

ANNEXE A1

Adresse :
24, rue Victoria
Beaulac-Garthby, QC,
G0Y1B0

No de lots :
5 847 297,6 515 219,
6 515 221

<u>INCLUSIONS</u>	<u>EXCLUSIONS</u>
<ul style="list-style-type: none">• Spa• Génératrice• Cuisinière au gaz• Poêle au gaz du salon• Pôles et rideaux• Verres pour la terrasse arrière (n'inclut pas les montants car ils n'ont pas été achetés) <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">• Meuble intérieurs et extérieurs• Effets personnels• Réservoirs de propane (location)• Roulotte

DÉCLARATIONS DU VENDEUR :

1. **SANS GARANTIE LÉGALE** - Clause d'exclusion complète : : Cette vente est faite sans garantie légale de qualité aux risques et périls de l'acheteur.
2. **DEUX VENDEURS DISTINCTS**: L'acheteur devra signer 2 déclarations du vendeur et deux promesses d'achats comme les lots appartiennent à des vendeurs différents. La vente des lots est conditionnelle à ce que tous les lots (5 847 297, 6 515 219, 6 515 221) soient achetés en même temps. Conséquemment, l'acheteur comprend que la transaction comprendra 2 signatures d'actes de vente chez le notaire.
3. **HANGARS SUR LES LOTS VOISINS** : Les deux hangars derrière l'écurie ne sont pas sur les lots à vendre. Ils appartiennent au lot 6 515 218. Cela dit, les vendeurs seraient ouverts à vendre les lots 6 515 218 et 6 515 220 qui ajouteraient une superficie de 6 acres au terrain, pour un total de 16 acres. Si l'acheteur souhaite acquérir ces 2 lots additionnels, il devra en aviser le courtier inscripteur avant la rédaction de son offre d'achat.
4. **PRIX DE VENTE** : La répartition du prix de vente sera fournie par le vendeur et/ou son comptable au notaire instrumentant la vente.
5. **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.
6. **CERTIFICAT DE LOCALISATION** : Un certificat de localisation sera commandé pour la transaction. La date de réception reste à définir.

7. **SERVITUDES** : Servitudes d'utilité publique pour le transport et la distribution des services d'électricité, de téléphone, de télécommunication et de câblodistribution. Servitude prohibant la construction de bâtiments de plus de quinze pieds de hauteur et la plantation d'arbre de plus de quinze pieds #14338964 et #13672551.
8. **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).
9. **INSTALLATIONS SEPTIQUES** : L'immeuble n'est pas desservi par un service d'aqueduc ni par un service d'égout sanitaire de la municipalité concernée. Selon nos conversations avec le vendeur, les installations septiques sur place dateraient de la construction de la maison. Selon la municipalité, les installations septiques sont pour un 3 chambres à coucher et le permis pour la construction de celles-ci date de 2005. Bien qu'aucun problème n'ai été noté à ce niveau, les installations septiques sont tout de même vendues dans leur état actuel, aux risques et périls de l'acheteur.
10. **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.
11. **RÔLE MUNICIPAL** : Les comptes de taxes municipales n'ont pas encore été émis pour la superficie à vendre. Le compte que nous avons au dossier comprend des lots qui ne sont pas inclus dans la transaction.
12. **ÉCURIE** : Selon la réglementation de la municipalité, l'écurie serait uniquement tolérée et non autorisée. Si l'acheteur voulait que celle-ci soit autorisée, il faudrait la déplacer sur le terrain en respectant les limites permises (voir plan et lettre de la municipalité ci-joint). Chenil interdit.

Date : 21-12-23

Par la présente, j'ai pris connaissance de ce document et m'en déclare 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 voulez exclure ou modifier une clause, faites-le en ROUGE et soyez clair sur votre intention.

Toute modification au document original via un logiciel comme Adobe est interdite.

2/9

13672551

SERVITUDE

L'acheteur, par les présentes, constitue sur l'immeuble faisant l'objet des présentes, considéré comme **fonds servant**, au bénéfice de l'immeuble du vendeur et désigné ci-après, considéré comme **fonds dominant**, une servitude réelle et perpétuelle prohibant :

- la construction de bâtiments de plus de quinze pieds (15') de hauteur et la plantation d'arbres de plus de quinze pieds (15') sur toute la partie sud-est dudit fonds servant soit toute cette partie dudit fonds servant située à deux cents pieds (200') de l'emprise sud-est de la Rue Victoria; et

- la prohibition d'utiliser l'immeuble faisant l'objet des présentes pour l'élevage d'animaux à des fins commerciales.

