

PAR COURRIEL : [REDACTED]

Québec, le 27 janvier 2026

[REDACTED]

Objet : Demande d'accès à l'information
Dossiers 373 276 et 371 978

Bonjour,

Par la présente, nous donnons suite à votre requête reçue le 14 janvier 2026 par laquelle vous formulez une demande conformément à la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (RLRQ — chapitre A-2.1), ci-après « *Loi sur l'accès* ».

Comme souhaité, nous vous transférons copie des documents demandés relativement aux dossiers cités en objet. Dans les fichiers qui vous sont transmis, vous constaterez que certaines informations ont été caviardées en vertu des articles 53 et 54 de la *Loi sur l'accès*. Ces articles ne nous permettent pas de partager des renseignements personnels, lesquels sont confidentiels au sens de cette loi.

Ensuite, votre demande concerne des informations en lien avec la Sécurité Publique du Québec. Par conséquent, en vertu de l'article 48 de la *Loi sur l'accès*, nous vous invitons à présenter une requête grâce au formulaire en ligne suivant <https://pes.securitepublique.gouv.qc.ca/demande-acces/fr>.

Par ailleurs, des documents en lien avec votre requête se trouvent dans les dossiers numéro **373276** et **371978**. Vous pourrez les récupérer sur notre site Internet : <https://www.cptaq.gouv.qc.ca/rechercher-un-dossier>. Ensuite, vous devez inscrire le numéro ci-dessus et peser sur la touche « Entrée » de votre clavier. Puis, sélectionner « Consulter ». Finalement, en dessous du segment « Progression de la demande », choisir l'onglet « Documents » pour accéder aux fichiers disponibles.

En terminant, selon les articles 51 et 135 de la *Loi sur l'accès*, nous vous signalons que vous pouvez réclamer la révision de cette conclusion auprès de la Commission d'accès à l'information dans les trente (30) jours de la présente décision. Vous trouverez ci-jointe une note explicative concernant l'exercice de ce recours.

Recevez nos salutations distinguées.

[REDACTED]
Manon Côté

Responsable de l'accès aux documents et de la protection des renseignements personnels

07 MAR. 2011

C.P.T.A.Q.

L'AN DEUX MILLE ONZE

Le

Devant Me Roseline Ménard, notaire à Bedford, Province de Québec.

COMPARAISSENT :

FERMES RODA INC., personne morale légalement régie par la Loi sur les sociétés par actions, suivant son certificat de constitution émis le 7 mai 1996, sous le matricule numéro 1145781192 et ayant son principal établissement au 863, Route 132, Saint-Anicet, Province de Québec, J0S 1M0, ci-après représentée aux présentes par Denis Roy, président et Orance Mainville, secrétaire, dûment autorisés aux termes d'une résolution de son conseil d'administration en date du vingt-quatre février deux mille onze (24-02-11) et dont un extrait certifié conforme est annexé aux présentes, après avoir été reconnu vrai et véritable et signé par les représentants en présence du notaire et laquelle résolution est toujours en vigueur et n'a jamais été révoquée.

Ci-après appelée « **LE VENDEUR** »

ET

JOCELYN HART, résidant au [REDACTED]

Ci-après appelé « **L'ACHETEUR** »

Lesquels font les conventions suivantes, à savoir:

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acheteur, qui accepte, tous les droits, titres et intérêts qu'il détient dans l'immeuble suivant:

DÉSIGNATION

Un immeuble situé dans la **Municipalité de Saint-Anicet**, connu et désigné comme étant :

Le lot numéro **QUATRE MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-SEPT MILLE SIX CENT QUARANTE-HUIT (lot 4 387 648)** du **CADASTRE DU QUÉBEC**, dans la circonscription foncière de **HUNTINGDON**, d'une superficie de cinq mille mètres carrés (5 000 m.c.).

Avec la résidence y érigée et portant l'adresse 858, chemin de la Concession Quesnel, Saint-Anicet, qui sera démolie sous peu.

Ci-après nommé: « **l'immeuble** »

Sont inclus dans la présente vente, les installations permanentes de chauffage, d'électricité et d'éclairage.

SERVITUDES

Le vendeur déclare que l'immeuble est sujet aux servitudes d'utilité publique pouvant exister pour le transport et la distribution des services d'électricité, de téléphone, de télécommunication et de câblodistribution; notamment, cet immeuble est sujet et/ou bénéficie des servitudes suivantes :

a) Bénéficiant et grevé, ledit immeuble, d'une servitude réciproque de tolérance en vertu de l'article 79.2 de la Loi sur la Protection du Territoire Agricole du Québec, contre le lot 2 843 222, aux termes de l'acte publié au bureau de la circonscription foncière de Huntingdon sous le numéro 129 352.

b) Sujet à une servitude en faveur de Southern Canada Power Co. Ltd, publiée au bureau de la circonscription foncière de Huntingdon sous le numéro 52 702 (sans description précise du fonds servant).

Sans admission ni renonciation de la part des parties au bénéfice de la prescription ou à tout autre droit et recours qu'elles pourraient être habilitées à faire valoir à l'encontre des servitudes et conventions passives ci-dessus relatées.

ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble présentement vendu, pour l'avoir acquis, en plus grande étendue, aux termes d'un acte de vente par Claude Gilles Pilon, reçu devant Me Roseline Ménard, notaire, le vingt-neuf mars deux mille sept (29-03-07) et publié au bureau de la circonscription foncière de Huntingdon sous le numéro 14 100 410.

GARANTIE

Cette vente est faite avec la garantie légale, sauf pour les équipements et accessoires inclus aux présentes, qui sont cédés sans aucune garantie quant aux vices cachés, mais avec la garantie de bons et valables titres.

DOSSIER DE TITRES

Le vendeur ne s'engage pas à remettre de dossier de titres à l'acheteur ni de certificat de localisation.

POSSESSION

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

DÉCLARATIONS DU VENDEUR

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

- L'immeuble est libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque, compte tenu du fait qu'à même le prix de vente sont acquittées et radiées, aux frais du vendeur, la ou les dette(s) hypothécaire(s) grevant l'immeuble, à savoir:

Une hypothèque en faveur de la Banque Nationale du Canada, tel qu'il appert d'un acte reçu devant Me Roseline Ménard, notaire, le quatorze juillet deux mille dix (14-07-10) et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Huntingdon sous le numéro 17 389 236.

- Il n'y a aucune autre servitude que celles déjà mentionnées.

- Tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation jusqu'au trente-et-un décembre deux mille dix (31-12-10) quant aux taxes municipales et jusqu'au trente juin deux mille onze (30-06-11) quant aux taxes scolaires.

- L'immeuble n'est pas assujéti à aucun bail, location ou clause d'option ou de préférence d'achat dans tout bail ou autre document auquel l'acheteur pourrait être lié ou personnellement tenu.

- 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 conformément à la Loi sur les biens culturels.

- La résidence située sur l'immeuble vendue est alimentée en eau potable par un puits et ce dernier est situé sur la propriété vendue aux présentes.

- Les eaux usées de la résidence érigée sur l'immeuble vendu sont évacuées par un système _____, lequel/lesquels est/sont situé(s) sur la propriété vendue et fonctionne(nt) adéquatement.

- Il est une personne morale 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.

Il est en mesure de fournir un certificat de régularité de l'autorité qui le gouverne et il a valablement acquis et a le pouvoir de posséder et de vendre l'immeuble sans autres formalités que celles qui ont déjà été observées.

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de certificat de localisation, lequel aurait pu indiquer entre autres choses si la bâtisse est construite à l'intérieur des limites, si les vues sont légales ou non, s'il existe une servitude apparente, un empiètement quelconque, actif ou passif, une mitoyenneté, si la propriété est conforme aux règlements municipaux et si l'occupation correspond à la description apparaissant aux titres de propriété.

L'acheteur déclare avoir pris connaissance de ces déclarations et s'en déclare satisfait.

OBLIGATIONS ET DÉCLARATIONS DE L'ACHETEUR

D'autre part, l'acheteur s'oblige à et déclare ce qui suit:

- 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.
- Payer tous les impôts fonciers échus et à échoir, y compris la proportion de ceux-ci pour l'année courante à compter 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.
- Payer les frais et honoraires des présentes, de leur publicité et des copies pour toutes les parties.
- De ne pas exiger du vendeur copie de ses titres.
- Payer tous les droits de mutation qui vont résulter de la présente vente, le cas échéant.
- L'acheteur reconnaît que les installations sanitaires desservant l'immeuble, bien qu'elles puissent être conformes aux exigences gouvernementales de l'époque de leur construction, ne sont pas nécessairement conformes à toutes les lois et à tous les règlements présentement en vigueur, et il libère le vendeur de toute responsabilité à cet égard.

LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES

L'immeuble vendu aux présentes est situé dans la zone agricole pour la Municipalité de Saint-Anicet au sens de ladite loi.

Lorsque les dispositions de la loi sont devenues applicables à cet immeuble, il était déjà utilisé à des fins résidentielles; en conséquence, le vendeur peut se prévaloir des droits acquis prévus aux articles 101 et 103 de la loi.

Le vendeur déclare avoir produit la déclaration de droits acquis à la Commission de Protection du Territoire Agricole du Québec et avoir obtenu un avis de conformité, dont copie est annexée aux présentes, après avoir été reconnue vraie et véritable et signée par les parties en présence du notaire.

L'acheteur reconnaît avoir pris connaissances des faits déclarés au présent article et déclare qu'il ne pourra utiliser l'immeuble acquis qu'en conformité avec les dispositions de ladite loi, à moins d'obtenir les autorisations requises, le cas échéant.

LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME

L'acheteur déclare savoir que la propriété faisant l'objet des présentes est assujettie à ladite loi et sujet aux règlements de contrôle intérimaire de la municipalité régionale de comté et il déclare notamment s'être informé personnellement et préalablement aux présentes des dispositions de la Loi et des règlements auprès des autorités publiques concernant les normes de construction et de l'application du zonage en vigueur.

RÉPARTITIONS

L'ajustement des taxes municipales et scolaires sera effectué par les autorités concernées, puisque la présente vente constitue un morcellement de la propriété du vendeur.

En conséquence, le vendeur, qui a payé les taxes jusqu'à leur prochaine échéance, recevra un crédit pour la portion cédée ce jour à l'acheteur, et l'acheteur recevra un compte pour la portion acquise ce jour.

L'acheteur s'engage à souscrire en son nom et payer, à compter de la date d'occupation, les contrats d'abonnement, relatifs à l'électricité, au téléphone et au chauffage.

PRIX

Considérant que la valeur du bâtiment résidentiel érigé sur le terrain vendu est nulle, la vente est consentie pour la somme de vingt-cinq

mille dollars (25 000,00 \$), que l'acheteur s'engage à payer au vendeur comme suit :

Ladite somme de vingt-cinq mille dollars (25 000,00 \$) portera intérêts au taux de quatre et cinquante centièmes pour cent (4,50 %) l'an, calculés semestriellement et sera remboursée par l'acheteur au vendeur au moyen de vingt-quatre (24) versements mensuels, égaux et consécutifs de deux cent cinquante-huit dollars et cinquante-neuf cents (258,59 \$) chacun, comprenant une portion de capital et d'intérêts et dont le premier paiement deviendra dû le _____ et les autres successivement, le même jour de chaque mois jusqu'au _____ inclusivement, date à laquelle tout solde dû deviendra exigible, ce solde étant payable dans les deux (2) ans de la date des présentes, mais basé sur une période d'amortissement de dix (10) ans.

