

ANNEXE A1

Adresse :
Chemin Goddard
Newport (QC) J0B 1M0

No de lots :
5 000 800
5 001 738
5 001 739
5 001 740

DÉCLARATIONS DU VENDEUR :

1. **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).
2. **PRIX DE VENTE** : La répartition du prix de vente sera fournie par le vendeur et/ou son comptable au notaire instrumentant la vente.
3. **SUPERFICIE** : Superficie et mesures de la terre vendue selon le cadastre municipal, terre non arpentée, sans garantie de contenance, et vendu tel que vu. 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. **CRÉDIT DU MAPAQ** : Pour le montant des taxes municipales, s'il y a un crédit de taxes du MAPAQ, la réduction est incluse dans le montant de taxes affiché par le courtier.
6. **SERVITUDES** : Le vendeur déclare que l'immeuble est l'objet d'aucune servitude à l'exception de :
 - Une servitude de passage pour fin agricole sur le lot 5 001 740 publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Compton sous le numéro 21 178 445 (voir document joint).
 - L'immeuble demeure toutefois sujet aux droits d'Hydro-Québec d'avoir gratuitement le droit à l'usage du tréfonds pour l'installation, le maintien, le raccordement, l'exploitation, la modification et le prolongement, l'utilisation et l'entretien des équipements de la ligne électrique, en vertu de l'article 18.1 des Conditions de services d'électricité, adoptées suite à la Décision de la Régie de l'énergie D-2008-028, R3535-2004.
1. **DÉNOMBREMENT** : Selon le *Tableau du nombre de tiges par classe de diamètre par essence dans chaque parcelle* joint à cette annexe, le secteur 1 et 2 (voir la carte *Contour des secteurs en érablière et localisations des parcelles* pour les localiser) compteraient 5 036 entailles potentielles (non-installées et sans contingent). En regardant, la cartographie de la CPTAQ qui démontre le potentiel acéricole des lots, on remarque que d'autres secteurs que ceux touchés par l'annexe ci-haut mentionnée bénéficieraient d'un potentiel acéricole. De bonne foi, le vendeur estime qu'il pourrait y avoir approximativement 10 000 entailles sur la terre. Bien que cet estimé est partagé avec les acheteurs, il est à noter que ni le vendeur,

ni les courtiers immobiliers, ne garantissent le nombre d'entailles potentielles sur place comme nous ne bénéficions d'aucun document officiel qui confirme le nombre d'entailles totales. Il s'agit uniquement d'une information fournie de bonne foi. Si l'acheteur désire avoir une certitude sur le nombre d'entailles potentielles sur place, il lui appartiendra de faire venir un expert qui viendra faire un dénombrement officiel des entailles. L'acheteur est tenu d'aviser son courtier avant la rédaction de son offre d'achat afin que ce dernier ajoute la clause à l'offre. Le vendeur ainsi que ses courtiers se dégagent de toutes responsabilités à l'égard du nombre d'entailles potentielles sur place.

2. **LOCATION DE LA TERRE** : La terre est présentement louée avec entente verbale à des chasseurs avec accès à l'année. Cette entente verbale se renouvelle le 1^{er} mai de chaque année et peut être résiliée avec un préavis de trois mois. Voir courtier inscripteur pour plus de renseignements.
3. **DROIT DE CONSTRUCTION POUR 100 HECTARES ET PLUS** : Pour la construction d'une maison, l'acheteur peut faire une demande à la CPTAQ et aurait possiblement des chances que cela fonctionne étant donné la superficie excédant le 100 hectares, mais cela demeure une demande et rien n'est garanti ni par le vendeur ni par le courtier. Droit de construction en fonction de l'article 31.1 de la CPTAQ et l'acheteur qui voudra construire devra remplir le formulaire requis de CPTAQ ou autre afin de s'en assurer.
4. **ZONE HUMIDE** : Il y aurait une zone humide sur la terre. 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. Le vendeur ainsi que le courtier se dégagent de toutes responsabilités et l'acheteur s'en déclare satisfait. (Voir plan ci-joint)
5. **CACHES DE CHASSE**: Les installations sont vendues sans garantie de qualité aux risques et périls de l'acheteur.

Date : 30-11-23

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.

141700380175-1

SERVITUDE

L'AN DEUX MILLE QUATORZE, le onze novembre,

DEVANT M^e Karine FRANCOEUR, notaire à Sherbrooke, province de Québec,

COMPARAISSENT :

Genevève PELLETIER, femme au foyer, résidant à 500, chemin Flandria à Cookshire-Eaton, province de Québec, J0B 1M0.

Ci-après nommée: "Pelletier"

et

SERVICES FORESTIERS SYLVAIN VEILLEUX INC., personne morale légalement constituée sous l'autorité de la partie 1A de la Loi sur les compagnies, par certificat de constitution émis en date du 25 janvier 1994, révisé par la Loi sur les sociétés par actions et immatriculés au registre des entreprises du Régistrato des entreprises, le 31 janvier 1994 sous le numéro 11400350502, ayant son siège au 280, chemin des Sablées à Matrimville, province de Québec, J0B 2A0; agissant et ici représentée par Sylvain Veilleux, son président dûment autorisé à agir aux fins des présentes aux termes d'une résolution de l'administrateur unique en date du dix (10) novembre deux mille quatorze (2014) et dont un extrait certifié conforme demeure annexé à l'original des présentes après avoir été reconnu véritable et signé pour l'identification par ledit représentant en présence du notaire soussigné.

Ci-après nommée: « Services Forestiers »

ET

Ci-après collectivement appelées : les « CÉDANTS »

9178-0296 QUÉBEC INC., personne morale légalement constituée sous l'autorité de la partie 1A de la Loi sur les compagnies par certificat de constitution émis en date du 14 février 2007, révisé par la Loi sur les sociétés par actions et immatriculés au registre des entreprises du Régistrato des entreprises, le 15 février 2007, sous le numéro 1164245202, ayant son siège au 4927, boulevard Industriel, Sherbrooke, province de Québec, J1R 0P4; agissant et ici représentée par Stéphane Lacroix, son secrétaire dûment autorisé à agir aux fins des présentes aux termes d'une résolution du conseil d'administration en date du dix (10) novembre deux mille quatorze (2014) et dont un extrait certifié conforme demeure annexé à l'original des présentes après avoir été reconnu véritable et signé pour l'identification par ledit représentant en présence du notaire soussigné.

Ci-après nommée: le « CESSIONNAIRE »

LESQUELS pour les fins de la servitude de passage faisant l'objet des présentes déclarent ce qui suit :

DÉCLARATIONS

1. Pelletier est propriétaire de l'immeuble suivant pour l'acte acquis de Les Entreprises Forestières Marie Labbe Inc. aux termes d'un acte de vente en date du 14 février 2007, révisé par la Loi sur les sociétés par actions et immatriculés au registre des entreprises du Régistrato des entreprises, le 23 août 1990 et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Compton, sous le numéro 123 821, à savoir :

DÉSIGNATION

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS HUIT CENT DEUX (5 000 802) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Compton.

2. Services Forestiers est propriétaire de l'immeuble suivant, pour l'acte acquis de Les Entreprises W. & F. Veilleux Inc., aux termes d'un acte de vente reçu devant Me Richard Groulx, notaire, le 18 septembre 1995 et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Compton, sous le numéro 134 905 et aux termes d'un procès-verbal de bornage publié sous le numéro 138 826, à savoir :

DÉSIGNATION

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS MILLE SEPT CENT QUARANTE (5 001 740) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Compton.

3. Le CESSIONNAIRE est propriétaire de l'immeuble suivant pour l'acte acquis de Arthur Fortin aux termes d'un acte de vente reçu devant Me Bernard F. Tanguay, notaire, le 2 avril 2007 et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Compton, sous le numéro 14 115 508, à savoir :

DÉSIGNATION

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS HUIT CENT CINQUANTE-TROIS (5 008 653) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Compton.

4. L'immeuble ci-dessus désigné au paragraphe 3, appartenant au CESSIONNAIRE est encadré au sens du Code civil du Québec, c'est-à-dire sans accès direct sur un chemin public. Cependant, il existe un chemin privé, situé le long de la limite Nord des lots appartenant aux CÉDANTS et ci-dessus désignés aux paragraphes 1 et 2, constituant le prolongement du Chemin Goddard.

5. Les CÉDANTS ont accepté, en réponse à la demande leur ayant été faite, d'établir sur leurs immeubles un droit de passage permettant au CESSIONNAIRE d'accéder au chemin public et d'utiliser et exploiter son immeuble.

DES DÉCLARATIONS FAITES, LES PARTIES CONVENNENT DE CE QUI SUIV :

SERVITUDE DE PASSAGE

Les CÉDANTS grèvent, par les présentes, leurs immeubles ci-dessus désignés aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus, à l'un des fonds servant, d'un servitude de passage de véhicules et de piétons, à l'usage des bénéficiaires désignés au paragraphe 3 ci-dessus à l'effet de franchir le terrain appartenant au fonds dominant de communiquer à pied et en véhicule de toute nature entre le fonds dominant et la voie publique (chemin Goddard) en utilisant exclusivement le chemin privé actuel longeant les limites Nord des lots ci-dessus désignés comme fonds servant aux paragraphes 1 et 2, étant la continuité, sur ces lots, du chemin Goddard (lot 5 001 538 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Compton).

CONDITIONS

La présente servitude de passage est accordée aux conditions suivantes :

- a) Cette servitude est accordée pour permettre au propriétaire du fonds dominant de réaliser ou poursuivre la réalisation de ses activités agricoles et/ou forestières;
- b) Les travaux de réparation et d'entretien (incluant le déneigement) du chemin existant qui sert de passage ou voie d'accès seront à la charge et aux frais du CESSONNAIRE et/ou de tout utilisateur de ce chemin, à l'exclusion de Pelletier. De plus, les travaux comprennent que si des dommages sont causés au chemin, par CESSONNAIRE ou par les personnes ou par les véhicules qui y circulent, les frais de remise en état seront à la charge et aux frais de l'utilisateur ayant causé ces dommages.
- c) La présente servitude s'éteindra automatiquement lors de tout fait ou acte ayant pour conséquence de désendosser le fonds dominant.

LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES

Les immeubles objets des présentes servitudes font parties de l'aire retenue pour fins de contrôle au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. Cependant, considérant que la présente servitude est accordée pour les fins de permettre la réalisation et/ou la poursuite des activités agricoles et/ou forestières sur le fonds dominant, la présente servitude n'est pas consentie en contradiction des dispositions de cette loi.

CONSIDÉRATION

Cette servitude est consentie à titre gratuit et en considération des relations de bon voisinage qu'entretiennent les parties.

ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

Gertrude Pelletier déclare qu'elle est mariée à A-fur Fortin, sous le régime de la séparation de biens, aux termes d'un contrat de mariage reçu devant Me Gaston Savard, notaire, le vingt-neuf septembre mil neuf cent soixante-sept (29 septembre 1967) et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Compton, sous le numéro 86740, et que son état civil et son régime matrimonial n'ont été et ne sont l'objet d'aucun changement.

CLAUSE INTERPRÉTATIVE

Lorsque 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 et vice-versa.

Les initiales et entêtes n'ont pour but que de faciliter la référence et ne peuvent en aucun cas avoir d'effet sur l'interprétation de la présente servitude.

La présente servitude est régie et interprétée suivant les Lois de la province de Québec.

DONT ACTE à Sherbrooke, sous le numéro mille cent douze (1112) des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les parties signent en présence dudit notaire.

Gertrude PELLETIER

SERVICES FORESTIERS SYLVAIN VELLEUX INC

Par : Sylvain Velleux, président

9179-0295 QUÉBEC INC.

Par : Stéphanie Lacroix, secrétaire

Me Karine FRANCOEUR, notaire

Copie conforme de l'original demeuré en mon étude.

Me Karine Francoeur, notaire

Les Consultants Beau Boisé

473, ch. Harvey

Cookshire, Qc J0B 1M0

Tel (819)875-5415

**Rapport de la visite du terrain
et estimation du volume à récolter
sur les lots 5000800, 5001738, 5001739 et 5001740
de la municipalité de Newport**

présenté à



Le 19 août 2021

3.0 Secteurs à récolter (Voir carte fournie en annexe 2)

La carte fournie en annexe 2 montre la répartition des peuplements dans la propriété.

Le tableau ci-contre donne la description, la superficie et le volume approximatif à récolter dans ces peuplements.

Description des peuplements et volume approximatif à récolter									
No.	Description	Densité	Haut.	Âge	Sup.	À récolter	Vol.(m.c.sol.)		
							R	F	
1	Mélangé à dom. feuillue	Moyenne	12à20	30à60	6,8	Peupliers+sapins matures	300	400	
2	Plantation pins sylvestres	Forte	22	70	0,9	Tous les pins sylvestres	350		
3	Aulnaie	Forte			0,5	Rien			
4	Mélangé à dom. feuillue	Forte	12à18	30à60	6,6	Peupliers+sapins matures	250	700	
5	Érablière à feuil. tolérants	Très forte	18	50	10,7	Peupliers et autres feuillus		300	
6	Rég. Feuillus mélangés	Forte	10	30	5,6	Rien		400	
7	Mélangé à dom. résineuse	Moyenne	12à18	30à50	2,6	Résineux matures	150		
8	Feuillus avec perturbations	Faible	10à20	20à60	3,5	Feuillus dépérissants		250	
9	Rég. Feuillus mélangés	Forte	10à15	20	14,5	Peupliers près des chemins		100	
10	Feuillus avec perturbations	Moyenne	12à20	30 à 70	28,1	Peupliers et feuil. dépéris		1000	
11	Rég. Feuillus mélangés (ct)	Très faible	8	15	1,8	Rien			
12	Rég. Mélangée	Forte	15	40	1,2	Rien			
13	Rég. Feuillus mélangés	Forte	15	40	2,6	Rien			
14	Plantation résineuse	Forte	15	40	5,6	Rien			
15	Érablière	Très forte	20	60 à 90	17,2	Peupliers et autres feuillus		850	
16	Rég. Feuillus mélangés	Très forte	12	20	5,9	Rien			
17	Érablière rouge	Forte	18	70	2,3	Peupliers et autres feuillus	50		
18	feuillus sur station humide	Moyenne	12à20	30 à 60	3,7	Peupliers+sapins matures	100	50	
	Chemins				1,9				
	TOTAL:				122		1200	4050	

Ce tableau nous montre que certains secteurs sont encore très jeunes, et il n'y a pas de récolte recommandée dans ces superficies.

Le volume total à récolter est estimé à 5250 mètres cubes solides, ce qui représente environ 105 voyages de remorque de camion (vanne). Ce volume est réparti en 1200 mètres cubes solides de résineux (sapin-épinette) et 4050 mètres cubes solides de feuillus, la majorité de peuplier faux-tremble, mais aussi des feuillus durs de mauvaise qualité.

4.0 Potentiel acéricole

En consultant la carte des peuplements et le tableau du précédent paragraphe, nous constatons que les peuplements 15, 17 et 5 sont des peuplements composés à majorité d'érable et ont un potentiel pour l'exploitation de la sève. Par contre, je n'ai pas fait le dénombrement du nombre d'entailles lors de mes visites sur le terrain.

Lors de ma visite du 13 juillet, j'ai rencontré par hasard le voisin du peuplement 15 qui m'a déclaré être très intéressé à louer ou à acheter cette superficie de terrain afin d'agrandir son exploitation. La pente du terrain est très favorable et il lui serait très facile d'allonger son système de tubulure et de diriger la sève de cette superficie vers sa cabane à sucre.

5.0 Recommandations

Les interventions de récolte recommandées consistent à la récolte du sapin baumier et du peuplier faux-tremble qui sont maintenant à maturité.

Du volume de bois pourra être récolté régulièrement dans d'autres secteurs dans les années futures.

Il est recommandé au propriétaire de se faire confectionner un plan d'aménagement, ce qui lui permettra d'obtenir un numéro de producteur forestier et d'ainsi faire la demande du remboursement de 85% de ses taxes municipales et scolaires dans sa déclaration de revenus annuelle.

