

ANNEXE A1

Adresse :
494, chemin Bella-Vista,
St-Basile-le-Grand (QC) J3N 0C9

No de lots :
2 771 037

<u>INCLUSIONS</u>	<u>EXCLUSIONS</u>
<ul style="list-style-type: none">• Lave-vaisselle (Thermador)• Cuisinière au gaz (Thermador)• Frigo (Thermador)• Fixtures• Luminaires• Rideau de la chambre• Armoire de l'entrée• Balayeuse centrale• Équipement de la piscine creusée• Tracteur à gazon• Génératrice 57 KW• Génératrice de 5 KW• Support à télévision et télévision dans la cuisine• Air climatisé de 5 KW• Air climatisé de 7 KW• Moteur de l'étang <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">• Inventaires/stock• Tous les biens appartenant aux locataires

DÉCLARATIONS DU VENDEUR :

1. **LA GARANTIE :** La présente vente est faite sans garantie légale de qualité du vendeur, l'acheteur ne renonçant pas aux garanties légales données par des propriétaires antérieurs et reçues par le vendeur lors de son acquisition de l'immeuble, lesquelles sont cédées à l'acheteur par les présentes.
2. **CONTRATS DE LOCATION :** Le vendeur déclare avoir en location : Le réservoir de propane
3. **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.
4. **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. De ce fait, la vente sera taxable (en tout ou en partie selon le cas).
5. **FOYER :** Le foyer et sa cheminée sont vendus sans garantie quant à leur conformité à la réglementation applicable ainsi qu'aux exigences imposées par les compagnies d'assurances.

6. **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).
7. **SUPERFICIE** : Superficie et mesures de la terre vendue selon le cadastre municipal et vendue telle que vue. Le vendeur fournira à l'acheteur lors de la signature de l'acte de vente chez le notaire, un certificat de localisation uniquement pour les bâtiments et non pour la propriété en entier.
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. 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.
9. **RÉPARTITION DU PRIX DE VENTE** : La répartition du prix de vente sera fournie par le vendeur et/ou son comptable au notaire instrumentant la vente.
10. **BAIL** :
- Il y a un bail en force pour location d'environ 10 arpents non cultivés à un marcheur de chien
 - Bâtiment commercial loué à Arthrolab Inc. (centre de recherche)
 - Bâtiment commercial loué au Centre canin Laka (pension pour chiens)
11. **ZONE AÉROPORTUAIRE** : Il y aurait une zone aéroportuaire au-dessus de 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. 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.
12. **SERVITUDES** : Le vendeur déclare que l'immeuble n'est l'objet d'aucune servitude sauf et excepté, 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 Bell Canada #114 671
Sujet à une servitude d'hydro Québec #273 642 et #301 490
Sujet à une servitude à Gaz métropolitain #370 972 et #446 335
13. **DROIT DE PREMIER REFUS** : Il y a présentement un droit de premier refus sur la propriété d'une durée de 45 jours. Le présent acheteur comprend qu'il devra attendre la réponse officielle du premier acheteur ayant le droit de refus 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.

14. **PISCINE** : L'acheteur est entièrement responsable de s'assurer (à ses frais et avant le 30 septembre 2026) que les installations de la piscine en place seront en concordance avec la nouvelle réglementation sur la sécurité des piscines résidentielles. 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.

