

ANNEXE A1

Adresse :

706, 710 et 710A rue St-Édouard,
Saint-Urbain, QC, G0A 4K0

No de lots :

6 157 429
6 157 428
5 720 343

<u>INCLUSIONS</u>	<u>EXCLUSIONS</u>
Tous les équipements pour la production <i>Lesquelles sont vendues sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur</i>	Récoltes Inventaires/stock Cheptel d'émeus

- 1. LA GARANTIE :** 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 :** Le montant de vente est plus les taxes applicables. 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.
- 4. 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.
- 5. 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. Leurs installations ont été fait selon les normes reconnues et ceux-ci sont tous assurés.
- 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. SUPERFICIE :** Superficie et mesures de la terre vendue selon le cadastre municipal, terre non arpentée, sans garantie de contenance, et vendue telle que vue. Un certificat de localisation sera fourni pour l'économusée et la maison uniquement (si la maison est incluse dans la transaction).
- 8. ZONAGE AGRICOLE:** L'acheteur reconnaît que le lot 6 157 429 est situé dans une zone agricole, que ce lot est assujetti 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. Si l'acheteur veut du temps supplémentaire pour faire

ses vérifications, il devra ajouter une clause à la promesse d'achat. Si aucune clause n'est ajoutée, c'est que l'acheteur s'en déclare satisfait. Les autres lots sont situés en zone blanche.

- 9. ZONE INONDABLE :** Il y aurait une zone inondable sur la propriété, au bout de la terre, en bordure de la rivière. De ce fait, l'acheteur est entièrement responsable de s'assurer de la faisabilité de son ou ses projets/constructions qu'il entend faire avec la propriété ci-haut mentionnée. Si l'acheteur veut du temps supplémentaire pour faire ses vérifications, il devra ajouter une clause à la promesse d'achat. Si aucune clause n'est ajoutée, c'est que l'acheteur s'en déclare satisfait. Le chalet actuel, qui est sur pilotis, n'a jamais été inondé, même avec les plus fortes crues d'eau. L'eau a cependant passé en dessous du chalet à ces moments-là.
- 10. 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.
- Sujet à une servitude de passage #13 561 861 (affecte une partie des lots 6 157 428 et 5 720 343 en faveur d'une partie du lot 6 157 429)
 - Sujet à une servitude de passage et d'égout sanitaire #22 103 511 (la servitude de passage affecte une partie des lots 6 157 428 et 6 157 429, en faveur d'une autre partie du lot 5 720 343 et la servitude d'égout sanitaire affecte une partie des lots 6 157 428 en faveur d'une partie du lot 5 720 343).
- 11. AQUEDUC ET ÉGOUTS:** Les lots 5 720 343, 6 157 429 et 6 157 428 sont tous desservis par l'aqueduc de la ville. En revanche, uniquement les lots 6 157 428 et 5 720 343 sont branchés aux égouts. Les eaux de robinet de la ferme s'en vont dans le fossé verbal.
- 12. SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE :** Étant donné que les trois lots visés par la présente vente appartiennent à trois propriétaires distincts, trois signatures d'acte de vente pourraient être requises.
- 13. BÂTIMENT PATRIMONIAL :** La grange-étable présente sur le lot 6 157 429 fait partie de l'inventaire patrimonial agricole de la MRC. La maison présente sur le lot 5 720 343 fait partie de l'inventaire patrimonial de la MRC. L'acheteur comprend que toutes modifications, rénovations ou autres doivent toujours répondre à la réglementation en vigueur étant donné ce statut.
- 14. DROIT ACQUIS POTENTIEL AU NIVEAU DU CHALET :** Selon les vérifications préliminaires effectuées auprès de la CPTAQ, le chalet situé en bordure de la rivière pourrait être admissible à un droit acquis. Advenant que l'acheteur, suivant l'acquisition, souhaite envisager la possibilité de démolir le chalet existant afin d'y ériger un nouveau bâtiment à vocation résidentielle, il pourra déposer une demande à cet effet auprès de la CPTAQ. Le vendeur et son courtier transmettent l'information obtenue de bonne foi, sans toutefois en garantir l'exactitude ni l'issue de toute démarche ou demande présentée à la CPTAQ. L'acheteur reconnaît avoir été dûment informé et s'en déclare satisfait.

Date : 03-12-2025

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.*

13 561 861

L'AN DEUX MILLE SIX, ce premier (1^{er}) août

COMPARAÏT:

LAQUELLE, pour en venir à l'établissement par destination de propriétaire des servitudes qui font l'objet des présentes, déclare ce qui suit:

1. Elle est propriétaire propriétaire de l'immeuble dont la désignation suit:

Un immeuble connu et désigné comme étant une partie de la subdivision cadastrale du lot originaire numéro TROIS CENT SOIXANTE-SEPT (Pie 367-4), au cadastre officiel de la Paroisse de Saint-Urbain, dans la circonscription concilière de Charlevoix 2, bornée vers le Sud-est par le chemin public (route 351 vers le Sud-Est) ; vers le Nord-Ouest par la partie du lot 367-4, propriété de monsieur Germain Simard ou représentants ; vers le Nord-Est par une autre partie du lot 367-4 (propriété de madame Gertrude Gagné) et vers le Sud-est par le lot 368-8 partie. La ligne Nord-Est est située à une distance de soixante mètres (60 m), mesurée perpendiculairement à partir de la limite Nord-Est de l'emprise du chemin public, en suivant une ligne parallèle à ladite emprise avec maison d'habitation dessus construite, circonstances et dépendances.

Ci-après appelé « FONDS SERVANT » »

2. Elle est aussi propriétaire de l'immeuble dont la désignation suit:

Un immeuble connu et désigné comme étant la subdivision numéro QUATRE du lot originaire numéro TROIS CENT SOIXANTE-SEPT (367-4) du cadastre officiel de la Paroisse de Saint-Urbain, dans la circonscription foncière de Charlevoix 2.

Avec toutes les bâtisses y érigées ou qui pourront y être érigées, de même que tout ce qui est ou sera incorporé, attaché, réuni ou uni par accession à cet immeuble et qui est considéré immeuble en vertu du Code civil du Québec et de la loi sur l'application de la réforme du Code civil. (L.Q. 1992, chapitre 57).

