

ANNEXE A1

Adresse :
101, 9e rang
St-Sébastien-de-Frontenac
(QC) G0Y 1M0

No de lots :
4 022 812
4 023 563

DÉCLARATIONS DU VENDEUR :

1. **SANS GARANTIE LÉGALE DE QUALITÉ:** 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 vendu sans garantie légale de qualité ou de fonctionnement, aux risques et périls de l'acheteur.
3. **VENTE TAXABLE :** 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).
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. **SUPERFICIE :** La superficie inscrite sur le compte de taxes municipales a diminué suite à un ajustement des limites de terres d'un lot voisin. La superficie vendue est de 847 168.92 m² et non de 862 200.00 m². 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.
6. **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*. 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.
7. **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.

8. **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.
9. **OCCUPATION** : Le vendeur occupera le chalet pour les trois mois suivants la signature de l'acte de vente. Le vendeur conservera l'occupation d'un espace de terrain pour les 12 mois suivants la signature de l'acte de vente, afin de pouvoir libérer le bois d'œuvre et de chauffage déjà coupé qui est sur place.
10. **DÉNOMBREMENT** : La terre détiendrait 1 773 entailles potentielles. Le nombre d'entailles potentielles provient d'un plan d'érablière réalisé en 2021. Si l'acheteur souhaite obtenir un nouvel avis quant au nombre d'entailles potentielles, il devra le prévoir à l'offre d'achat. Autrement, il sera présumé se déclarer satisfait du rapport et dégage de vendeur et le courtier de toute disparité en lien avec le nombre d'entailles potentiel.
11. **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. Le vendeur déclare que l'immeuble est sujet aux droits d'Hydro-Québec d'occuper une partie de la propriété vendue aux fins d'installer et d'entretenir ses équipements nécessaires à l'exploitation de la ligne de distribution d'électricité, le tout conformément aux Conditions de services d'électricité approuvées par la Régie de l'énergie. Le vendeur déclare que l'immeuble n'est l'objet d'aucune servitude à l'exception, notamment, des servitudes suivantes :
- Une servitude réelle consistant en un droit de passage d'une largeur de trente-cinq pieds (35') et une ligne électrique contre une partie du lot 457, du cadastre officiel du Canton de Gayhurst (fonds servant) en faveur de la demie sud-est du lot 462, du cadastre officiel du Canton de Gayhurst, (fonds dominant), le tout et que plus amplement décrit aux termes d'un jugement rendu par l'Honorable Juge Jean-Louis Péloquin de la Cour Supérieure du district de Saint-François, le cinq février mil neuf cent quatre-vingt-deux (5 février 1982) et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Frontenac, le premier juin mil neuf cent quatre-vingt-douze (1er juin 1992) sous le numéro 176 032.
 - Une servitude réelle et perpétuelle consistant en un droit de passage à pieds et en véhicule de toute nature contre une lisière de terrain étant une partie du lot 4 023 563 au cadastre du Québec, (fonds servant) en faveur du lot 4 345 307 au cadastre du Québec (fonds dominant), créée aux termes de l'acte de vente passé devant Me Suzanne Boulanger, notaire, le cinq septembre deux mille treize (5 septembre 2013), dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Frontenac, le neuf septembre deux mille treize (9 septembre 2013) sous le numéro 20 242 144. Ladite lisière de terrain étant le chemin existant et mesurant environ quinze (15) pieds de largeur par toute la profondeur requise pour se rendre au chemin du 9e Rang à partir de l'entrée déjà existante de l'érablière située sur le lot 3 739 829 au cadastre du Québec, soit environ neuf cent quatre-vingt (980) pieds.

- Le lot 457 au cadastre officiel du Canton de Gayhurst a également fait l'objet d'un procès-verbal de bornage afin de délimiter les propriétés respectives de Félix Lacroix et Conrad Boulanger, le tout tel qu'il appert du procès-verbal de bornage préparé par Gaétan Lebrun, arpenteur-géomètre, le premier juin mil neuf cent cinquante-quatre (1er juin 1954) et publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Frontenac, le quatre juin mil neuf cent cinquante-quatre (4 juin 1954), sous le numéro 63 237.

12. **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. L'immeuble détiendrait une fosse septique scellée. La municipalité ne remet plus de lettre de conformité des installations septiques, et ce, pour tous. Le vendeur ne possède aucun document relatif à ses installations septiques et, à la suite des vérifications avec la municipalité nous n'avons pu avoir aucun document. Il est difficile au courtier inscripteur de démontrer la nature et la conformité des installations septiques. 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.
13. **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).
14. **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.
15. **ZONE HUMIDE** : Selon la municipalité, 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)

Date : 25-01-24

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.

Annexe 2

FORMULAIRE DE L'INGÉNIEUR FORESTIER - PLAN D'ÉRABLIÈRE

IMPORTANT

- o Inscire le numéro de PPAQ du producteur en haut à droite du formulaire
- o Le terme «érablière» désigne l'ensemble des fonds de terre supportant les érables servant à la production de sève d'érable
- o L'ingénieur forestier et le producteur doivent signer le présent formulaire
- o Joindre le Plan d'érablière (rapport) à ce formulaire
- o Envoyer seulement les données numériques (shapefiles) à gps-fpaq@upa.qc.ca

Identification du producteur

Nom de l'entreprise/producteur:			
NIM (Numéro d'identification ministériel MAPAQ):		Aucun	
Adresse de correspondance du producteur			
Nom du contact :	Prénom du contact :		
Adresse :			Code postal
Téléphone:	Cellulaire :	0	
Télécopieur :	Courriel :		

Information sur l'érablière par propriétaire et par section

Shapefile CTR :	PE_2021_00000_CTR_PR_01		Propriétaire ou N° de permis:			
Section	Cadastre (s)		Superficie (ha)	Ent. installées	Ent. potentielles	Bâtiments
1	4022812		8.1	0	1773	CAB STA
2						CAB STA
3						CAB STA
4						CAB STA
5						CAB STA
Shapefile CTR :			Propriétaire ou N° de permis:			
Section	Cadastre (s)		Superficie (ha)	Ent. installées	Ent. potentielles	Bâtiments
1						CAB STA
2						CAB STA
3						CAB STA
4						CAB STA
5						CAB STA

Shapefile CTR :		Propriétaire ou N° de permis:			
Section	Cadastre (s)	Superficie (ha)	Ent. installées	Ent. potentielles	Bâtiments
1					CAB
					STA
2					CAB
					STA
3					CAB
					STA
4					CAB
					STA
5					CAB
					STA

Shapefile CTR :		Propriétaire ou N° de permis:			
Section	Cadastre (s)	Superficie (ha)	Ent. installées	Ent. potentielles	Bâtiments
1					CAB
					STA
2					CAB
					STA
3					CAB
					STA
4					CAB
					STA

Shapefile CTR :		Propriétaire ou N° de permis:			
Section	Cadastre (s)	Superficie (ha)	Ent. installées	Ent. potentielles	Bâtiments
1					CAB
					STA
2					CAB
					STA
3					CAB
					STA
4					CAB
					STA

TOTAL		
Superficie totale de l'érablière (ha) visée par la présente demande	Nombre d'entailles installées actuellement	Nombre d'entailles potentielles de l'érablière selon les normes d'entailage
8.1	0	1773

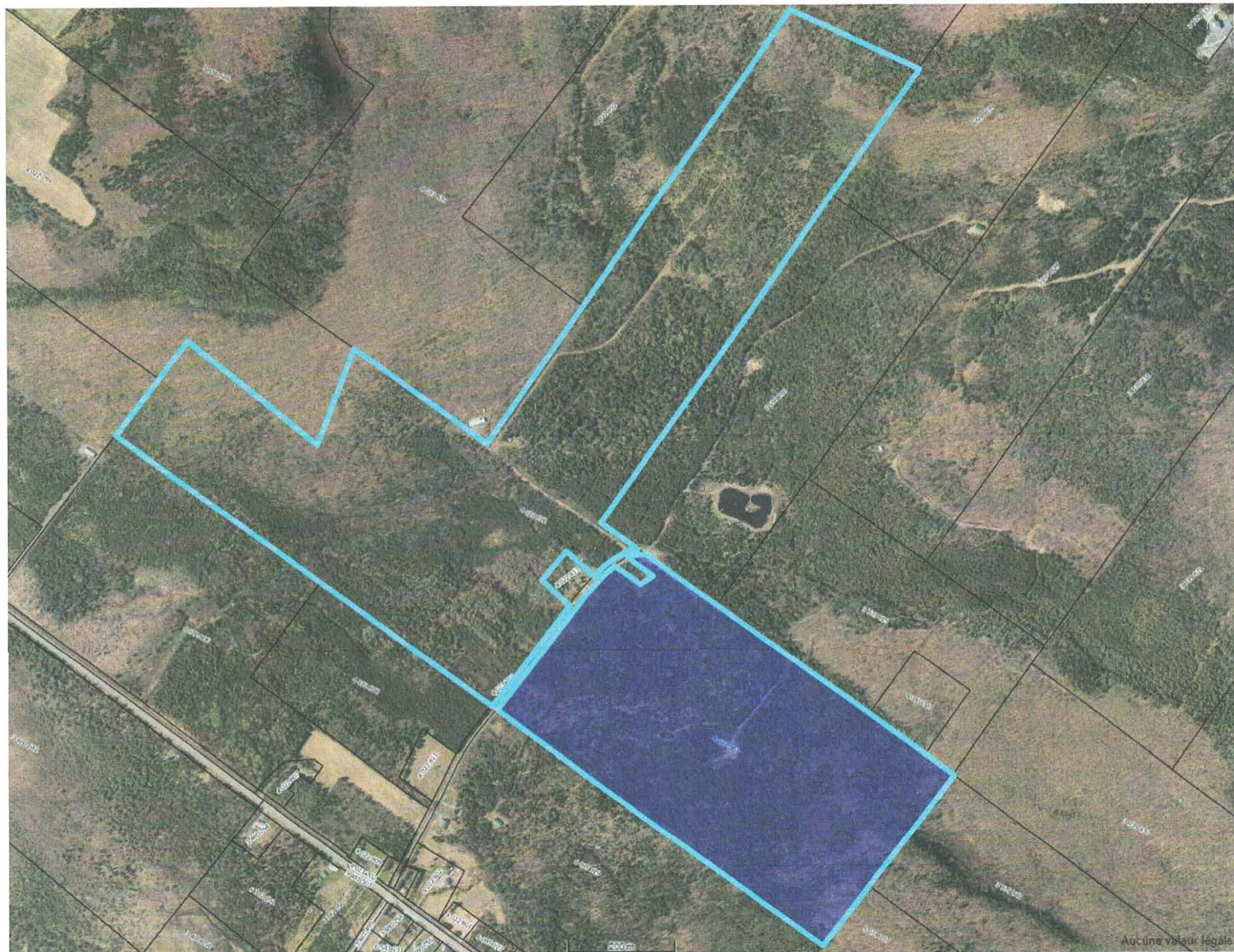
Réalisation du contour GPS et de l'inventaire forestier sur le terrain			
Date à laquelle le producteur a engagé l'ingénieur/la firme d'ingénieur forestier:	2021-12-14	Date de réalisation du contour GPS sur le terrain:	17/12/2021
Nom de la (des) personne(s) qui a (ont) réalisé l'inventaire forestier:		Date(s) de réalisation de l'inventaire sur le terrain:	
Serge Perreault		17/12/2021	

