

ANNEXE A1

Adresse :
4-6-8, rue Du Carmel
Danville, JOA 1A0

No de lots :
4 835 533

<u>INCLUSIONS</u>	<u>EXCLUSIONS</u>
<ul style="list-style-type: none">• L'équipement du restaurant <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">• Laveuse à vaisselle• Machine à café (en location)• Réfrigérateur• Terrasse

DÉCLARATIONS DU VENDEUR :

1. **SANS GARANTIE** : Cette vente est faite sans garantie légale de qualité 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 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. **PRIX DE VENTE** : La répartition du prix de vente sera fournie par le vendeur et/ou son comptable au notaire instrumentant la vente.
4. **SUPERFICIE** : Le vendeur fournira un certificat de localisation daté de 2018. Depuis ce certificat, le locataire du local commercial a installé une terrasse temporaire sur le côté (empiète sur la propriété voisine qui lui permet d'utiliser l'espace de bonne foi). Celle-ci ne sera toutefois pas comprise dans le certificat de localisation comme elle est amovible et ne bénéficie pas de servitude d'usage. L'acheteur informé de la situation et accepte le certificat de localisation tel quel.
5. **BAUX** : Baux en force pour location des loyers résidentiels et commercial. L'acheteur s'engage à les respecter ou faire les arrangements nécessaires avec les locataires, une fois qu'il en sera propriétaire. Pour obtenir plus d'information sur les baux, veuillez consulter les courtiers inscripteurs. Le vendeur pourra remettre une copie des baux une fois une promesse d'achat acceptée.
6. **SERVITUDES** : Le vendeur déclare que l'immeuble fait l'objet de servitudes. Il existe des servitudes :
 - de non-construction, de droit de passage et de vue (# 64 641 et 176 702);
 - de tolérance pour le maintien en usage des ouvertures du côté de la Banque Canadienne Impériale de Commerce;
 - un procès-verbal de bornage entre la Compagnie Trust National et monsieur Alain Pouliot (# 178 687);
 - un avis de bail publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Richmond (# 24 235 399);
 - d'utilité publique pour le transport et la distribution des services d'électricité, de téléphone, de télécommunication et de câblodistribution.

7. **DROIT DE PREMIER REFUS** : Il y a présentement un droit de premier refus sur la propriété d'une durée de 15 jours. L'acheteur comprend qu'il devra attendre la réponse du premier acheteur afin de confirmer officiellement son achat.

8. **PATRIMOINE CULTUREL** : Selon le certificat de localisation émis en 2018, dans la section "Conformité aux règlements", le lot 4 835 533 est inclus à l'intérieur d'une aire d'intégration architecturale et de protection patrimonial en vertu du règlement 488 de la Ville de Danville. Suite à nos discussions avec la municipalité, celle-ci nous a informé que le propriétaire doit rénover l'immeuble tel que l'original. S'il souhaitait modifier l'original, il devra présenter son projet au CCU. Par la suite, le conseil adopte ou refuse la demande. 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. Il appartient à l'acheteur de faire ses propres vérifications auprès de la municipalité. Le vendeur ainsi que le courtier se dégagent de toutes responsabilités. (voir ci-joint le règlement numéro 488)

Date : 21/12/2023

Par la présente, j'ai pris connaissance de ce document et m'en déclare satisfait.

PAG _____

_____	_____	_____	_____
Acheteur 1	date	Vendeur 1	date
_____	_____	_____	_____
Acheteur 2	date	Vendeur 2	date

SERVITUDES

Sujet ledit immeuble à toutes les servitudes actives ou passives, apparentes ou occultes et d'utilité publique pouvant l'affecter, notamment :

- des servitudes de non-construction, de droit de passage et de vue, telles que créées aux termes d'un acte d'échange reçu devant Me J.Maurice Beauchesne, notaire, le vingt-huit juillet mil neuf cent cinquante-huit (28-07-1958) et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Richmond, le vingt-deux août mil neuf cent cinquante-huit (22-08-1958), sous le numéro 64 641;
- une servitude de tolérance pour le maintien en usage des ouvertures du côté de la Banque Canadienne Impériale de Commerce, créée aux termes d'un acte reçu devant Me Serge Chagnon, notaire, le quatorze septembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf (14-09-1989) et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Richmond, le vingt-deux septembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf (22-09-1989);
- un procès-verbal de bornage entre la Compagnie Trust National et monsieur Alain Pouliot, préparé par monsieur Jacques Blanchard, arpenteur-géomètre, en date du quatorze août mil neuf cent quatre-vingt-neuf (14-08-1989) et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Richmond, le cinq mars mil neuf cent quatre-vingt-dix (05-03-1990), sous le numéro 178 687; et
- un avis de bail publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Richmond, le premier novembre deux mille dix-huit (01-11-2018), sous le numéro 24 235 399.

