

ANNEXE A1

Adresse :
3574 et 3501, chemin Royal,
St-Francois-de-L'Île-d'Orléans,
QC, G0A 3S0

No de lots :
6 283 514
6 282 479

INCLUSIONS

- Chargeur compact
- Chauffe-eau propane
- Bassin lait et compresseur
- Moteur et système vacuum
- Silo grain
- Frigo fromagerie (2x)
- Machine sous-vide
- Chaudron vapeur (2x)
- Mélangeur
- Mixeur (3x)
- Troupeau
- Louve
- Lactoduc
- Machine d'épuration eau
- Table inox (6x)
- Évier inox (3x)
- Presse fromage
- Claie affinage
- Génératrice
- Pasteurisateur
- Équipement divers fromagerie et étable
- Camion RAM 2022
- Machine crème glacée
- Congélateur (8x)
- Comptoir réfrigéré (3X)
- Présentoir réfrigéré
- Présentoir congelé
- Étagère grillagée (11x)
- Caisse enregistreuse (5x)
- Table et chaise
- Table pique-nique
- Frigo à boisson (5x)
- Réchaud chocolat (2x)
- Climatiseur fromagerie et commerce (4x)
- Chambre froide (1x), salle d'affinage (2x) et compresseurs
- Toyota Corolla 2009
- Volkswagen Jetta 2019 :
- Ameublement, électroménagers et vaisselle inclus dans loft employé à la ferme. 3574 chemin royal.

EXCLUSIONS

- Ameublements chambre et cuisine, et électroménagers et vaisselle du presbytère, 3501 chemin royal
- Inventaire fourrage, fromage, savon : Variable, à déterminer.

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

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. **PUITS | EAU** : Le 3574 et 3501 chemin Royal bénéficient tous les deux d'un puits, vendus sans aucuns documents de conformités, aucunes factures ou autres concernant les 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).
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 ne fournira pas de document d'arpentage, ni aucun certificat de localisation cette vente. L'acheteur s'en déclare satisfait.
6. **ZONAGE AGRICOLE** : L'acheteur reconnaît que le lot 6 282 479 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. **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.
8. **SERVITUDES** : Le vendeur déclare que l'immeuble est 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.
Le lot 6 283 514 est sujet à une servitude d'égout #21 730 251
Le lot 6 283 514 bénéficie d'une servitude de passage #26 000 898
Le lot 6 282 479 bénéficie d'une servitude de passage #17 389 231
9. **FOSSE SEPTIQUE ET CHAMP D'ÉPURATION** : Au niveau du 3501, chemin Royal, l'immeuble est desservi par le système d'égout. Du côté du 3574, chemin Royal, selon nos vérifications auprès de la municipalité, l'immeuble bénéficierait d'un système septique pour 3 chambres ou pour une capacité de 750 gallons. 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.

10. **BÂTIMENT PATRIMONIAL ET DROIT DE PREMIER REFUS** : La résidence sur le lot 6 283 514 fait partie des maisons de l'inventaire patrimonial et elle est classé C. L'acheteur comprend que toutes modifications, rénovations ou autres doivent toujours répondre à la réglementation municipale ainsi que celle du ministère du Patrimoine du Québec étant donné ce statut. Le ministère du Patrimoine a également un droit de premier refus de 60 jours. Le présent acheteur comprend qu'il devra attendre la réponse officielle du Ministère afin de pouvoir officialiser son possible achat. Tous les délais contenus à la promesse d'achat commenceront à courir à compter de la réception de l'avis écrit du vendeur à savoir si le premier acheteur refuse son droit de premier refus.
11. **SITE PATRIMONIAL** : L'Île-d'Orléans est un site patrimonial soumis à un plan de conservation. L'acheteur comprend que toutes modifications, rénovations ou autres doivent toujours répondre à la réglementation municipale ainsi que celle du ministère du Patrimoine du Québec étant donné ce statut.
12. **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.
13. **CRÉDIT DU MAPAQ (si applicable)** : 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.
14. **BAUX** : L'entreprise loue des locaux pour sa savonnerie sur l'île d'Orléans, ainsi que sur la rue du Petit Champlain dans le Vieux-Québec. L'acheteur s'engage à respecter les baux en force. Voir courtiers inscripteurs pour avoir accès aux baux.

Date : 05-09-2025

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.*

SERVITUDES

« Immeuble A »

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro **SIX MILLIONS DEUX CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE CINQ CENT QUATORZE (6 283 514)** du **CADASTRE DU QUÉBEC**, circonscription foncière de Québec.

Avec bâtisse dessus construite, portant le numéro civique **3501**, **chemin Royal, Saint-François-de-l'Île-d'Orléans (Québec) G0A 3S0**, avec toutes les circonstances et dépendances.

« Immeuble B »

Collectivement appelés **« Immeuble »**

2. SERVITUDES

L'Immeuble A bénéficie d'une servitude de passage, sur une partie du lot 6 282 145, pour le passage machinerie agricole, créée aux termes d'un acte publié au Livre foncier de la circonscription foncière de Québec, sous le numéro 17 389 231.

