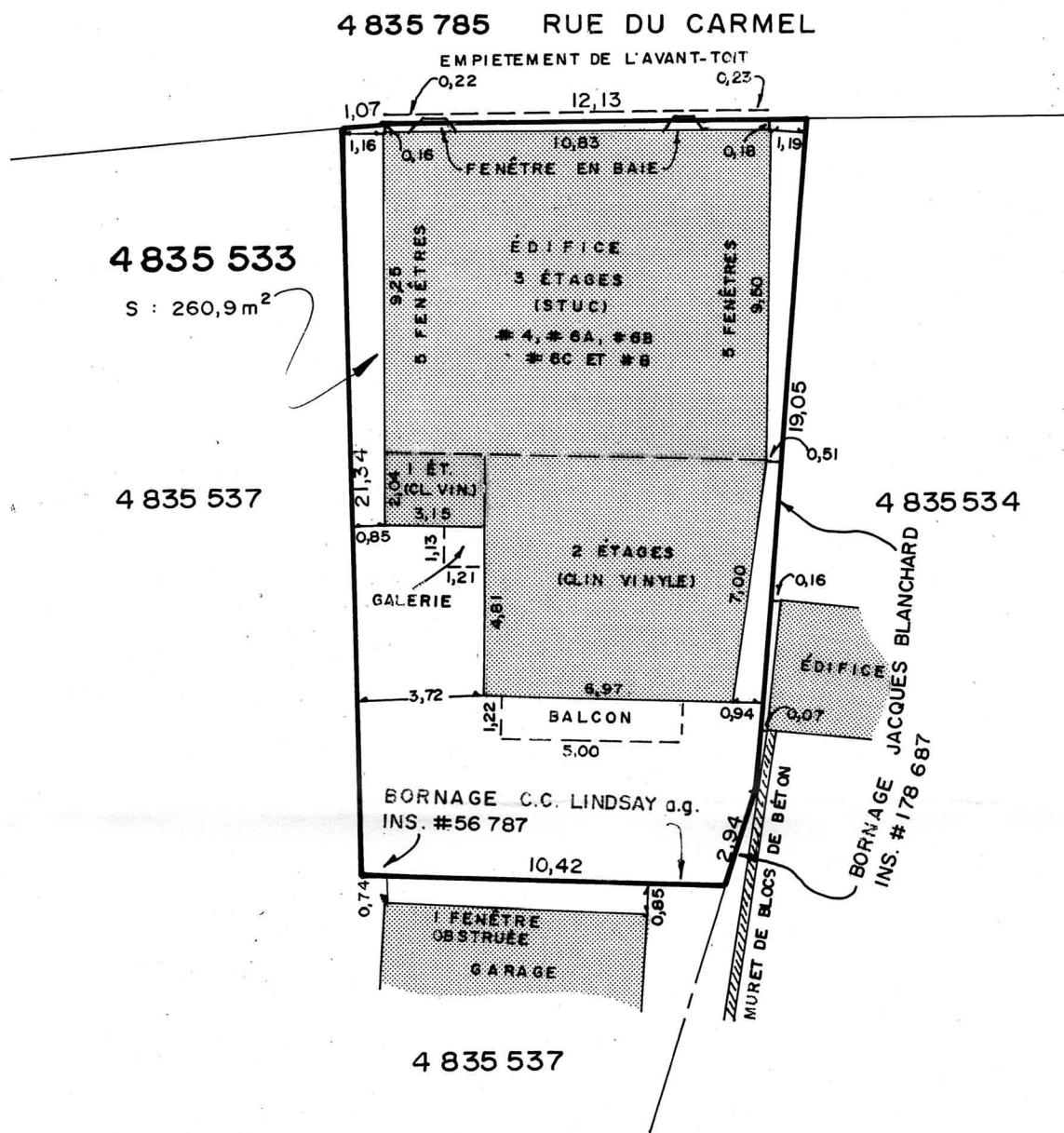


Rolland DESLANDES,
arpenteur-géomètre

VRAIE COPIE DE L'ORIGINAL

Émise le 21. Juin 2018.....

Par :
arpenteur(e)-géomètre



N.B.: TOUTES LES DISTANCES DES STRUCTURES AUX LIMITES DE PROPRIÉTÉ ONT ÉTÉ PRISES AU REVÊTEMENT.
N.B.: Le rapport accompagnant ce plan fait partie intégrante du présent certificat. Ce document ne doit pas être utilisé ou invoqué à d'autres fins que celle pour laquelle il est émis sans l'autorisation écrite du soussigné.

CERTIFICAT DE LOCALISATION

LOT (S) : 4 835 533
CADASTRE : QUÉBEC
MUNICIPALITÉ : VILLE DE DANVILLE
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE : RICHMOND

À LA DEMANDE DE : **BINNERIE DU CARRÉ**

POUR FIN DE : TRANSACTION IMMOBILIÈRE
DATE DE LEVÉ : 11-06-2018

N.B.: Les directions sont conventionnelles.
Mesure métrique (SI).

| | |
|-------------------|------------------------------------|
| ÉCHELLE : 1 : 200 | VRAIE COPIE DE L'ORIGINAL : |
| DOSSIER : 18074D | Émise le 21 juin 2018 |
| MINUTE : 9265 | Par [Signature] arpenteur-géomètre |



Rolland Deslandes
arpenteur-géomètre

ASBESTOS LE 14-06-2018

[Signature]

ROLLAND DESLANDES
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE