

CONVENTION DE VENTE

ENTRE: ROYARNOIS INC., corporation légalement constituée ayant son siège social au 1170, avenue Moncton, Québec, représentée aux présentes par M. Roland Harnois, son président, dûment autorisé en vertu d'une résolution du conseil d'administration adoptée le 1993, jointe aux présentes comme étant l'annexe "A", (ci-après appelé le "Vendeur").

ET: ROLAND HARNOIS, résidant et domicilié au 1179 avenue Moncton, Québec, (ci-après appelée l'"Acheteur");

LES PARTIES CONVIENNENT:

1. OBJET

Le Vendeur vend à l'Acheteur qui accepte l'immeuble suivant:

DÉSIGNATION

1.1 La subdivision NEUF du lot originaire SOIXANTE-HUIT (lot 68-9) du cadastre officiel de la Paroisse de St-Joachim, division d'enregistrement de Montmorency et,

1.2 Une partie du lot SOIXANTE-HUIT du même cadastre et division d'enregistrement se décrivant comme suit:

" Bornée successivement vers le nord-est par une autre partie du lot 68 (propriété de Royarnois Inc.), vers le sud-est par le chemin du Cap-Tourmente, vers le sud-ouest et le sud-est par le lot 68-9, vers le sud-ouest et le nord-ouest par une autre partie du lot 68 (propriété de Royarnois Inc.).

Mesurant successivement cinquante-huit mètres et quatre-vingts centièmes (58,80m) au nord-est, cinquante-neuf mètres et soixante centièmes (59,60m), huit mètres et quatre-vingt-treize centièmes (8,93m), dix-huit mètres et trente-six centièmes (18,36m) et vingt-deux mètres et quatre-vingt-huit centièmes (22,88m) au sud-est le long du chemin du Cap-Tourmente, quarante-cinq mètres et soixante-douze centièmes (45,72m) au sud-ouest, cinquante-huit mètres et cinquante-deux centièmes (58,52m) au sud-est, trente-cinq mètres et soixante-dix-sept centièmes (35,77m) au sud-ouest et cent soixante et un mètres et vingt-trois centièmes (161,23m) au nord-ouest.



Division d'Enregistrement - MONTMORENCY

Je certifie que ce document a été enregistré

Ce 1993 -12- 01 - 13: 15
année mois jour heure minute

Sous le numéro 124338

Registreur

Handwritten initials

- 2 -

Cette partie-ci du lot 68 comprenant une partie désaffectée de l'ancien chemin montré au cadastre originaire. "

Le tout avec bâtisses dessus construites, circonstances et dépendances, d'une superficie totale d'un hectare et tel que délimité par les points 1 à 9 sur le plan ci-annexé préparé par M. Etienne Blouin, arpenteur-géomètre, en date du 1^{er} août 1991 et portant le numéro 6724 de ses minutes.

(ci-après appelé "l'IMMEUBLE").

2. TITRES

Le Vendeur est propriétaire de l'IMMEUBLE pour l'avoir acquis:

2.1 quant au lot décrit au paragraphe 1.1, de M. L'Abbé Louis Dugal et mademoiselle Jacqueline Dugal, aux termes d'un acte de vente sous seing privé intervenu le 2 février 1990 et dont copie a été enregistrée au bureau de la division d'enregistrement de Montmorency le 6 février 1990, sous le numéro 111002;

2.2 quant au lot décrit au paragraphe 1.2, avec plus grande étendue, du Séminaire de Québec aux termes d'un acte de vente sous seing privé intervenu le 21 décembre 1989 et dont copie a été enregistrée au bureau de la division d'enregistrement de Montmorency le 22 décembre 1989, sous le numéro 110735.

