

# ANNEXE A1

Adresse :  
boulevard des Hauteurs  
Saint-Jérôme (QC) J7Y 5E7

No de lots :  
5 924 068  
6 087 309  
6 087 310

---

## DÉCLARATIONS DU VENDEUR :

1. **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.
2. **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).
3. **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 ou piquetage pour cette vente. L'acheteur s'en déclare satisfait.
4. **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.
5. **ASSURANCES AGRICOLES** : Afin d'avoir le déboursé pour le prêt, l'institution financière exigera une preuve écrite d'assurance agricole. Il est donc de la responsabilité de l'acheteur de se prévaloir d'une assurance agricole. Peu de compagnies d'assurance en vendent et, la demande nécessite plus de temps qu'une assurance de propriété résidentielle. Si l'acheteur désire un délai supplémentaire afin de faire ses vérifications, il doit en aviser immédiatement le courtier afin d'ajouter la clause dans la promesse d'achat.
6. **SERVITUDES** : Le vendeur déclare que l'immeuble est l'objet de servitudes d'utilité publique pour le transport et la distribution des services d'électricité, de téléphone, de télécommunication et de câblodistribution. De plus, l'immeuble est l'objet d'une servitude de passage pour des tuyaux (voir ci-joint). De plus, une servitude de passage personnelle est mentionnée dans l'acte de vente, mais celle-ci s'éteindra lors de la vente.
7. **DROIT DE CONSTRUCTION POSSIBLE**: Selon un article de la CPTAQ, il serait peut-être possible de construire une maison sur le lot 6 087 309 en faisant une demande d'exercice de droit en utilisant le formulaire prévu à cet effet. Voici l'article de loi où se référer : 105. Une personne peut, sans l'autorisation de la commission, aliéner, lotir et utiliser à une fin autre que l'agriculture un lot qui, après la date à laquelle les dispositions de la présente loi visant à exiger une autorisation de la commission lui ont été rendues applicables, est ou devient adjacent à un chemin public où les services d'aqueduc et d'égout sanitaire sont déjà autorisés par un règlement municipal adopté avant cette date et approuvé conformément à la loi.

Ce droit ne s'étend pas toutefois aux parties du lot situées à plus de 60 mètres de l'emprise du chemin public dans le cas d'une utilisation à des fins d'habitation, non plus qu'à celles situées à plus de 120 mètres de cette emprise dans le cas d'une utilisation commerciale, industrielle ou institutionnelle.  
Source : <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/p-41.1/19991022#se:105>

L'acheteur comprend que le vendeur n'a fait aucune demande, qu'il n'en fera pas et que la propriété est vendue tel qu'elle est présentement sans droit de construction. Si l'acheteur désire un délai supplémentaire afin de s'assurer qu'il pourra construire une maison, il devra aviser le courtier lors de la signature de l'acte de vente afin d'ajouter la clause et le délai.

Date : 06-03-24

**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.*

laquelle la Compagnie de Jésus a vendu à Jean Loisele, aux termes d'un acte passé devant Me Paul Germain, notaire, le quatre novembre mil neuf cent quatre-vingt-seize (1996/11/04) et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Terrebonne le cinq novembre mil neuf cent quatre-vingt-seize (1996/11/05) sous le numéro 1127621.

2) Un emplacement situé dans la municipalité du Village de Lafontaine, de forme irrégulière, connu et désigné comme étant une partie du lot DEUX CENT SOIXANTE-CINQ (Ptie 265) de la Paroisse de Saint-Jérôme, circonscription foncière de Terrebonne.

Borné comme suit: vers le nord par la partie du lot 266 ci-dessus décrite; vers l'est par le ruisseau, soit par une partie du lot 265; vers le sud-est et le sud par une partie du lot 265, (chemin privé); vers l'ouest par l'ancien chemin public (sans numéro de cadastre);

Mesurant dans sa ligne nord cent seize mètres et dix-huit centimètres (116,18 m), suivant un gisement de 81°48'05"; dans sa ligne est un mètre et cinq centimètres (1,05 m), suivant un gisement de 199°27'27" et sept mètres et quatre-vingt-dix-sept centimètres (7,97 m), suivant un gisement de 164°48'47"; dans sa ligne sud-est successivement vingt-quatre mètres et soixante et un centimètres (24,61 m) le long d'une courbe ayant un rayon de quarante-cinq mètres, (45,00 m), vingt mètres et trente et un centimètres (20,31 m) suivant un gisement de 220°19'41", vingt-six mètres et soixante-huit centimètres (26,68 m), suivant un gisement de 221°35'21", vingt mètres et cinquante-sept centimètres (20,57 m), le long d'une courbe ayant un rayon de cinquante trois mètres (53,00 m) et trente-sept mètres et quatre-vingt-treize centimètres (37,93 m), suivant un gisement de 261°49'51"; dans sa ligne ouest cinquante-huit mètres et six centimètres (58,06 m), suivant un gisement de 349°18'16";

Contenant en superficie quatre mille huit cent quatre-vingt-dix-sept mètres carrés et deux dixièmes (4 897,2 m.c.).