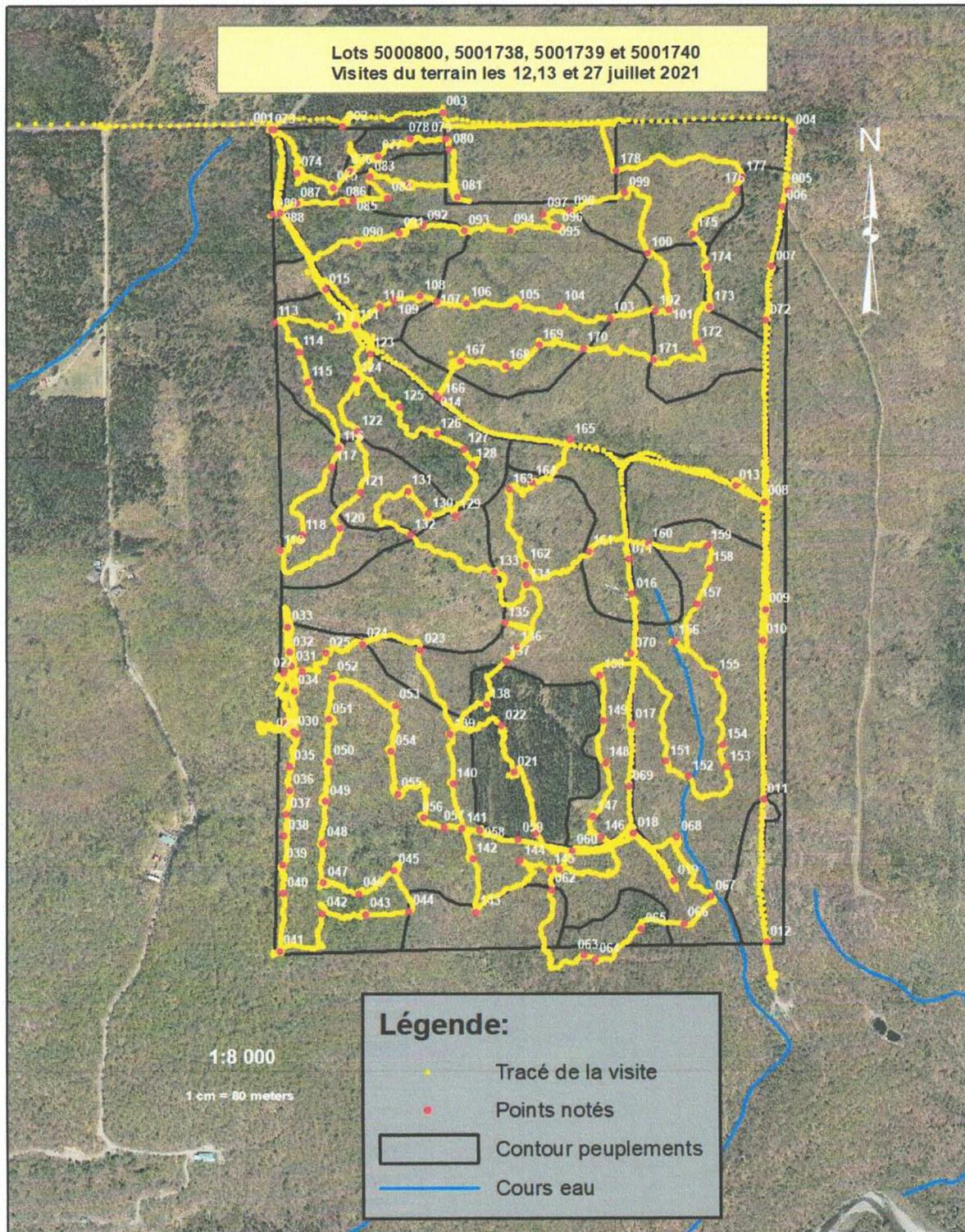
De plus, avant d'entreprendre la récolte, il sera nécessaire de faire une demande de permis de coupe à la municipalité. Je pourrai fournir les prescriptions de coupe totale appuyant cette demande.