CPTAQ

Vue aérienne

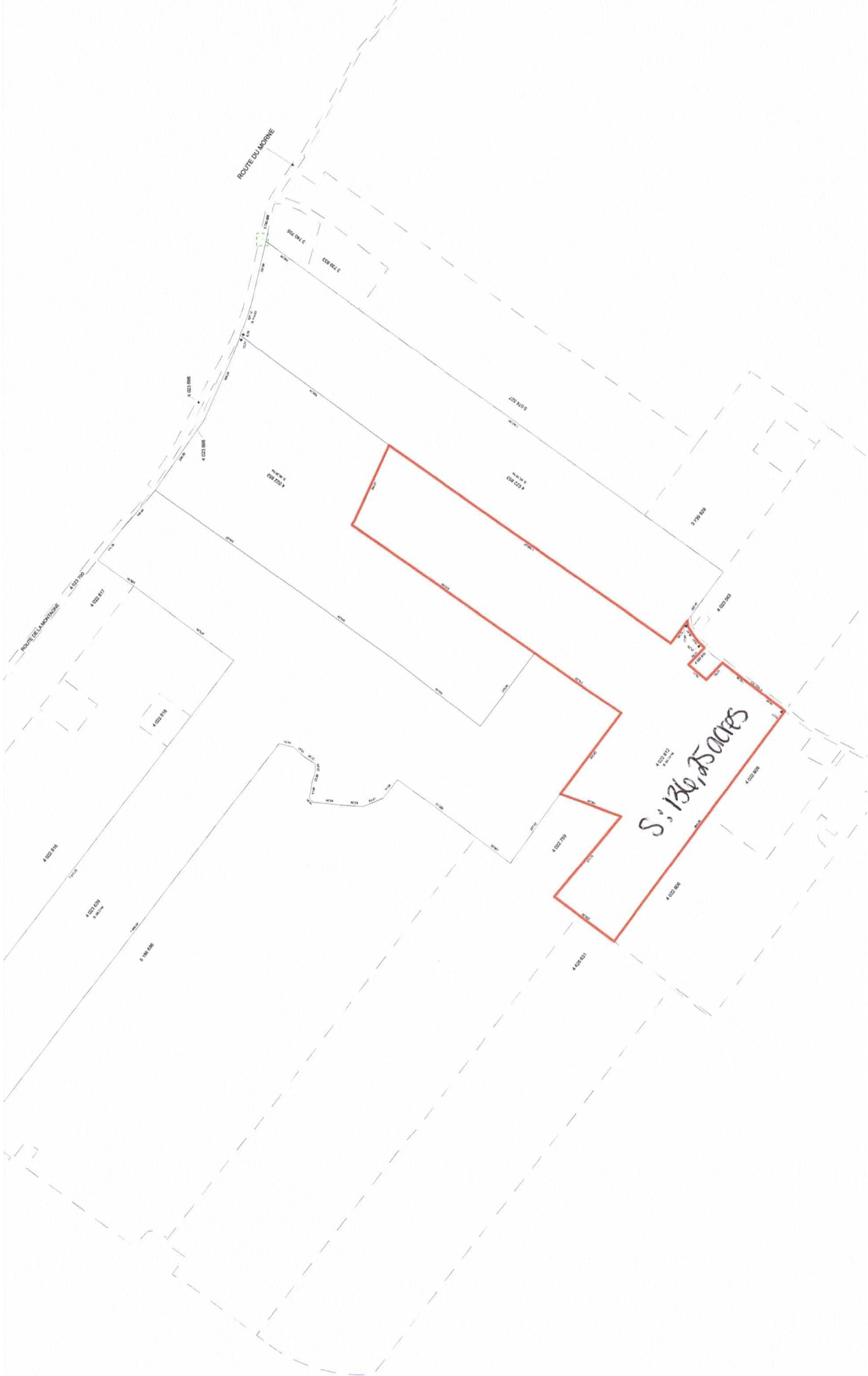
Adresse :
101, 9^e rang
St-Sébastien-de-Frontenac
(QC) G0Y 1M0