PAIEMENT PAR ANTICIPATION

L'acheteur se réserve le privilège de rembourser par anticipation tout solde dû au vendeur sans nécessité d'avis ou de mise en demeure.

INTÉRÊTS SUR INTÉRÊTS

Tout intérêt impayé à son échéance portera intérêt au taux ci-haut stipulé, mais demeurera exigible en tout temps sans nécessité d'avis ou de mise en demeure.

HYPOTHÈQUE PRINCIPALE

En garantie du paiement du solde de prix de vente en capital, des intérêts, des frais et accessoires et de l'accomplissement de toutes les obligations de l'acheteur, ce dernier hypothèque en faveur du vendeur l'immeuble vendu, jusqu'à concurrence du solde dû au vendeur avec intérêts au taux précité.

HYPOTHÈQUE ADDITIONNELLE

Par ailleurs et pour assurer le paiement de toute somme d'argent non garantie par l'hypothèque ci-dessus et notamment les intérêts échus au-delà de trois (3) années plus l'année courante, l'intérêt sur les intérêts, ainsi que les autres sommes déboursées par le vendeur pour la protection de sa créance, tels que, mais sans limitation, primes d'assurances, taxes, frais et autres accessoires, une hypothèque additionnelle équivalant à vingt (20%) pour cent du solde dû au vendeur est aussi créée sur l'immeuble vendu, sur les loyers et les assurances couvrant les loyers de cet immeuble par l'acheteur au profit du vendeur.

HYPOTHEQUES DES LOYERS

Pour garantir davantage ses obligations, l'acheteur hypothèque par les présentes, jusqu'à concurrence de la même somme et pour les mêmes fins que celles indiquées aux clauses «HYPOTHEQUE PRINCIPALE» et « HYPOTHEQUE ADDITIONNELLE » ci-dessus, tous les loyers présents et futurs provenant de la location de l'immeuble vendu ou d'une partie de celui-ci, ainsi que les indemnités d'assurance payables en vertu de toutes polices d'assurance qui couvrent ou pourront couvrir, le cas échéant, ces loyers.

L'acheteur s'engage à remettre au vendeur, sur demande, tous les baux affectant l'immeuble ainsi que toute police d'assurance couvrant ces loyers.

Tant qu'il ne sera pas en défaut et que le vendeur n'aura pas avisé l'acheteur de son intention de les percevoir, le vendeur autorise l'acheteur à percevoir les loyers à leur échéance.

En cas de défaut, le vendeur pourra, sous réserve de ses autres droits et recours, se prévaloir de cette hypothèque en la signifiant aux locataires et en avisant l'acheteur et les locataires de son intention de s'en prévaloir. Il pourra renouveler les baux ou en consentir de nouveaux au nom de l'acheteur aux conditions qu'il jugera convenables. Le montant des loyers perçus servira, à sa discrétion à se payer une commission de cinq pour cent (5%) des revenus bruts à titre de frais d'administration, à payer les intérêts de sa créance, les taxes, les versements de capital, le coût des réparations, et autres dépenses, le tout sans que ses droits ou ses hypothèques ne soient diminués ou affectés de quelque manière que ce soit, si ce n'est par la signature d'une quittance notariée constatant la réduction de sa créance. D'avance, l'acheteur ratifie les actes d'administration du vendeur et accepte les états soumis par ce dernier comme équivalant à une reddition de compte. Le vendeur ne sera responsable d'aucune perte ni d'aucun dommage encourus à raison de son administration.

ASSURANCES

L'acheteur s'oblige à faire assurer contre l'incendie et tous autres risques et pertes habituellement couverts les biens qui sont ou seront affectés par la présente hypothèque jusqu'à concurrence de leur pleine valeur de remplacement ou, avec le consentement du vendeur, jusqu'à concurrence d'un montant qui ne pourra en aucun temps être inférieur au montant de la dette ainsi qu'au montant de toutes autres sommes garanties par une hypothèque de rang supérieur ou par une priorité sur ces biens.

L'acheteur s'oblige par les présentes à faire insérer dans ces polices, à titre de mandataire du vendeur, la clause hypothécaire en faveur du vendeur, à dénoncer à l'assureur les droits hypothécaires de ce dernier, à remettre au vendeur ces polices, lesquelles contiendront les clauses usuellement stipulées dans les polices couvrant le même genre de risques, à les maintenir en vigueur jusqu'à parfait paiement et à fournir

au vendeur, au moins quinze jours (15) avant leur échéance, les reçus de leur renouvellement.

À défaut par l'acheteur de se conformer à ces diverses obligations, le vendeur, sous réserve de ses autres recours, pourra souscrire pour le compte de l'acheteur toutes nouvelles assurances et réclamer le remboursement immédiat des primes avec intérêt du jour du paiement, au taux ci-dessus stipulé. Il pourra aussi, aux frais de l'acheteur, notifier la présente hypothèque à toute compagnie d'assurance intéressée qui n'en aurait pas été avisée, copie ou extrait des présentes pouvant servir à cette notification au besoin.

L'acheteur avertira sans délai le vendeur de tout sinistre et ne devra entreprendre aucun travail de réparation avant que le vendeur n'ait examiné les biens et approuvé les travaux projetés. Toute indemnité d'assurance devra être versée directement au vendeur, jusqu'à concurrence du montant de sa créance. Nonobstant toute loi, usage ou coutume à ce contraire, le vendeur pourra imputer l'indemnité au paiement de sa créance ou la remettre, en tout ou en partie, à l'acheteur pour lui permettre de réparer les biens endommagés ou de les remplacer par de nouveaux biens qui devront être hypothéqués en faveur du vendeur, l'acheteur s'engageant à consentir tout acte nécessaire à cet effet, si le vendeur l'exige. Dans l'un ou l'autre cas, l'hypothèque ou les autres droits du vendeur ne seront pas diminués ou affectés de quelque manière que ce soit, si ce n'est par la signature d'une quittance notariée constatant la réduction du présent solde de prix de vente.

LIEU DE PAIEMENT ET REMISE DE DOCUMENTS

Tout paiement, remboursement ou remise de documents prévu par les présentes devra être effectué entre les mains du vendeur à l'adresse désignée ci-dessus ou encore à tout autre endroit que ce dernier pourra désigner par écrit à l'acheteur.

CHARGES ET CONDITIONS

Mise en défaut

Le seul écoulement du temps pour accomplir l'une quelconque des obligations prévues aux présentes constituera l'acheteur en défaut, sans nécessité d'aucun avis ou mise en demeure.

Hypothèques ou charges prioritaires

L'acheteur s'engage à ce qu'en tout temps l'immeuble demeure libre de toute priorité, hypothèque ou charge quelconque pouvant primer les droits du vendeur, à l'exception, le cas échéant, de celles ci-après déclarées. Il s'oblige, sur demande et à ses frais, à remettre au vendeur toute renonciation, cession de rang, quittance ou mainlevée que ce dernier jugera nécessaire pour conserver la primauté de ses droits sur l'immeuble vendu et hypothéqué.

Paiement des taxes, impositions et cotisations

L'acheteur s'oblige à acquitter régulièrement toutes les taxes, impositions et cotisations fédérales, provinciales, municipales et scolaires, générales ou spéciales, qui peuvent ou pourront, en tout temps, affecter et grever l'immeuble vendu par priorité sur les droits du vendeur, et il remettra au vendeur, le cas échéant, dans les trente (30) jours de l'échéance de ces taxes, impositions ou cotisations, des reçus démontrant leur paiement complet, sans subrogation en faveur des tiers.

Remboursement des sommes déboursées par le vendeur

L'acheteur remboursera au vendeur, sur demande, toutes sommes déboursées par ce dernier pour payer des primes d'assurance, taxes, impositions, cotisations ou tous autres frais découlant de cette vente ou ayant été faits pour conserver sa garantie ou pour assurer l'exécution de toute obligation de l'acheteur, avec intérêts sur ces sommes au taux ci-dessus prévu à compter de la date de leur déboursement par le vendeur.

Aliénation de l'immeuble

L'acheteur convient avec le vendeur que dans le cas où l'acheteur vende la propriété, en transmettre ou en transfère les titres ou s'engage, par contrat, à vendre ou à transférer les titres de la propriété hypothéquée en vertu des présentes, toutes les sommes garanties par les présentes, y compris l'intérêt couru sur celles-ci, s'il y a lieu, deviendront aussitôt échues et exigibles.

Location de l'immeuble vendu

L'acheteur ne pourra louer l'immeuble vendu sans le consentement du vendeur.

Remise de documents

L'acheteur s'engage à remettre au vendeur, si celui-ci lui en fait la demande, tous les documents relatifs à l'immeuble vendu. Ce dernier pourra retenir ces documents jusqu'au paiement complet du solde de prix de vente.

DÉFAUTS

L'acheteur sera en défaut si lui ou tout propriétaire subséquent de l'immeuble vendu:

- a) ne se conforme pas aux obligations résultant de la clause d'assurance, des clauses se retrouvant au titre des charges et conditions ci-dessus ou de toute autre clause du présent acte;
- b) ne paie pas, à leur échéance respective, chacun des versements de capital ou d'intérêt dus aux termes des présentes;

c) fait cession de ses biens, est mis en faillite ou en liquidation, devient insolvable, fait une proposition concordataire ou se prévaut de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies.

d) n'obtient pas la mainlevée de toute hypothèque légale de la construction inscrite contre l'immeuble vendu dans les dix (10) jours de son inscription, sauf s'il en conteste de bonne foi la validité et s'il fournit au vendeur toute garantie supplémentaire requise par ce dernier pour assurer la protection de ses droits, auquel cas cette obligation sera suspendue jusqu'au jugement final à intervenir;

e) n'obtient pas la mainlevée de toute saisie opérée contre l'immeuble vendu en exécution d'un jugement;

f) n'obtient pas la mainlevée de tout préavis d'exercice d'un droit hypothécaire ou d'un autre droit inscrit contre l'immeuble vendu ou ne remédie à tout défaut aux termes de toute autre hypothèque ou charge affectant ledit immeuble;

g) fait aux présentes une déclaration qui s'avère fausse ou inexacte.

Advenant tous cas de défaut, le vendeur aura le droit, sous réserve de ses autres droits et recours:

a) d'exiger le paiement immédiat de la totalité de sa créance, en capital, intérêts, frais et accessoires;

b) d'exécuter toute obligation non respectée par l'acheteur en ses lieu et place et aux frais de ce dernier;

c) d'exercer les recours hypothécaires que lui reconnaît la loi, après avoir signifié et inscrit un préavis d'exercice de ses droits hypothécaires et respecté le délai imparti pour le délaissement du bien, le tout conformément aux articles 2748 et suivants du Code civil du Québec.

d) d'exercer la clause résolutoire ci-après.