La présente servitude n'aura pas pour effet de restreindre en quelque façon que ce soit les droits de propriétaire de l'acheteur, ses représentants et ayants-droit, tant en ce qui concerne la construction des bâtiments qu'en toute autre matière, pourvu que les prohibitions ci-dessus soient respectées.

14338964

SERVITUDE

Le vendeur déclare que l'immeuble n'est l'objet d'aucune servitude à l'exception de celle ci-dessus mentionnée et SOUS RÉSERVE des droits d'Hydro-Québec d'occuper une partie de la propriété pour fins d'installation des circuits, poteaux et équipements nécessaires au branchement et au réseau, le tout conformément au règlement portant le numéro 634 relatif aux conditions de fourniture d'électricité.

(Tolérance écurie)

Même si l'acheteur possédait le terrain de la maison et celui de Maxime derrière, l'écurie reste encore trop près du chemin (min 20 mètres) et il faudrait la déplacer pour être en règle.

Juste me confirmer que j'ai bien compris svp

Merci

Inscrivez-vous sur notre site internet:

<https://groupeprepanier.com/sites-nous-e-que-vous-cherchez>

Nancy Hamel, adjointe principale de Sylvain Trépanier

Maxxum 100 centre inc

819-839-3133 bur.

819-560-2255 cell.

www.GroupePrepanier.com

De : Urbanisme <urbanisme@beaulac-garthyby.com>

Envoyé : 15 décembre 2023 10:12

A : Nancy Hamel <Nhamel@maxxum100.com>

Objet : RE: Beaulac Garthby, 24 rue Victoria URGENT SVP

Bonjour Mme Hamel,

À la suite de recherches, je dois me rabattre sur le premier avis que mon collègue avait fait. Soit qu'effectivement l'usage d'écurie domestique n'est pas permis.

Je vous joins en p. j. le règlement 204-2011 qui traite l'établissement d'écurie pour la zone RESERV. Également, voici ci-dessous l'extrait de la réglementation pour l'implantation d'une écurie domestique :

Amendement au règ. 133-2009 – Règ. 204-2017

« Les écuries domestiques, dans les zones d'aménagement de réserve et dans les zones agricoles dynamiques, agricoles, agroforestières et forestières aux conditions suivantes :

) Pour les zones d'aménagement de réserve, l'usage principal doit être exercé sur un terrain d'au moins 5 000 mètres carrés. Le bâtiment servant d'écurie doit être distant d'au moins 20 mètres de toutes limites de propriétés et de 30 mètres de tout cours d'eau ou lac. »

Vous pouvez donc comprendre ce qui rend l'usage d'une écurie domestique impossible est seulement que l'établissement est à moins de 20 mètres des limites de propriété.

Pour ce qui est du chenil il n'est pas autorisé pour la zone de RESERV. Voici ci-dessous les activités permises à l'intérieur de cette zone.

Règ. 133-2009

« 5.6 Zone d'aménagement de réserve RESERV

5.6.1 Usages autorisés

) Dans les zones RESERV sont autorisés les usages suivants :

) Habitations unifamiliales isolées (1-1) situées sur un emplacement adjacent à une rue, route ou chemin publics existants à l'entrée en vigueur du schéma révisé de la MRC de L'Amiante (10 octobre 2002)

2

Nancy Hamel

Objet: TR: Beaulac Garthby, 24 rue Victoria URGENT SVP

Pièces jointes: Extrait matrice graphique - 24 Rue victoria.pdf

De : Urbanisme <urbanisme@beaulac-garthyby.com>

Envoyé : 15 décembre 2023 12:29

A : Nancy Hamel <Nhamel@maxxum100.com>

Objet : RE: Beaulac Garthby, 24 rue Victoria URGENT SVP

Bonjour,

Effectivement, c'est une tolérance de la municipalité vue le secteur. Également, nous n'avons jamais eu de plainte du voisinage donc la municipalité n'a surement pas vu l'importance de faire arrêter cet usage qui est pratiqué de l'autre côté du chemin.

Je joins en p. j. un extrait de la matrice graphique, nous pouvons voir que l'espace en bleu sera conforme pour l'établissement d'une écurie domestique de 2 chevaux.