Cet immeuble pourrait être sujet aux droits potentiels d'Hydro-Québec d'occuper une partie de la propriété aux fins d'installation des circuits, poteaux et équipements nécessaires au branchement et au réseau, le tout conformément aux *Conditions de service d'électricité* en vigueur et lui permettant de faire ses travaux d'installation et d'entretien unilatéralement.

RÈGLEMENT NUMÉRO 483

RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS
D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE
(PIA)

- MESURES DE PROTECTION PATRIMONIALE -

ATTENDU que le conseil de la Ville de Davville a le pouvoir, en vertu de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme, d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;

ATTENDU qu'il est opportun que la Ville de Davville intervienne pour bonifier la réglementation d'urbanisme à l'égard de la protection patrimoniale afin d'assurer une bonne intégration des nouveaux bâtiments dans l'environnement ainsi que des différentes transformations effectuées sur les bâtiments existants;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Mme Maryse Girard, appuyé par M. Marc Dubois et résolu le présent règlement décrété et statué:

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIA) – mesures de protection patrimoniale ».

1.2 INTERPRÉTATION DES TITRES ET DES PLANS

Les titres et les plans utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, ces plans et le texte proprement dit, c'est le texte qui prévaut.

1.3 SYSTÈME DE MESURE

Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unités métriques du système international (SI). Les mesures impériales (anglaises) ne sont mentionnées qu'à titre indicatif.

DÉFINITIONS

Remêtre : Ouverture principalement vitrée faite dans un mur, une paroi. Une fenêtre est munie ou non d'une fermeture.

Porte : Ouverture spécialement aménagée dans un mur, une clôture, etc., pour permettre le passage.

Semblable : Qui ressemble à quelque chose d'autre, qui est de même nature, de même qualité.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1 ZONES D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des constructions situées dans les zones Re7, M10, M11, Re19, C22, Re27, Re8, Re16, Re18, Re20, In23, Re29, In30 et Re32 du plan de zonage faisant partie intégrante de ce règlement.

2.2 OBLIGATION DE PROCÉDER À UN PLAND'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

Toute demande de permis pour la construction, la rénovation ou la démolition d'un bâtiment visé par ce règlement est assujéti à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIA).

(Cependant, tous travaux visant à réfaire de façon identique à l'existant ne sont pas assujéti à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale.

2.3 CONTENU MINIMAL DES PLANS

Tout plan d'implantation et d'intégration architecturale soumis à la Municipalité doit contenir au moins les éléments suivants :

Une présentation des caractéristiques actuelles du terrain et des bâtiments avant les interventions prévues comprenant :

- Les limites du terrain et les lignes de lot existantes ainsi que les dimensions et superficies;
- La localisation des constructions par rapport aux lignes de lot et lignes d'emplacement ainsi que leurs superficies et dimensions;
- L'emplacement des services publics existants ainsi que les servitudes qui s'y rapportent;
- Une ou des photos présentant les caractéristiques architecturales actuelles des bâtiments sur le terrain visé ainsi que sur les terrains avoisinants;

Une présentation des caractéristiques du terrain et des bâtiments après les interventions prévues comprenant :

Le plan doit décrire le ou les bâtiments projeté(s) ainsi que tous les travaux sur l'ensemble du terrain touchant sa préparation ou son aménagement;

Le plan doit illustrer les limites du terrain et les lignes de lot existantes ainsi que les dimensions et superficies;

La localisation des constructions par rapport aux lignes de lot et lignes d'emplacement ainsi que leurs superficies et dimensions;

L'emplacement des services publics existants ainsi que les servitudes qui s'y rapportent;

Un ou des croquis (illustrations) présentant le projet;

L'emplacement et les dimensions de toute infrastructure ou ouvrage projeté en relation avec le bâtiment projeté ou l'usage projeté du terrain;

Un échéancier de réalisation indiquant la nature des travaux ainsi que la durée de chacune des étapes prévues.