CLAUSE RÉVOLUTIONNAIRE

Au cas de défaut de l'acheteur de se conformer à l'une ou l'autre des conditions des présentes et notamment dans chacun des cas prévus à la clause de défauts, le vendeur aura le droit, s'il le juge à propos, et sans préjudice à ses autres recours, de demander la résolution de la présente vente, après avoir servi à qui de droit le préavis requis par la loi.

En ce cas, le vendeur reprendra l'immeuble et les autres biens vendus sans être tenu à aucune restitution pour les acomptes reçus jusqu'alors en capital ou intérêt, ni à aucune indemnité pour les réparations, améliorations et constructions faites à l'immeuble par qui que

ce soit, ces acomptes, réparations, améliorations et constructions restant acquis au vendeur à titre de dommages- intérêts liquidés.

ENGAGEMENT À LA CESSION DE RANG

Par les présentes, le vendeur s'engage envers l'acheteur à céder son rang hypothécaire en faveur de l'institution financière désignée par l'acheteur, aux fins de lui permettre de financer la construction d'une résidence sur l'immeuble vendu en remplacement de celle existante qui doit être démolie.

Cette cession de rang sera cependant consentie jusqu'à concurrence d'une somme de cent vingt-cinq mille dollars (125 000 \$) seulement.

La cession de rang portera sur tous les droits hypothécaires sur l'immeuble, objet de la présente vente, sur les loyers, le droit aux assurances et dans l'exercice de ces droits et dans l'exercice de la clause résolutoire.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte, l'acheteur et le vendeur font élection de domicile à leur adresse respective ci-dessus mentionnée. Chacune des parties pourra changer son domicile élu pour un autre domicile situé au Québec par un avis écrit signifié à l'autre partie. Advenant l'impossibilité de signification aux domiciles ci-dessus prévus, les parties font élection de domicile au bureau du greffier de la Cour supérieure du district dans lequel est situé l'immeuble vendu.

INDIVISIBILITÉ

Les obligations de l'acheteur sont indivisibles et pourront être réclamées en totalité de chacun de ses héritiers, légataires ou représentants légaux conformément à l'article 1520 du Code civil du Québec. Il en sera également de même, le cas échéant, à l'égard de toute caution ou acheteur de l'immeuble vendu ainsi qu'à l'égard de leurs héritiers.

DÉCLARATION RELATIVE À L'AVANT-CONTRAT

Les parties conviennent que les seules relations juridiques les liant sont constatées par le présent contrat qui annule toutes précédentes ententes.

DÉCLARATIONS DES PARTIES RELATIVEMENT À LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (TPS) ET À LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (TVQ)

Le vendeur déclare que l'immeuble faisant l'objet de la présente vente est un immeuble occupé principalement à titre résidentiel, qu'il n'a effectué aucune rénovation majeure et n'a pas réclamé et ne réclamera pas de crédit de taxe sur les intrants et de remboursement de taxe sur les intrants relativement à l'acquisition ou à des améliorations apportées à l'immeuble.

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

ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL DE L'ACHETEUR

Jocelyn Hart déclare être

CLAUSES INTERPRÉTATIVES

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 mots «vendeur» et «acheteur» dans le présent acte peuvent signifier une ou plusieurs personnes de sexe féminin ou masculin, ainsi qu'une ou plusieurs personnes morales.

Lorsqu'il y a plusieurs acheteurs, leurs obligations sont solidaires entre eux; il en est de même lorsqu'il y a plusieurs vendeurs.

Le mot «immeuble» dans le présent acte comprend tous les biens faisant l'objet de la présente vente.

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

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 vendeur et de l'acheteur dans la comparution sont exacts;

b) L'immeuble est situé sur le territoire de la Municipalité de Saint-Anicet.

c) Le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble est de vingt-cinq mille dollars (25 000,00 \$).

d) Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de vingt-cinq mille dollars (25 000,00 \$).

Cependant ce montant pourra faire l'objet d'une révision par les autorités municipales puisque la parcelle vendue ne constitue pas une unité d'évaluation distincte.

e) Le montant du droit de mutation est de cent vingt-cinq dollars (125,00 \$).

Ce montant pourra aussi être modifié en fonction de l'évaluation révisée, s'il y a lieu, tel que mentionné précédemment.

f) Il n'y a pas transfert à la fois d'un immeuble corporel et de meubles visés à l'article 1.0.1 de la loi.

g) Exonération: Aucune.

DONT ACTE à Bedford, sous le numéro

() des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les parties signent en présence dudit notaire.

FERMES RODA INC.

Par : Denis Roy

Par : Orance Mainville

Jocelyn Hart

Me Roseline Ménard, notaire

COPIE CONFORME de l'original demeuré en mon étude.

Me Roseline Ménard, notaire



DÉCLARATION D'EXERCICE D'UN DROIT

07 MAR. 2011

Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles
(articles 101/103, 104 et 105)

C.P.T.A.Q.

■ Identification

Déclarant					
Nom		Prénom			
Mainville		Marie-Claude			
Compagnie ou société					
Fermes Roda Inc.					
Adresse (N°, rue)		Municipalité		Code postal	
863, Route 132		Saint-Anicet (Québec)		J 0 S 1 M 0	
Occupation principale					
producteur agricole					
N° de téléphone	Ind. rég.	Résidence	Ind. rég.	Bureau	N° de télécopieur
				4 5 0 2 9 3 5 8 3 4	
Nom, adresse et téléphone du propriétaire si autre que le déclarant					
Nom				Ind. rég.	N° de téléphone
Adresse (N°, rue)		Municipalité		Code postal	

■ Identification

Mandataire					
Nom		Prénom			
Me Roseline Ménard, notaire					
Adresse (N°, rue)		Municipalité		Code postal	
15, rue Rivière		Bedford (Québec)		J 0 J 1 A 0	
N° de téléphone	Ind. rég.	Résidence	Ind. rég.	Bureau	N° de télécopieur
				4 5 0 2 4 8 3 3 7 9	4 5 0 2 4 8 4 6 4 0

■ Renseignements relatifs au(x) lot(s) visé(s)

Numéro de lot	Superficie	Rang	Cadastre	Municipalité
4 387 648	5 000 m.c.	—	Québec	Saint-Anicet

■ Renseignements relatifs au(x) titre(s) de propriété du(des) lot(s) visé(s)

Date d'inscription *	Numéro d'inscription *	Circonscription foncière *
29-03-07	14 100 410	Huntingdon

* N.B. Depuis la réforme du Code Civil, ces termes ont remplacé les mentions relatives à la date, au numéro et à la division d'enregistrement.

■ Droit invoqué

Selon le droit que vous invoquez, veuillez remplir la demande de renseignements suivante, en cochant ou complétant selon le cas. (Voir verso pour texte intégral des articles de la loi.)

Article 101/103

Type d'utilisation existante : résidentielle commerciale industrielle institutionnelle

Date d'implantation de cette utilisation 1900 environ

Superficie à être aliénée ou lotie 5 000 m.c. Superficie à être conservée 8.05 ha

Article 104

Droit invoqué par un **organisme public** sur un lot acquis pour une fin d'utilité publique à la date d'entrée en vigueur du décret de zone agricole.

Numéro du règlement/décret _____ Entrée en vigueur du règlement/décret _____

Superficie à être aliénée ou lotie _____ Superficie à être conservée _____

Article 105

Utilisation : résidentielle commerciale industrielle institutionnelle

sur un lot en front d'un chemin public où **les services d'aqueduc et d'égout sanitaire** sont autorisés par règlement municipal adopté avant la date d'entrée en vigueur de la loi et approuvé.

Le nom du chemin			
Numéro du règlement d'aqueduc	Date d'adoption	Numéro du règlement d'égout sanitaire	Date d'adoption
Superficie à être aliénée ou lotie		Superficie à être conservée	

■ Attestation

J'atteste que toutes les informations que j'ai fournies avec cette déclaration sont exactes, et je déclare donc **bénéficiaire** du droit invoqué.

Signature

J. Jauville

Date

A	M	J
2011	03	03

■ Réserve à la Commission (documents fournis)





- Titre(s) de propriété
- Matrice graphique
- Plan avec illustration des droits acquis et de l'extension de ceux-ci
- Attestation du greffier ou du secrétaire-trésorier (article 105)
- Chèque visé ou mandat-poste

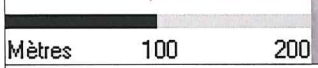


Dossier: 371978
Saint-Anicet (P) 69070
Orthophoto: Q09024_175 (2009-06-24)

Échelle 1:5000

Commission de protection
du territoire agricole du Québec
Impression : 2011-03-18 15:59:09

-  Secteur demandé
-  Zone non agricole
-  Exclusion
-  Inclusion



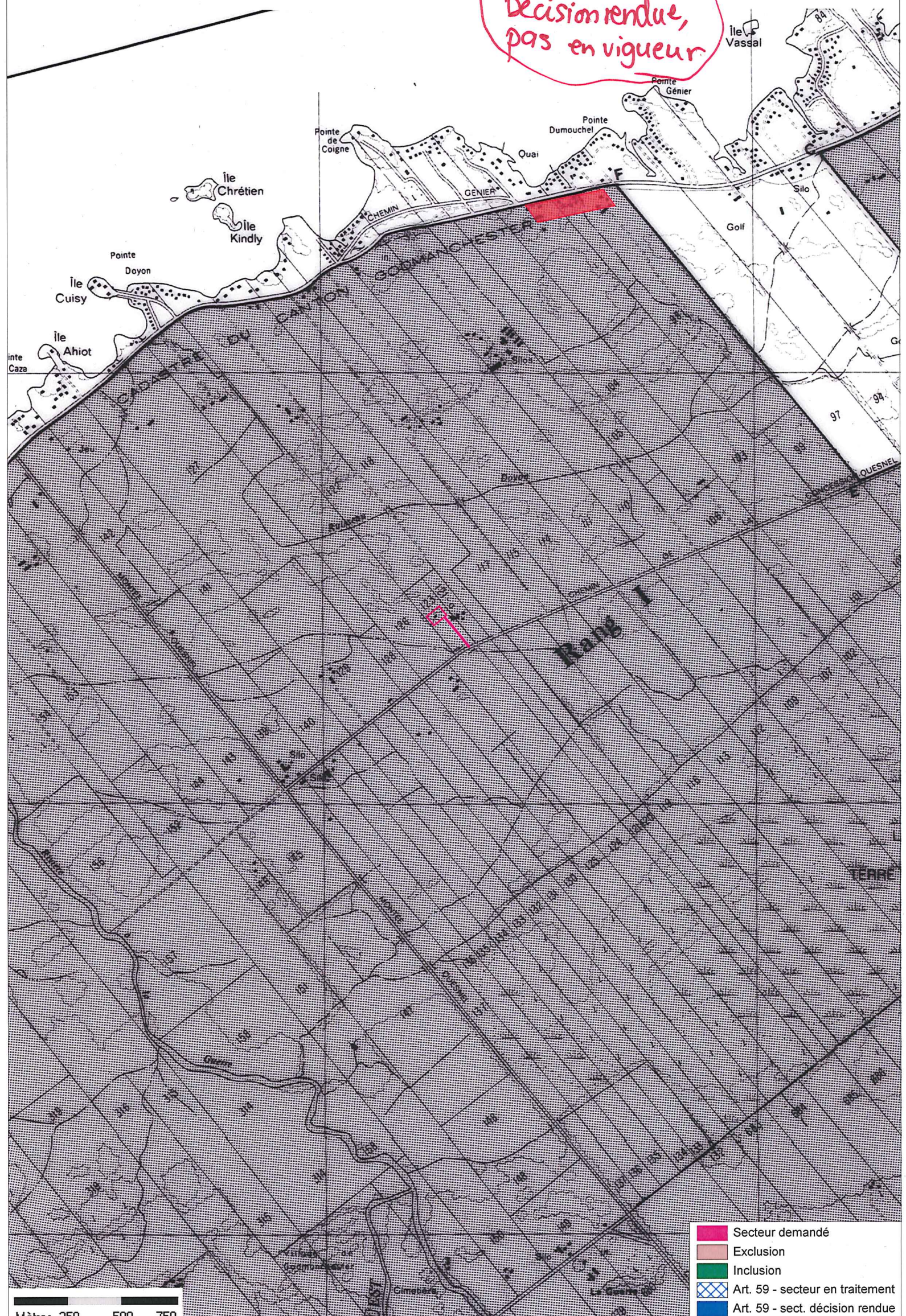
Dossier: 371978
 Saint-Anicet (P) 69070
 Orthophoto: Q79-822-134 (1979-06-21)