6.0 Déclaration d'attestation

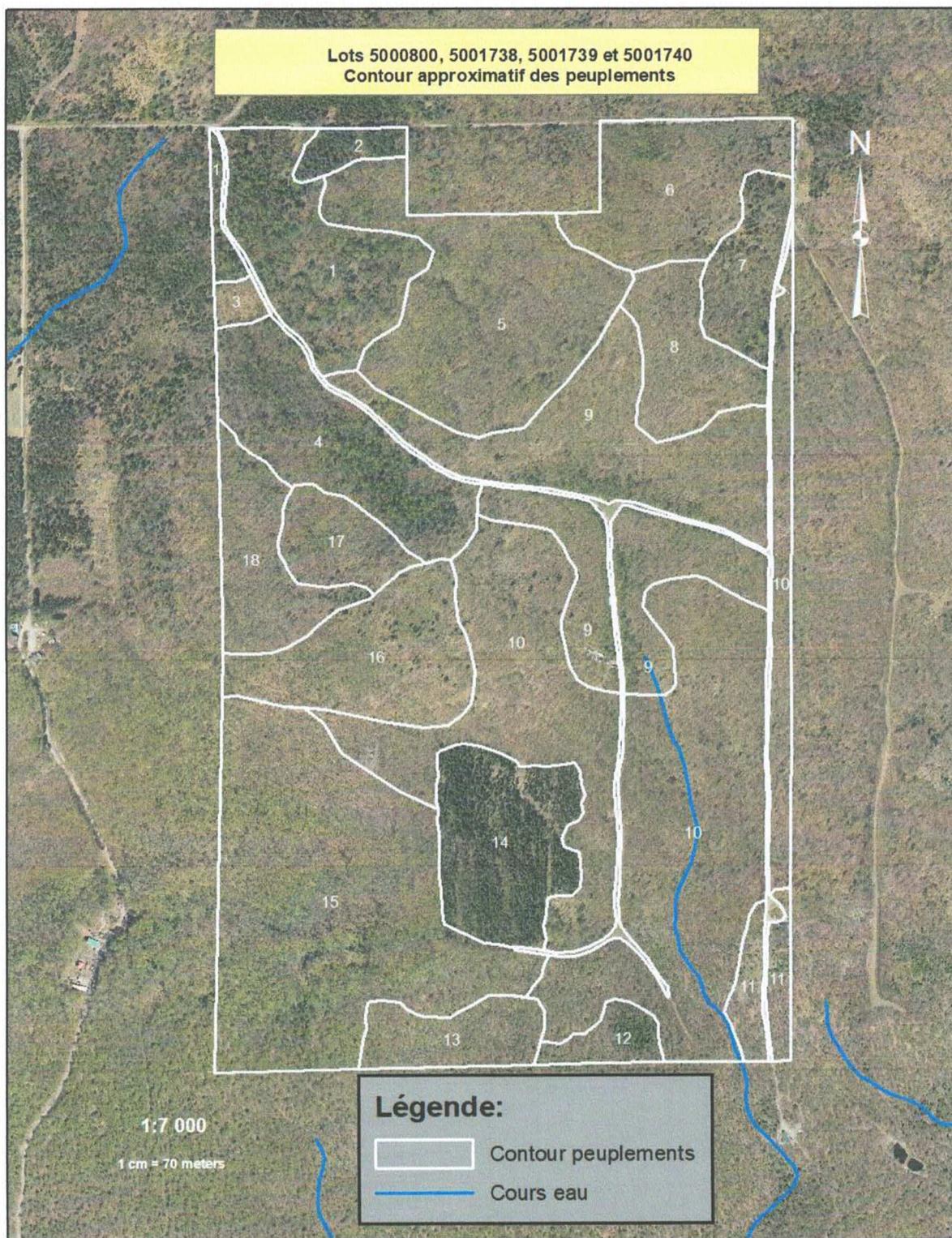
Je certifie avoir inspecté la propriété qui a fait l'objet du présent rapport et d'avoir procédé selon les règles établies en Sciences Forestières. Je certifie de plus n'avoir aucun intérêt présent ou futur dans ladite propriété étudiée.

Jacques Lessard ing. f.

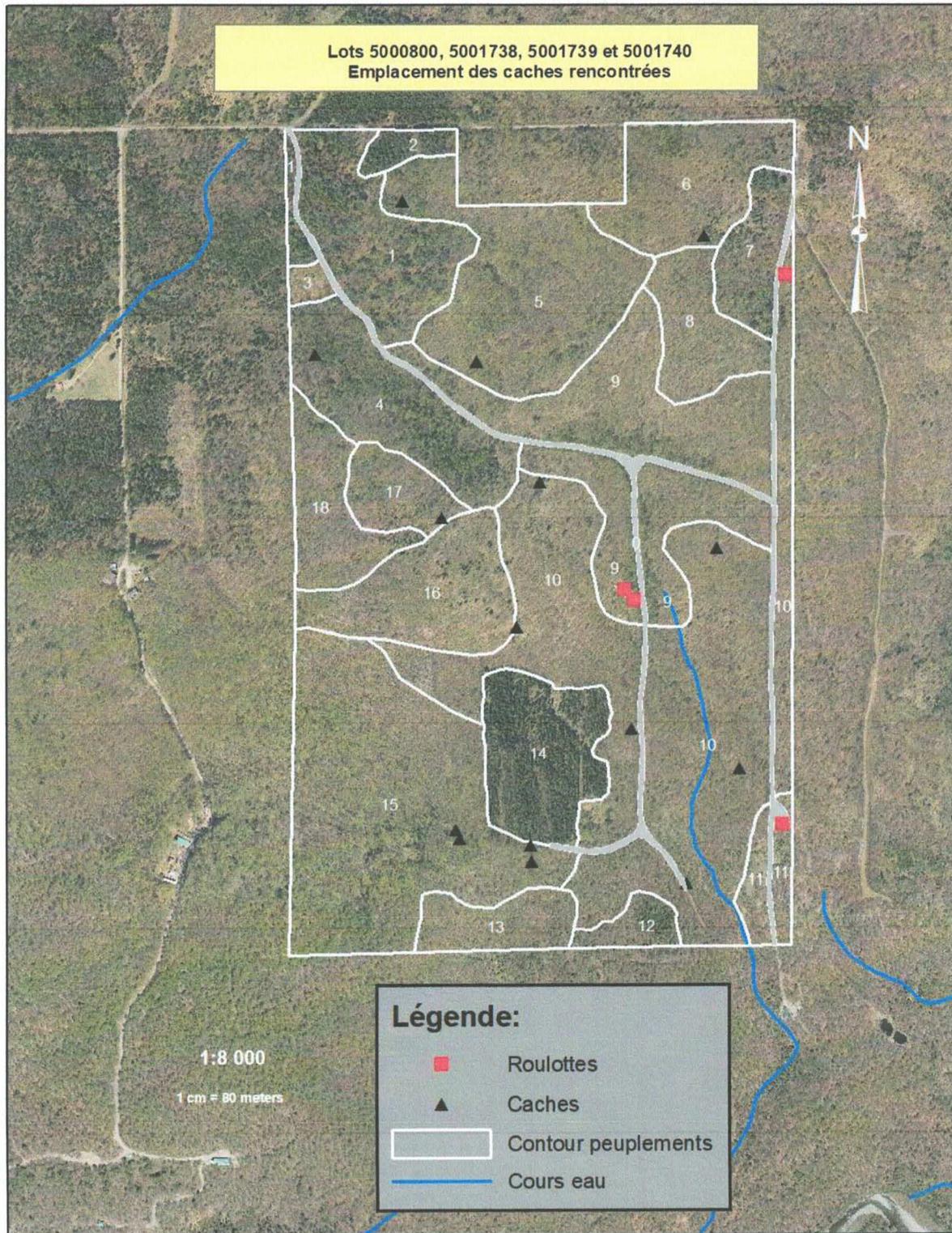
ANNEXE 1 :