SAUF ET À DISTRAIRE :

- 1) La parcelle dudit lot numero 367-4, propriété de monsieur Germain Simard ou représentants, désignée comme faisant partie d'un immeuble de figure irrégulière, connu et désigné comme étant une partie de la subdivision numero QUATRE du lot originnaire numero TROIS CENT SOIXANTE-SEPT (Pte 367-4), du CADASTRE officiel de la Paroisse de Saint-Urbain, conscription foncière de Charlevoix 2, borné vers le Nord-Est par une partie du lot 367-4 (propriété de Madame Germaine Gagné « ruisseau » ou représentants); vers le Sud-Est par une partie du lot 367-4 (propriété de madame Germaine Gagné el/ou représentants) ; vers le Sud-Ouest par la Rue St-Esquiver vers le Sud-Est; vers le Sud-Ouest par la Rue St-Esquiver vers le Sud-Ouest; vers le Sud-Ouest par le lot 367-1;

mesurant : dix-sept mètres (17,0 m) (55,77 pi) vers le Nord-Est ; cinquante-huit mètres et quatre-vingt-neuf centimètres (58,89 m) (193,20 pi) vers le Sud-Est ; seize mètres et soixante-dix-huit centimètres (16,78 m) (55,05 pi) vers le Sud-Ouest ; soixante mètres et quatre-vingt-seize centimètres (60,96 m) (200,0 pi) vers le Nord-Ouest ; contenant en superficie mille quatre mètres carrés et six dixièmes (1004,6 m²) ou dix mille huit cent quatorze pieds carrés (10814 pi²), circonstances et dépendances.

2) La parcelle dudit lot 367-4 non zonée agricole et propriété de Madame Germaine Gagné, désignée comme faisant partie de la SEPTIÈME QUATRE au lot originaire numéro TROIS CENT SOIXANTE-SEPT (Plie 367-4), du cadastre officiel de la Paroisse de Saint-Urbain, dans la circonscription foncière de Charlevoix 2, bornée vers le Sud-Ouest par le chemin public (route 381 ou rue St-Edouard) ; vers le Nord-Ouest par la partie du lot 367-4, propriété de monsieur Germain Smailud ou représentants ; vers le Nord-Est par une autre partie du lot 367-4 (propriété de Madame Germaine Gagné) et vers le Sud-Est par le lot 368 partie. La ligne Nord-Est est située à une distance de soixante mètres (60 m), mesurée perpendiculairement à partir de la limite Nord-Est de l'emprise du chemin public, en suivant une ligne parallèle à ladite emprise avec maison d'habitation dessus construite, circonstances et dépendances.

Ci-après appelé « FONDS DOMINANT »

3. La comparante convient d'établir sur l'immeuble étant le **FONDS SERVANT**, toutes les servitudes requises afin de permettre l'exploitation du **FONDS DOMINANT**, lesquelles constituent une servitude ou droit de passage depuis le chemin public ainsi qu'une servitude permettant le passage de la ligne électrique et de passage du tuyau d'acqueduc requis depuis le chemin public.

SERVITUDE DE PASSAGE ET SERVITUDE DE LIGNE ÉLECTRIQUE

La comparante constitue, par les **FONDS DOMINANT**, une servitude réelle au profit de l'immeuble désigné au paragraphe 2, ci-dessus, étant le **FONDS DOMINANT**, une servitude réelle perpétuelle consistant en un droit de passage à pied et en véhicule de toute nature, au profit de l'immeuble ci-dessus désigné au paragraphe 1, étant le **FONDS SERVANT**, et devant s'exercer dans l'assiette du chemin actuellement existant d'un largeur d'environ quinze pieds (15'). La présente servitude inclut aussi le droit pour le passage du fil électrique et poteau (x) requis aux fins de desservir les bâtiments accolés situés sur le **FONDS DOMINANT**.

CONDITIONS DE LA SERVITUDE DE PASSAGE ET DE FIL ÉLECTRIQUE.

5 Les travaux de construction, d'entretien et de réparation de ce passage seront à frais partagés entre les usagers du chemin, pour toute partie utilisée en commun et aux frais du propriétaire du FONDS DOMINANT pour toute partie du chemin utilisé par ce seul propriétaire.

36. Le propriétaire du **FONDS SERVANT** pourra en tout temps requérir du propriétaire du **FONDS DOMINANT** qu'il change l'assiette de la servitude de passage pour un endroit moins dommageable pour le propriétaire du **FONDS SERVANT** et dans un tel cas, il sera sous la charge et responsabilité du propriétaire du **FONDS DOMINANT** d'assumer tous les frais relatifs à la confection du nouveau chemin.

SERVITUDE D'AQUEDUC

7. La comparante constitue, par les présentes, au profit de l'immeuble désigné au paragraphe 2 ci-dessus, étant le **FONDS DOMINANT**, une servitude réelle et perpétuelle d'aqueduc consistant en un droit de passage du tuyau d'aqueduc depuis

le chemin public jusqu'au **FONDS DOMINANT** dans le sous-sol du **FONDS SERVANT**.

CONDITIONS DE LA SERVITUDE D'AQUEDUC

8. La présente servitude comporte le droit au maintien du tuyau d'aqueduc étant actuellement existant, passant dans le sous-sol du **FONDS SERVANT** pour alimenter dans un premier temps la résidence érigée sur le **FONDS SERVANT** et se diriger par la suite vers les bâtiments agricoles érigés sur le **FONDS DOMINANT**. Toutefois il est expressément entendu que le propriétaire du **FONDS SERVANT** pourra en tout temps requérir du propriétaire du **FONDS DOMINANT** que ce dernier installe son propre tuyau d'aqueduc depuis le chemin public jusqu'aux bâtiments agricoles érigés sur le **FONDS DOMINANT** et ce de façon à ce que ledit tuyau soit indépendant de celui alimentant la résidence sise sur le **FONDS SERVANT**. Les frais relatifs à cette nouvelle installation seront sous la charge du propriétaire du **FONDS DOMINANT** et l'endroit de passage du nouveau tuyau sera déterminé par le propriétaire du **FONDS SERVANT** à l'endroit qu'il jugera le moins dommageable pour le **FONDS SERVANT**.

9. La présente servitude inclut aussi le droit de passage requis à pieds et en véhicules de toute nature pour les fins des travaux de réparation et d'installation de tout tuyau d'aqueduc. Le propriétaire du **FONDS DOMINANT** devra remettre à ses frais le **FONDS SERVANT** dans le même état qu'il était avant les travaux.

ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

Madame Gertrude Gagné déclare être veuve en premières noces et non remariée de feu monsieur Roger Tremblay, décédé le 16 juin 1977.

MILLE HUIT CENT CINQUANTE-TROIS (9853) des minutes de la notaire soussignée.

LECTURE FAITE, la comparante signe en présence de la notaire soussignée.

Gertrude Gagné

France Dufour, notaire

COPIE CONFORME, à la minute demeurée en mon étude.

France Dufour, notaire

SERVITUDES DE PASSAGE ET D'ÉGOUT
L'AN DEUX MILLE QUINZE, ce vingt-deux décembre
(2015-12-22)
Devant M^e France DUFOUR, notaire, exerçant à Baie-Saint-
Paul, province de Québec, district de Charlevoix,
COMPARAISSENT:
[redacted]
[redacted]
Ci-après nommée « partie de première part »;
ET
[redacted]
Monsieur **Damien TREMBLAY**, résidant au 115, rang Saint-
Jérôme, Saint-Urbain, province de Québec, G0A 4K0;
Ci-après nommés « partie de deuxième part »

LESQUELS, pour en venir à l'établissement des servitudes
de passage et d'égout sanitaire qui font l'objet des présentes, déclarent ce qui suit:

1. DÉCLARATIONS

1.1 La partie de première part est propriétaire de l'immeuble dont la désignation
suit:

DÉSIGNATION

FONDS A :

La subdivision **QUATRE** du lot original numéro **TROIS CENT SOIXANTE-SEPT (367-4)**, du cadastre officiel de la Paroisse de Saint-Urbain, circonscription foncière de Charlevoix 2, SAUF ET A DISTRAIRE les parcelles de terrain ci-après désignées, savoir :

a.1 La parcelle 1 appartenant à la partie de deuxième part en vertu de l'acte de déclaration de transmission immobilière par décès de feu madame Gertrude Gagné et partage successoral, reçu plus tôt ce jour devant Me France Dufour, notaire, sous le numéro 12036 de ses minutes, laquelle se désigne comme suit :

DISTRACTION

Un immeuble de figure irrégulière, connu et désigné comme étant une partie de la subdivision numéro **QUATRE** du lot original numéro **TROIS CENT SOIXANTE-SEPT (Pile 367-4)**, du cadastre officiel "Paroisse de Saint-Urbain", dans la circonscription foncière de Charlevoix 2; borné vers le Nord-Est par une partie du lot numéro 367-4; propriété de feu madame Gertrude Gagné, mesurant le long de cette limite vingt-quatre mètres et soixante-cinq centièmes (24,65 m) et un mètre et quarante-six centièmes (1,46 m); vers le Sud-Est par une partie du lot numéro 368; parcelle #2 ci-dessous décrite, mesurant le long de cette limite soixante-et-un mètres et cinquante-huit

centièmes (61,58 m); vers le Sud-Ouest par un chemin montré à l'original, soit la rue Saint-Edouard, mesurant le long de cette limite vingt-cinq mètres et quatre centièmes (25,04 m); vers le Nord-Ouest par une partie du lot 367-4, propriété de feu madame Gertrude Gagné, mesurant le long de cette limite soixante-et-un mètres et quinze centièmes (61,15 m); contenant une superficie de mille cinq cent trente-deux mètres carrés et neuf dixièmes (1 532,9 m²); et

a.2 La propriété de monsieur Germain Simard et/ou représentants, laquelle est désignée comme suit :

DISTRACTION

Un immeuble de figure irrégulière, connu et désigné comme étant une partie de la subdivision numéro **QUATRE** du lot original numéro **TROIS CENT SOIXANTE-SEPT (Pile 367-4)**, du cadastre officiel de la Paroisse de Saint-Urbain, circonscription foncière de Charlevoix 2, borné vers le Nord-Est par une partie du lot 367-4 (propriété de madame Gertrude Gagné « ruisseau » ou représentants); vers le Sud-Est par une partie du lot 367-4 (propriété de madame Gertrude Gagné et/ou représentants); vers le Sud-Ouest par la Rue St-Edouard; vers le Nord-Ouest par le lot 367-1; mesurant : dix-sept mètres (17,0 m) (55,77 pi.) vers le Nord-Est; cinquante-huit mètres et quatre-vingt-neuf centièmes (58,89 m) (193,20 pi) vers le Sud-Est; seize mètres et soixante-dix-huit centièmes (16,78 m) (55,05 pi.) vers le Sud-Ouest ; soixante mètres et quatre-vingt-seize centièmes (60,96 m) (200,0 pi) vers le Nord-Ouest; contenant en superficie mille quatre mètres carrés et six dixièmes (1004,6 m²) ou dix mille huit cent quatorze pieds carrés (10814 pi²), circonstances et dépendances.

Le FONDS A étant avec tous les bâtiments agricoles dessus construits, circonstances et dépendances, ainsi que le chalet sis en bordure de la rivière.

Ci-après appelé : « FONDS A »

1.2 La partie de deuxième part est propriétaire de l'immeuble composé des parcelles dont la désignation suit:

DÉSIGNATION

FONDS B :

Parcelle 1

Un immeuble de figure irrégulière, connu et désigné comme étant une partie de la subdivision numéro **QUATRE** du lot original numéro **TROIS CENT SOIXANTE-SEPT (Pile 367-4)**, du cadastre officiel "Paroisse de Saint-Urbain", dans la circonscription foncière de Charlevoix 2; borné vers le Nord-Est par une partie du lot numéro 367-4, propriété de feu madame Gertrude Gagné, mesurant le long de cette limite vingt-quatre mètres et soixante-cinq centièmes (24,65 m) et un mètre et quarante-six centièmes (1,46 m); vers le Sud-Est par une partie du lot numéro 368; parcelle #2 ci-dessous décrite, mesurant le long de cette limite soixante-et-un mètres et cinquante-huit centièmes (61,58 m); vers le Sud-Ouest par un chemin montré à l'original, soit la rue Saint-Edouard, mesurant le long de cette limite vingt-cinq mètres et quatre centièmes (25,04 m); vers le Nord-Ouest par une partie du lot 367-4, propriété de feu madame Gertrude Gagné, mesurant le long de

cette limite soixante-et-un mètres et quinze centièmes (61,15 m); contenant une superficie de mille cinq cent trente-deux mètres carrés et neuf dixièmes (1 532,9 m²); et

