

# ANNEXE A1

Adresse : 118 A route 212 Est,  
La Patrie, JOB 1Y0

No de lots :  
5 698 883  
5 687 084  
5 687 083  
5 687 082

INCLUSIONS	EXCLUSIONS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Bouilleuse CDL int Fire Au bois 3.6 x 12</li><li>• Séparateur CDL 1 poteau</li><li>• Presse à sirop 10 pouces</li><li>• Bain marie 34 gallons</li><li>• Pompe et relacheur</li><li>• Dryer</li><li>• 1 panne de rechange</li><li>• 8 bails en stainless</li><li>• 10 réservoirs 1000 litres</li><li>• Préchauffeur pour bouilleuses</li><li>• Tracteur Mahindra 5035 hydrostatique avec pelle 2014 chaîne a glace</li><li>• Processeur a bois Red runner</li><li>• Fendeuse/winch a bois 3500 lbs fournis</li><li>• Gratte à neige</li><li>• Souffleur à neige</li></ul> <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"><li>• 2 maisons avec un demi-hectares chacun (116, route 212 Est, La Patrie et le 110, Route 212 Est La Patrie)</li></ul>

## 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. **MONTANT DE VENTE PLUS TAXES :** 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). Le montant de vente est plus les taxes applicables.
4. **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.

5. **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).  
Le puits situé sur la propriété de la maison **n'est pas inclus** dans la présente vente. Pour la première année suivant la transaction, l'acheteur pourra obtenir l'eau du voisin avec son accord. Par la suite, l'acheteur sera entièrement responsable de l'aménagement de son propre puits sur son terrain afin d'assurer son approvisionnement en eau.
6. **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.
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. **(Voir document ci-joint)**
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. **POSSIBILITÉ D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE** : Afin d'obtenir un permis de construction d'une résidence ou autre, l'acheteur devra lui-même s'assurer de la faisabilité de son projet avec la municipalité et/ou autres instances légales et/ou autorités compétentes. 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. Celui-ci est l'unique responsable d'obtenir la confirmation que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux dispositions pertinentes en matière de zonage soit avec la municipalité et/ou les instances légales et/ou autorités compétentes. Le vendeur ainsi que le courtier se dégagent de toutes responsabilités. Si l'acheteur désire un délai afin de faire ses vérifications, il doit en aviser immédiatement le courtier afin d'ajouter la clause dans la promesse d'achat.
10. **DÉNOMBREMENT** : Le nombre d'entailles installées selon le plan d'érablière 2022 a été établi à 1131. Le vendeur déclare que le nombre d'entailles réel installé est maintenant à +/- 1500. Le nombre d'entailles potentiel pour l'ensemble de la terre pourrait atteindre 5 181 entailles, il s'agit d'un nombre approximatif. Il n'existe aucun document attestant le nombre d'entailles ou d'érables potentielles Si l'acheteur souhaite effectuer un dénombrement officiel, ou prévoir un délai, afin d'effectuer des vérifications à cet égard, il pourra le prévoir dans la promesse d'achat. L'acheteur dégage le vendeur et le courtier immobilier en lien avec le nombre d'entailles potentiel. L'acheteur le comprend et s'en déclare satisfait.

11. **CONTINGENT ACÉRICOLE:** Actuellement, il y a un contingent, mais il n'est pas transférable, donc celui-ci ne fera pas partie de la transaction. L'acheteur reconnaît avoir été informé.
12. **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.
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. **ZONE INONDABLE :** Il y aurait une zone inondable sur la propriété. 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)
15. **ARTICLE 59 :** Une partie de la propriété est inscrite sous un article 59. L'acheteur devra lui-même faire la vérification avec la municipalité afin de s'assurer, avec eux, de la faisabilité de son projet et de l'obtention des permis nécessaires selon la disposition de la loi en matière de zonage. Si l'acheteur désire du temps supplémentaire à la promesse d'achat afin de pouvoir faire cette démarche, il devra en aviser le courtier au moment de la signature de l'offre d'achat afin de l'inclure dans ses conditions.
16. **SERVITUDES :** Le vendeur déclare que l'immeuble est l'objet de servitude et 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, ainsi que les servitudes suivantes:  
Sujet à une servitude perpétuelle de puisage d'eau #94 728  
Sujet à une servitude de passage #94 728  
Sujet à une servitude perpétuelle et réciproque de passage et d'accès aux lacs #94 728  
Sujet à une servitude perpétuelle de passage #94 728