**CRÉATION DE SERVITUDE**

Postérieurement à la présente vente, l'acquéreur et le vendeur déclarent ce qui suit:

**ARTICLE 1**

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble

connu et désigné comme suit:

**DÉSIGNATION**

Un emplacement situé dans la municipalité du Village de Lafontaine, de forme irrégulière, connu et désigné comme étant une partie du lot DEUX CENT SOIXANTE-CINQ (Ptie 265) de la Paroisse de Saint-Jérôme, circonscription foncière de Terrebonne.

Borné comme suit: vers le nord par le lot 266; vers l'est par le lot 250; vers le sud par le lot 264; vers l'ouest par l'ancien chemin public (sans numéro de cadastre);

Moins et à distraire,

Un emplacement situé dans la municipalité du Village de Lafontaine, de forme irrégulière, connu et désigné comme étant une partie du lot DEUX CENT SOIXANTE-CINQ (Ptie 265) de la Paroisse de Saint-Jérôme, circonscription foncière de Terrebonne.

Borné comme suit: vers le nord par la partie du lot 266 ci-dessus décrite; vers l'est par le ruisseau, soit par une partie du lot 265; vers le sud-est et le sud par une partie du lot 265, (chemin privé); vers l'ouest par l'ancien chemin public (sans numéro de cadastre);

Mesurant dans sa ligne nord cent seize mètres et dix-huit centimètres (116,18 m), suivant un gisement de 261°49'51"; dans sa ligne est un mètre et cinq centimètres (1,05 m), suivant un gisement de 199°27'27" et sept mètres et quatre-vingt-dix-sept centimètres (7,97 m), suivant un gisement de 164°48'47"; dans sa ligne sud-est successivement vingt-quatre mètres et soixante et un centimètres (24,61 m) le long d'une courbe ayant un rayon de quarante-cinq mètres, (45,00 m), vingt mètres et trente et un centimètres (20,31 m), suivant un gisement de 220°19'41", vingt-six mètres et soixante-huit centimètres (26,68 m), suivant un gisement de 221°35'21", vingt mètres et cinquante-sept centimètres (20,57 m), le long d'une courbe ayant un rayon de cinquante trois mètres (53,00 m) et trente-sept mètres et quatre-vingt-treize centimètres (37,93 m), suivant un gisement de 261°49'51"; dans sa ligne ouest cinquante-huit mètres et six centimètres (58,06 m), suivant un gisement de 349°18'16";

**ARTICLE 2**

L'acquéreur est propriétaire d'un immeuble connu et désigné comme suit:

*Servitude*

*Le vendeur  
Bourgeois et le  
lot 265*

Un emplacement situé dans la municipalité du Village de Lafontaine, de forme irrégulière, connu et désigné comme étant une partie du lot DEUX CRNT SOIXANTE-CING (Folie 265), de la Paroisse de saint-Jérôme, circonscription foncière de Terrebonne.

Borné comme suit: vers le nord par une autre partie du lot 265; vers le sud-est et le sud par une partie du lot 265, (chemin privé); vers l'ouest par l'ancien chemin public (sans numéro de cadastre);

Mesurant dans sa ligne nord soixante-dix-huit mètres et cinquante-sept centimètres (78,57 m); dans sa ligne sud-est successivement vingt-six mètres et soixante-huit centimètres (26,68 m), suivant un gisement de 221°35'21", vingt mètres et cinquante-sept centimètres (20,57 m), le long d'une courbe ayant un rayon de cinquante trois mètres (53,00 m) et trente-sept mètres et quatre-vingt-treize centimètres (37,93 m), suivant un gisement de 261°49'51"; dans sa ligne ouest vingt-quatre mètres et seize centimètres (24,16 m), suivant un gisement de 349°18'16";

Le coin nord-ouest de l'emplacement est situé à trente-quatre mètres et soixante-dix centimètres de la ligne de division des lots 265 et 266, mesure prise le long du chemin public.