En effet, même si les terrains du bas ainsi que ceux de la maison étaient fusionnés, l'emplacement de l'écurie en ce moment n'est pas conforme avec la ligne de propriété du côté de la rue.

Cordialement,

Marie-Michèle Breton

Inspectrice en urbanisme

96, route 112

Beaulac-Garthby (Qc) G0Y 1B0

Tel : (418) 458-2375 Poste : 4

Aucune information ou directive donnée par les employés de la municipalité n'engage la responsabilité de la municipalité, à moins que cette information ou directive ne soit conforme aux dispositions de ce règlement et autres règlements municipaux.

De : Nancy Hamel <Nhamel@maxxum100.com>

Envoyé : 15 décembre 2023 11:48

A : Urbanisme <urbanisme@beaulac-garthyby.com>

Cc : Nancy Hamel <Nhamel@maxxum100.com>; Melodie Trepanier <ntrepanier@maxxum100.com>

Objet : RE: Beaulac Garthby, 24 rue Victoria URGENT SVP

Allo Marie-Michèle

Donc, si je comprend bien, l'écurie est présentement TOLÉRÉE mais ce n'est pas garanti qu'elle le sera toujours?

Aussi, tu disais qu'il pourrait y avoir une écurie sur le terrain de la maison mais il faudrait la mettre ailleurs sur le terrain donc la déplacer afin de respecter les limites ci-mentionnées :

« Pour les zones d'aménagement de réserve, l'usage principal doit être exercé sur un terrain d'au moins 5 000 mètres carrés. Le bâtiment servant d'écurie doit être distant d'au moins 20 mètres de toutes limites de propriétés et de 30 mètres de tout cours d'eau ou lac. »

1

4/9

- > Habitations bifamiliales isolées (h2-1) situées sur un emplacement adjacent à une rue, route ou chemin publics existants à l'entrée en vigueur du schéma révisé de la MRC de L'Amiante (10 octobre 2002)
- > Habitations trifamiliales (h3) isolées situées sur un emplacement adjacent à une rue, route ou chemin publics existants à l'entrée en vigueur du schéma révisé de la MRC de L'Amiante (10 octobre 2002)
- > Habitations multifamiliales (h4) isolées situées sur un emplacement adjacent à une rue, route ou chemin publics existants à l'entrée en vigueur du schéma révisé de la MRC de L'Amiante (10 octobre 2002)
- > Services d'utilité publique (p2)
- > Bâtiment accessoire complémentaire à un usage principal »

Pour finir, l'élevage ou la garde d'animaux de ferme est exclusivement à l'intérieur des zones agricoles. Il n'est donc pas permis d'avoir d'animaux de ferme.

2017-RM-SQ4 Art 4.

« La garde d'animaux de ferme est autorisée uniquement dans la zone agricole décrite par la Commission du territoire agricole du Québec »

Cordialement,

Marie-Michelle Bretteau
 Inspectrice en urbanisme
 96, route 112
 Beaulac-Garthby (Qc) G0Y 1B0
 Tel : (418) 458-2375 Poste : 4

Aucune information ou directive donnée par les employés de la municipalité n'engage la responsabilité de la municipalité, à moins que cette information ou directive ne soit conforme aux dispositions de ce règlement et autres règlements municipaux.

Emplacement autorisé pour l'écurie en bleu

Imprimé le: 2023-12-15 12:00:14



Avis légal
Les renseignements cartographiques demeurent la propriété exclusive de l'organisme municipal. Ils ne peuvent être utilisés que pour la consultation. L'organisme municipal se dégage de toute responsabilité quant à la fiabilité, à l'exactitude et à la mise à jour des données cartographiques. Les données cadastrales font l'objet d'une autorisation écrite du Ministère des Ressources naturelles et de la Faune



Beaulac-Carthy
3830, Boulevard Frontenac
Beaulac-Carthy, Qc
4184232757

GeoCentralis
Date de mise à jour: 2024-01-31



ce document n'a aucune valeur légale

6/9

CPTAQ

Vue aérienne

Adresse :
24, rue Victoria
Beaulac-Garthby

Lot(s) :
5 847 297, 6 515 219, 6 515 221



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/

7/a

24. rue Victoria

Beaulac-Gauthby



8/a

CPTAQ

Vue Aérienne

Adresse :

24, rue Victoria

Beaulac-Garthby

Lot(s) :

5 847 297, 6 515 219, 6 515 221



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/

9/9