- Une servitude perpétuelle de puisage d'eau, le tout tel que constitué aux termes de l'acte publié au Registre foncier du Québec, circonscription foncière de Compton, sous le numéro 94 728.
- Une servitude de passage, le tout tel que constitué aux termes de l'acte publié au Registre foncier du Québec, circonscription foncière de Compton, sous le numéro 94 728.
- Une servitude perpétuelle et réciproque de passage et d'accès aux lacs, le tout tel que constitué aux termes de l'acte publié au Registre foncier du Québec, circonscription foncière de Compton, sous le numéro 94 728.
- Une servitude perpétuelle de passage, le tout tel que constitué aux termes de l'acte publié au Registre foncier du Québec, circonscription foncière de Compton, sous le numéro 94 728.

Puisque le vendeur est propriétaire des fonds servants et des fonds dominants, ces servitudes sont éteintes en vertu de la l'article 1191 du code civil du Québec, l'acquéreur devenant lui aussi propriétaire des fonds servants et dominants.

De plus, l'immeuble est sujet aux droits potentiels d'Hydro-Québec d'avoir gratuitement le droit à l'usage du tréfonds pour l'installation, le maintien, le raccordement, l'exploitation, la modification et le prolongement, l'utilisation et l'entretien des équipements de la ligne d'Hydro-Québec, conformément à l'article 18.1 des Conditions de service d'électricité approuvées par la Régie de l'énergie par la décision D-2008-028, R-3535-2004 datée du 6 mars 2008.

17. **AQUEDUC ET INSTALLATIONS SEPTIQUES** : L'immeuble présentement vendu n'est pas desservi par un service d'aqueduc ni par un service d'égout sanitaire de la municipalité concernée.
18. **SÉPARATION DE LA MAISON ET DU CHALET AVEC CHACUN 5000 M2 DE LA TERRE** : L'acheteur et le vendeur comprennent qu'afin de pouvoir signer l'acte de vente chez le notaire, ce dossier demande des confirmations, des nouveaux numéros de lots ou autres soit par la municipalité, la CPTAQ ou autre instances légales impliquées dans le processus. De ce fait, l'acheteur et le vendeur comprennent et acceptent que ni le vendeur ni le courtier ne peuvent contrôler aucun délai de réponses et/ou aucune signature. L'acheteur et le vendeur s'en déclarent satisfaits.
19. **ACCEPTATION CPTAQ** : La présente vente est conditionnelle à l'acceptation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) de faire reconnaître les deux droits acquis résidentiels existants et les exclure de la transaction, incluant le chalet et la maison. L'acheteur reconnaît que, suite à cette approbation, les numéros de lot pourront être modifiés conformément aux exigences de la CPTAQ. Dans l'impossibilité d'obtenir les droits acquis pour les propriétés le vendeur aura l'option de rendre la promesse d'achat nulle et non avenue.
20. **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 : 22-08-2025

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.*

## Info Maxxum

De: SAP <producteurs@info-maxx.com>  
Envoyé: 20 août 2023 10:24  
À: Info Maxxum  
Cc: Jean-Philippe Trépanier, courtier immobilier  
Objet: Re: 24576 – Préapprobation transfert de contingent  
Pièces jointes: 24576\_Certificat\_contingent\_2023.pdf

Indicateur de suivi: Assurer un suivi  
Statut de l'indicateur: Avec indicateur

Bonjour | Monsieur Guénette,

Nous énumérerons vos questions ci-dessous avec nos réponses en rouge.

