

ANNEXE A1

Adresse :
Chemin de Saint-Julien,
Saint-Julien (Québec) G0N 1B0

No de lots :
5692098, 5692099,
5692538, 6308097

DÉCLARATIONS DU VENDEUR :

1. **SANS GARANTIE LÉGALE** : La présente vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.
2. **SUPERFICIE** : Superficie et mesures de la terre vendue selon le cadastre municipal, terre non arpentée, sans garantie de contenance, et vendue telle que vue. Le vendeur ne fournira pas de document d'arpentage, ni aucun certificat de localisation ou piquetage pour cette vente. La superficie pourrait diminuer de +/- 2 000 m² à la suite d'un morcellement de lot. L'acheteur s'en déclare satisfait.
3. **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.
4. **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).
5. **RÉPARTITION DU PRIX DE VENTE** : La répartition du prix de vente sera fournie par le vendeur et/ou son comptable au notaire instrumentant la vente.
6. **DÉCLARATION DE DROIT ACQUIS DE LA CPTAQ** : L'acheteur et le vendeur comprennent qu'afin de pouvoir signer l'acte de vente chez le notaire, ce dossier demande des confirmations, des nouveaux numéros de lots ou autres soit par la municipalité, la CPTAQ ou autre instances légales impliquées dans le processus. De ce fait, l'acheteur et le vendeur comprennent et acceptent que ni le vendeur ni le courtier ne peuvent contrôler aucun délai de réponses et/ou aucune signature. L'acheteur et le vendeur s'en déclarent satisfaits.
7. **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.
8. **ASSURANCES AGRICOLES** : Afin d'avoir le déboursé pour le prêt, l'institution financière exigera une preuve écrite d'assurance agricole. Il est donc de la responsabilité de l'acheteur de se prévaloir d'une assurance agricole. Peu de compagnies d'assurance en vendent et, la demande nécessite plus de temps qu'une

assurance de propriété résidentielle. Si l'acheteur désire un délai supplémentaire afin de faire ses vérifications, il doit en aviser immédiatement le courtier afin d'ajouter la clause dans la promesse d'achat.

9. **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). Le vendeur accordera une servitude de puisage d'eau pour le 1390-1394-1451 chemin de St-Julien, Saint-Julien. Ces propriétés sont déjà raccordées au puits de surface.
10. **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.
11. **TRANSFERT DE RESPONSABILITÉ** : L'acheteur et le vendeur s'engagent à signer le document : *Transfert de responsabilité : Engagement à ne pas détruire les investissements sylvicoles suite à des travaux forestiers subventionnés* (ci-joint). L'acheteur s'engage, à partir de la date de la signature de l'acte de vente de la propriété, à assumer les obligations contractées par le vendeur, ou les propriétaires précédents le cas échéant, envers l'Agence Forestière ou le Groupement Forestier de cette région, de veiller à la protection des investissements sylvicoles jusqu'aux dates d'échéance des engagements; rembourser à l'Agence une somme équivalente en tout ou en partie de l'aide financière versée, advenant la destruction totale ou partielle desdits investissements sylvicoles avant la date d'échéance inscrite. Maxxum 100 Centre et ses courtiers se dégagent de toutes responsabilités face à ce transfert et l'acheteur et le vendeur s'en déclarent satisfaits.
12. **SUPERFICIE** : La superficie en culture provient du plan de terres cultivables (ci-joint) et la superficie en bois provient du plan d'aménagement forestier. Les superficies sont vendues telle que vue sans garantie de superficie.
13. **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)
14. **TAXES ET ÉVALUATION** : Le montant des taxes et de l'évaluation n'est pas représentatif comme celui-ci comprend un lot qui sera subdivisé.
15. **SERVITUDES** : Le vendeur déclare que l'immeuble est l'objet des servitudes suivantes :
 - SUJET ledit lot 26A, rang 1, au cadastre officiel du Canton de Wolfestown, circonscription foncière de Thetford, à une servitude pour l'établissement et le maintien d'une ligne de transmission d'énergie électrique et de téléphone, tel que constituée dans un acte intervenu entre Napoléon Roy et The Consolidated Asbestos Limited reçu devant Me Victor Morisset, notaire, le 16 avril 1921 et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Wolfe, le 27 avril 1921 sous le numéro 28 230, et ce, en autant qu'applicable.
 - SUJET ledit lot 26A, rang 1, au cadastre officiel du Canton de Wolfestown, circonscription foncière de Thetford, à une servitude permettant de passer un canal d'égout sur ledit immeuble en faveur du lot 26A pour le 2e rang du Canton de Wolfestown, tel que constituée dans un acte intervenu entre Elzéar Guillemette et Joseph Couture reçu devant Me J. Armand Poitras, notaire, le 2