Échelle 1:5000

Commission de protection
 du territoire agricole du Québec
 Impression : 2011-03-18 16:00:50

- Secteur demandé
- Zone non agricole
- Exclusion
- Inclusion

Article 59
#363199
Décision rendue,
pas en vigueur



Mètres 250 500 750

Dossier: 371978
Saint-Anicet (P) 69070
Orthophoto: SAINT-ANICET_68660_P_1de1 ()

Échelle 1:20000

Commission de protection
du territoire agricole du Québec
Impression : 2011-03-18 16:02:19

-  Secteur demandé
-  Exclusion
-  Inclusion
-  Art. 59 - secteur en traitement
-  Art. 59 - sect. décision rendue
-  Art. 59 - îlot en traitement
-  Art. 59 - îlot décision rendue
-  Zone agricole

07 MAR. 2011

C.P.T.A.Q.

Le 23 juillet 2009

PIERRE MEILLEUR, ARPENTEUR-GÉOMÈTRE
PIERRE MEILLEUR
31, RUE YORK
HUNTINGDON QC J0S 1H0

AVIS DE DÉPÔT AU CADASTRE

Votre minute : 5372
Notre dossier : 931692
Intégration au registre cadastral : 2009/07/23 20:26:13
Circ. foncière : Huntingdon
Municipalité : Paroisse Saint-Anicet
MRC : Le Haut-Saint-Laurent

- Action(s) sur le(s) lot(s) :

Créer : 4 378 436
4 378 437
4 387 648
en vertu de l'article 3043, al.1 C.c.Q.
Remplacer : 2 843 223
en vertu de l'article 3043, al.1 C.c.Q.

Mise en garde :

**Le plan cadastral entre en vigueur le jour de l'établissement de la fiche
immobilière au registre foncier du bureau de la publicité des droits
(C.c.Q., article 3028, premier alinéa).**

Document joint

Classement	Circonscription foncière	Dossier
	Huntingdon	931692

Lot: 4 378 436

Concordance: Lot(s) Lot(s)
 2 843 223 Ptie

Propriétaire(s): FERMES RODA INC.

Titre(s) : Mode d'acquisition No d'inscription
 Contrat 14100410, Huntingdon

Municipalité: Saint-Anicet (Paroisse)

Lot: 4 378 437

Concordance: Lot(s) Lot(s)
 2 843 223 Ptie

Propriétaire(s): FERMES RODA INC.

Titre(s) : Mode d'acquisition No d'inscription
 Contrat 14100410, Huntingdon

Municipalité: Saint-Anicet (Paroisse)

Lot: 4 387 648

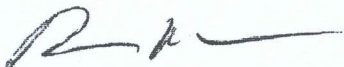
Concordance: Lot(s) Lot(s)
 2 843 223 Ptie

Propriétaire(s): FERMES RODA INC.

Titre(s) : Mode d'acquisition No d'inscription
 Contrat 14100410, Huntingdon

Municipalité: Saint-Anicet (Paroisse)

Signé à Huntingdon, 17 février 2009
 Fait conformément aux dispositions de l'article (des articles) 3043, al.1 C.c.Q.


 Pierre Meilleur
 arpenteur-géomètre

Minute : 5372

Dossier AG : 5557


Ce document joint au plan cadastral est correct et conforme à la loi, le
 23 JUIL. 2009

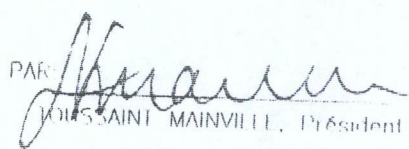
SIGNÉ : JEAN-GUY BÉDARDA.-G.

Pour le ministre des Ressources naturelles

Seul le ministère est autorisé à émettre des copies authentiques de ce document.

Copie authentique de l'original, le 23 JUIL. 2009


 Pour le ministre des Ressources naturelles

Propriétaire(s)	Signataire(s)
FERMES RODA INC.	FERMES RODA INC. PAR:  LOUIS SAINT MAINVILLE, Président

Un document joint complète ce plan cadastral.
Les mesures indiquées sur ce document sont exprimées en unités du système international.

Référence au(x) feuillet(s) cartographique(s) :	Projection : MTM FUSEAU 8
31G01-050-0503	ÉCHELLE : 1:5000

PLAN CADASTRAL PARCELLAIRE
CADASTRE DU QUÉBEC
Circonscription Foncière : Huntingdon
Municipalité(s) : Saint-Ancet (Paroisse)

Fait conformément aux dispositions de l'article (des articles) 3043, al.1 C.c.Q.
Signé à Huntingdon, le 17 février 2009


Pierre Melteur
arpenteur-géomètre

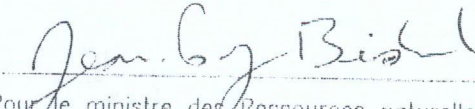
Minute : 5372 Dossier : 5557

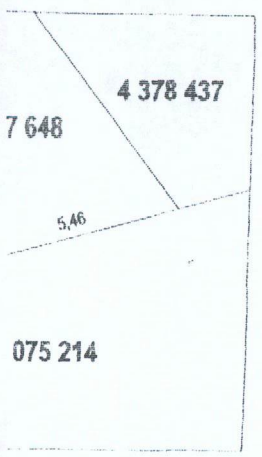
Ce plan cadastral est correct et conforme à la loi, le 23 JUIL 2009

SIGNÉ : JEAN-GUY BÉDARDA-G.
Pour le ministre des Ressources naturelles

Seul le ministère est autorisé à émettre des copies authentiques de ce document.

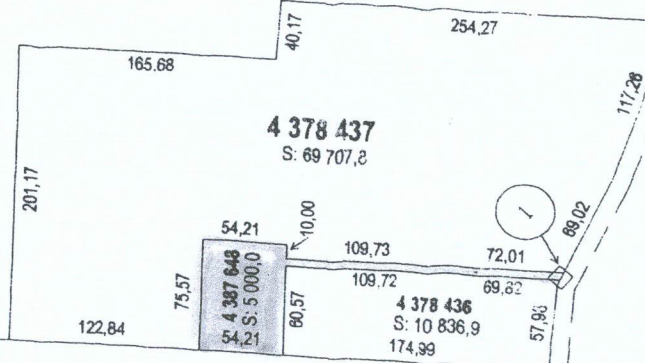
Copie authentique de l'original, le 23 JUIL 2009