1. Combien de contingent est transférable lors de la vente de l'érablière (si une transaction a lieu d'ici la fin 2025) ?  
— Aucune quantité de contingents n'est transférable, vu que le contingent émis au dossier provient d'un projet de démarrage demandé en 2023. Le règlement stipule qu'un projet demandé une fois complété doit être en production pour une période de 5 ans. En analysant le dossier, nous avons émis du contingent pour 1312 entailles en 2024 sur une offre de 5181 entailles et nous n'avons eu aucune production de livrée. À la réception des documents, nous procéderons au retrait du contingent, comme l'exige le règlement.

2. Totalisant combien d'entailles potentielles ?  
— Au dossier nous avons un secteur installé avec 1312 entailles potentielles.

3. Merci de confirmer les numéros de lots.  
— Nous avons les mêmes lots mentionnés ci-haut.

4. Y a-t-il des agrandissements ou tirages ou autres d'accordé il y a moins de cinq ans ? Si oui, quelle date ?  
— Nous avons un démarrage de 2023 toujours actif au dossier.

5. Est-ce qu'il y a un locataire, si oui, avez-vous la fin de bail ?  
— Aucun locataire.

6. Y a-t-il d'autres informations que nous devons savoir ?  
— Aucune créée au dossier.  
— L'acquéreur sera détenteur d'entailles non réglementaires. Des pénalités pourraient être appliquées à son dossier.

Vous trouverez ci-joint le certificat de contingent 2023.

N'hésitez pas à nous contacter pour toute question complémentaire.

Salutations,

# Transfert de responsabilité : engagement à ne pas détruire les investissements sylvicoles

## IDENTIFICATION DES PARTIES

<b>SECTION 1 LE VENDEUR</b>	Nom (individu ou entreprise) : _____
	Adresse : _____ Ville : _____
	Code postal : _____ Téléphone : _____ Cellulaire : _____
	Courriel : _____
	Pour les entreprises : Nom et titre de la personne autorisée à signer le contrat : _____
	Ci-après nommé le « vendeur »

<b>SECTION 2. L'ACQUÉREUR</b>	Nom (individu ou entreprise) : _____
	Adresse : _____ Ville : _____
	Code postal : _____ Téléphone : _____ Cellulaire : _____
	Courriel : _____
	Pour les entreprises : Nom et titre de la personne autorisée à signer le contrat : _____
	Ci-après nommé l'« acquéreur »

Ci-après collectivement nommées les « parties »

## SECTION 3. OBJET DU CONTRAT

Considérant que l'acquéreur achète du vendeur le(s) lot(s) numéro(s) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ du cadastre \_\_\_\_\_  
et que la transaction a eu lieu devant le notaire (nom) \_\_\_\_\_  
en date du \_\_\_\_\_.

Considérant que le vendeur (ou les propriétaires précédents le cas échéant) s'est engagé envers \_\_\_\_\_ (l'« Agence ») à ne pas détruire les investissements sylvicoles décrits au tableau 1 pour les durées déterminées ou, à défaut, à rembourser en tout ou en partie le montant de l'aide financière versée, et que cet engagement a été respecté.

En conséquence, le présent contrat vise à transférer ces obligations à l'acquéreur, lequel en a pris connaissance aux fins du présent contrat.

## SECTION 4. OBLIGATION DE L'ACQUÉREUR

L'acquéreur 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, soit de :

- veiller à la protection des investissements sylvicoles décrits au tableau 1 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 au tableau 1.

L'acquéreur s'engage à respecter les conditions et les fins de l'utilisation pour lesquelles cette participation financière a été accordée par l'Agence.

Dans le cas de l'aliénation par l'acquéreur, par vente ou autrement, des investissements sylvicoles décrits au tableau 1 avant la date d'échéance de l'engagement, l'acquéreur s'engage à informer le futur acheteur des obligations de ce contrat, et à obtenir son engagement à les respecter.