Date : 18-12-2025

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.*

SERVITUDES

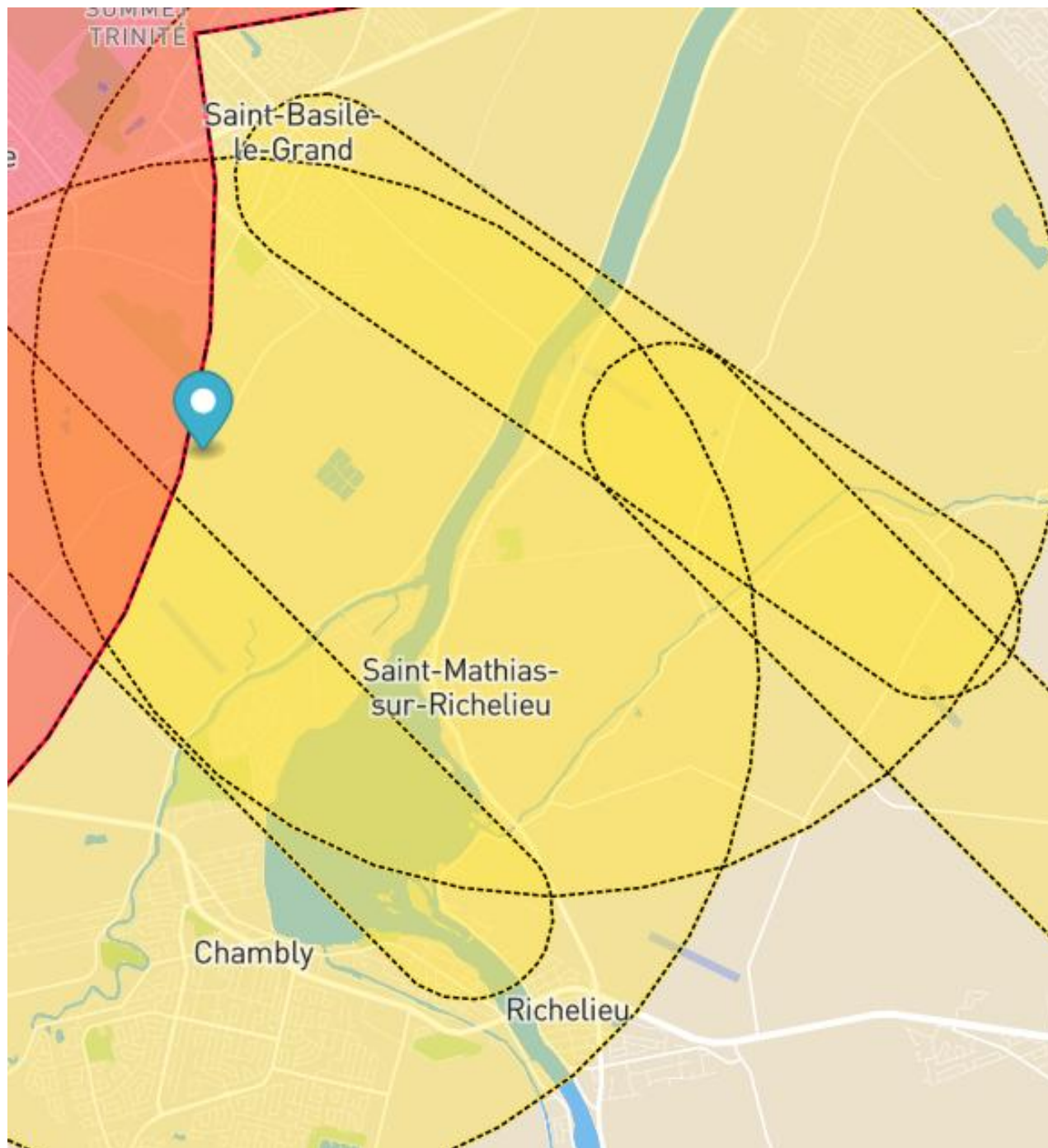
Le vendeur déclare que l'immeuble est sujet aux servitudes d'utilité publique pouvant exister pour le transport et la distribution des services d'électricité, de téléphone, de télécommunication et de câblodistribution et plus particulièrement sujet aux servitudes suivantes :

- Servitude sans assiette précise en faveur de Bell Canada publiée sous le numéro **114 671**;
- Servitudes en faveur d'Hydro-Québec publiées sous les numéros **273 642** et **301 490**;
- Servitudes en faveur de Gaz Métropolitain inc. publiées sous les numéros **370 972** et **446 355**.

Zone aéroportuaire

Adresse :
494, ch. Bella-Vista,
St-Basile-le-Grand,
QC, J3N 0C9

Lot(s) :
2 771 037



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 définir officiellement une zone de trafic aérien.
3. Source : Gouvernement du Canada : <https://nrc.canada.ca/fr/outil-drone/>

CPTAQ

Vue aérienne

Adresse :
494, ch. Bella-Vista,
St-Basile-le-Grand,
QC, J3N 0C9

Lot(s) :
2 771 037



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/

