

## Vente

L'AN DEUX MILLE DIX,

Le huit juillet

(08-07-2010)

Devant Me Sylvie Baillargeon, notaire à Québec, province de Québec;

### **COMPARAISSENT:**

ROYARNOIS INC., compagnie légalement constituée, ayant son siège social au 132, chemin du Cap-Tourmente, Saint-Joachim, Québec, G0A 3X0, représentée par Roland Harnois, son président dûment autorisé aux termes d'une résolution du conseil d'administration en date du 22 février 2010 et dont copie demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée par le représentant en présence de la notaire soussignée.

Ci-après appelée le "Vendeur"

ET

BOISÉ DU PETIT-CAP, association légalement constituée en vertu de la Loi sur la publicité légale des entreprises individuelles, ayant son siège social au 769, chemin du Cap-Tourmente, Saint-Joachim, Québec, G0A 3X0, représentée par Sophie Harnois et Benoit Pilon, tous deux administrateurs de l'association, dûment autorisés aux termes d'une résolution du conseil d'administration en date du 8 juillet 2010 et dont copie demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée par le représentant en présence de la notaire soussignée.

Ci-après appelée l'"Acheteur"

LESQUELS conviennent :

### **1. OBJET DU CONTRAT**

Le vendeur vend à l'acheteur l'immeuble dont la désignation suit :

#### **DÉSIGNATION**

Un immeuble connu et désigné comme étant constitué des lots suivants:

a) la subdivision UN de la subdivision DOUZE du lot originaire numéro CINQUANTE-HUIT (58-12-1) du cadastre officiel de la Paroisse de Saint-Joachim, dans la circonscription foncière de Montmorency.

Le tout sans bâtisse.

b) la subdivision DEUX de la subdivision DOUZE du lot originaire numéro CINQUANTE-HUIT (58-12-2) du cadastre officiel de la Paroisse de Saint-Joachim, dans la circonscription foncière de Montmorency.

Le tout sans bâtisse.

c) le lot numéro QUATRE CENT SOIXANTE-DIX-HUIT (478) du cadastre officiel de la Paroisse de Saint-Joachim, dans la circonscription foncière de Montmorency.

Le tout sans bâtisse.

d) le lot numéro QUATRE CENT SOIXANTE DIX-NEUF (479) du cadastre officiel de la Paroisse de Saint-Joachim, dans la circonscription foncière de Montmorency.

Le tout sans bâtisse.

e) le lot numéro QUATRE CENT QUATRE-VINGT-UN (481) du cadastre officiel de la Paroisse de Saint-Joachim, dans la circonscription foncière de Montmorency.

Le tout sans bâtisse.

f) la subdivision UN du lot originaire numéro VINGT-NEUF (29-1) du cadastre officiel de la Paroisse de Saint-Joachim, dans la circonscription foncière de Montmorency.

Le tout sans bâtisse.

g) la subdivision DEUX du lot originaire numéro VINGT-NEUF (29-2) du cadastre officiel de la Paroisse de Saint-Joachim, dans la circonscription foncière de Montmorency.

Le tout sans bâtisse.

Avec et sujet à toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes pouvant affecter cet immeuble et notamment les servitudes suivantes :

une servitude en faveur de Québec Power Co. publiée le 20 février 1942 sous le numéro 25098.

- Relativement au lot 478, un droit de passage a été consenti aux termes de l'acte publié le 22 décembre 1989 sous le numéro 110735. Un jugement rendu par la Juge Suzanne Ouellet, juge de la Cour Supérieure du district de Québec le 7 avril 2010 portant le numéro 200-17-009267-089 a délimité l'emprise exacte de ce droit de passage.

Relativement aux lots portant les numéros 479, 478, 58-2-1 et 58-2-2, un bornage a été publié le 24 octobre 1968 sous le numéro 52374.

\*Un bornage a été publié le 13 juin 1958 sous le numéro 38950, lequel affecte une limite du lot 478.

\*Relativement au lot 478, un autre bornage est présentement en cours.

\*Relativement au lot 29, un bornage a été publié le 31 mars 2010 sous le numéro 17 044 700.

## **2. SERVITUDE**

Le vendeur est propriétaire du lot portant le numéro QUATRE CENT SOIXANTE-DIX-SEPT (477) du cadastre officiel de la Paroisse de Saint-Joachim, dans la circonscription foncière de Montmorency. Les comparants conviennent d'établir sur cet immeuble appartenant au vendeur, étant le fonds servant, une servitude de passage pour le bénéfice du lot QUATRE CENT SOIXANTE-DIX-HUIT (478) du cadastre officiel de la Paroisse de Saint-Joachim, dans la circonscription foncière de Montmorency, lot faisant partie de la présente vente.

En conséquence, le vendeur constitue, par la présente, au profit du lot 478 étant le fonds dominant une servitude réelle et perpétuelle consistant en un droit de passage à pied et en véhicule de toute nature sur l'immeuble appartenant au vendeur soit le lot 477, étant le fonds servant, et devant s'exercer sur l'assiette ci-après désignée :

#### **Assiette de la servitude**

Cette parcelle de terrain étant une partie du lot 477 du susdit cadastre, étant la propriété de Royarnois inc., est bornée et décrite consécutivement comme suit :

Vers le Nord-Est, par le lot 478, mesurant le long de cette limite cinquante-neuf mètres et cinquante-six centièmes (59,56m), trois cent neuf mètres et quatre-vingt-dix-sept centièmes (309,97m) puis huit cent soixante-quatre mètres et quatorze centièmes (864,14m); vers le Sud, par le chemin du Cap-Tourmente montré à l'originnaire, mesurant le long de cette limite douze mètres et trente-cinq centièmes (12,35m); vers le Sud-Ouest, par une partie du lot 477, mesurant le long de cette limite huit cent soixante-et-un mètres et vingt-sept centièmes (861,27m), trois cent vingt-huit mètres et soixante-dix-huit centièmes (328,78m) puis quarante-cinq mètres et trente-six centièmes (45,36m); vers le Nord, par une partie du lot 66, mesurant le long de cette limite quinze mètres et cinquante-neuf centièmes (15,59m); contenant une superficie de quinze mille deux cent dix mètres carrés et quatre dixièmes (15 210,4) mètres carrés.

Cette parcelle de terrain est indiquée sur le plan ci-joint par les points 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 et 1, de la description technique préparée par Berthier Beaulieu, arpenteur-géomètre, le 30 juin 2010, sous son numéro de minutes 1 994.

#### **Rattachement cadastral**

Le coin Sud-Est de cette parcelle (point 4) est situé au coin Sud-Est du lot 477 du susdit cadastre.

### **3. ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ**

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble présentement vendu pour l'avoir acquis de la façon suivante :

-Les lots 58-12-1, 58-12-2, 479, 481 aux termes des actes publiés sous les numéros 91 518, 95417 (correction) et 107 669;

- Le lot 478, aux termes des actes publiés sous les numéros 91 518, 95 417 (correction), 107 669, 110735, 126258 (correcton) et 143 222 (correction);

- les lots 29-1 et 29-2, aux termes des actes publiés sous les numéros 91 518, 95 417 (correction), 107669 et 17 044 700.

### **4. GARANTIE**

Cette vente est faite avec la garantie légale.

### **5. DOSSIER DE TITRES**

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

### **6. POSSESSION**

L'acheteur devient propriétaire de l'immeuble à compter de ce jour avec possession et occupation immédiates.

## **7. TRANSFERT DES RISQUES**

### **(ARTICLES 950 ET 1456 ALINÉA 2 DU CODE CIVIL DU QUÉBEC)**

Les parties conviennent que nonobstant la date de délivrance de l'immeuble, l'acheteur en assume les risques de perte à compter de la date des présentes (article 1456 alinéa 2 du *Code civil du Québec*).

## **8. DÉCLARATIONS DU VENDEUR**

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

8.1 L'immeuble est libre de toute hypothèque, redevance, priorité, charge ou droit quelconque.

8.2 Tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation.

8.3 Tous les droits de mutation ont été acquittés.

8.4 Les appareils de chauffage, climatisation et ventilation, s'il y a lieu, se trouvant dans l'immeuble lui appartiennent et sont libres de tout droit.

8.5 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.

8.6 À la connaissance du vendeur, l'immeuble ne déroge pas aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement.

8.7 L'immeuble n'a été l'objet, dans les trois mois précédant la date du présent contrat, d'aucune réparation ou modification dont le coût n'ait été entièrement payé.

8.8 L'immeuble vendu est situé dans une zone agricole. Cependant, aux termes d'une décision rendue par la Commission de protection du territoire agricole du Québec le 3 juin 2010, portant le numéro 366382, la Commission de protection du territoire agricole du Québec, a autorisé l'aliénation des lots 478 et 479. Quant aux lots portant les numéros 58-12-1, 58-12-2, 481, la Commission a constaté qu'ils n'étaient pas contigus à la superficie visée par la demande adressée à la Commission.