Pour le ministre des Ressources naturelles



issement No: 1
LE : 1:200

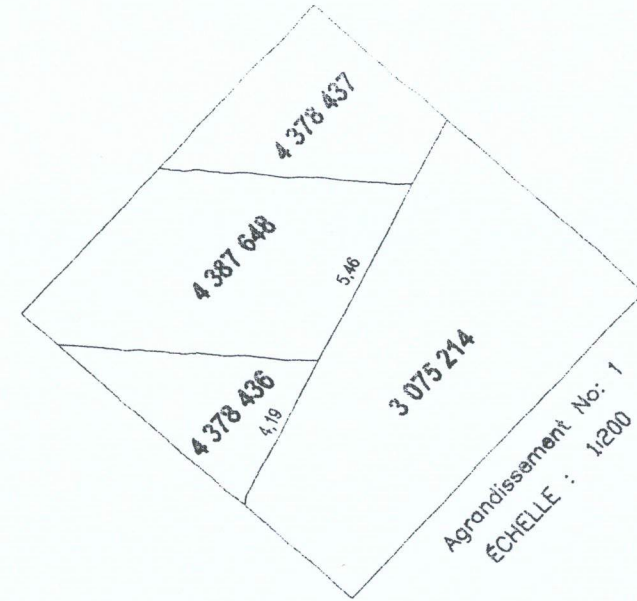
3 975 020



3 075 227

2 842 892

3 075 214



Agrandissement No: 1
 ÉCHELLE : 1:200

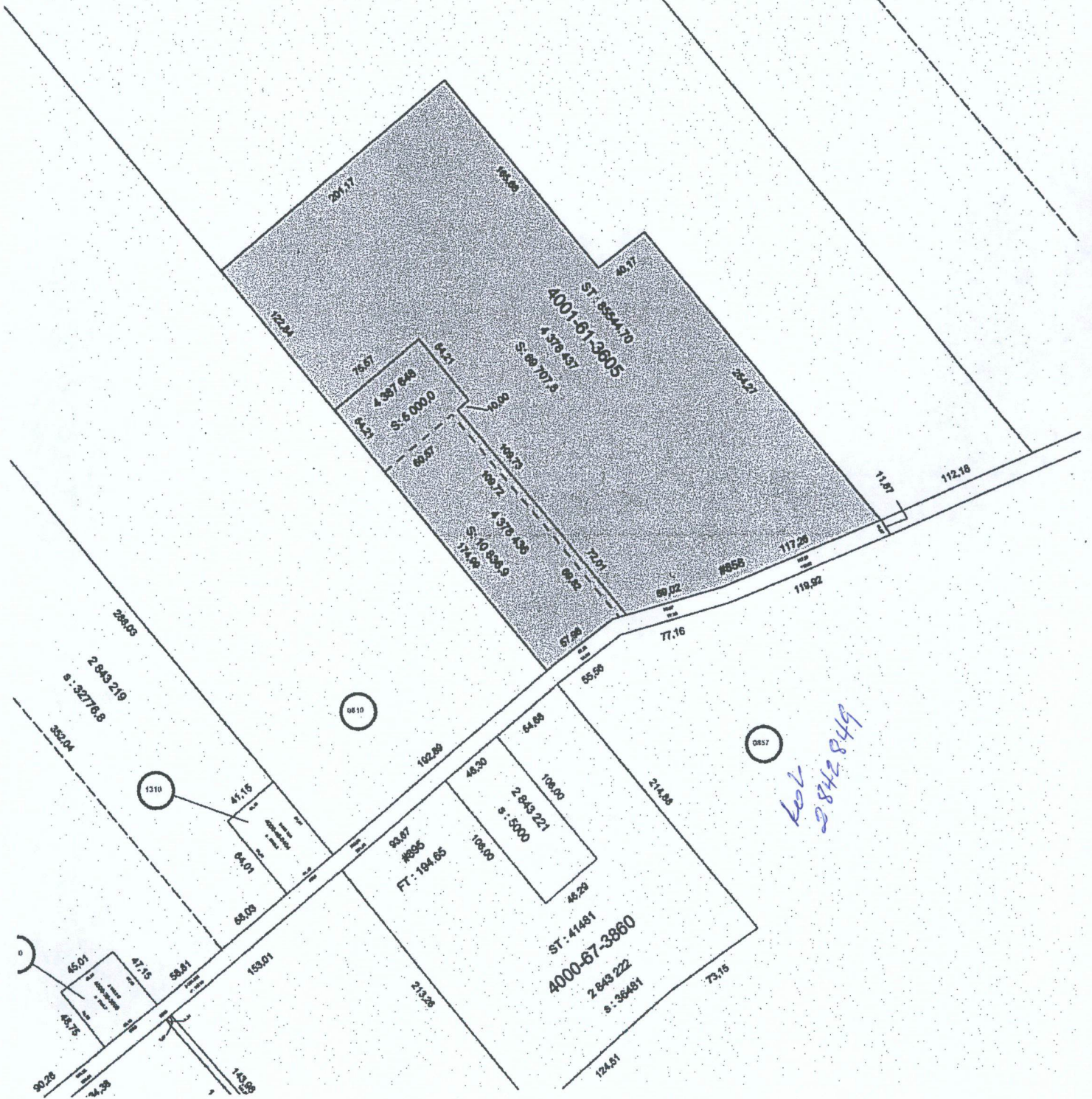
MUNICIPALITÉ DE LA PAROISSE DE SAINT-ANICET
 335, AVENUE JULES-LÉGER
 SAINT-ANICET (QUÉBEC) J0S 1M0

Remis au service de Gestion des Dossiers

750-248-4640

07 MAR. 2011 Me Ménard

C.P.T.A.Q.





No : 19 160
Date : Le 18 mai 2011

VENTE

Fermes Roda Inc.

à

Jocelyn Hart

Pub.: Huntingdon
Date: Le 19 mai 2011
No.: 18 137 188

Avis d'adresse:

Pub.: Huntingdon
Date: Le 19 mai 2011
No.: 6 596 775

M^È ROSELINE MÉNARD
M^È MYLÈNE PAQUETTE
M^È KAREN OBORNE

Ressources naturelles
et Faune

Québec 

ÉTAT CERTIFIÉ D'INSCRIPTION
DE DROIT
AU REGISTRE FONCIER DU QUÉBEC

Je certifie que la réquisition présentée le 2011-05-19 à 10:29 a été inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Huntingdon sous le numéro 18 137 188.

Le fichier de signature électronique ECACL18_137_188.sig, qui accompagne ce document, émis par M^e Marie-Claude Rioux, L'Officier de la publicité foncière du Québec, atteste que la transmission du document est sans altération et que celui-ci provient du Registre Foncier.

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Acte
Forme :	Notariée en minute
Notaire instrumentant :	M ^e Roseline Ménard
Numéro de minute :	19 160



L'AN DEUX MILLE ONZE
Le dix-huit mai

Devant Me Roseline Ménard, notaire à Bedford, Province de Québec.

COMPARAISSENT :

FERMES RODA INC., personne morale légalement constituée sous l'autorité de la Partie IA de la Loi sur les compagnies, suivant son certificat de constitution émis le 7 mai 1996, sous le matricule numéro 1145781192 et actuellement régie par la Loi sur les sociétés par actions, ayant son principal établissement au 863, Route 132, Saint-Anicet, Province de Québec, J0S 1M0, ci-après représentée aux présentes par Denis Roy, président et Orance Mainville, secrétaire, dûment autorisés aux termes d'une résolution de son conseil d'administration en date du neuf mai deux mille onze (09-05-11) et dont un extrait certifié conforme est annexé aux présentes, après avoir été reconnu vrai et véritable et signé par les représentants en présence du notaire et laquelle résolution est toujours en vigueur et n'a jamais été révoquée.

Ci-après appelée « **LE VENDEUR** »

ET

JOCELYN HART, résidant au [REDACTED]

Ci-après appelé « **L'ACHETEUR** »

Lesquels font les conventions suivantes, à savoir:

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acheteur, qui accepte, tous les droits, titres et intérêts qu'il détient dans l'immeuble suivant:

DÉSIGNATION

Un immeuble situé dans la **Municipalité de Saint-Anicet**, connu et désigné comme étant :

Le lot numéro **QUATRE MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-SEPT MILLE SIX CENT QUARANTE-HUIT (lot 4 387 648)** du **CADASTRE DU QUÉBEC**, dans la circonscription foncière de **HUNTINGDON**, d'une superficie de cinq mille mètres carrés (5 000 m.c.).

Avec la résidence y érigée et portant l'adresse 858, chemin de la Concession Quesnel, Saint-Anicet et dont la bâtisse fut incendié et doit être démolie.

Ci-après nommé: « **l'immeuble** »

SERVITUDES

Le vendeur déclare que l'immeuble est sujet aux servitudes d'utilité publique pouvant exister pour le transport et la distribution des services d'électricité, de téléphone, de télécommunication et de câblodistribution; notamment, cet immeuble est sujet et/ou bénéficie des servitudes suivantes :

a) Bénéficiant et grevé, ledit immeuble, d'une servitude réciproque de tolérance en vertu de l'article 79.2 de la Loi sur la Protection du Territoire Agricole du Québec, contre le lot 2 843 222, aux termes de l'acte publié au bureau de la circonscription foncière de Huntingdon sous le numéro 129 352.

b) Sujet à une servitude en faveur de Southern Canada Power Co. Ltd, publiée au bureau de la circonscription foncière de Huntingdon sous le numéro 52 702 (sans description précise du fonds servant).

Sans admission ni renonciation de la part des parties au bénéfice de la prescription ou à tout autre droit et recours qu'elles pourraient être habilitées à faire valoir à l'encontre des servitudes et conventions passives ci-dessus relatées.

ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble présentement vendu, pour l'avoir acquis, en plus grande étendue, aux termes d'un acte de vente par Claude Gilles Pilon, reçu devant Me Roseline Ménard, notaire, le vingt-neuf mars deux mille sept (29-03-07) et publié au bureau de la circonscription foncière de Huntingdon sous le numéro 14 100 410.

GARANTIE

Cette vente est faite avec la garantie légale pour le terrain seulement. _____

DOSSIER DE TITRES

Le vendeur ne s'engage pas à remettre de dossier de titres à l'acheteur ni de certificat de localisation.

POSSESSION

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

DÉCLARATIONS DU VENDEUR

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

- L'immeuble est libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque, compte tenu du fait qu'à même le prix de vente sont acquittées et radiées, aux frais du vendeur, la ou les dette(s) hypothécaire(s) grevant l'immeuble, à savoir:

Une hypothèque en faveur de la Banque Nationale du Canada, tel qu'il appert d'un acte reçu devant Me Roseline Ménard, notaire, le quatorze juillet deux mille dix (14-07-10) et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Huntingdon sous le numéro 17 389 236.

- Il n'y a aucune autre servitude que celles déjà mentionnées.

- Tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation jusqu'au trente-et-un décembre deux mille dix (31-12-10) quant aux taxes municipales et jusqu'au trente juin deux mille onze (30-06-11) quant aux taxes scolaires.

- 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 conformément à la Loi sur les biens culturels.

- La résidence située sur l'immeuble vendue était alimentée en eau potable par un puits et ce dernier est situé sur la propriété vendue aux présentes.

- Les eaux usées de la résidence érigée sur l'immeuble vendu étaient évacuées par un système de fosse septique et champs d'épuration, lequel/lesquels est/sont situé(s) sur la propriété vendue et fonctionne(nt) adéquatement.

- Il est une personne morale 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.

Il est en mesure de fournir un certificat de régularité de l'autorité qui le gouverne et il a valablement acquis et a le pouvoir de posséder et de

vendre l'immeuble sans autres formalités que celles qui ont déjà été observées.

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de certificat de localisation, lequel aurait pu indiquer entre autres choses si la bâtisse est construite à l'intérieur des limites, si les vues sont légales ou non, s'il existe une servitude apparente, un empiètement quelconque, actif ou passif, une mitoyenneté, si la propriété est conforme aux règlements municipaux et si l'occupation correspond à la description apparaissant aux titres de propriété.

L'acheteur déclare avoir pris connaissance de ces déclarations et s'en déclare satisfait.

OBLIGATIONS ET DÉCLARATIONS DE L'ACHETEUR

D'autre part, l'acheteur s'oblige à et déclare ce qui suit:

- 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.
- Payer tous les impôts fonciers échus et à échoir, y compris la proportion de ceux-ci pour l'année courante à compter 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.
- Payer les frais et honoraires des présentes, de leur publicité et des copies pour toutes les parties.
- De ne pas exiger du vendeur copie de ses titres.
- Payer tous les droits de mutation qui vont résulter de la présente vente, le cas échéant.
- L'acheteur reconnaît que les installations sanitaires desservant l'immeuble, bien quelles puissent être conformes aux exigences gouvernementales de l'époque de leur construction, ne sont pas nécessairement conformes à toutes les lois et à tous les règlements présentement en vigueur, et il libère le vendeur de toute responsabilité à cet égard.

LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES

L'immeuble vendu aux présentes est situé dans la zone agricole pour la Municipalité de Saint-Anicet au sens de ladite loi.

Lorsque les dispositions de la loi sont devenues applicables à cet immeuble, il était déjà utilisé à des fins résidentielles; en conséquence, le vendeur peut se prévaloir des droits acquis prévus aux articles 101 et 103 de loi.

Le vendeur déclare avoir produit la déclaration de droits acquis à la Commission de Protection du Territoire Agricole du Québec et avoir obtenu un avis de conformité, dont copie est annexée aux présentes, après avoir été reconnue vraie et véritable et signée par les parties en présence du notaire.

L'acheteur reconnaît avoir pris connaissances des faits déclarés au présent article et déclare qu'il ne pourra utiliser l'immeuble acquis qu'en conformité avec les dispositions de ladite loi, à moins d'obtenir les autorisations requises, le cas échéant.

LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME

L'acheteur déclare savoir que la propriété faisant l'objet des présentes est assujettie à ladite loi et sujet aux règlements de contrôle intérimaire de la municipalité régionale de comté et il déclare notamment s'être informé personnellement et préalablement aux présentes des dispositions de la Loi et des règlements auprès des autorités publiques concernant les normes de construction et de l'application du zonage en vigueur.