Parcelle 2

Un immeuble de figure irrégulière, connu et désigné comme étant une partie du lot originnaire numéro **TROIS CENT SOIXANTE-HUIT (Ptie 368)**, du cadastre officiel "Paroisse de Saint-Urbain", dans la circonscription foncière de Charlevoix 2; borné vers le Nord-Est par une partie du lot 368, parcelle #3 ci-dessus décrite, mesurant le long de cette limite dix mètres et vingt-sept centièmes (10,27 m); vers l'Est par une partie du lot numéro 366, propriété de monsieur Joachim Girard, mesurant le long de cette limite sept mètres et vingt-six centièmes (7,26 m); onze mètres et cinquante-huit centièmes (11,58 m) et quatre mètres et quatre-vingt-cinq centièmes (4,85 m); vers le Sud-Est par une partie du lot numéro 366, propriété de monsieur Joachim Girard, mesurant le long de cette limite quatre mètres et soixante centièmes (4,60 m); vers le Sud-Est par le lot numéro 370, propriété de monsieur Joachim Girard, mesurant le long de cette limite dix-neuf mètres et trente-cinq centièmes (19,35 m); vers le Sud-Ouest par une partie du lot numéro 368, propriété de monsieur Joachim Girard, mesurant le long de cette limite quatre mètres et cinquante-sept centièmes (4,57 m); vers le Sud-Est par une partie du lot numéro 368, propriété de monsieur Joachim Girard, mesurant le long de cette limite dix-neuf mètres et quatre-vingt-un centièmes (19,81 m); vers le Sud-Ouest par un chemin montré à l'originnaire, soit la rue Saint-Edouard, mesurant le long de cette limite trente et un mètres et trois centièmes (31,03 m); vers l'Ouest par un chemin montré à l'originnaire, soit la rue Saint-Edouard, mesurant le long de cette limite trois mètres et quatorze centièmes (3,14 m); vers le Sud-Ouest par un chemin montré à l'originnaire, soit la rue Saint-Edouard, mesurant le long de cette limite trois mètres et cinq centièmes (3,05 m); vers le Nord-Ouest par une partie du lot numéro 367-4, parcelle #1 ci-dessus décrite, mesurant le long de cette limite soixante et un mètres et cinquante-huit centièmes (61,58 m); contenant une superficie de mille huit cent soixante-six mètres carrés et deux dixièmes (1 866,2 m²); et

Parcelle 3

Un immeuble de figure irrégulière, connu et désigné comme étant une partie du lot originnaire numéro **TROIS CENT SOIXANTE-HUIT (Ptie 368)**, du cadastre officiel "Paroisse de Saint-Urbain", dans la circonscription foncière de Charlevoix 2; borné vers le Sud-Est par une partie du lot numéro 366, propriété de monsieur Joachim Girard, mesurant le long de cette limite cinq mètres et soixante-sept centièmes (5,67 m); vers l'Est par une partie du lot numéro 366, propriété de monsieur Joachim Girard, mesurant le long de cette limite trois mètres et quarante et un centièmes (3,51 m) et six mètres et quarante centièmes (6,40 m); vers le Sud-Ouest par une partie du lot numéro 368, parcelle #2 ci-dessus décrite, mesurant le long de cette limite dix mètres et vingt-sept centièmes (10,27 m); vers le Nord-Ouest par une partie du lot numéro 367-4, propriété de feu madame Gertrude Gagné, mesurant le long de cette limite quatorze mètres et soixante-deux centièmes (14,62 m); contenant une superficie de quarante-neuf mètres carrés et cinq dixièmes (49,5 m²).

N.B. Cette parcelle est située comme suit: Le point d'intersection des côtés Sud-Ouest et Nord-Ouest de cette parcelle est situé à une distance de soixante et un mètres et cinquante-huit centièmes (61,58 m); mesurée en suivant la ligne de division des lots numéros 367-4 et

368 dans une direction Sud-Ouest pour intercepter l'emprise Nord-Est de la rue Saint-Edouard.

Le tout avec la maison d'habitation dessus construite portant l'adresse domiciliaire 706, rue Saint-Edouard, Saint-Urbain, province de Québec, G0A 4K0, circonstances et dépendances.

Tel qu'il appert à la description technique et certificat de piquetage et plan l'accompagnant, préparés par Jules-Fabien Simard, arpenteur-géomètre, le 9 mars 2015, sous sa minute numéro 6795, dont une copie dudit plan demeure annexée au présent acte après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par les parties suivant la *Loi sur le notariat*.

Ci-après appelé : « FONDS B »

1.3 Les parties de première part et de deuxième part ont acquis les FONDS A et B de la succession de feu madame Gertrude Gagné, aux termes de l'acte de déclaration de transmission immobilière par décès et partage successoral, reçu plus tôt ce jour devant M^e France Dufour, notaire, sous le numéro 12036 de ses minutes, et dont copie sera inscrite sous peu au Livre foncier de la circonscription foncière de Charlevoix 2 (ci-après appelé « le partage »).

1.4 Avant le partage ci-avant mentionné, les Parcelles 4, 5 et 6 montrées au plan déjà annexé à la minute des présentes suivant la *Loi sur le notariat* étaient utilisées tant pour accéder au FONDS A qu'au FONDS B, lesquelles suite au partage demeurent utilisées comme chemin de passage commun, permettant l'accès tant au FONDS A qu'au FONDS B. Des servitudes de passage sont donc requises entre le FONDS A et le FONDS B, afin de confirmer l'utilisation commune dudit chemin de passage pour le bénéfice des FONDS A et FONDS B.

1.5 De plus, suite au partage, le tuyau d'égout sanitaire desservant notamment le FONDS B passe sur une parcelle de terrain faisant partie du FONDS A attribué à la partie de première part. Une première section de tuyau d'égout sanitaire partant du chemin public (rue Saint-Edouard) est utilisée en commun par les propriétaires des FONDS A et B, pour ensuite se diviser en deux sections, l'une desservant la maison d'habitation sise sur le FONDS B propriété de la partie de deuxième part, et l'autre desservant la boutique sise sur le FONDS A propriété de la partie de première part. Une servitude d'égout sanitaire est donc requise en faveur du FONDS B contre le FONDS A, afin de confirmer l'utilisation du tuyau d'égout situé sur le FONDS A.