8.9 L'immeuble ne fait pas partie d'un ensemble immobilier au sens de la *Loi sur la Régie du Logement*.

8.10 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 dans une aire de protection selon la *Loi sur les biens culturels*.

8.11 Aucune déclaration de résidence familiale n'affecte l'immeuble.

8.12 Le vendeur déclare qu'il est une corporation résidente canadienne au sens de la Loi de l'impôt sur le revenu et au sens de la Loi sur les impôts et il n'a pas l'intention de modifier cette résidence. La corporation est principalement administrée et contrôlée au Canada; son existence est valide et régulière et elle a le pouvoir de posséder et de vendre l'immeuble sans autres formalités que celles déjà remplies.

## **9. OBLIGATIONS**

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

9.1 Prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction et avoir vérifié lui-même auprès des autorités compétentes que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux lois et règlements en vigueur;

9.2 Payer tous les impôts fonciers échus et à échoir, y compris la proportion de ceux-ci pour l'année courante à compter de la date des présentes et aussi payer, à compter de la même date, tous les versements en capital et intérêts à échoir sur toutes les taxes spéciales imposées avant ce jour dont le paiement est réparti sur plusieurs années;

9.3 Payer les frais et honoraires des présentes, de leur publicité et des copies pour toutes les parties.

## **10. RÉPARTITIONS**

Les parties conviennent de ne faire aucune répartition entre eux.

## **11. PRIX**

Cette vente est faite pour le prix de TROIS CENT VINGT-SEPT MILLE CINQ CENT TRENTE DOLLARS (327 530,00 \$) que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur, DONT QUITTANCE FINALE.

Le prix de vente est réparti de la façon suivante :

- Les lots portant les numéros 29-1 et 29-2 sont vendus pour le prix de DIX SEPT MILLE CENT CINQUANTE DOLLARS (17 150,00 \$);

- Les autres lots faisant partie de la présente vente, soit les lots 58-12-1, 58-12-2, 478, 479 et 481 sont vendus pour le prix de TROIS CENT DIX MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT DOLLARS (310 380,00 \$)

Le tout formant un total de TROIS CENT VINGT-SEPT MILLE CINQ CENT TRENTE DOLLARS (327 530,00 \$).

## **12. REMBOURSEMENT DIVIDENDES ET DONS :**

Il est convenu entre les comparants que si Sophie Harnois reçoit des dividendes déclarés payables par le vendeur dont elle est actionnaire ou des dons consentis par son père Roland Harnois constatés par chèques, elle s'engage et s'oblige à rembourser soixante-trois pour cent (63%) des dividendes reçus du vendeur et la totalité des dons reçus par son père Roland Harnois.

## **13. RÉAJUSTEMENT DU PRIX DE VENTE**

Il est convenu expressément entre les comparants que si les autorités fiscales établissent une valeur différente quant aux prix de vente des immeubles vendus au présent acte ou si les autorités fiscales modifient les prix convenus entre les comparants, aucune révision du prix ne sera réajustée quant aux acquéreurs. Le vendeur en supportera seul les conséquences.

## **14. DROIT DE PRÉEMPTION**

Sous réserve des dispositions prévues aux termes d'une convention notariée signée ce

jour par les acquéreurs, prévoyant entre autre un droit de préemption entre ces derniers et leurs descendants, advenant disposition par les acquéreurs en tout ou en partie des droits qu'ils détiennent dans les immeubles faisant partie de la présente vente, ou en cas de faillite ou cession des biens par les acquéreurs, un droit de préemption est accordé dans l'ordre suivant, à Roland Harnois et son épouse Camille Roy et leurs enfants au premier degré, Isabelle, Hélène et Suzanne Harnois, leurs héritiers et ayants droits au premier degré (ci-après appelés " les bénéficiaires ") de se porter acquéreur. À cette fin, il y aura obligation par les acquéreurs de transmettre aux bénéficiaires, dans l'ordre ci-avant spécifié, un avis écrit de leur intention de vendre ou de céder leurs droits en cas de faillite ou cession des biens, lequel devra mentionner le prix de vente. À compter de la réception de cet avis, les bénéficiaires auront un délai de trente (30) jours pour signifier par écrit leur engagement d'exercer leur droit de préférence, à défaut de quoi, les droits des acquéreurs pourront être vendus à un tiers à un prix non inférieur à celui demandé aux bénéficiaires.