septembre 1953 et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Wolfe, le 8 septembre 1953 sous le numéro 58 425, et ce, en autant qu'applicable.

- SUJET une partie du lot 26D, rang 1, au cadastre officiel du Canton de Wolfestown, circonscription foncière de Thetford, à une servitude de non-construction, tel que constituée dans un acte de vente intervenu entre Léopold Gouin et Sa Majesté du chef du Québec reçu devant Me Raymond Lemieux, notaire, le 13 avril 1983 et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Wolfe, le 22 avril 1983 sous le numéro 110 477, et ce, en autant qu'applicable.

Date : 27-01-25

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.

Longueuil, le 2 juin 2022

PAR COURRIEL SEULEMENT

municipalite@st-julien.ca

Vérification droits reconnus

1394, chemin de Saint-Julien
Saint-Julien (Québec) G0H 1B0

Objet : Dossier : 435436
Lot : 6 308 097-P
Québec
Cadastre : Thetford
Circonscription foncière : 1,054 hectare
Superficie : Saint-Julien
Municipalité : Les Appalaches
MRC : 23 mars 2022
Date de réception :

Madame,

Vous avez demandé à la Commission de vérifier l'existence de droits personnels ou réels sur votre propriété. Nos recherches nous font conclure que les droits que vous invoquez aux articles 101 et 103 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (la Loi) peuvent être confirmés.

En effet, selon les informations dont nous disposons, la propriété visée à la déclaration était utilisée à des fins commerciales et industrielles à la date d'application de la Loi. La superficie de droits acquis qui vous est ici reconnue est de 1,054 hectare. L'emplacement de l'exploitation de la gravière/sablrière ainsi que ses accessoires doivent être inclus dans cette superficie.

1 RLRQ, c. P-41.1

Québec
200, chemin Sainte-Foy, 2^e étage
Québec (Québec) G1R 4X6
Téléphone : 418 643-3314 (local)
1 800 667-5294 (extérieur)
Télécopieur : 418 643-2261
www.cdlr.qc.ca
info@cdlr.qc.ca

Longueuil
25, boul. La Fayette, 3^e étage
Longueuil (Québec) J4K 5C7
Téléphone : 450 442-7100 (local)
1 800 361-2090 (extérieur)
Télécopieur : 450 651-2258

Par contre la superficie invoquée ne peut être reconnue conforme puisque son extension n'est pas conforme aux critères de l'article 103 de la Loi, qui permet 1 hectare d'exploitation sur chacun des anciens lots 26A et 26B. Cependant au plan D, fourni à la déclaration, confirme que sur les deux zones de droits acquis en exploitation, soit la zone hachurée rose et celle en jaune ont une superficie totale d'approximativement 1,6 hectare.

On peut donc reconnaître les droits réels sur ces deux zones telles qu'illustrées. Par contre la délimitation délimitée en noir sur le plan D ne respecte pas l'extension permise par l'article 103 de la Loi.

Par ailleurs, la zone exploitée présentement allant au-delà de l'aire de droits acquis reconnue devra faire l'objet d'une demande d'autorisation présentée à la Commission. Sans quoi, la superficie non reconnue sera l'objet d'une dénonciation selon les critères de l'article 26 de la Loi.