2. ÉTABLISSEMENT D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE SUR LE FONDS A AU BÉNÉFICE DU FONDS B

2.1 Afin de permettre l'accès au FONDS B à même le chemin de gravier déjà existant en partie sur le FONDS A, la partie de première part constitue par les présentes sur le FONDS A ci-avant désigné au paragraphe 1.1, à titre de FONDS SERVANT, au profit du FONDS B ci-avant désigné au paragraphe 1.2, à titre de FONDS DOMINANT, propriété de la partie de deuxième part, une servitude réelle et perpétuelle consistant en un droit de passage à pieds et en véhicules de toute nature, permettant à la partie de deuxième part ainsi qu'à ses représentants en titre, employés, visiteurs/clients, famille et amis de communiquer depuis le chemin public (rue Saint-Edouard) jusqu'au FONDS B en passant dans l'assiette du chemin déjà existant à titre d'assiette de la servitude ci-après désignée, savoir :

ASSIETTE DE LA SERVITUDE

Parcelle 4

Un immeuble de figure irrégulière, connu et désigné comme étant une partie de la subdivision numéro **QUATRE** du lot originaire numéro **TROIS CENT SOIXANTE-SEPT (Pie 367-4)**, du cadastre officiel "Paroisse de Saint-Urbain", dans la circonscription foncière de Charlevoix 2; borné vers le Nord-Est par une partie du lot numéro 367-4, propriété de feu madame Gertrude Gagné, mesurant le long de cette limite trois mètres et soixante-treize centièmes (3,73 m); vers le Sud-Est par une partie du lot numéro 367-4, parcelle #1 ci-avant décrite en 1,2, mesurant le long de cette limite soixante et un mètres et quinze centièmes (61,15 m); vers le Sud-Ouest par un chemin montré à l'original, soit la rue Saint-Édouard, mesurant le long de cette limite cinq mètres et soixante-dix-neuf centièmes (5,79 m); vers le Nord par une partie du lot numéro 367-4, propriété de feu madame Gertrude Gagné, mesurant le long de cette limite vingt-deux mètres et soixante-seize centièmes (22,76 m); vers le Nord-Ouest par une partie du lot numéro 367-4, propriété de feu madame Gertrude Gagné, mesurant le long de cette limite trente-huit mètres et quatre-vingt-huit centièmes (38,88 m); contenant une superficie de deux cent quarante-six mètres carrés et deux dixièmes (246,2 m²).

N.B. Cette parcelle est située comme suit: Le point d'intersection des côtés Sud-Est et Sud-Ouest de cette parcelle est situé à une distance de vingt-cinq mètres et quatre centièmes (25,04 m), mesurée en suivant l'emprise Nord-Est de la rue Saint-Édouard dans une direction Sud-Est pour intercepter la ligne de division des lots numéros 367-4 et 368.

Parcelle 6

Un immeuble de figure triangulaire, connu et désigné comme étant une partie de la subdivision numéro **QUATRE** du lot originaire numéro **TROIS CENT SOIXANTE-SEPT (Pie 367-4)**, du cadastre officiel "Paroisse de Saint-Urbain", dans la circonscription foncière de Charlevoix 2; borné vers le Nord par une partie du lot numéro 367-4, propriété de feu madame Gertrude Gagné, mesurant le long de cette limite dix mètres et quatre-vingt-huit centièmes (10,88 m); vers le Sud-Est par une partie du lot numéro 368, parcelle #3 ci-avant décrite en 1,2, mesurant le long de cette limite six mètres et dix centièmes (6,10 m); vers le Sud-Ouest par une partie du lot numéro 367-4, parcelle #1 ci-avant décrite en 1,2 et parcelle #5 ci-après décrite à l'item 3, mesurant le long de cette limite un mètre et quarante-six centièmes (1,46 m) et six mètres et vingt-trois centièmes (6,23 m); contenant une superficie de vingt-trois mètres carrés et quatre dixièmes (23,4 m²).

N.B. Cette parcelle est située comme suit: Le point d'intersection des côtés Sud-Est et Sud-Ouest de cette parcelle est situé à une distance de soixante et un mètres et cinquante-huit centièmes (61,58 m), mesurée en suivant la ligne de division des lots numéros 367-4 et 368 dans une direction Sud-Ouest pour intercepter l'emprise Nord-Est de la rue Saint-Édouard.

Tel qu'il appert à la description technique et certificat de piquetage et plan l'accompagnant, préparés par Jules-Fabien Simard, arpenteur-géomètre, le 9 mars 2015, sous sa minute numéro 6795, dont une copie dudit plan est déjà annexée aux présentes.

3. ÉTABLISSEMENT D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE SUR LE FONDS B AU BENEFICE DU FONDS A

3.1 Afin de permettre l'accès au FONDS A à même le chemin de gravier déjà existant en partie sur le FONDS B, la partie de deuxième part constitue par les présentes sur le FONDS B ci-avant désigné au paragraphe 1.2, à titre de FONDS SERVANT; au profit du FONDS A ci-avant désigné au paragraphe 1.1, à titre de FONDS DOMINANT, propriété de la partie de première part, une servitude réelle et perpétuelle consistant en un droit de passage à pieds et en véhicules de toute nature, permettant à la partie de première part ainsi qu'à ses représentants en titre, employés, visiteurs/clients, famille et amis de communiquer depuis le chemin public (rue Saint-Édouard) jusqu'au FONDS A en passant dans l'assiette du chemin déjà existant, à titre d'assiette de la servitude ci-après désignée, savoir :

ASSIETTE DE LA SERVITUDE

Parcelle 5

Un immeuble de figure irrégulière, connu et désigné comme étant une partie de la subdivision numéro **QUATRE** du lot originaire numéro **TROIS CENT SOIXANTE-SEPT (Pie 367-4)**, du cadastre officiel "Paroisse de Saint-Urbain", dans la circonscription foncière de Charlevoix 2; borné vers le Nord-Est par une partie du lot numéro 367-4, propriété de feu madame Gertrude Gagné et en partie par la parcelle #6 ci-avant décrite à l'item 2, mesurant le long de cette limite vingt-quatre mètres et soixante-cinq centièmes (24,65 m) et un mètre et quarante-six centièmes (1,46 m); vers le Sud-Est par une partie du lot numéro 368, parcelle #2 ci-avant décrite en 1,2, mesurant le long de cette limite sept mètres et cinquante et un centièmes (7,51 m); vers le Sud-Ouest par une partie du lot numéro 367-4, propriété de feu madame Gertrude Gagné, mesurant le long de cette limite vingt mètres et treize centièmes (20,13 m) et sept mètres et soixante-seize centièmes (7,76 m); vers le Nord-Ouest par une partie du lot numéro 367-4, parcelle #4 ci-avant décrite à l'item 2, mesurant le long de cette limite onze mètres et soixante-dix centièmes (11,70 m); contenant une superficie de deux cent trois mètres carrés et deux dixièmes (203,2 m²).