Dans le cas où l'Agence refuserait de libérer de ses obligations le vendeur, ou les propriétaires précédents le cas échéant, l'acquéreur s'engage à indemniser le vendeur, ou les propriétaires précédents le cas échéant, de toute somme qui pourrait lui être réclamée par l'Agence pour la destruction des investissements sylvicoles identifiés au tableau 1, de même que de toute dépense ou frais corrélatifs occasionnés au vendeur, ou les propriétaires précédents le cas échéant, des suites de cette destruction.



**Tableau 1 : Description des investissements sylvicoles**

Numéro de prescription sylvicole (et rapport d'exécution)	Code de travaux (description, à titre indicatif)	Aide financière versée (\$)	Date d'octroi	Échéance des engagements

Note pour annexer des informations supplémentaires au tableau 1 ou le remplacer : \_\_\_\_\_

## SECTION 5. TRANSMISSION DES DOCUMENTS

L'acquéreur consent à ce que le vendeur fasse parvenir une copie du présent contrat signé par les parties à l'Agence lorsque la transaction sera officialisée afin que le vendeur obtienne une libération des engagements.

Lorsque les parties sont des compagnies ou des propriétés collectives, elles consentent à ce que les résolutions désignant le représentant autorisé à signer les documents soient également transmises à l'Agence.

Les parties et l'Agence consentent à ce que le présent contrat puisse être signé sur des exemplaires séparés, incluant en version numérisée. Les signatures par envoi de copie numérisée ou PDF sont donc acceptées. Chacun de ces exemplaires sera réputé être un original et tous ces exemplaires constitueront ensemble un seul et même contrat.

## SECTION 6. SIGNATURES

À (lieu) \_\_\_\_\_, À (lieu) \_\_\_\_\_,

le (date) \_\_\_\_\_ le (date) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Le vendeur

\_\_\_\_\_  
L'acquéreur

## SECTION 7. APPROBATION DE L'AGENCE

L'approbation de l'Agence pour le transfert de responsabilités peut être transmise dans un autre document directement à un notaire faisant les démarches au nom des parties. Dans ce cas, les parties n'ont pas à contacter l'Agence. Le notaire transmettra à l'Agence le contrat signé par les parties.

Considérant que l'acquéreur n'a pas été reconnu en défaut dans la destruction d'investissements sylvicoles sur un autre lot boisé ou de ne pas avoir respecté les conditions d'attribution d'une aide financière de l'Agence.

Considérant que l'acquéreur accepte d'assumer les responsabilités du vendeur et des propriétaires précédents le cas échéant concernant la protection des investissements sylvicoles identifiés au tableau 1.

En conséquence, l'Agence libère le vendeur, et les propriétaires précédents le cas échéant, de toutes obligations relatives à la protection des investissements sylvicoles inscrits au tableau 1 et reconnaît maintenant l'acquéreur responsable de celles-ci à partir de la date de la signature de l'acte de vente de la propriété.

À (lieu) \_\_\_\_\_,

le (date) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
L'Agence



(Responsabilité du vendeur de l'acheminer au groupement forestier)