Veuillez prendre note que la présente lettre ne vous dispense pas de produire une nouvelle déclaration, si vous voulez plus tard poser un geste couvert par l'article 32 (émission d'un permis de construction) ou 32.1 (aliénation d'une superficie de droits acquis).

Nous tenons à vous rappeler :

- Que l'utilisation de l'aire de droits acquis est assujettie à l'article 101.1 de la Loi.
« 101.1. Malgré l'article 101, une personne ne peut, à compter du 21 juin 2001, ajouter une nouvelle utilisation principale à une fin autre que l'agriculture sur la superficie bénéficiant de ce droit ni modifier l'utilisation existante en une autre utilisation à une fin autre que l'agriculture, sans l'autorisation de la commission. »
- Que les droits peuvent s'éteindre aux conditions mentionnées à l'article 102 de la Loi.

« 102. Le droit reconnu par l'article 101 subsiste malgré l'interruption ou l'abandon d'une utilisation autre que l'agriculture. Il est toutefois éteint par le fait de laisser sous couverture végétale la superficie sur laquelle il porte, pendant plus d'un an à compter du moment où les dispositions de la présente Loi visant à exiger l'autorisation de la commission ont été rendues applicables sur cette superficie. Il est également éteint aux mêmes conditions sur la partie de cette superficie qui a fait l'objet d'un acte d'aliénation; il en est de même quant à la superficie qui a été réservée par le vendeur à l'occasion d'un lotissement ou d'une aliénation, intervenue après le 20 juin 1985. »

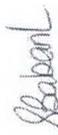
Finalement, veuillez noter que vous êtes tenu de respecter également toutes les normes applicables en vertu d'autres lois ou règlements notamment la réglementation municipale. Vous pouvez communiquer par écrit avec le Service de l'information de la Commission si vous avez besoin d'autres informations.

Droits pour gravière

Dossier 435436

Page 3

Veuillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments les meilleurs.



Stéphanie Brabant, Technicienne en droit
Direction des affaires juridiques et des enquêtes

c. c. Municipalité de Saint-Julien

trois cent cinquante-trois pieds et quatre dixièmes (353.4') et au Nord-Ouest par une partie du lot 26d, parcelle 51 ci-haut décrite, mesurant le long de cette limite soixante-deux pieds et sept dixièmes (62.7').

SUPERFICIE: 15,142 pi. car. ou 0.348 acre (m.a.)

PTIE DU LOT 27A, Rang I

Parcelle no 54

Cette partie du lot 27a, de figure irrégulière, est bornée et décrite comme suit: au Nord-Est par le chemin du 1er et 2è rangs de Coleraine actuel, mesurant le long de cette limite trois cent trente et un pieds et huit dixièmes (331.8'); au Sud-Est par la rivière aux Pins et par une autre partie dudit lot, mesurant le long de cette dernière limite soixante-seize pieds (76'); au Sud-Ouest par une autre partie dudit lot, mesurant le long de cette limite deux cent quinze pieds (215'); au Sud par une autre partie dudit lot, mesurant le long de cette limite cent trois pieds et un dixième (103.1') et au Nord-Ouest par le chemin Lehoux, mesurant le long de cette limite cent soixante-neuf pieds (169').

SUPERFICIE: 17,649 pi. car. ou 0.405 acre (m.a.)

SERVITUDE DE NON-CONSTRUCTION

Le terrain ci-après décrit, situé dans la municipalité de la Paroisse Saint-Julien et connu comme étant une partie du lot 26d rang I du cadastre du Canton de Wolfestown (FONDS SERVANT), sera grevé d'une servitude de non-construction, interdisant d'ériger ou de rebâtir toute construction sur le terrain désigné pour les fins du chemin 1er et 2è rangs de Coleraine (FONDS DOMINANT).