RÉPARTITIONS

L'ajustement des taxes municipales et scolaires sera effectué par les autorités concernées, puisque la présente vente constitue un morcellement de la propriété du vendeur.

En conséquence, le vendeur, qui a payé les taxes jusqu'à leur prochaine échéance, recevra un crédit pour la portion cédée ce jour à l'acheteur, et l'acheteur recevra un compte pour la portion acquise ce jour.

PRIX

Considérant que la valeur du bâtiment résidentiel érigé sur le terrain vendu est nulle, la vente est consentie pour la somme de vingt-cinq mille dollars (25 000,00 \$), que l'acheteur s'engage à payer au vendeur comme suit :

Ladite somme de vingt-cinq mille dollars (25 000,00 \$) portera intérêts au taux de quatre et cinquante centièmes pour cent (4,50 %) l'an, calculés semestriellement et sera remboursée par l'acheteur au vendeur au moyen de vingt-quatre (24) versements mensuels, égaux et consécutifs de deux cent cinquante-huit dollars et cinquante-neuf cents (258,59 \$) chacun, comprenant une portion de capital et d'intérêts et dont le premier paiement deviendra dû le dix-huit juin deux mille onze (18-06-

11) et les autres successivement, le même jour de chaque mois jusqu'au dix-huit mai deux mille treize (18-05-13) inclusivement, date à laquelle tout solde dû deviendra exigible, ce solde étant payable dans les deux (2) ans de la date des présentes, mais basé sur une période d'amortissement de dix (10) ans.

PAIEMENT PAR ANTICIPATION

L'acheteur se réserve le privilège de rembourser par anticipation tout solde dû au vendeur sans nécessité d'avis ou de mise en demeure.

INTÉRÊTS SUR INTÉRÊTS

Tout intérêt impayé à son échéance portera intérêt au taux ci-haut stipulé, mais demeurera exigible en tout temps sans nécessité d'avis ou de mise en demeure.

HYPOTHÈQUE PRINCIPALE

En garantie du paiement du solde de prix de vente en capital, des intérêts, des frais et accessoires et de l'accomplissement de toutes les obligations de l'acheteur, ce dernier hypothèque en faveur du vendeur l'immeuble vendu, jusqu'à concurrence du solde dû au vendeur avec intérêts au taux précité.

HYPOTHÈQUE ADDITIONNELLE

Par ailleurs et pour assurer le paiement de toute somme d'argent non garantie par l'hypothèque ci-dessus et notamment les intérêts échus au-delà de trois (3) années plus l'année courante, l'intérêt sur les intérêts, ainsi que les autres sommes déboursées par le vendeur pour la protection de sa créance, tels que, mais sans limitation, primes d'assurances, taxes, frais et autres accessoires, une hypothèque additionnelle équivalant à vingt (20%) pour cent du solde dû au vendeur est aussi créée sur l'immeuble vendu, sur les loyers et les assurances couvrant les loyers de cet immeuble par l'acheteur au profit du vendeur.

HYPOTHEQUES DES LOYERS

Pour garantir davantage ses obligations, l'acheteur hypothèque par les présentes, jusqu'à concurrence de la même somme et pour les mêmes fins que celles indiquées aux clauses «HYPOTHEQUE PRINCIPALE» et « HYPOTHEQUE ADDITIONNELLE » ci-dessus, tous les loyers présents et futurs provenant de la location de l'immeuble vendu ou d'une partie de celui-ci, ainsi que les indemnités d'assurance payables en vertu de toutes polices d'assurance qui couvrent ou pourront couvrir, le cas échéant, ces loyers.

L'acheteur s'engage à remettre au vendeur, sur demande, tous les baux affectant l'immeuble ainsi que toute police d'assurance couvrant ces loyers.

Tant qu'il ne sera pas en défaut et que le vendeur n'aura pas avisé l'acheteur de son intention de les percevoir, le vendeur autorise l'acheteur à percevoir les loyers à leur échéance.

En cas de défaut, le vendeur pourra, sous réserve de ses autres droits et recours, se prévaloir de cette hypothèque en la signifiant aux locataires et en avisant l'acheteur et les locataires de son intention de s'en prévaloir. Il pourra renouveler les baux ou en consentir de nouveaux au nom de l'acheteur aux conditions qu'il jugera convenables. Le montant des loyers perçus servira, à sa discrétion à se payer une commission de cinq pour cent (5%) des revenus bruts à titre de frais d'administration, à payer les intérêts de sa créance, les taxes, les versements de capital, le coût des réparations, et autres dépenses, le tout sans que ses droits ou ses hypothèques ne soient diminués ou affectés de quelque manière que ce soit, si ce n'est par la signature d'une quittance notariée constatant la réduction de sa créance. D'avance, l'acheteur ratifie les actes d'administration du vendeur et accepte les états soumis par ce dernier comme équivalant à une reddition de compte. Le vendeur ne sera responsable d'aucune perte ni d'aucun dommage encourus à raison de son administration.

ASSURANCES

L'acheteur s'oblige à faire assurer contre l'incendie et tous autres risques et pertes habituellement couverts les biens qui sont ou seront affectés par la présente hypothèque jusqu'à concurrence de leur pleine valeur de remplacement ou, avec le consentement du vendeur, jusqu'à concurrence d'un montant qui ne pourra en aucun temps être inférieur au montant de la dette ainsi qu'au montant de toutes autres sommes garanties par une hypothèque de rang supérieur ou par une priorité sur ces biens.

L'acheteur s'oblige par les présentes à faire insérer dans ces polices, à titre de mandataire du vendeur, la clause hypothécaire en faveur du vendeur, à dénoncer à l'assureur les droits hypothécaires de ce dernier, à remettre au vendeur ces polices, lesquelles contiendront les clauses usuellement stipulées dans les polices couvrant le même genre de risques, à les maintenir en vigueur jusqu'à parfait paiement et à fournir au vendeur, au moins quinze jours (15) avant leur échéance, les reçus de leur renouvellement.

À défaut par l'acheteur de se conformer à ces diverses obligations, le vendeur, sous réserve de ses autres recours, pourra souscrire pour le compte de l'acheteur toutes nouvelles assurances et réclamer le remboursement immédiat des primes avec intérêt du jour du paiement, au taux ci-dessus stipulé. Il pourra aussi, aux frais de l'acheteur, notifier la présente hypothèque à toute compagnie d'assurance intéressée qui n'en aurait pas été avisée, copie ou extrait des présentes pouvant servir à cette notification au besoin.

L'acheteur avertira sans délai le vendeur de tout sinistre et ne devra entreprendre aucun travail de réparation avant que le vendeur n'ait examiné les biens et approuvé les travaux projetés. Toute indemnité d'assurance devra être versée directement au vendeur, jusqu'à concurrence du montant de sa créance. Nonobstant toute loi, usage ou coutume à ce contraire, le vendeur pourra imputer l'indemnité au paiement de sa créance ou la remettre, en tout ou en partie, à l'acheteur pour lui permettre de réparer les biens endommagés ou de les remplacer par de nouveaux biens qui devront être hypothéqués en faveur du vendeur, l'acheteur s'engageant à consentir tout acte nécessaire à cet effet, si le vendeur l'exige. Dans l'un ou l'autre cas, l'hypothèque ou les autres droits du vendeur ne seront pas diminués ou affectés de quelque manière que ce soit, si ce n'est par la signature d'une quittance notariée constatant la réduction du présent solde de prix de vente.

LIEU DE PAIEMENT ET REMISE DE DOCUMENTS

Tout paiement, remboursement ou remise de documents prévu par les présentes devra être effectué entre les mains du vendeur à l'adresse désignée ci-dessus ou encore à tout autre endroit que ce dernier pourra désigner par écrit à l'acheteur.

CHARGES ET CONDITIONS

Mise en défaut

Le seul écoulement du temps pour accomplir l'une quelconque des obligations prévues aux présentes constituera l'acheteur en défaut, sans nécessité d'aucun avis ou mise en demeure.

Hypothèques ou charges prioritaires

L'acheteur s'engage à ce qu'en tout temps l'immeuble demeure libre de toute priorité, hypothèque ou charge quelconque pouvant primer les droits du vendeur, à l'exception, le cas échéant, de celles ci-après déclarées. Il s'oblige, sur demande et à ses frais, à remettre au vendeur toute renonciation, cession de rang, quittance ou mainlevée que ce dernier jugera nécessaire pour conserver la primauté de ses droits sur l'immeuble vendu et hypothéqué.

Paiement des taxes, impositions et cotisations

L'acheteur s'oblige à acquitter régulièrement toutes les taxes, impositions et cotisations fédérales, provinciales, municipales et scolaires, générales ou spéciales, qui peuvent ou pourront, en tout temps, affecter et grever l'immeuble vendu par priorité sur les droits du vendeur, et il remettra au vendeur, le cas échéant, dans les trente (30) jours de l'échéance de ces taxes, impositions ou cotisations, des reçus démontrant leur paiement complet, sans subrogation en faveur des tiers.

Remboursement des sommes déboursées par le vendeur

L'acheteur remboursera au vendeur, sur demande, toutes sommes déboursées par ce dernier pour payer des primes d'assurance, taxes, impositions, cotisations ou tous autres frais découlant de cette vente ou ayant été faits pour conserver sa garantie ou pour assurer l'exécution de toute obligation de l'acheteur, avec intérêts sur ces sommes au taux ci-dessus prévu à compter de la date de leur déboursement par le vendeur.

Aliénation de l'immeuble

L'acheteur convient avec le vendeur que dans le cas où l'acheteur vende la propriété, en transmette ou en transfère les titres ou s'engage, par contrat, à vendre ou à transférer les titres de la propriété hypothéquée en vertu des présentes, toutes les sommes garanties par les présentes, y compris l'intérêt couru sur celles-ci, s'il y a lieu, deviendront aussitôt échues et exigibles.

Location de l'immeuble vendu

L'acheteur ne pourra louer l'immeuble vendu sans le consentement du vendeur.

Remise de documents

L'acheteur s'engage à remettre au vendeur, si celui-ci lui en fait la demande, tous les documents relatifs à l'immeuble vendu. Ce dernier pourra retenir ces documents jusqu'au paiement complet du solde de prix de vente.

DÉFAUTS

L'acheteur sera en défaut si lui ou tout propriétaire subséquent de l'immeuble vendu:

- a) ne se conforme pas aux obligations résultant de la clause d'assurance, des clauses se retrouvant au titre des charges et conditions ci-dessus ou de toute autre clause du présent acte;
- b) ne paie pas, à leur échéance respective, chacun des versements de capital ou d'intérêt dus aux termes des présentes;
- c) fait cession de ses biens, est mis en faillite ou en liquidation, devient insolvable, fait une proposition concordataire ou se prévaut de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies.
- d) n'obtient pas la mainlevée de toute hypothèque légale de la construction inscrite contre l'immeuble vendu dans les dix (10) jours de son inscription, sauf s'il en conteste de bonne foi la validité et s'il fournit au vendeur toute garantie supplémentaire requise par ce dernier pour assurer

la protection de ses droits, auquel cas cette obligation sera suspendue jusqu'au jugement final à intervenir;

e) n'obtient pas la mainlevée de toute saisie opérée contre l'immeuble vendu en exécution d'un jugement;

f) n'obtient pas la mainlevée de tout préavis d'exercice d'un droit hypothécaire ou d'un autre droit inscrit contre l'immeuble vendu ou ne remédie à tout défaut aux termes de toute autre hypothèque ou charge affectant ledit immeuble;

g) fait aux présentes une déclaration qui s'avère fausse ou inexacte.

