

## ANNEXE A1

<b>Adresse :</b>	<b>No de lots :</b>
2075, rang Beaupré	5569566, 5570817, 5570827,
Sainte-Ursule (QC)	5571078, 5571080, 5571081,
J0K 3M0	5571082, 5571083, 5749710,
	5569574, 5570816, 4410207

<b>INCLUSIONS</b>	<b>EXCLUSIONS</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Rideaux, stores, fixtures</li><li>• Buvettes chauffantes dans l'étable</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>• Récoltes</li><li>• Inventaires/stock</li></ul>

### DÉCLARATIONS DU VENDEUR :

- 1. LA GARANTIE :** La présente vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.
- 2. CONTRATS DE LOCATION:** Le vendeur déclare ne rien avoir en location.
- 3. INCLUSIONS :** La section de la clause 11.2 qui stipule "*à les laisser libres de tout bien non inclus à la présente promesse d'achat ou qui n'est pas pris en charge par l'acheteur, à défaut de quoi l'acheteur pourra les faire enlever aux frais du vendeur...*" est remplacée par celle-ci :  
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. 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.
- 6. 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.
- 7. DRAINAGE :** Plan de drainage ci-joint.
- 8. BAIL :** Le bail de location en cours sera radié lors de la signature de l'acte de vente.

**9. ZONAGE AGRICOLE :** L'acheteur reconnaît que le lot vendu 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.

**10. 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.

**11. ARTICLE 40 :** Selon le rapport d'évaluation 2024, La résidence aurait été construite en vertu de l'article 40. Advenant la destruction de cette résidence (ex. : incendie), la délivrance d'un permis de reconstruction par la municipalité demeure conditionnelle à la démonstration, par le propriétaire, qu'il satisfait toujours aux critères prévus à l'article 40. Ces critères peuvent varier selon que le déclarant est une personne physique ou morale. De plus, la jurisprudence a ajouté certaines conditions, notamment quant à l'exigence pour une personne d'avoir l'agriculture comme principale occupation. L'acheteur reconnaît avoir été dûment informé de cette situation et s'engage, à compter de la signature de l'acte de vente, à assumer l'entièvre responsabilité des démarches nécessaires dans l'éventualité où la résidence devrait être reconstruite. L'agence Maxxum 100 Centre et ses courtiers se dégagent de toute responsabilité à cet égard et l'acheteur s'en déclare satisfait.

**12. SERVITUDES :** Le vendeur déclare que l'immeuble est l'objet des servitudes suivantes :

- a. Une partie des lots originaires numéro 59 et 60 du cadastre officiel de la Paroisse de Sainte-Ursule, circonscription foncière de Maskinongé sujet à une servitude en faveur d'Hydro-Québec publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Maskinongé, sous le numéro 119 148.
- a. Lot 4 410 207 sujet à une servitude en faveur de la Commission Hydro Électrique du Québec, dont copie est publiée au publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Maskinongé sous le numéro 72 864 et à une servitude en faveur de la Shawinigan Water and Power Co., dont copie est publiée au publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Maskinongé sous le numéro 47 100, laquelle n'a pas d'assiette précise.

**13. SUPERFICIES CULTIVABLES :** Les parcelles qui ne figurent pas au document "Superficies cultivables" ci-joint sont exclues de la vente. Le PAEF comprend des parcelles exclues de la vente ainsi que des numéros de lots erronés.

**14. DÉNOMBREMENT ÉRABLES / ENTAILLES :** Aucun dénombrement n'a été fait pour les érables et/ou ses entailles potentielles. Cela est vendu tel que vu. Il n'existe aucun document attestant le nombre d'entailles ou d'érables potentielles. Ces nombres sont des estimés donnés de bonne foi par le vendeur. L'acheteur le comprend et s'en déclare satisfait.

**15. FOSSE SEPTIQUE ET CHAMP D'ÉPURATION :** La fosse septique et le champ d'épuration seraient conçus pour 3 chambres. Nous n'avons pas de document de conformité de ceux-ci. 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 tout recours contre le vendeur à cet effet.

Date : 10-02-2026

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.*

### Superficies cultivables (hectares)

16	1,50
17	1,93
18	2,73
19	6,10
20	5,74
21	4,80
22	2,9
23	6,50
24	3,7
24A	0,47
26A	0,78
26B	1,48
27	4,05
28A	1,91
28B	1,5
29	1,79
30	1,92
31	3,25
31B	1,33
32	1,28
33	1,26
34	1,65
37	11,48
38	2,66
39	4,58
40	2,66
41	0,59
42	7,07
43	0,42
44	2,40
45	1,9
46	0,38
47	0,69
50	1,6
71	0,96
72	0,41
73	0,89