ARTICLE 3

Ledit vendeur entend se réserver la propriété des ouvrages qui sont faits et désire obtenir les servitudes nécessaires au maintien des tuyaux d'aqueduc, d'égout ou et de gaz et à leur entretien et réparation. Les tuyaux passent à quatre mètres (4 m) du centre ligne du chemin privé allant du boul. Les Hauteurs aux installations du vendeur.

ARTICLE 4

En conséquence, ledit acheteur par les présentes constitue au profit de l'immeuble ci-dessus décrit à l'article 1 comme appartenant au vendeur étant le fonds dominant une servitude de passage réelle et perpétuelle pour des tuyaux contre l'immeuble décrit à l'article 2 appartenant à l'acheteur étant le fonds servant sur l'assiette suivante:

Assiette de la servitude

Les tuyaux passent à environ quatre mètres (4 m) au nord et nord-ouest du centre ligne du chemin privé allant du boul. Les Hauteurs aux installations

du vendeur.

L'acquéreur et le vendeur conviennent que la présente assiette de servitude est approximative; dès que cela sera possible, ils préciseront ladite assiette et les parties s'engage à signer les actes nécessaires.

Cette servitude accordée au vendeur et à ses préposés ou employés, ou ayants droits:

a) un droit de placer, de remplacer, entretenir et exploiter sur l'assiette de la servitude un système de tuyaux d'égout, d'aqueduc et de gaz de même que tous les autres accessoires nécessaires ou utiles;

b) un droit de couper, émonder, enlever et détruire de quelque manière que ce soit et en tout temps sur ladite assiette de servitude, tous les arbres, arbustes, branches et buissons et enlever tous les objets qui s'y trouveraient;

c) un droit de creuser comprenant le droit de dynamiter ou autrement enlever le roc ou autre obstacle nuisible à la réparation ou remplacement de quelque manière que ce soit en tout temps sur l'assiette de la servitude et à tout endroit que le vendeur jugera nécessaire;

d) le droit de raccorder d'autres tuyaux, conduits et accessoires;

e) Cette servitude accordera le droit de maintenir sur lesdites parties de lot les tuyaux ainsi que le droit d'entretenir et réparer lesdits tuyaux et à ses fins comportera un droit de passage sur toute la largeur et la longueur de l'assiette de la servitude ci-haut décrite.

ARTICLE 5

L'acheteur accorde de plus un droit de superficie au vendeur sur les ouvrages qui sont ou seront faits.

L'acheteur renonce donc à la présomption établie en sa faveur par le Code Civil du Québec de sorte que le vendeur demeurera propriétaire desdits tuyaux et accessoires et consent à ce que la servitude réelle grève la lisière ci-haut décrite tant qu'existera les installations en faveur de l'héritage immobilier constitué par les ouvrages faits par le vendeur;

Les travaux d'entretien et de réparation sur l'assiette des servitudes seront aux frais du vendeur;

Le vendeur s'engage à toujours remettre à ses frais les lieux dans le même état où il se trouvait avant les travaux d'entretien et de réparation;

Les servitudes consenties par les présentes ne limite en rien le droit de vue de l'acheteur;

ETABLISSEMENT DE PROPRIÉTÉ

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble présentement vendu pour l'avoir acquis de Rosaire Richard aux termes d'un acte de vente passé devant Me Gustave Léonard, notaire, le dix juillet mil neuf cent cinquante-six (1956/07/10) et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Terrebonne le dix octobre mil neuf cent cinquante-six (1956/10/10) sous le numéro 211174. Par la suite, Compagnie de Jésus a vendu à Jean Loiseleur, notaire, le quatre novembre mil neuf cent quatre-vingt-seize (1996/11/04) et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Terrebonne le cinq novembre mil neuf cent quatre-vingt-seize (1996/11/05) sous le numéro 1127521. Ensuite Jean a cédé à Compagnie de Jésus, aux termes d'un acte de cession passé devant Me Paul Germain, notaire, le vingt-trois octobre mil neuf cent quatre-vingt-dix-sept (1997/10/23) et dont copie fut publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Terrebonne le vingt-sept octobre mil neuf cent quatre-vingt-dix-sept (1997/10/27) sous le numéro 1156123.

GARANTIE

Cette vente est faite avec la garantie légale.

DOSSIER DE TITRES

Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur tous les titres en sa possession.