ANNEXE 2 :



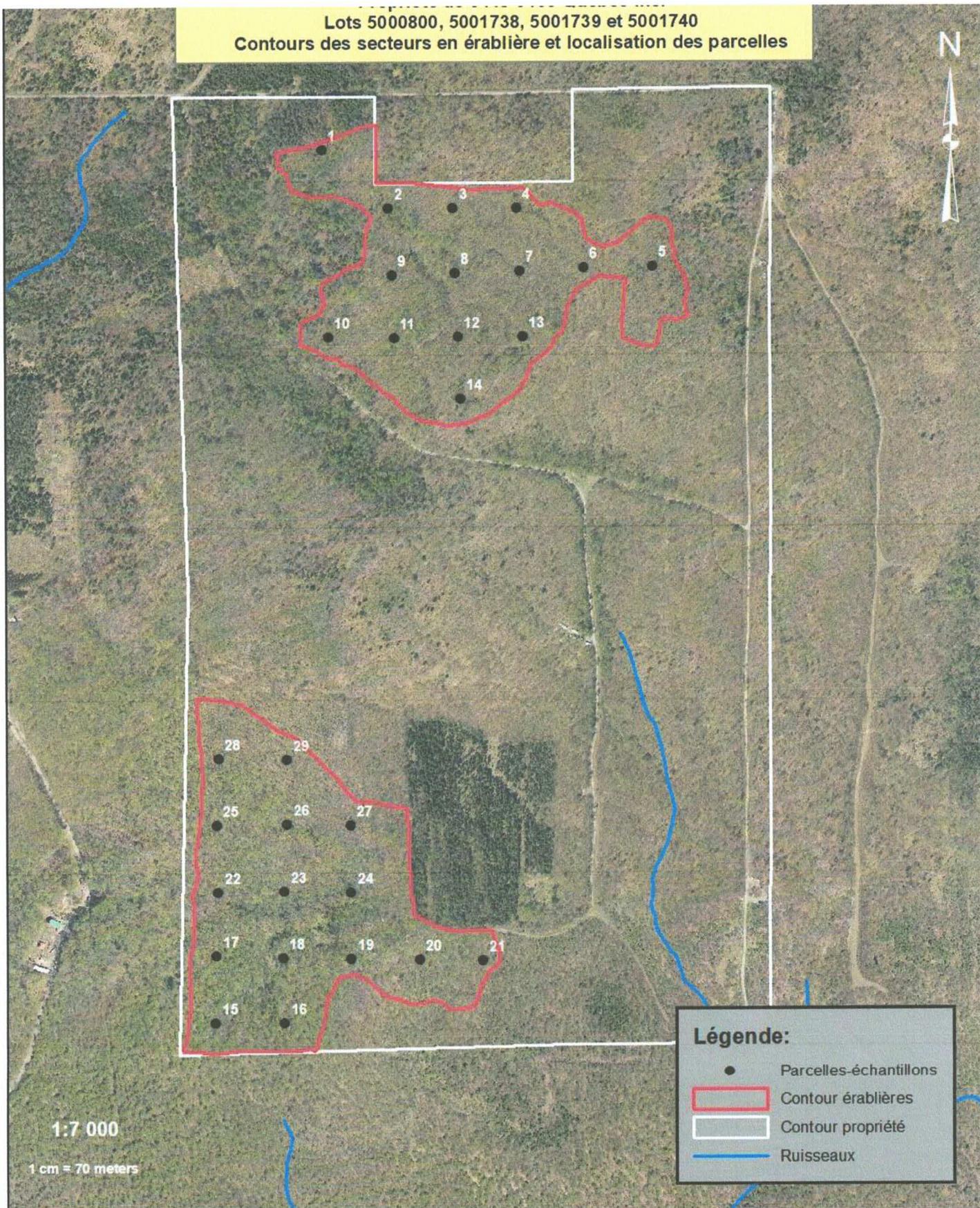
LOCALISATION DES ROULOTTES ET DES CACHES :