**TOTAL: 97,26 Hectares**

Région - zone CER : 11-04

Région - zone MGR : 11-04





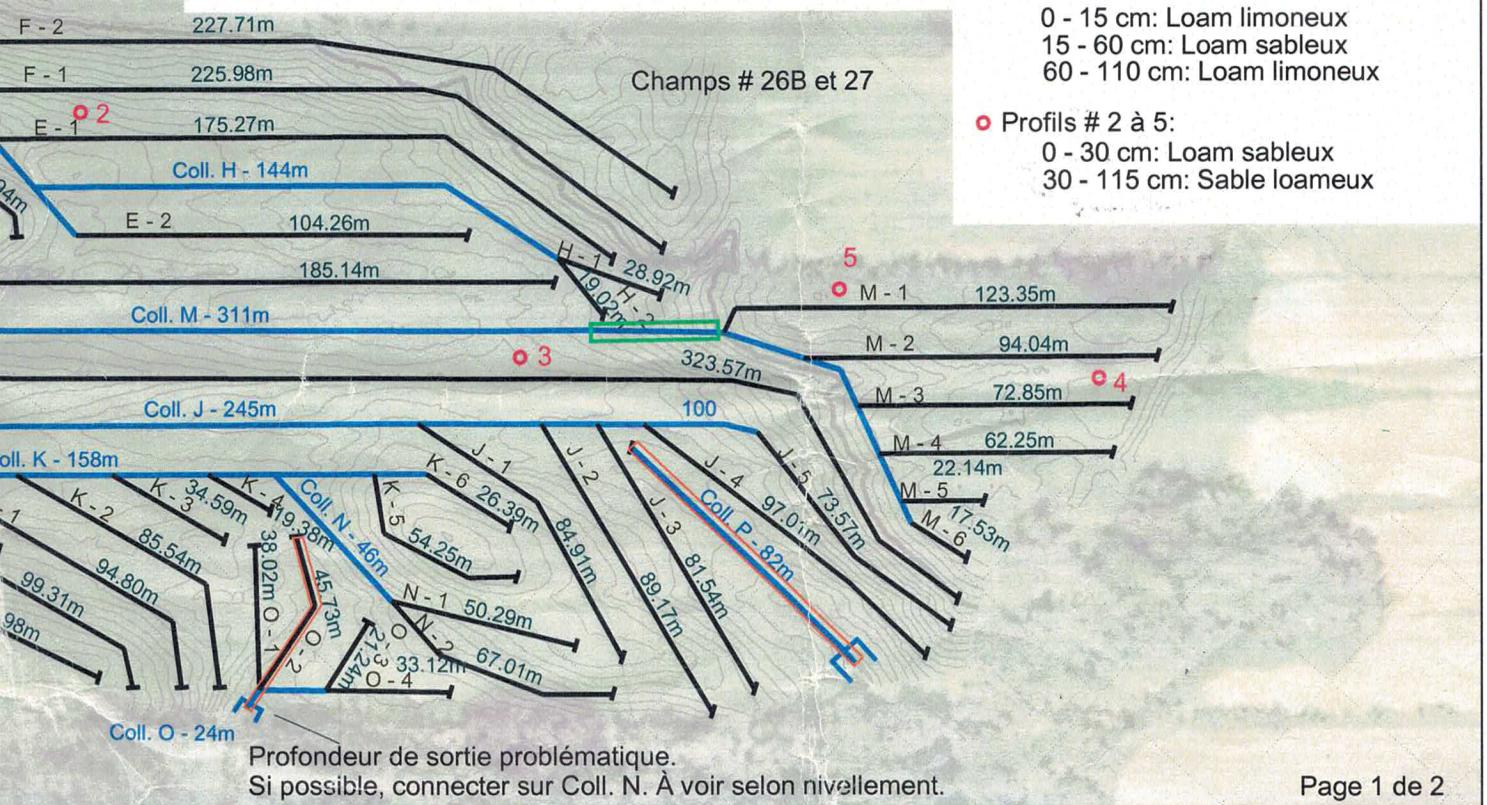
MRC Maskinongé  
Lots # 5571080 et 5571081  
Superficie drainée: 15,9 ha

### LOCALISATION GÉNÉRALE



Les données d'élévation proviennent du LIDAR.  
Le producteur prévoit niveler les champs.  
Il peut donc y avoir des variations avec la réalité.

Drain rigide requis Coll C entre C10 et C9, où traverse fossé.



Groupe conseils agro Bois-Franc

905 boul. Bois-Francs sud  
Victoriaville (Qc)

G6P 5W1

Tél : 819-260-3998 Fax : 819-260-3995



### PLAN DRAINAGE SOUTERRAIN

Echelle : Date : Etabli par :  
1/2000 2018-03-28 Véronique Gagnon, ing. agr.

Préparé par: Véronique Gagnon ing. agr.