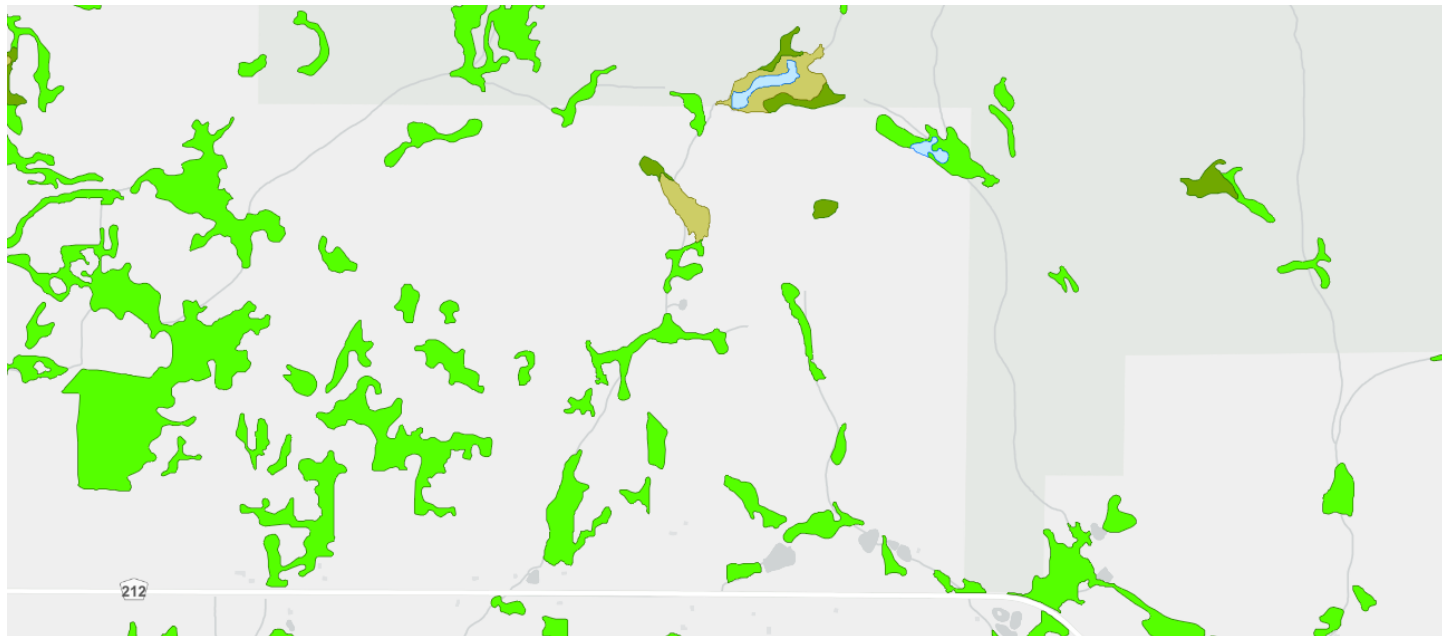


# Milieu Humide

Adresse :  
118 A route 212 Est,  
La Patrie, J0B 1Y0

Lot(s) :  
5 698 883  
5 687 084  
5 687 083  
5 687 082

---

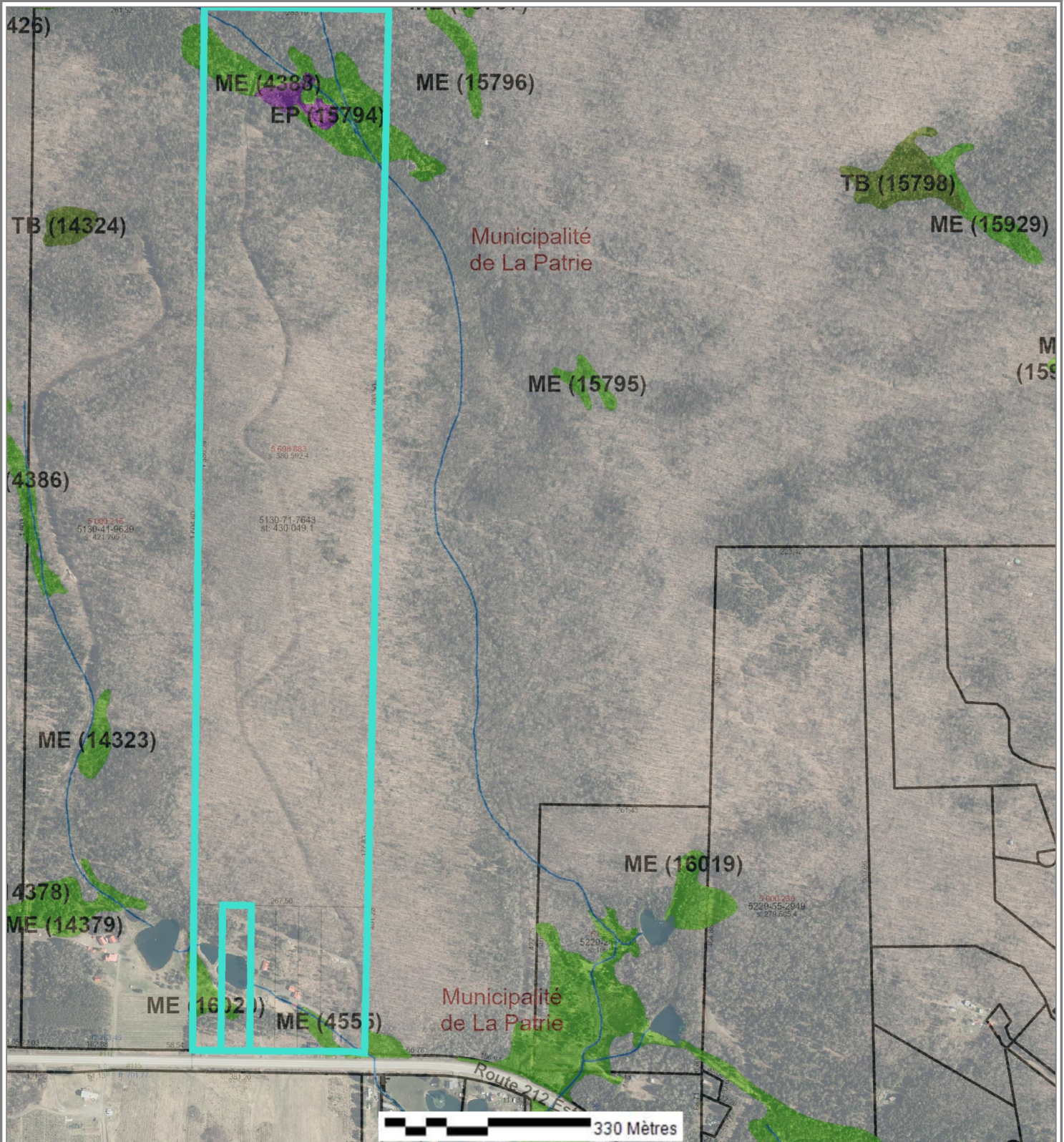


## Aspects légaux :

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-milieus-humides-du-quebec/>

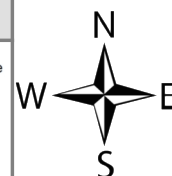


# La Patrie



## Légende

<b>2932-58-7456</b>	Immatriculation	<b>#108</b>	Numéro civique		Occupation		Hydrographie surfacique
<b>70-P / 4 368 572</b>	Numéro de lot	<b>Rivière Bonaventure</b>	Hydronyme		Pyône de ligne électrique		Zone verte
s: 1 265,4	Superficie de lot	<b>Route des Érables</b>	Odonyme		Point d'immatriculation		Unité d'évaluation
st: 4 854,5	Superficie totale	<b>Rang IV</b>	Identification de cadastre		Hydrographie linéaire		Cadastre
30,48	Mesure	<b>6000</b>	Identification d'unité de voisinage		Flèche de renvoi pour les lots		Unité de voisinage
ft: 6,10	Mesure de frontage				Flèche de renvoi pour unité d'évaluation		Limite municipale
					Connectivité		
					Servitude, emprise et limite des eaux		



Hors de l'usage auquel ils sont destinés, ces renseignements n'ont aucune valeur légale. La matrice ne constitue donc pas un document permettant de certifier la possession d'une propriété, les limites légales d'une propriété ou son positionnement.