N.B. Cette parcelle est située comme suit: Le point d'intersection des côtés Sud-Est et Sud-Ouest de cette parcelle est situé à une distance de cinquante-quatre mètres et sept centièmes (54,07 m), mesurée en suivant la ligne de division des lots numéros 368 et 367-4 dans une direction Sud-Ouest pour intercepter l'emprise Nord-Est de la rue Saint-Édouard.

Tel qu'il appert à la description technique et certificat de piquetage et plan l'accompagnant, préparés par Jules-Fabien Simard, arpenteur-géomètre, le 9 mars 2015, sous sa minute numéro 6795, dont une copie dudit plan est déjà annexée aux présentes.

4. CHARGES ET CONDITIONS DES SERVITUDES DE PASSAGE

Les servitudes de passage ci-avant établies aux items 2 et 3 sont consenties aux charges et conditions suivantes:

4.1 Tout ce qui peut obstruer ou nuire au passage de quelque manière que ce soit est prohibé en tout temps sur les ASSIETTES DE SERVITUDES ci-avant désignées aux paragraphes 2.1 et 3.1.

4.2 Les frais d'améliorations futurs seront faits à frais partagés entre tous les usagers dudit chemin suite à une entente entre ceux-ci, étant expressément précisé

qu'un usager ne pourra jamais être tenu à d'autres pavage ou revêtement qu'à un revêtement en graver.

4.3 Les frais d'entretien et de déneigement seront réglés à frais partagés entre les usagers dudit chemin de passage.

5. ÉTABLISSEMENT D'UNE SERVITUDE D'ÉGOUT SANITAIRE

5.1 La partie de première part constitue par les présentes sur le FONDS A ci-avant désigné au paragraphe 1.1., à titre de FONDS SERVANT, au profit du FONDS B ci-avant désigné au paragraphe 1.2, à titre de FONDS DOMINANT, propriété de la partie de deuxième part, une servitude réelle et perpétuelle d'égout sanitaire, comprenant le droit de maintenir un tuyau d'égout sanitaire dans le sous-sol de l'ASSIETTE DE SERVITUDE ci-après désignée, et au besoin le réparer et/ou le remplacer, aux fins de desservir le FONDS B, savoir :

ASSIETTE DE LA SERVITUDE

Parcelle 7

Un immeuble de figure irrégulière, connu et désigné comme étant une partie de la subdivision numéro QUATRE du lot original numéro TROIS CENT SOIXANTE-SEPT (Pie 367-4), du cadastre officiel "Paroisse de Saint-Urbain", dans la circonscription foncière de Charlevoix 2, borné vers le Nord par une partie du lot numéro 367-4, propriété de feu madame Gertrude Gagné, mesurant le long de cette limite sept mètres et cinquante-quatre centièmes (7,54 m); vers le Sud-Est par une partie du lot numéro 367-4, parcelle #1 ci-avant décrite en 1.2, mesurant le long de cette limite seize mètres et quatre-vingt-quinze centièmes (16,95 m); vers le Sud-Ouest par un chemin montré à l'original, soit la rue Saint-Edouard, mesurant le long de cette limite cinq mètres et soixante-dix-neuf centièmes (5,79 m); vers le Nord par une partie du lot numéro 367-4, propriété de feu madame Gertrude Gagné, mesurant le long de cette limite douze mètres et quinze centièmes (12,15 m); contenant une superficie de soixante-douze mètres carrés et huit dixièmes (72,8 m²).

N.B. Cette parcelle est située comme suit: Le point d'intersection des côtés Sud-Est et Sud-Ouest de cette parcelle est situé à une distance de vingt-cinq mètres et quatre centièmes (25,04 m), mesurée en suivant l'emprise Nord-Est de la rue Saint-Edouard dans une direction Sud-Est pour intercepter la ligne de division des lots numéros 367-4 et 368.

Tel qu'il appert à la description technique et certificat de piquetage et plan l'accompagnant, préparés par Jules-Fabien Simard, arpenteur-géomètre, le 9 mars 2015, sous sa minute numéro 6795, dont une copie dudit plan est déjà annexée aux présentes.

6. CHARGES ET CONDITIONS DE LA SERVITUDES D'ÉGOUT SANITAIRE

La servitude d'égout sanitaire ci-avant établie à l'item 5 est consentie aux charges et conditions suivantes:

6.1 La charge et les frais relatifs au maintien, à l'entretien, à la réparation et au remplacement de la section de tuyau d'égout sanitaire partant du chemin public (rue Saint-Edouard) qui est utilisée en commun par les propriétaires des FONDS A et B sont la responsabilité conjointe desdits propriétaires des FONDS A et B, chacun pour moitié, tant que cette section de tuyau sera utilisée en commun. S'il advenait que cette section soit utilisée par un seul usager, la charge et les frais relatifs au

maintien, à l'entretien, à la réparation et au remplacement de cette section deviennent dès lors sous la responsabilité exclusive de cet usager.

6.2 La charge et les frais relatifs au maintien, à l'entretien, à la réparation et au remplacement d'une section de tuyau d'égout sanitaire utilisée seulement par un propriétaire sont la responsabilité exclusive de ce propriétaire.

6.3 Le propriétaire du FONDS B a le droit d'accéder à la Parcelle 7 ci-avant désignée à titre d'ASSIETTE DE SERVITUDE, d'y passer et d'y séjourner, à pied et en véhicules de tous genres et avec l'équipement et la machinerie nécessaires, lui-même et/ou ses mandataires, pour autant que le nécessiteront les travaux d'entretien, de réparation et/ou de remplacement du tuyau d'égout sanitaire. Il devra cependant remettre le terrain dans l'état où il se trouvait avant lesdits travaux.