3. POSSESSION

3.1 L'Acheteur sera propriétaire de l'IMMEUBLE à compter de ce jour, avec possession et occupation immédiates.

4. REPRÉSENTATIONS ET GARANTIES

Le Vendeur fait les déclarations suivantes et s'en porte garant:

4.1 l'IMMEUBLE est libre de tout privilège, hypothèque, redevance ou charges quelconque;

4.2 il détient un bon et valable titre à l'IMMEUBLE et a plein pouvoir de le vendre;

4.3 l'IMMEUBLE n'est grevé d'aucune servitude;

4.4 tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation jusqu'au 31 décembre 1993 quant aux taxes municipales et jusqu'au 1^{er} juillet 1993 quant aux taxes scolaires;

4.5 tous les droits de mutation ont été acquittés;

4.6 L'IMMEUBLE n'est pas un bien culturel classé ou reconnu et n'est pas situé dans un arrondissement historique ou naturel, dans un site historique classé ni une aire de protection conformément à la Loi sur les biens culturels;

4.7 il n'a reçu aucun avis d'une autorité compétente à l'effet que l'IMMEUBLE n'est pas conforme aux règlements et lois en vigueur.

5. OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR

D'autre part, l'Acheteur s'oblige à ce qui suit:

5.1 prendre l'IMMEUBLE dans l'état où il se trouve;

5.2 payer tous les impôts fonciers à compter des présentes et payer les droits de mutation, le cas échéant;

5.3 payer les frais et honoraires des présentes, de son enregistrement et des copies pour toutes les parties.

6. DÉCLARATION DE L'ACHETEUR

L'Acheteur déclare:

6.1 il ne résulte aucun frais de courtage dû à son fait relativement à cette vente;

6.2 il réside au Canada au sens de la Loi concernant les droits sur les transferts de terrains.

7. RÉPARTITION

7.1 Les parties déclarent avoir fait entre elles les répartitions d'usage en date des présentes suivant les états de compte fournis. Si d'autres répartitions s'avéraient nécessaires, elles seront effectuées à la même date.

8. PRIX

8.1 Cette vente est faite pour le prix de SOIXANTE ET MILLE DOLLARS (61 000,00 \$) payé par l'Acheteur au Vendeur dont quittance finale de la part du Vendeur.

8.2 Pour les fins des présentes, les parties attestent que la considération globale pour la vente représente fidèlement la juste valeur marchande de L'IMMEUBLE. Il est toutefois convenu entre les parties que si la juste valeur marchande de L'IMMEUBLE en question était différente de celle qui pourrait être établie par les autorités fiscales compétentes fédérale et provinciale

ou par les tribunaux compétents si le débat était porté devant ces tribunaux, la valeur attribuée par les autorités fiscales ou par les tribunaux sera celle qui s'appliquera à la présente convention, nonobstant toute autre disposition à l'effet contraire, et le prix et la considération en seront ajustés de la manière suivante:

Si la valeur attribuée par les autorités fiscales ou les tribunaux est moindre que la valeur convenue entre les parties, le Vendeur remboursera en argent à l'Acheteur la différence entre les deux valeurs; si la valeur est supérieure, l'acquéreur remboursera en argent au Vendeur la différence entre les deux valeurs.

9. DROIT DE PASSAGE

Le Vendeur accorde à l'Acheteur et ses ayants droit un droit de passage à pied ou en voiture sur le chemin sis au nord-est de L'IMMEUBLE aux fins de pénétrer sur celui-ci. Ce droit pourra être exercé sans frais, tant que ledit chemin existera, étant entendu que le Vendeur n'aura aucune obligation de maintenir celui-ci. Le Vendeur s'engage de plus à exiger, de tout acquéreur éventuel dudit chemin, qu'il respecte le droit ainsi accordé, aux mêmes conditions.

10. MENTION RELATIVE À LA LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE (L.R.Q. C.P. 41.1)

10.1 L'IMMEUBLE est situé dans une zone agricole et le Vendeur est propriétaire de lots contigus à celui-ci. La présente vente a toutefois fait l'objet d'une autorisation du Tribunal d'Appel en matière de Protection du Territoire Agricole aux termes d'une décision rendue le 21 septembre 1993 dans le dossier T-001901.

11. MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE L'ARTICLE 9 DE LA LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES (L.R.Q. ch. D-15.1)

11.1 Le Vendeur et l'Acheteur déclarent que leurs noms et adresses respectifs sont ceux apparaissant au début des présentes;

11.2 L'IMMEUBLE vendu aux présentes est situé dans la municipalité de St-Joachim;

11.3 la valeur de la contrepartie est de SOIXANTE ET UN MILLE DOLLARS (61 000,00 \$);

11.4 Le montant du droit de mutation est de TROIS CENT CINQ DOLLARS (305,00 \$);

12. TAXES SUR LES PRODUITS ET SERVICES

La présente vente étant relative à un immeuble d'habitation usagé acquis par un particulier, aucune taxe sur les produits et services n'est payable.

EN FOI DE QUOI, les parties ont signé:

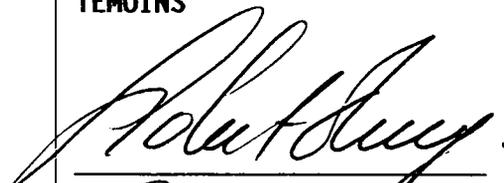
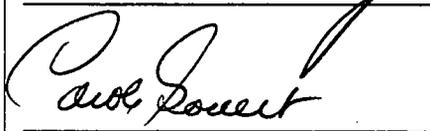
A Québec, ce 19ième jour de novembre 1993.

Le Vendeur,

ROYARNOIS INC.


Par: Roland Harnois

TÉMOINS

L'Acheteur,

ROLAND HARNOIS



AFFIDAVIT

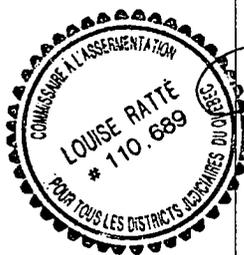
Je, soussignée, CAROLE GOULET, domiciliée au 811, Madeleine de Verchères, Québec, Province de Québec, étant dûment assermentée sur les Sts-Evangiles, dépose et dis:

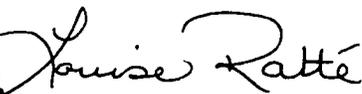
1. Que j'étais personnellement présente et que j'ai vu monsieur Roland Harnois signer et exécuter la convention de vente annexée aux présentes, tant à titre de représentant de Royarfois Inc. que personnellement;
2. Que je connais bien ledit Roland Harnois;
3. Que la convention de vente annexée aux présentes a été dûment exécutée devant moi et aussi en présence de Robert Fleury étant l'autre témoin.

ET J'AI SIGNE:

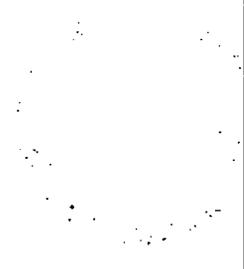

CAROLE GOULET

ASSERMENTEE devant moi)
à Sillery)
ce 25e jour)
de novembre 1993.)




Louise Ratté
Commissaire à l'assermentation

124 338



ANNEXE "A"

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée du conseil d'administration de ROYARNOIS INC. tenue au siège social de la compagnie le 19 novembre 1993.

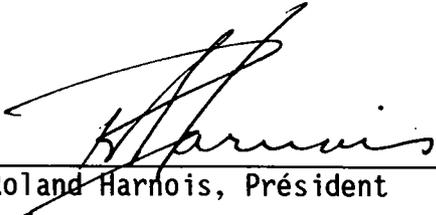
Il est proposé et résolu

QUE la compagnie vende à Roland Harnois une partie du lot 68 et le lot 68-9 du cadastre officiel de la Paroisse de St-Joachim, division d'enregistrement de Montmorency avec les bâtisses dessus construites, le tout suivant le projet d'acte soumis.

QUE monsieur Roland Harnois soit autorisé à signer au nom de la compagnie tout contrat et document nécessaire pour y donner effet.

EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME.

Québec, le 19 novembre 1993.



Roland Harnois, Président