PTIE DU LOT 26D, Rang I

Parcelle no 55

Ce terrain, de figure triangulaire, est borné et décrit comme suit: au Nord-Est par une autre partie dudit lot, parcelle 52 ci-haut décrite, mesurant le long de cette limite quatre-vingt-cinq --- pieds (85'); au Sud-Est par le chemin Lehoux, mesurant le long de cette limite soixante-trois pieds et sept dixièmes (63.7'); au Sud-Ouest par une autre partie dudit lot, mesurant le long de cette limite cent dix --- pieds et cinq dixièmes (110.5').

SUPERFICIE: 2,714 pi. car. ou 0.062 acre (m.a.)

Le tout tel que montré sur un plan préparé par Jean-Marc Drapeau, arpenteur-géomètre, le 23 janvier 1980 et conservé aux archives du ministère des Transports sous le numéro EX-76-553-271 feuillet 1B,

No.21,660
Le 2 septembre 1953
Servitude
par
M.Elzéar Guilmette
A
M.Joseph Couture

lère copie

No. 58425

ENRÉGISSTRÉ, LE 8 -

septembre - 1953

A. 11 HEURES A. M.

Julien Chausson
Régistrateur

L'AN MIL NEUF CENT CINQUANTE TROIS, le deux septembre, DEVANT Me.J.ARMAND POITRAS, Notaire à Disraeli, Province de Québec,

ONT COMPARU:- MM.JOSEPH COUTURE, et ELZEAR GUILMETTE, tous deux cultivateurs, demeurant à St-Julien de Wolfestown,

LESQUELS, préalablement à l'établissement de la servitude d'égoût faisant l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit:-

M.Joseph Couture est propriétaire d'un immeuble connu sous le numéro vingt-six A (26-a), du rang deux, au cadastre officiel du canton de Wolfestown.

Et M.Elzéar Guilmette est propriétaire d'un immeuble connu sous le numéro vingt-six A (26-a) du premier rang, du susdit cadastre.

Ces faits exposés, les parties conviennent ce qui suit:-

M.Elzéar Guilmette, par les présentes accorde au dit M.Joseph Couture le droit de passer un canal d'égoût sur le dit numéro vingt six A du premier rang, du susdit cadastre, se déversant dans un fossé passant sur ce dernier lot, et ce, en faveur du lot vingt-six A du rang deux, du susdit cadastre, fossé qui se trouve au milieu du dit lot vingt-six A du dit premier rang. Cette servitude est ainsi créée à la charge par le dit sieur Joseph Couture ou ses ayant droits de curer le dit fossé et de l'entretenir de manière à y éliminer toutes obstructions.

Cette servitude est ainsi créée en considération d'un dollar (\$1.00) payé comptant par le dit sieur Couture au dit sieur Guilmette, dont quittance.

DONT ACTE à Disraeli sous le numéro Vingt et un mille six cent soixante, et lecture faite, les parties ont signé en la présence du notaire.

(Signé) ELZEAR GUILMETTE

" JOS.COUTURE

" J.ARMAND POITRAS N.P.

Vraie copie de la minute demeurée en mon Etude.

Armand Poitras



1046172650

Milieu Humide

Adresse :
Chemin St-Julien
Saint-Julien (Québec)
G0N 1B0

Lot(s) :
5 692 098, 5 692 099,
5 692 538, 6 308 067



Aspects légaux :