CHAPITRE 3 : OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

3.1 OBJECTIF

L'implantation des bâtiments doit être contrôlée de façon à maintenir les caractéristiques dominantes du paysage existant en reproduisant les rapports volumétriques et les principaux éléments de composition des bâtiments existants.

Les interventions sur les bâtiments doivent se faire de façon à conserver ou à ramener le caractère patrimonial des secteurs identifiés. Ainsi, l'objectif visé par

les nouvelles constructions, les rénovation ou les démolitions est le suivant :

Les rénovations aux bâtiments existants, la construction de nouveaux bâtiments ou la démolition de bâtiments existants devront contribuer au maintien du caractère architectural existant du quartier.

3.2 LES CRITÈRES D'ÉVALUATION

Le respect du précédent article est évalué selon les critères suivants :

CRITÈRES RELATIFS AUX BÂTIMENTS EXISTANTS

Forme et implantation

La forme et l'implantation des agrandissements (ex. la hauteur, la volumétrie, la forme des toits) devront s'harmoniser à celles des bâtiments avoisinants;

Éviter les différences de hauteur trop prononcées avec les bâtiments avoisinants.

Les ouvertures (portes, fenêtres etc.)

La relation entre les ouvertures et les murs pleins devrait être semblable à celle des bâtiments existants dans le voisinage.

Le nombre, le type de mécanismes et les dimensions des ouvertures existantes devront être maintenus ou ramenés vers le nombre, le type de mécanismes et les dimensions d'ouverture d'origine. Cependant, ce critère pourrait ne pas être respecté si le projet s'harmonise avec le style architectural du bâtiment.

La toiture

Conserver la forme originale du toit;

Remplacer une toiture avec un nouveau matériau qui s'harmonise en forme, dimension, couleur et texture avec les toitures des bâtiments voisins;

Dans le cas d'un agrandissement, la toiture ajoutée devra avoir des versants semblables à la toiture existante;

Conserver les lucarnes existantes sans les modifier. L'ajout des lucarnes se fera à l'aide de modèle semblable à l'existant dans une forme et une proportion qui respecte le bâtiment;

Éviter d'enlever ou de modifier les caractéristiques architecturales d'un toit tel que les corniches, les frises et les parapets.

Les porches, les balcons et les galeries.

Conserver les porches et les galeries qui relient le terrain et le bâtiment;

Réparer ou remplacer les porches, les balcons et les galeries avec des matériaux identiques ou d'apparence semblables à l'original;

L'ajout d'un porche, d'un balcon ou d'une galerie, devra contribuer à améliorer la valeur patrimoniale ou architecturale du bâtiment;

Maintenir des dimensions et des matériaux des galeries qui respecte le style architectural du bâtiment;

Éviter de déstabiliser une galerie de ses mains courantes, garde-fous et barotins.

Les revêtements extérieurs.

Favoriser l'utilisation de matériaux de revêtement reflétant l'époque de construction du secteur dans lequel il est implanté;

Conserver le matériau de revêtement d'origine dans la mesure du possible et dans le cas de réparation, elle devra se faire avec des matériaux qui, par leur dimension, forme et couleur se marient avec l'original;

Il faut éviter d'enlever les caractéristiques architecturales comme les corniches, les consoles, les frises, sous-faces, cadrage et linteaux décorés.

Équipements d'appoint.

Les équipements d'appoint tels les bombomes de gaz, propane, les thermopompes, les appareils de réfrigération et de climatisation, les événements de plomberie, les antennes, etc. doivent être localisés de façon à être le moins visible possible à partir des voies de circulation.

CRITÈRES RELATIFS AUX NOUVEAUX BÂTIMENTS

Forme et implantation.

Tout nouveau bâtiment devrait être implanté de façon à suivre l'alignement des bâtiments existants;

Le projet de nouvelle construction devra favoriser l'utilisation d'un style architectural compatible avec les styles du secteur dans lequel il est implanté;

Favoriser l'utilisation d'ornementation qui met en valeur les composantes structurales et les ouvertures du bâtiments (marquise, linteau, arche, couronnement, etc...)