Échelle: 1:8315  
Date d'impression: 2025-08-14



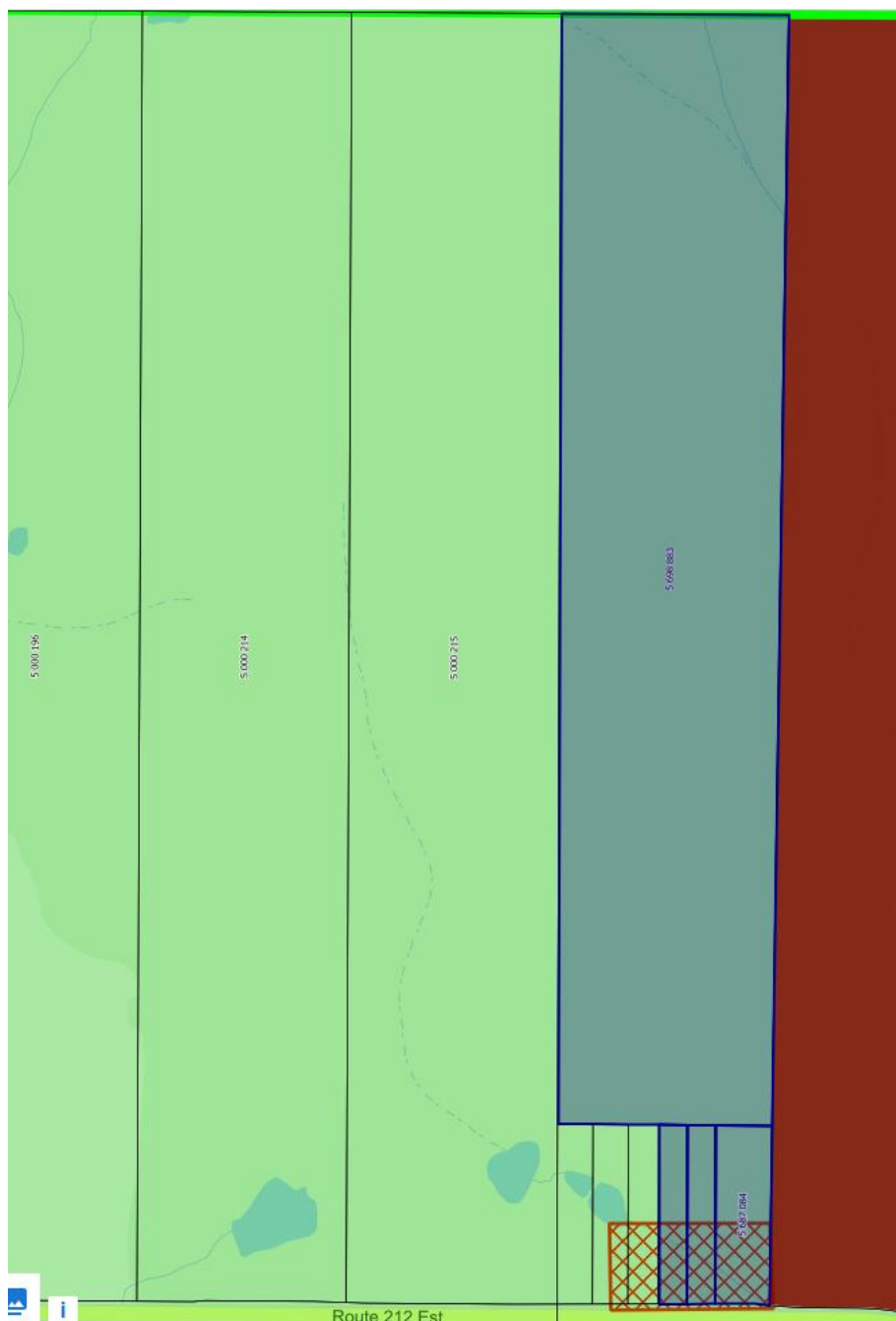
# CPTAQ

## Article 59

### Vue aérienne

Adresse :  
118 A route 212 Est,  
La Patrie, J0B 1Y0

Lot(s) :  
5 698 883  
5 687 084  
5 687 083  
5 687 082



#### 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/](https://geoegl.msp.gouv.qc.ca/igo/cptaq_demeter/)

5 000 190  
S: 419 555,4

5 000  
S: 419

5 000 211  
S: 421 205,4

5 698 883  
S: 380 592,4