#### **15. LITIGE EN COURS**

Le vendeur s'engage à défrayer tous les frais relatifs au litige actuellement en cours avec ses voisins, soit La Franche Visée, Environnement Canada, Louis Matte et Rodolphe Boivin tant et aussi longtemps que ces litiges ne seront pas réglés. D'autre part, les acquéreurs s'engagent à accepter les règlements tels que négociés par le vendeur.

#### **16. CLAUSE INTERPRÉTATIVE**

Chaque fois que le contexte l'exige, tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel, et vice versa, et tout mot écrit au genre masculin comprend aussi le genre féminin. En particulier, le mot " immeuble " employé sans autre indication dans le présent acte et les mots " immeuble vendu " signifient tous les immeubles ci-dessus vendus et comprennent, pour chacun d'eux, le fonds de terre, les bâtisses y érigées ou qui pourront y être érigées, de même que tous les ouvrages à caractère permanent qui s'y trouvent et avec tout ce qui en fait partie intégrante ainsi que tous les biens qui y sont ou qui pourront y être incorporés, attachés, réunis ou unis par accession ou autrement.

#### **17. DÉCLARATIONS DU VENDEUR RELATIVEMENT À LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (TPS) ET À LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (TVQ) POUR UN TERRAIN**

1. Le vendeur n'est pas un particulier.

2. Le vendeur déclare que le terrain était, immédiatement avant la signature des présentes, une immobilisation du vendeur utilisée principalement dans son entreprise.

ET

En conséquence, la présente vente est taxable selon les dispositions de la Loi sur la taxe d'accise et de la Loi sur la taxe de vente du Québec.

Les parties déclarent que la valeur de la contrepartie aux fins de la Loi sur la taxe d'accise est de TROIS CENT VINGT-SEPT MILLE CINQ CENT TRENTE DOLLARS (327 530,00 \$), et, aux fins de la Loi sur la taxe de vente du Québec, est de TROIS CENT QUARANTE-TROIS MILLE NEUF CENT SIX DOLLARS ET CINQUANTE CENTS (343 906,50 \$).

La TPS représente la somme de SEIZE MILLE TROIS CENT SOIXANTE-SEIZE DOLLARS ET CINQUANTE CENTS (16 376,50 \$), et la TVQ représente la somme de VINGT-CINQ MILLE TROIS CENT CINQUANTE DOLLARS ET QUATRE-VINGT-DEUX CENTS (25 350,82 \$).

ET

L'acquéreur déclare que ses numéros d'inscription sont les suivants: TPS: 832791859RT0001, TVQ: 121601/443TQ0001, et que ces inscriptions n'ont pas été annulées, ni ne sont en voie de l'être.

En conséquence, la responsabilité relative à la perception de la TPS et la TVQ est assumée par l'acquéreur.

**18. MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE L'ARTICLE 9 DE LA LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES**

Les parties font les déclarations suivantes:

a) Les noms, prénoms, dénominations sociales et adresses du cédant et du cessionnaire dans la comparution sont exacts;

b) L'immeuble faisant l'objet du présent transfert est situé à Saint-Joachim;

c) Le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble est de TROIS CENT VINGT-SEPT MILLE CINQ CENT TRENTE DOLLARS (327 530,00 \$);

d) Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de TROIS CENT VINGT-SEPT MILLE CINQ CENT TRENTE DOLLARS (327 530,00 \$);

e) Le montant du droit de mutation est de TROIS MILLE QUATRE CENT DOUZE DOLLARS ET QUATRE-VINGT-QUINZE CENTS (3 412,95 \$); et dont la facture devra être transmise à l'adresse suivante: 769, chemin du Cap-Tourmente, Saint-Joachim, (Québec), G0A 3X0.

f) Que l'immeuble visé par le transfert est un immeuble corporel seulement et qu'il ne comprend pas de meubles visés à l'article 1.0.1 de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*.

**DONT ACTE** à Québec, sous le numéro SEPT MILLE SEPT CENT VINGT ET UN (7721) des minutes de la notaire soussignée.

LECTURE FAITE, les parties signent en présence de la notaire soussignée.

Royarnois inc.

\_\_\_\_\_  
par Roland Harnois

Boisé du Petit-Cap

\_\_\_\_\_  
par Sophie Harnois

\_\_\_\_\_  
par Benoit Pilon

---

Sylvie Baillargeon, notaire

Copie conforme de l'original demeuré en mon étude

Sylvie Baillargeon, notaire