*Véronique Gagnon*  
Véronique Gagnon



5028865  
QUEBEC

INGÉNIEURE

5028865

### LÉGENDE:

- ▼ Changement de pente
- ▼ Changement de diamètre
- Profil de sol
- Possibilité tranchée filtrante et/ou rigole d'interception
- Drain non-perforé si pente max dépassée

### Profil # 1:

0 - 15 cm: Loam limoneux  
15 - 60 cm: Loam sableux  
60 - 110 cm: Loam limoneux

### Profils # 2 à 5:

0 - 30 cm: Loam sableux  
30 - 115 cm: Sable loameux

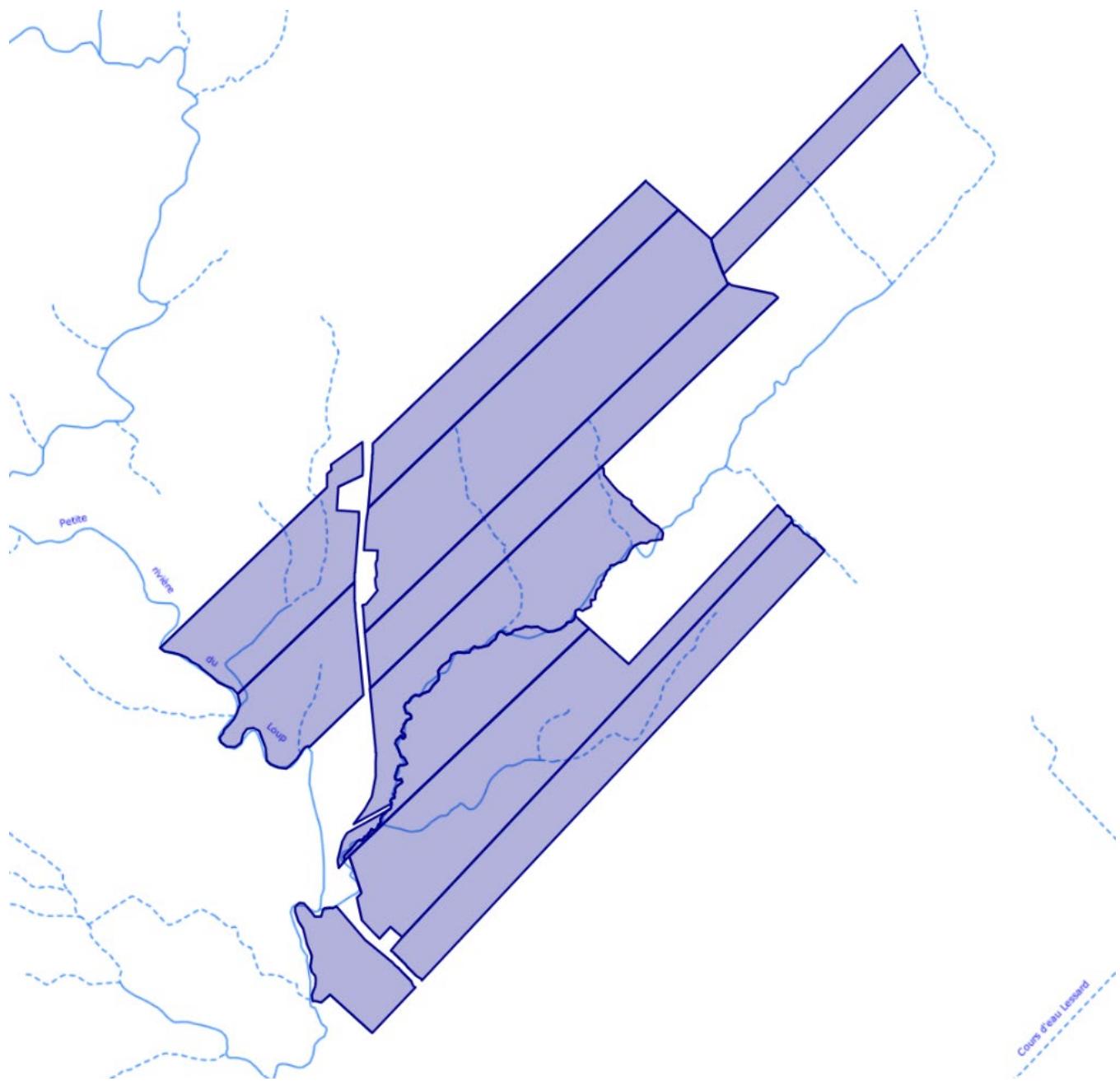


# CPTAQ

## Cours d'eau

Adresse :  
2075, rang Beaupré  
Sainte-Ursule (QC)  
J0K 3M0

Lots :  
5569566, 5570817, 5570827,  
5571078, 5571080, 5571081,  
5571082, 5571083, 5749710,  
5569574, 5570816, 4410207



### 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://demeter.cptaq.gouv.qc.ca/>

# CPTAQ Potentiel acéricole

Adresse :  
2075, rang Beaupré  
Sainte-Ursule (QC)  
J0K 3M0

Lots :  
5569566, 5570817, 5570827,  
5571078, 5571080, 5571081,  
5571082, 5571083, 5749710,  
5569574, 5570816, 4410207



## 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://demeter.cptaq.gouv.qc.ca/>

# CPTAQ

## Vue aérienne

Adresse :  
2075, rang Beaupré  
Sainte-Ursule (QC)  
J0K 3M0

Lots :  
5569566, 5570817, 5570827,  
5571078, 5571080, 5571081,  
5571082, 5571083, 5749710,  
5569574, 5570816, 4410207



### 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://demeter.cptaq.gouv.qc.ca/>