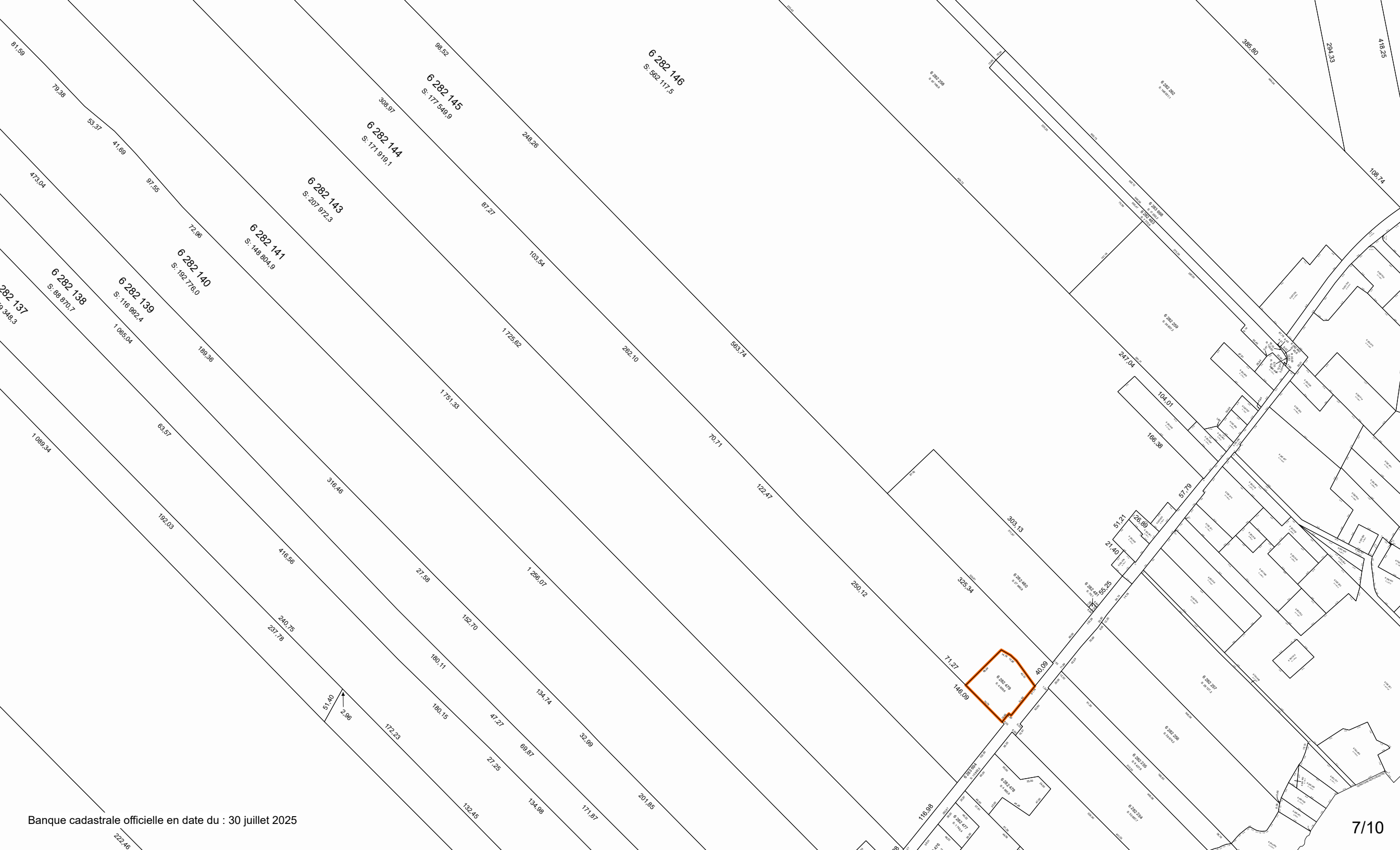
L'Immeuble B bénéficie d'une servitude de passage, sur les lots 6 283 519 et 6 282 830, pour communiquer avec le chemin public (Chemin Royal), créée aux termes d'un acte publié au Livre foncier de la circonscription foncière de Québec, sous le numéro 26 000 898.

L'Immeuble B est sujet à une servitude d'égout sanitaire et de conduits, créée aux termes d'un acte publié au Livre foncier de la circonscription foncière de Québec, sous le numéro 21 730 251.