SECTEUR 1		DHP																		Nbre								
No PE	ESS.	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	58	60	ent.
14	Err	4	2	3	2		2																					2
	Boj	2	2	3		1	1																					
	Fra							1		1																		
	Pet												1		1													
																											Total:	112
																											Moyenne des parcelles:	8.0
																											Nombre d'entailles par hectare:	198
																											Superficie de l'érablière en ha.:	13.57
																											Nombre d'entailles exploitables:	2683
SECTEUR 2:																												
15	Ers						1																					1
	Boj			1	2		1	1		1		2	1	1														
	Fra				1																							
	Cet			2	1	2	2	2	1			1																
	Pet															1												
16	Ers	1	3				2	1	1		1				1													6
	Boj		1	1				1																				
	Fra			2	2		3		1	1		1	1		1													
	Cet				1								1						1									
17	Ers		1	1	1	1		1	1	1	2	1	1					1		1								11
	Heg																					1						
18	Ers				1	1			1									1	1									5
	Fra		1		1	2	1	1		1	1																	
	Boj				1	1																						
19	Ers								1		2	1		1	1			1					1					8
	Boj		1	3	1		1	1	1	1																		
	Fra								1																			
	Cet							1	2				1															
20	Ers	1	2			1					1		1				1	1	1									8
	Boj									1			1			1												
	Heg																						2					
21	Ers		1		2	1	1		1	1	1	1		1	1													10
	Err		1				2			1		1																
	Boj																											
22	Ers										1																	6
	Err				2		1					1	1						1									
	Boj					1	1		2		2			1						1								
	Fra									1																		
	Til																								1			
23	Ers			1	2				1		1		1															4
	Boj				2				1																			
	Fra					1	3	1			1																	
	Cet																											
24	Ers	1		1	1		1																					2
	Err			1		1	1																					
	Boj		1	1	6	2		2																				
	Fra							1			1																	
	Pet										1				2													
25	Ers							1		1	2	1																8
	Err					1	1	1	1		1																	
	Cet			1	2	2	2	1																				
	Fra			1				1																				
	Boj	1	1	2		3	2		1																			
	Pet											1																
26	Ers				1		1	2	1																			8
	Err						1		1										1									
	Fra		1		1	2	1	1	1	1	1	2																
	Cet					1	2																					

SECTEUR 2		DHP																				Nbre						
No PE	ESS.	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	58	60	ent.
27	Ers		1	2	1	2	4			1		1																6
	Fra					1	2		2	1	3		1		1													
28	Ers				1			1		1	1				1		1				2							11
	Err									1																		
	Fra						1		1		1		3															
	Boj		1		4			1																				
	Cet								1																			
29	Ers	1	1	3					1		1	2																4
	Boj			1	1		1		1			2	2															
	Fra				1			1				1																
		TOTAL:																				98						
		Moyenne des parcelles:																				6.5						
		Nombre d'entailles par hectare:																				161						
		Superficie de l'érablière en ha.:																				14.58						
		Nombre d'entailles exploitables:																				2354						
TOTAL DES DEUX SECTEURS:																						5036						

Lots 5000800, 5001738, 5001739 et 5001740
Contours des secteurs en érablière et localisation des parcelles



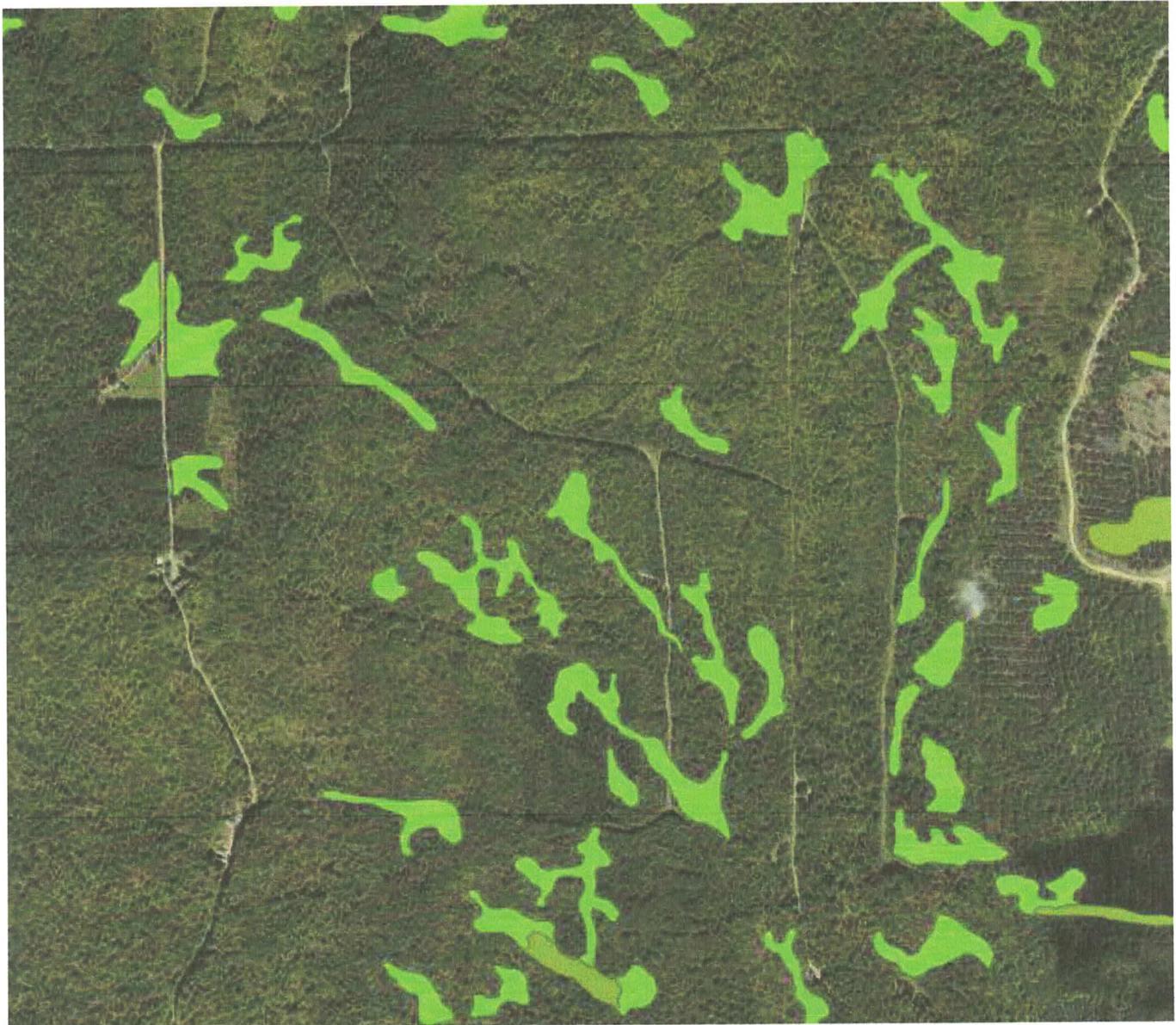
Légende:

- Parcelles-échantillons
- ▭ Contour érablières
- ▭ Contour propriété
- Ruisseaux

Milieu Humide

Adresse :
Chemin Goddard
Newport (QC) J0B 1M0

Lot(s) :
5 000 800
5 001 738
5 001 739
5 001 740



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://www.canards.ca/endroits/quebec/cartographie-detaillee-des-milieus-humides-du-quebec/>

CPTAQ

Vue aérienne

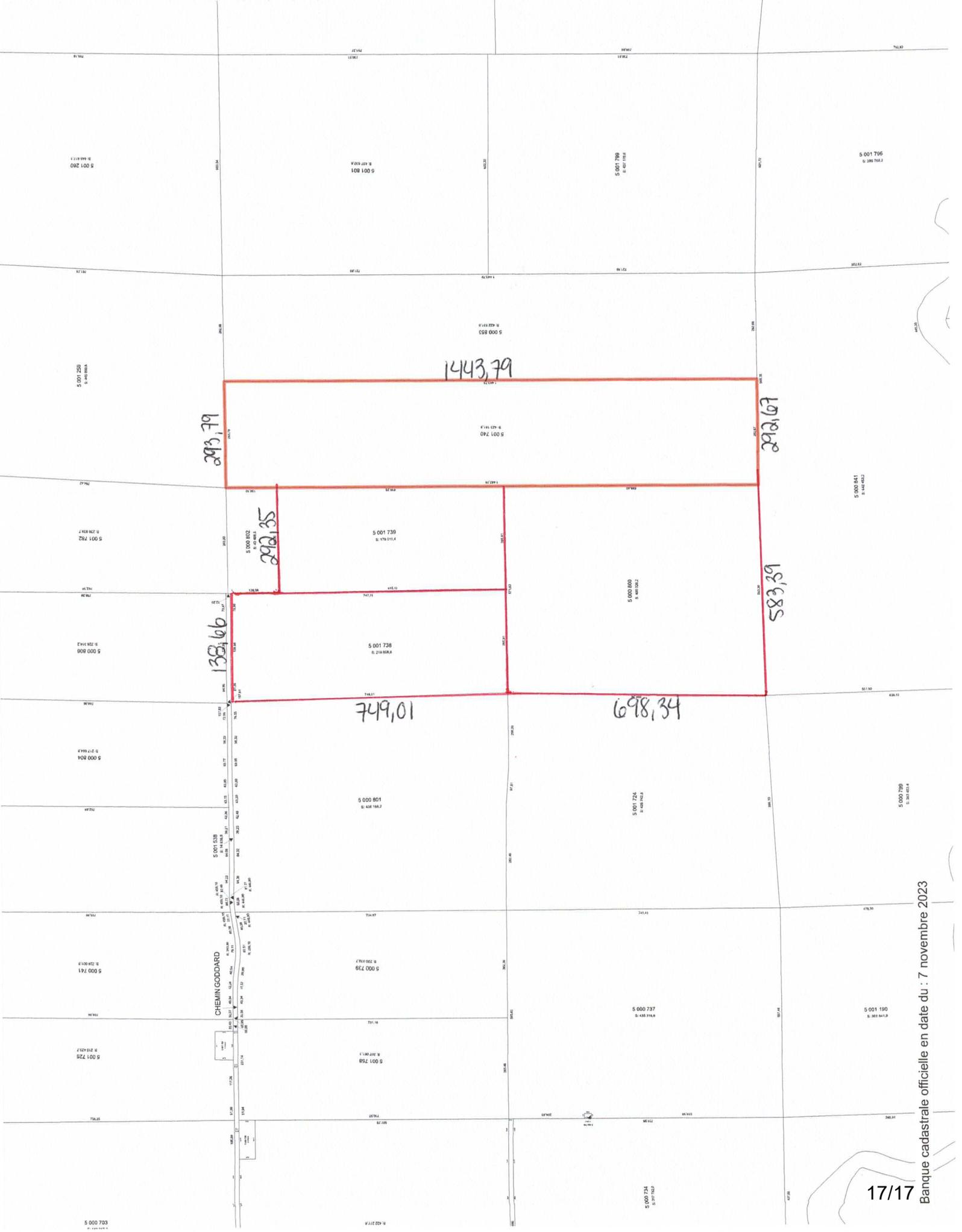
Adresse :
Chemin Goddard
Newport (QC) J0B 1M0

Lot(s) :
5 000 800
5 001 738
5 001 739
5 001 740



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/



293,79

1443,79

101,62

292,35

138,66

749,01

698,34

583,39

CHEMIN GODDARD