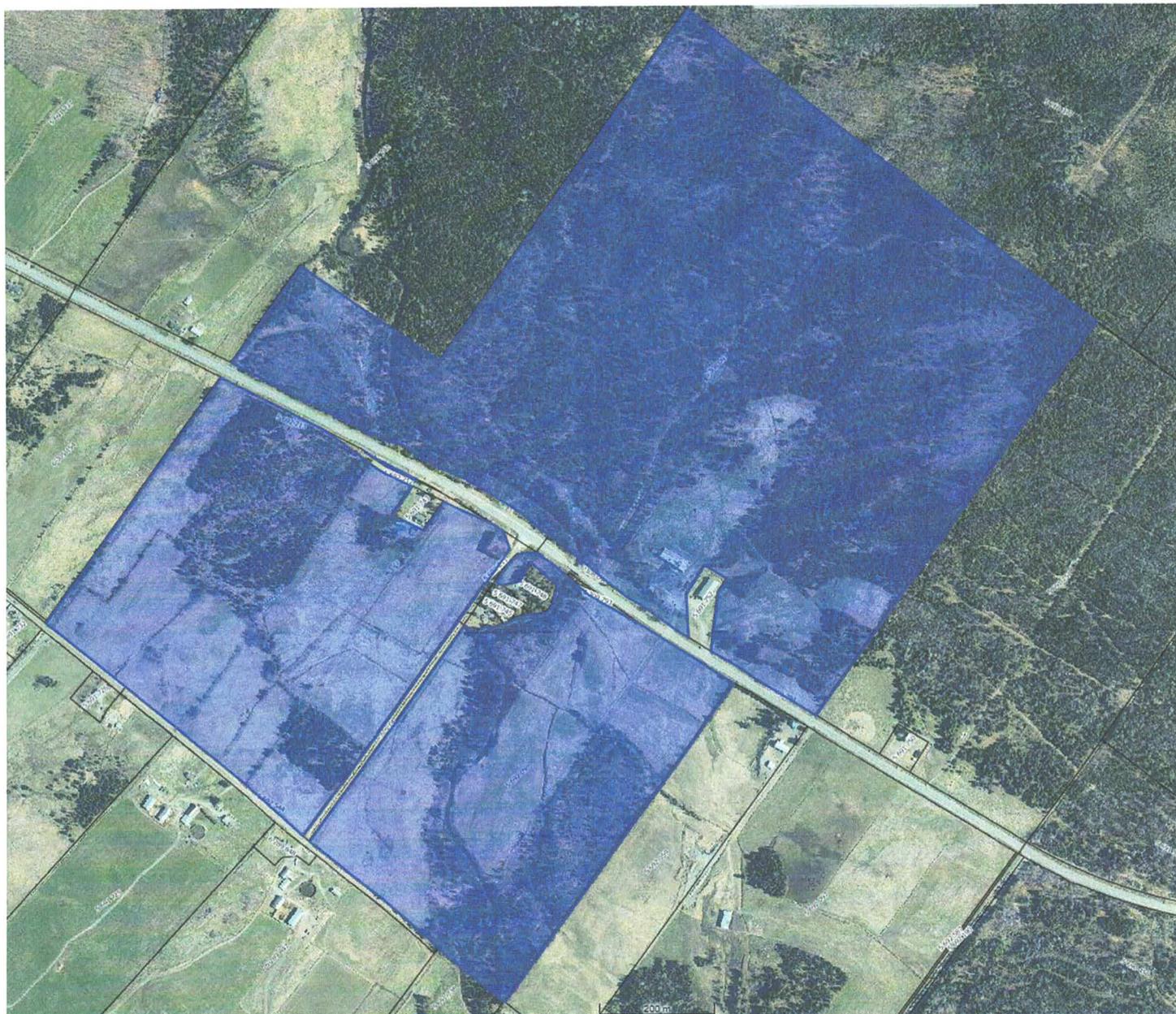
1. Cette carte contient des informations qui ont été préparées pour des fins administratives uniquement.
2. Cette matrice n'a aucune valeur légale et ne vous permet aucun droit de certification des limites cadastrales sur une propriété.
3. Source : <https://www.canards.ca/endroits/quebec/cartographie-detaillee-des-milieus-humides-du-quebec/>

CPTAQ

Vue aérienne

Adresse :
Chemin St-Julien
Saint-Julien (Québec)
G0N 1B0

Lot(s) :
5 692 098, 5 692 099,
5 692 538, 6 308 067



Aspects légaux :

1. Cette carte contient des informations qui ont été préparées pour des fins administratives uniquement.
2. La superficie est sujette à changement à la suite du morcellement de lot 6308067 pour la maison du 1394 chemin St-Julien
3. Cette matrice n'a aucune valeur légale et ne vous permet aucun droit de certification des limites cadastrales sur une propriété.
4. Source : https://geoegl.msp.gouv.qc.ca/igo/cptaq_demeter/