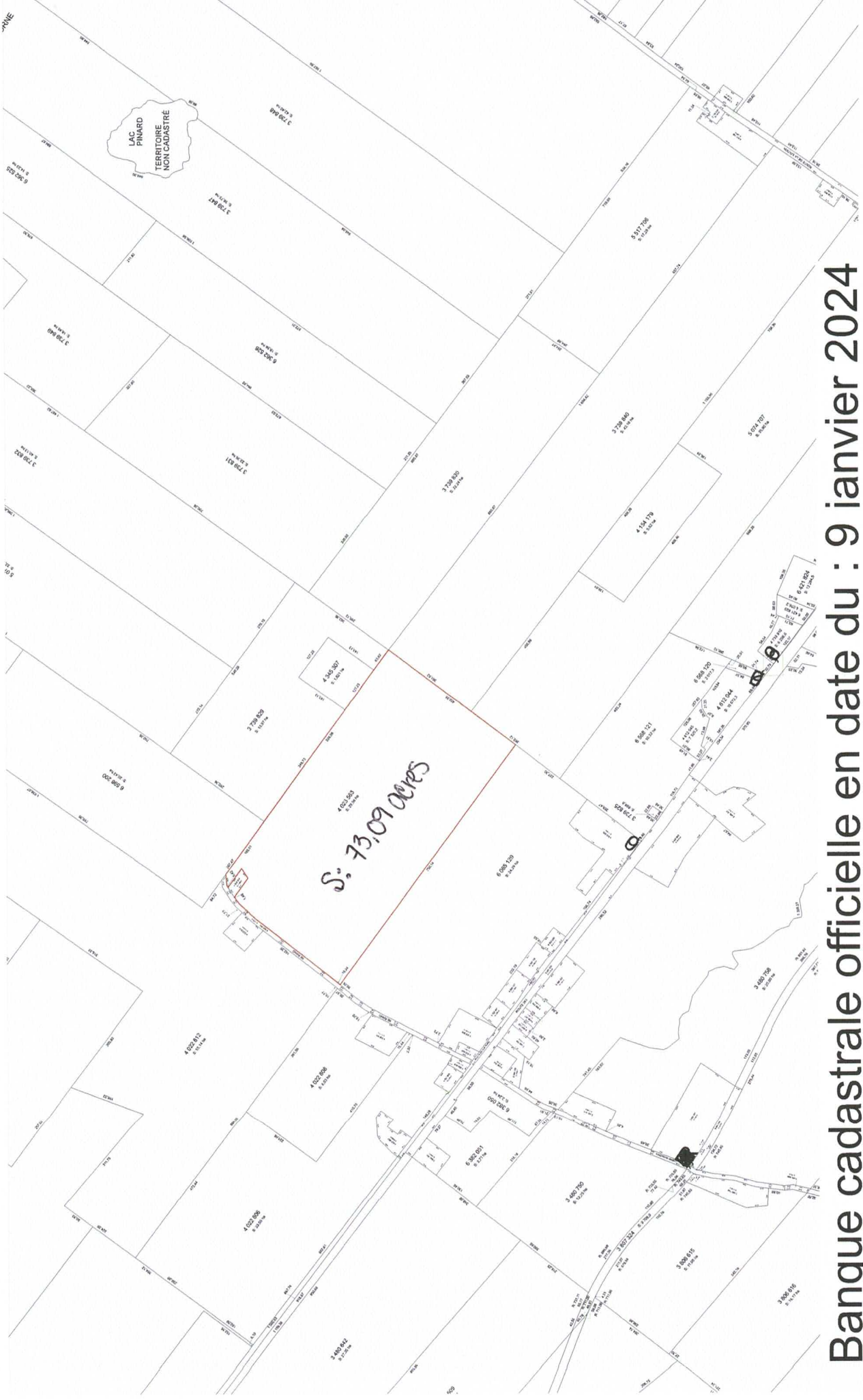
Lot(s) :
4 022 812
4 023 563



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/





Banque cadastrale officielle en date du : 9 janvier 2024