DETAIL : FILIERE DE TRAITEMENT
VUE DE COUPE



PROJET :	MARTIN AUDET	DESSINÉ PAR :	CATHERINE LAVOIE	CONTRAT NO. :	14-014-12W
384, CHEMIN ROYAL	RESIDENCE DE SAINT-FRANÇOIS	PRÉPARÉ PAR :	PHILIPPE RACINE ING.	DATE :	16 NOVEMBRE 2014
LOT : 204 PTIE	DE L'ÎLE-D'ORLÉANS	APProuvé PAR :	PHILIPPE RACINE ING.	NOM DU FICHIER :	1401412-CW
MATRICULE : N/D	PLAN SEPTIQUE - DETAILS	EC-ELLE :	INDIQUEE	ND. PLAN :	14-014-12-CW
REFERENCES	NOMBRE DE CHAMBRES A COUCHER : 3				
SERVICE DE Dessin technique www.DACADCA					





CPTAQ

Vue aérienne

Adresse :
3574, chemin Royal
Saint-François-de-l'Île
d'Orléans G0A3S0

Lot(s) :
6 282 479



Aspects légaux :

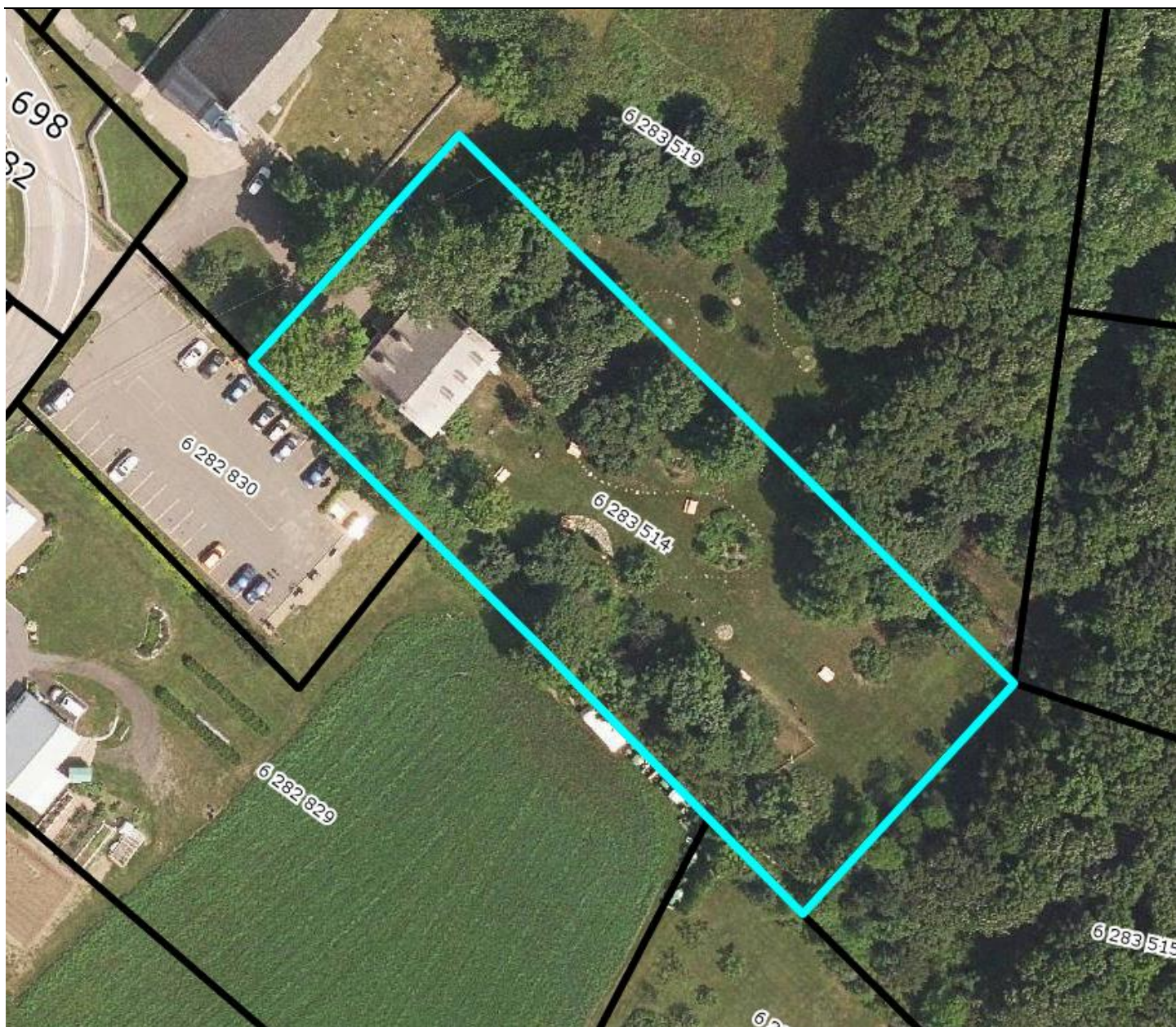
1. Cette carte contient des informations qui ont été préparées pour des fins administratives uniquement.
2. Cette matrice n'a aucune valeur légale et ne vous permet aucun droit de certification des limites cadastrales sur une propriété.
3. Source : https://geoegl.msp.gouv.qc.ca/igo/cptaq_demeter/

CPTAQ

Vue aérienne

Adresse :
3501, chemin Royal
Saint-François-de-l'Île
d'Orléans G0A3S0

Lot(s) :
6 283 514



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/