POSSESSION

Au moyen des présentes, l'acquéreur sera le propriétaire de l'immeuble à compter des présentes avec droit à la possession en date des présentes et à l'occupation en date des présentes.

# CPTAQ

## Vue aérienne

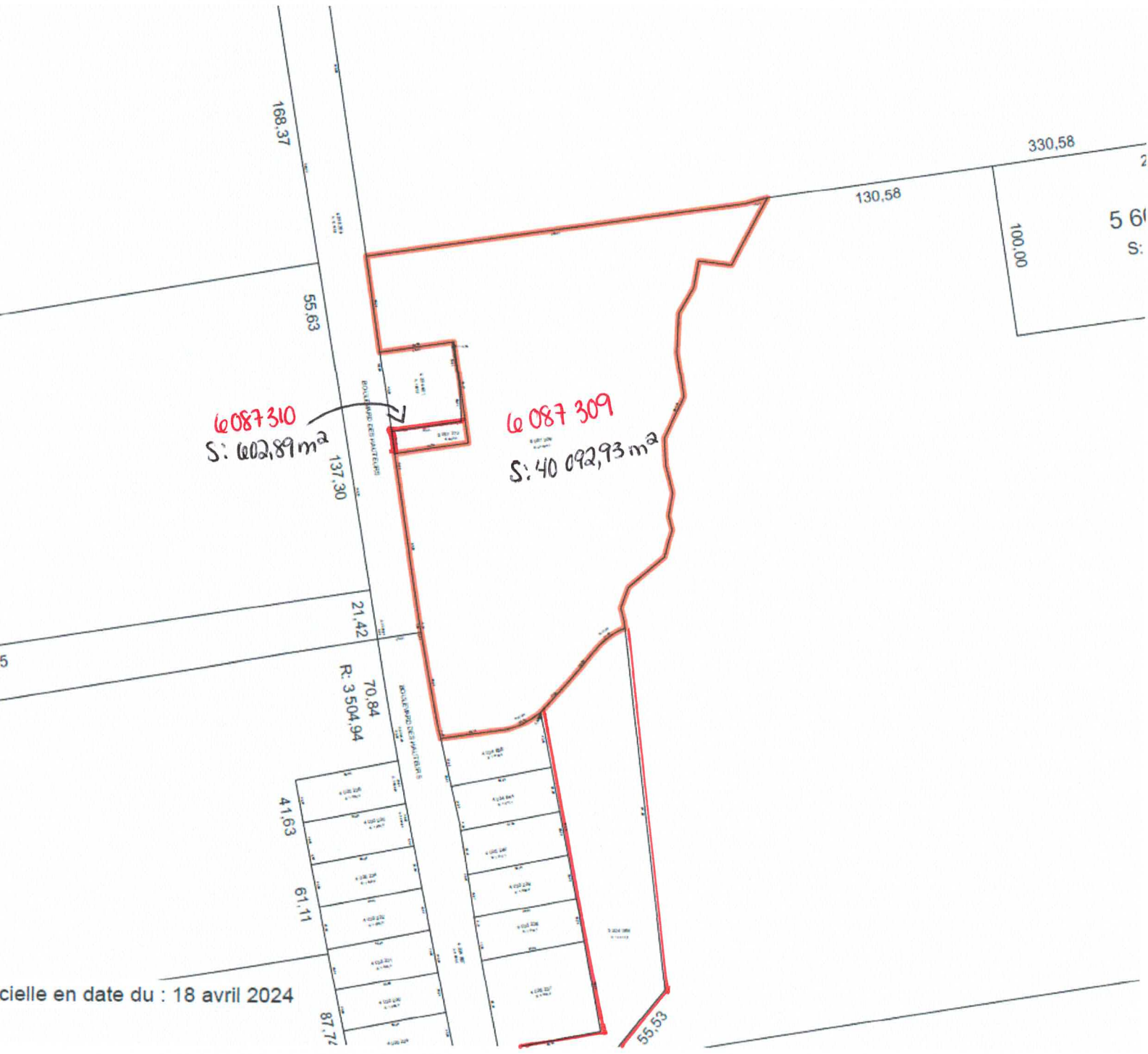
Adresse :  
boulevard des Hauteurs  
Saint-Jérôme (QC) J7Y 5E7

Lot(s) :  
5 924 068  
6 087 309  
6 087 310



### 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/](https://geoegl.msp.gouv.qc.ca/igo/cptaq_demeter/)



cielle en date du : 18 avril 2024