7. CONSIDÉRATION

Les présentes servitudes sont consenties gratuitement en considération des relations de bon voisinage, dont quittance totale et finale.

8. FRAIS

Les frais et honoraires des présentes, copies et publication sont à la charge de madame Raymonde Tremblay et monsieur Damien Tremblay, chacun pour moitié.

9. DÉCLARATION RELATIVE À LA LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES

9.1 Les parties déclarent que les Parcelles 4, 5 et 7 servant d'assiette de servitude ne sont pas situées dans la zone où s'applique la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

9.2 Les parties déclarent que la Parcelle 6 servant d'assiette de servitude de passage est située dans la zone où s'applique la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, mais que ladite parcelle bénéficie d'une autorisation pour une utilisation à une fin autre que l'agriculture, soit résidentielle accessoire, de l'assiette d'une servitude, en vertu d'une décision de la Commission de protection du territoire agricole du Québec en date du 28 octobre 2015 et portant le numéro 410316, dont une photocopie de la décision est annexée à la minutes des présentes, après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par les parties suivant la Loi sur le notariat.

10. ÉTATS CIVILS ET RÉGIMES MATRIMONIAUX

10.1 [REDACTED]

[REDACTED]

CPTAQ

Vue aérienne

710, 710A, 706 rue

St-Édouard, Saint-Urbain, QC,

G0A 4K0

6 157 429

6 157 428

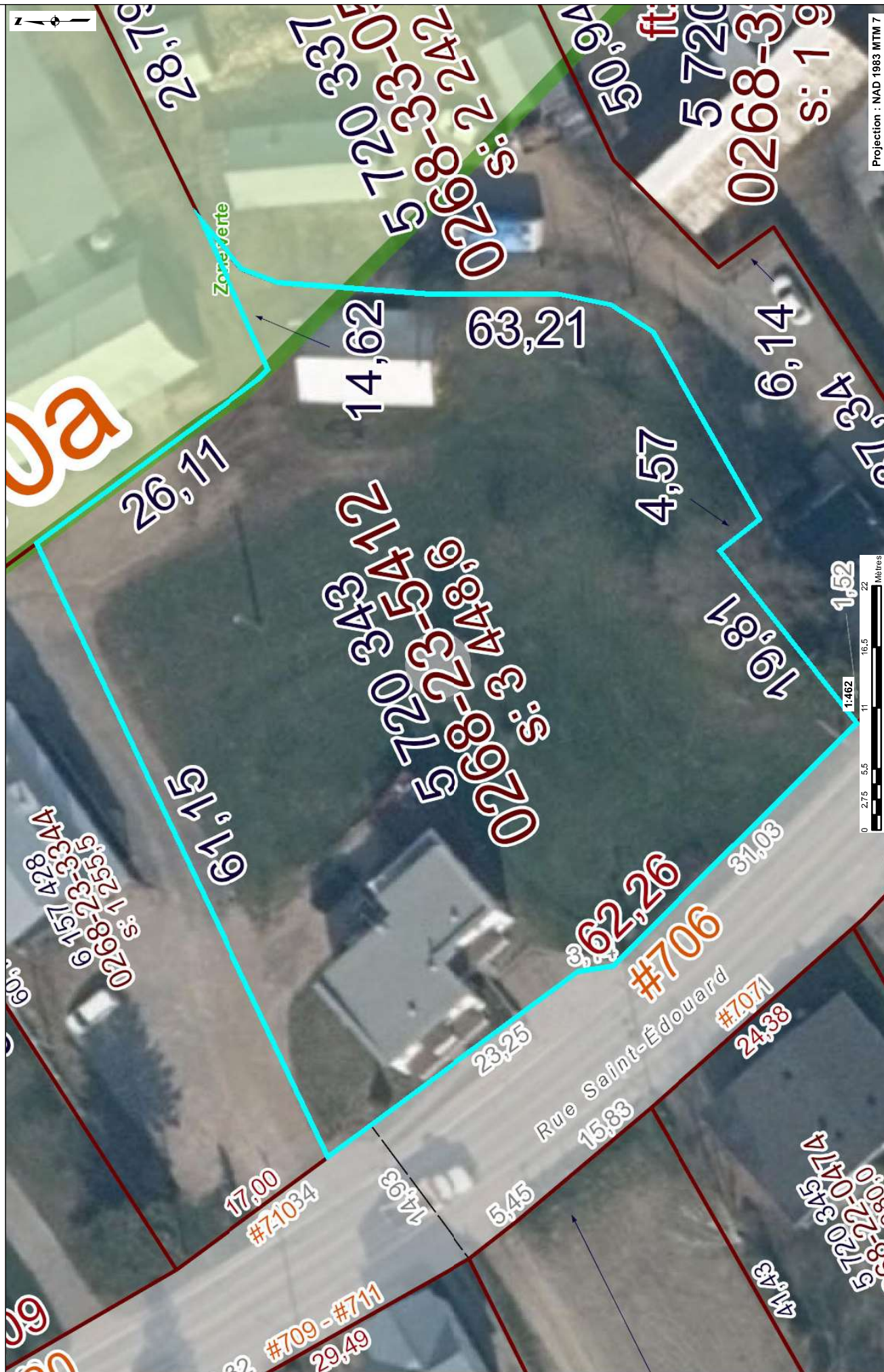
5 720 343



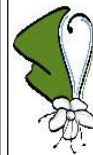


Aspects légaux :

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/



Les informations contenues dans le présent site Internet sont la propriété de la MRC de Charlevoix et sont destinées à l'usage exclusif de ses employé(e)s pour fins de consultation ou étude. La MRC de Charlevoix ne se porte aucunement garante de quelque document, donnée ou information contenu sur le présent site Internet. De plus, en cas de divergence entre un texte officiel et le contenu de ce site, le texte officiel a préséance. Copie de tout texte officiel peut être obtenu, moyennant des frais raisonnables, auprès de la mairie de la paroisse de Saint-Urbain. Données produites par : MRC de Charlevoix. Date de la dernière mise à jour : 2025-07-09



917, rue Saint-Édouard
Saint-Urbain, Québec G0A 4K0
Téléphone : 418 639-2467 T élécopieur : 418 760-1056
CÉ : munsturb@sainturbain.qc.ca
www.sainturbain.qc.ca/

Imprimé le : 17 novembre 2025 à 10:58:27
Auteur : Olivier Néron

Le système d'information géographique est diffusé par : **Gonnet**SM
© Groupe de géomatique AZIMUT inc. 1998 - 2025. Tous droits réservés.