1 203,50

223,42

5 000 239  
S: 279 505,4

90°566

5 000 207  
S: 1 194,4

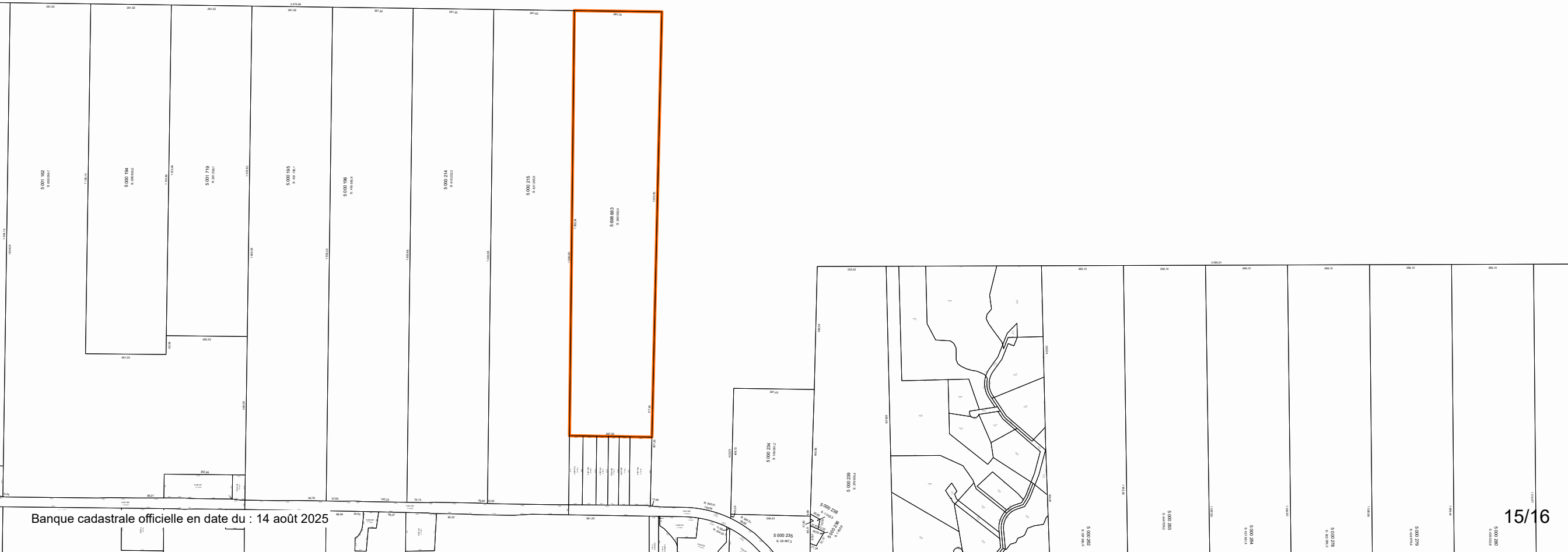
5 000 208  
S: 1 194,4

5 000 212  
S: 1 194,4





5 000 282  
5 29 400 110,0



# CPTAQ

## Vue aérienne

Adresse :  
118 A route 212 Est,  
La Patrie, J0B 1Y0

Lot(s) :  
5 698 883  
5 687 084  
5 687 083  
5 687 082



### 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/](https://geoegl.msp.gouv.qc.ca/igo/cptaq_demeter/)