Éviter les différences de hauteur trop prononcées avec les bâtiments avoisinants.

Les ouvertures.

La relation entre les ouvertures et les murs pleins devrait être semblable à celle des bâtiments existants dans le voisinage.

Les toitures.

Prevoir pour tous les nouveaux bâtiments principaux un toit dont la forme et le revêtement s'harmonise avec le style des bâtiments voisins;

Les revêtement extérieur.

Les matériaux de revêtement utilisés devront tendre à ramener les matériaux d'époque;

Les matériaux de revêtement des nouvelles constructions devront s'harmoniser avec les matériaux que l'on retrouve sur les bâtiments existants; Équipements d'appoint.

Les équipements d'appoint tels les bombes de gaz propane, les thermopompes, les appareils de réfrigération et de climatisation, les événements de plomberie, les antennes, etc. doivent être localisés de façon à être le moins visible possible à partir des voies de circulation.

CRITÈRES RELATIFS À L'AFFICHAGE COMMERCIAL

Essayer de grouper les enseignes;
Réduire la surface et la hauteur;
Limiter le nombre de matériaux;
Tenter de cacher le moins possible d'éléments architecturaux intéressants;
Aucun néon, éclairage par réflexion seulement;
Éviter les couleurs vives;
Ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment;
L'affichage utilisé devra s'harmoniser avec le style architectural du milieu;
L'affichage utilisé devra s'inspirer des modèles d'affichage proposés en annexe 1 de ce règlement;

CHAPITRE 4 PROCÉDURE APPLICABLE

4.1 Acheminement de la demande

Toute demande de permis et certificat doit être remise aux bureaux municipaux accompagnée de tous les plans et documents exigibles en vertu du présent règlement.

4.2 Conformité à la réglementation d'urbanisme

L'inspecteur en bâtiments est chargé de vérifier la conformité de la demande de permis ou certificat à l'égard de la réglementation d'urbanisme. Lorsque la demande est conforme, l'inspecteur en bâtiments transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme dans un délai maximal de quinze jours du dépôt de la demande dûment complétée.

4.3 Examen du comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme est chargé d'évaluer la demande en fonction des objectifs et des critères d'aménagement fixés dans le cadre du présent règlement. S'il le juge à propos, le comité d'urbanisme peut exiger la tenue d'une rencontre avec le requérant.

Le comité consultatif est chargé de transmettre par écrit son évaluation de la demande au Conseil municipal. Cette évaluation doit comprendre une recommandation à l'effet d'approuver ou de désapprouver la demande soumise et dans ce dernier cas une indication quant aux motifs incitant ce comité à refuser son approbation. L'évaluation produite par le Comité consultatif d'urbanisme peut également suggérer des modifications pour rendre les plans conformes au présent règlement.

4.4 Approbation du Conseil municipal

Suite à l'examen du comité consultatif d'urbanisme, le conseil municipal doit, par résolution, approuver les plans s'ils sont conformes au présent règlement ou les désapprouver dans le cas contraire.

La résolution désapprouvant les plans doit être motivée et peut suggérer les modifications à apporter en vue de rendre les plans conformes.

4.5 Autres conditions d'approbations

Le conseil peut exiger, comme condition d'approbation des plans, un ou plusieurs des éléments suivants :

Le paiement, par le propriétaire, du coût de certains éléments du plan, notamment celui des infrastructures ou des équipements; la réalisation des travaux relatifs aux plans soumis dans un délai fixé

CHAPITRE 5:

ARTICLE 1 "Entrée en vigueur"

Le présent règlement entrera en vigueur selon la loi.

Passé et adopté par le Conseil municipal lors d'une séance régulière, tenue le 12 janvier 1999 et signé par le maire et le secrétaire-trésorier.

Publié dans l'hebdomadaire "Les Actualités" le 16 janvier 1999.


Maire


Secrétaire-trésorier

CPTAQ Vue Aérienne

Adresse :
4-6-8 rue Du Carmel
Danville, QC J0A 1A0

Lot(s) :
4 835 533



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/