Les informations contenues dans le présent site Internet sont la propriété de la MRC de Charlevoix et sont destinées à l'usage exclusif de ses employés(e)s pour fins de consultation ou étude. La MRC de Charlevoix ne se porte aucunement garante de quelque document, donnée ou information contenus sur le présent site Internet. De plus, en cas de divergence entre un texte officiel et le contenu de ce site, le texte officiel a préséance. Copie de tout texte officiel peut être obtenu, moyennant des frais raisonnables, auprès de la mairie de la paroisse de Saint-Urbain. Données produites par : MRC de Charlevoix. Date de la dernière mise à jour : 2025-07-09

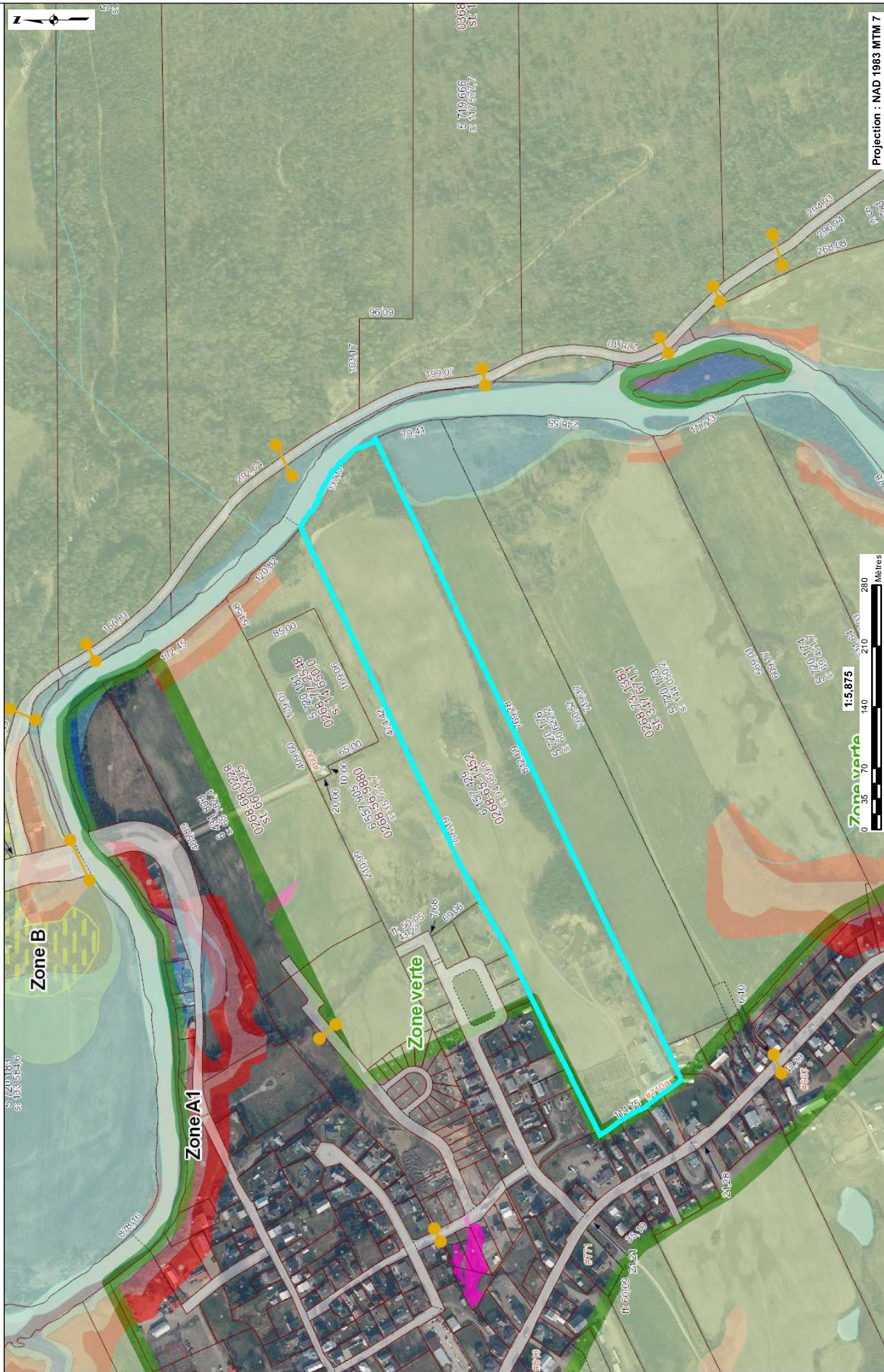
Le système d'information géographique est diffusé par : **Genet**
© Groupe de géomatique AZIMUT inc., 1998 - 2025. Tous droits réservés.

Imprimé le : 17 novembre 2025 à 11:01:10
Auteur : Olivier Néron



917, rue Saint-Édouard
Saint-Urbain, Québec G0A 4K0
Téléphone : 418 639-2467 Télécopieur : 418 760-1056
C.E. : munsturbo@sainturbain.qc.ca
www.sainturbain.qc.ca

Projection : NAD 1983 MTM 7



Projection : NAD 1983 MTM 7

Les informations contenues dans le présent site Internet sont la propriété de la MRC de Charlevoix et sont destinées à l'usage exclusif de ses employés et sont destinées à l'usage exclusif de ses employés et sont destinées à l'usage exclusif de ses employés. La MRC de Charlevoix ne se porte aucunement garante de quelque document, donnée ou information contenue sur le présent site Internet. De plus, en cas de divergence entre un texte officiel et le contenu de ce site, le texte officiel a préséance. Copie de tout texte officiel peut être obtenu, moyennant des frais raisonnables, auprès de la mairie de la paroisse de Saint-Urbain. Données produites par : MRC de Charlevoix. Date de la dernière mise à jour : 2025-07-09