Advenant tous cas de défaut, le vendeur aura le droit, sous réserve de ses autres droits et recours:

a) d'exiger le paiement immédiat de la totalité de sa créance, en capital, intérêts, frais et accessoires;

b) d'exécuter toute obligation non respectée par l'acheteur en ses lieu et place et aux frais de ce dernier;

c) d'exercer les recours hypothécaires que lui reconnaît la loi, après avoir signifié et inscrit un préavis d'exercice de ses droits hypothécaires et respecté le délai imparti pour le délaissement du bien, le tout conformément aux articles 2748 et suivants du Code civil du Québec.

d) d'exercer la clause résolutoire ci-après.

CLAUDE RÉVOLUTOIRE

Au cas de défaut de l'acheteur de se conformer à l'une ou l'autre des conditions des présentes et notamment dans chacun des cas prévus à la clause de défauts, le vendeur aura le droit, s'il le juge à propos, et sans préjudice à ses autres recours, de demander la résolution de la présente vente, après avoir servi à qui de droit le préavis requis par la loi.

En ce cas, le vendeur reprendra l'immeuble et les autres biens vendus sans être tenu à aucune restitution pour les acomptes reçus jusqu'alors en capital ou intérêt, ni à aucune indemnité pour les réparations, améliorations et constructions faites à l'immeuble par qui que ce soit, ces acomptes, réparations, améliorations et constructions restant acquis au vendeur à titre de dommages- intérêts liquidés.

ENGAGEMENT À LA CESSION DE RANG

Par les présentes, le vendeur s'engage envers l'acheteur à céder son rang hypothécaire en faveur de l'institution financière désignée par l'acheteur, aux fins de lui permettre de financer la construction d'une

résidence sur l'immeuble vendu en remplacement de celle existante qui doit être démolie.

Cette cession de rang sera cependant consentie jusqu'à concurrence d'une somme de cent vingt-cinq mille dollars (125 000 \$) seulement.

La cession de rang portera sur tous les droits hypothécaires sur l'immeuble, objet de la présente vente, sur les loyers, le droit aux assurances et dans l'exercice de ces droits et dans l'exercice de la clause résolutoire.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte, l'acheteur et le vendeur font élection de domicile à leur adresse respective ci-dessus mentionnée. Chacune des parties pourra changer son domicile élu pour un autre domicile situé au Québec par un avis écrit signifié à l'autre partie. Advenant l'impossibilité de signification aux domiciles ci-dessus prévus, les parties font élection de domicile au bureau du greffier de la Cour supérieure du district dans lequel est situé l'immeuble vendu.

INDIVISIBILITÉ

Les obligations de l'acheteur sont indivisibles et pourront être réclamées en totalité de chacun de ses héritiers, légataires ou représentants légaux conformément à l'article 1520 du Code civil du Québec. Il en sera également de même, le cas échéant, à l'égard de toute caution ou acheteur de l'immeuble vendu ainsi qu'à l'égard de leurs héritiers.

DÉCLARATION RELATIVE À L'AVANT-CONTRAT

Les parties conviennent que les seules relations juridiques les liant sont constatées par le présent contrat qui annule toutes précédentes ententes.

DÉCLARATIONS DES PARTIES RELATIVEMENT À LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (TPS) ET À LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (TVQ)

Le vendeur déclare que l'immeuble faisant l'objet de la présente vente est un immeuble occupé principalement à titre résidentiel, qu'il n'a effectué aucune rénovation majeure et n'a pas réclaté et ne réclamera pas de crédit de taxe sur les intrants et de remboursement de taxe sur les intrants relativement à l'acquisition ou à des améliorations apportées à l'immeuble.

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

ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL DE L'ACHETEUR

Jocelyn Hart déclare être [REDACTED]
[REDACTED]

CLAUSES INTERPRÉTATIVES

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 mots «vendeur» et «acheteur» dans le présent acte peuvent signifier une ou plusieurs personnes de sexe féminin ou masculin, ainsi qu'une ou plusieurs personnes morales.

Lorsqu'il y a plusieurs acheteurs, leurs obligations sont solidaires entre eux; il en est de même lorsqu'il y a plusieurs vendeurs.

Le mot «immeuble» dans le présent acte comprend tous les biens faisant l'objet de la présente vente.

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

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 vendeur et de l'acheteur dans la comparution sont exacts;
- b) L'immeuble est situé sur le territoire de la Municipalité de Saint-Anicet.
- c) Le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble est de vingt-cinq mille dollars (25 000,00 \$).
- d) Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de vingt-cinq mille dollars (25 000,00 \$).

Cependant ce montant pourra faire l'objet d'une révision par les autorités municipales puisque la parcelle vendue ne constitue pas une unité d'évaluation distincte.

- e) Le montant du droit de mutation est de cent vingt-cinq dollars (125,00 \$).

Ce montant pourra aussi être modifié en fonction de l'évaluation révisée, s'il y a lieu, tel que mentionné précédemment.

f) Il n'y a pas transfert à la fois d'un immeuble corporel et de meubles visés à l'article 1.0.1 de la loi.

g) Exonération: Aucune.


DONT ACTE à Bedford, sous le numéro dix-neuf mille cent soixante - - - - -
(19 160) des minutes du notaire soussigné.

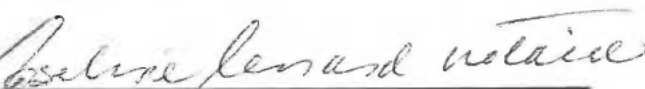
LECTURE FAITE, les parties signent en présence dudit notaire.

FERMES RODA INC.

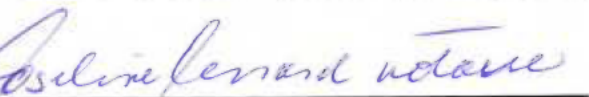

Par: Denis Roy


Par : Orance Mainville


Jocelyn Hart


Me Roseline Ménard, notaire

COPIE CONFORME de l'original demeuré en mon étude.


Me Roseline Ménard, notaire

Longueuil, le 2 mai 2011

**Article 32.1 – Loi sur la protection du
territoire et des activités agricoles**

MAÎTRE ROSELINE MÉNARD, NOTAIRE

15, rue Rivière
Bedford (Québec) J0J 1A0

OBJET :	Dossier	:	371978
	Lots	:	118-P, 121A & 123, Saint-Anicet
	Cadastre	:	Canton de Godmanchester
	Lot rénové	:	4 387 648
	Cadastre	:	Cadastre du Québec
	Circonscription foncière	:	Huntingdon
	Superficie visée	:	0.5000 hectare
	Municipalité	:	Saint-Anicet
	M.R.C.	:	Le Haut-Saint-Laurent
	Date de réception	:	Le 7 mars 2011

Maître,

Votre déclaration datée du 3 mars 2011, produite à la Commission pour procéder au lotissement ou à l'aliénation d'une superficie à l'égard de laquelle vous invoquez un droit aux articles 101 et 103 de la loi, a maintenant fait l'objet d'une vérification.

Le lotissement ou l'aliénation décrit dans le projet d'acte que vous nous avez fait parvenir serait conforme à la loi. Toutefois, vous devrez produire dans les meilleurs délais copie de votre acte complété afin que nous soyons en mesure de donner suite à la présente par l'émission d'un avis de conformité selon les dispositions de la loi. **À défaut de produire cet acte dans les cent quatre-vingts (180) jours, nous vous retournerons alors vos documents et fermerons notre dossier. Dans ce cas, pour compléter un acte ultérieur vous devrez produire une nouvelle déclaration qui devra faire l'objet de nouvelles vérifications.**

Veuillez agréer, Maître, nos cordiales salutations.


MAURICE CLICHÉ, coordonnateur
Service des enquêtes

c.c. Ferme Roda inc. a/s Mme Marie-Claude Mainville

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.cptaq.gouv.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

Annexe II, minute numéro 19 160 annexée aux présentes, après avoir été reconnue vraie et véritable et signée par les parties en présence du notaire.



Denis Roy
Gauthier Lecaville
Joseline Girard notaire

07M04340033

remis au service de Gestion des Dossiers

07 MAR. 2011

Vente

C.P.T.A.Q.

L'AN DEUX MILLE SEPT

Le vingt-neuf mars

Devant Me Roseline Ménard, notaire à Bedford

COMPARAISSENT:

Claude Gilles PILON, résidant au [REDACTED]

Ci-après nommé: "LE VENDEUR",

ET

FERMES RODA INC., personne morale légalement constituée, sous la Partie IA de la Loi sur les Compagnies, suivant son certificat de constitution émis le 7 mai 1996 sous le matricule numéro 1145781192 et ayant son principal établissement au 863, Route 132, Saint-Anicet, Québec, J0S 1M0, ci-après représentée aux présentes par **Denis Roy**, trésorier, dûment autorisé aux termes d'une résolution de son conseil d'administration en date du douze mars deux mille sept (12 mars 2007) et dont un extrait certifié conforme est annexé aux présentes, après avoir été reconnu vrai et véritable et signé par le représentant en présence du notaire et laquelle résolution est toujours en vigueur et n'a jamais été révoquée.

Ci-après nommées: "L'ACHETEUR",

LESQUELS conviennent :

OBJET DU CONTRAT

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

DÉSIGNATION

Une ferme sise dans la **Municipalité de Saint-Anicet**, connue et désignée comme étant composée des lots suivants:

- a) Le lot numéro **DEUX MILLIONS HUIT CENT QUARANTE-TROIS MILLE DEUX CENT VINGT-TROIS (2 843 223)** du **CADASTRE DU QUÉBEC**, dans la circonscription foncière de **Huntingdon**.
- b) Le lot numéro **DEUX MILLIONS HUIT CENT QUARANTE-DEUX**

MILLE HUIT CENT QUARANTE-NEUF (2 842 849) du CADASTRE DU QUÉBEC , dans la circonscription foncière de **Huntingdon** .

Avec bâtisses dessus érigées portant le numéro 858, chemin de la Concession Quesnel, Saint-Anicet (Québec).

La présente vente comprend les installations permanentes de chauffage, d'électricité et d'éclairage des bâtiments et résidence.

Ci-après nommée: "l'immeuble"

SERVITUDES

Le tout avec les servitudes actives et passives, apparentes et non-apparentes pouvant affecter ledit immeuble et notamment:

a) Sujet le lot 2 843 223 à une servitude en faveur de Shawinigan Water and Power, publiée à la circonscription foncière de Huntingdon sous le numéro 52 702.

b) L'immeuble est grevé d'une servitude par laquelle le propriétaire a renoncé à se plaindre des normes de distances imposées par la réglementation en vigueur en faveur du lot 2 843 222 et en contrepartie le propriétaire du lot 2 843 222 a renoncé à se plaindre de la proximité des bâtiments agricoles, tel qu'exigé par l'article 72.9 de la loi sur la Protection du Territoire Agricole. Cette servitude réciproque est publiée à la circonscription foncière de Huntingdon sous le numéro 129 352.

ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis de André Herchel aux termes d'un acte de vente reçu par Me Claude Houle, notaire, le vingt-six juin mil neuf cent quatre-vingt-dix-sept (26 juin 1997) et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Huntingdon, sous le numéro 126 182.

GARANTIE

Cette vente est faite avec la garantie légale.

DOSSIER DE TITRES

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

POSSESSION

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

Les parties conviennent que la possession immédiate équivaut à délivrance au sens des dispositions du *Code civil du Québec* .

DÉCLARATIONS DU VENDEUR

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

- L'immeuble présentement vendu lui appartient en vertu de bons titres de propriété.

- L'immeuble est libre de toute priorité, hypothèque, déclaration de résidence familiale, redevance ou charge quelconque, sauf::

a) Une hypothèque consentie par Claude Gilles Pilon en faveur de la Caisse populaire de Sainte-Barbe (aujourd'hui Caisse populaire Desjardins du Suroît-Sud), reçue devant Me Claude Houle, notaire, le vingt juin mil neuf cent quatre-vingt-dix-sept (20 juin 1997) et publiée sous le numéro 126 119.

b) Une hypothèque consentie par Claude Gilles Pilon en faveur de la Caisse populaire de Sainte-Barbe (aujourd'hui Caisse populaire Desjardins du Suroît-Sud), reçue devant Me Sylvie Duquette, notaire, le vingt-six février mil neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (26 février 1999) et publiée sous le numéro 128 611.

Lesquelles seront remboursées à même le produit des présentes et radiées incessamment aux frais du vendeur.

- Il n'y a aucune autre servitude que celles déjà mentionnées.

- Tous les impôts fonciers et les droits de mutation échus ont été payés sans subrogation jusqu'à ce jour.

- L'immeuble n'est pas assujetti à une option ou préférence d'achat dans tout bail ou autre document et n'est pas sujet à aucun bail.

- Aucun contaminant pouvant constituer une menace sérieuse pour la sécurité ou la santé des personnes ou pour l'intégrité des biens ne se trouve dans et sur le terrain.

- L'immeuble ne déroge pas aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement.

- L'immeuble ne fait pas partie d'un ensemble immobilier et n'a pas fait partie d'un ensemble immobilier dont il se trouverait détaché par suite d'une aliénation depuis la mise en vigueur des dispositions de la loi prohibant telle aliénation.

- 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* .

- Il est un résident canadien 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 telle résidence, le vendeur faisant cette déclaration solennelle, la croyant consciencieusement vraie et sachant qu'elle a la même force et effet que si elle était faite sous serment en vertu de la *Loi sur la preuve au Canada* .

- L'immeuble est alimenté en eau par deux puits artésiens, un pour la

résidence et un pour la grange.

- Les eaux usées de la résidence sont déversées dans une fosse septique munie d'un champ d'épuration.
- Lesdits puits et installations sanitaires sont situés en totalité sur l'immeuble présentement vendu.

OBLIGATIONS

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

- 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.
- 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 répartitions prévue ci-après 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.
- N'exiger du vendeur aucune copie de titres ou autres documents que ceux que le vendeur a actuellement en sa possession.
- Payer tous les droits de mutation résultant de la présente vente.
- Payer les frais et honoraires des présentes, de leur publicité et des copies pour toutes les parties.

RÉPARTITIONS

Les parties reconnaissent avoir fait toutes les répartitions en date des présentes à leur satisfaction mutuelle, dont quittance réciproque.

Toutefois, ces répartitions ont été faites à partir des renseignements disponibles, dont certains peuvent avoir été obtenus verbalement. Si l'immeuble vendu était sujet à toutes taxes, spéciales ou autres, se rapportant à une période antérieure à la date des répartitions, malgré la date d'imposition ou d'échéance de ces taxes, le vendeur s'engage sur simple demande de l'acheteur, de payer à ce dernier la proportion de telles taxes se rapportant à la période antérieure à la date des répartitions. Si d'autres répartitions se révélaient nécessaires pour quelque raison, les parties s'engagent à y procéder sans délai, à cette même date, sur demande de l'une ou l'autre d'entre elles.

PRIX

Cette vente est faite pour le prix de **CINQ CENT MILLE DOLLARS (500 000,00 \$)**, dont dix mille dollars (10,000 \$) reçu avant ce jour et le solde de quatre cent quatre-vingt-dix mille dollars (490,000 \$) payé ce jour, **DONT QUITTANCE FINALE.**

DÉCLARATIONS DES PARTIES RELATIVEMENT À LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (T.P.S.) ET SUR LA TAXE DE VENTE

DU QUÉBEC (T.V.Q.)

Le vendeur déclare que la présente vente constitue une fourniture taxable au sens de la Loi sur la taxe d'accise et de l'article correspondant à la Loi sur la taxe de vente du Québec.

Le vendeur déclare et certifie qu'il est un inscrit et que ses numéros sont les suivants:

T.P.S.: 13151-6791 RT0001

T.V.Q.: 101 654 5984

et que ces inscriptions n'ont pas été annulées ni ne sont en voie de l'être.

L'acheteur déclare et certifie qu'il est un inscrit et que ses numéros sont les suivants:

T.P.S.: 141292623

T.V.Q.: 1018916441

et que ces inscriptions n'ont pas été annulées ni ne sont en voie de l'être. Il en fait une déclaration solennelle à cet effet, tout comme si elle était faite en vertu de la Loi sur la preuve au Canada.

L'acheteur entend se prévaloir des dispositions des articles 221(2) et 228 (4) de la Loi sur la taxe d'accise et des articles 423 et 439 de la Loi sur la taxe de vente du Québec et dégage le vendeur de toute responsabilité relativement au paiement de ces taxes.

LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES

Le vendeur déclare que le lot aliéné est situé dans une zone agricole au sens de la *Loi sur la protection du Territoire et des activités agricoles* et qu'il ne conserve aucun droit d'aliénation sur un lot contigu au sens de la Loi; en conséquence, la présente vente ne constitue pas une dérogation à l'article 29 de la Loi.

De plus, la résidence y érigée bénéficie des droits acquis prévus aux articles 101 et 103 de la Loi.

ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL DU VENDEUR

Claude Gilles PILON déclare que lors de l'acquisition, 

CAPACITÉ DE L'ACHETEUR

L'acheteur déclare être une personne morale 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.

Il est en mesure de fournir un certificat de régularité de l'autorité qui le gouverne et il a le pouvoir d'acquérir l'immeuble sans autres formalités que celles qui ont déjà été observées.

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 mots "vendeur" et "acheteur" dans le présent acte peuvent signifier une ou plusieurs personnes de sexe féminin ou masculin, ainsi qu'une ou plusieurs personnes morales.

Lorsqu'il y a plusieurs acheteurs, leurs obligations sont solidaires entre eux; il en est de même lorsqu'il y a plusieurs vendeurs.

Le mot "immeuble" dans le présent acte comprend tous les biens faisant l'objet de la présente vente.

Le mot "dollars" ainsi que le symbole "\$" désignent la monnaie ayant cours légal au Canada.

Les intitulés 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 vente.

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

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

Les parties font les déclarations suivantes, pour se conformer à la loi concernant les droits sur les mutations immobilières.

1. Le nom et l'adresse principale du cédant sont:

Claude Gilles PILON, [REDACTED]

2. Le nom et l'adresse principale du cessionnaire sont:

FERMES RODA INC., 863, Route 132, Saint-Anicet, Québec, J0S 1M0.

3. L'immeuble est situé sur le territoire de la Municipalité de Saint-Anicet.

4. Le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble, selon le cédant et le cessionnaire, est de cinq cent mille dollars (500 000,00 \$).

5. Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation, selon le cédant et le cessionnaire est de cinq cent mille dollars (500 000,00 \$).

6. Le montant du droit de mutation est de six mille dollars (6 000,00 \$).

7. Il n'y a pas transfert à la fois d'un immeuble corporel et de meubles

visés à l'article 1.0.1 de la loi.

8. Exonération : L'immeuble transféré fera partie, dans l'année qui suit l'inscription du transfert, d'une exploitation agricole enregistrée à son nom conformément à un règlement adopté en vertu de l'article 36.15 de la *Loi sur le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation* . Le cessionnaire bénéficie, en conséquence, de l'exonération du paiement du droit de mutation, en application de l'article 17.1 de la Loi.

DONT ACTE à Bedford, sous le numéro seize mille six cent quarante-deux (16 642) des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE , les parties signent en présence dudit notaire.

Claude Gilles Pilon

FERMES RODA INC.

Par: Denis Roy

Me Roseline Ménard, notaire

Copie conforme de l'original demeuré en mon étude.

Me Roseline Ménard, notaire

Signé électroniquement par:

Roseline Ménard, Notaire

2011-06-02

21 JUIN 2011

C.P.T.A.Q.

Fermes Roda Inc.
863, route 132
St-Anicet, Qc J0S 1M0
Et
Jocelyn Hart

Commission de protection
du territoire agricole du Québec
200, chemin Sainte-Foy, 2^e étage
Québec (Québec) G1R 4 X6

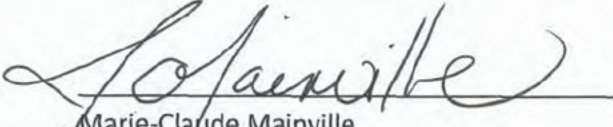
OBJET : Incendie de la maison sur terrain aliéné (no dossier : 371978)


Nous avons effectué une demande d'aliénation pour les lots 118-P, 121A et 123 (nouveau no de lot : 4 378 437) du cadastre de Godmanchester ville de St-Anicet au mois de mars 2011. Cette demande a été faite par notre notaire Maître Roseline Ménard. Vous nous avez envoyé une lettre datée du 2 mai 2011 confirmant réception des documents et nous avisant que vous étiez en attente de la production de l'acte afin d'émettre l'avis de conformité final. L'acte a été envoyé à vos bureaux le 26 mai 2011. Ainsi cette partie du dossier devrait être complétée. Fermes Roda Inc. faisait cette demande dans le but de vendre à M. Jocelyn Hart la propriété et les deux parties étaient engagés dans cette transaction depuis janvier 2011.

Au cours du mois de mai dernier la résidence se trouvant sur la propriété a brûlé. Voici donc la déclaration concernant l'article 32-Permis de construction dûment rempli par M. Jocelyn Hart ainsi que les documents nécessaires à la demande.

Nous apprécierions un traitement rapide afin que M. Hart puisse procéder à la construction de sa nouvelle maison.

Pour toutes questions ou renseignements, veuillez contacter Marie-Claude Mainville au 450-293-5834 ou M. Jocelyn Hart au 450-601-4288.


Marie-Claude Mainville,
Vice-présidente Fermes Roda Inc.


Jocelyn Hart

Longueuil, le 2 mai 2011

**Article 32.1 – Loi sur la protection du
territoire et des activités agricoles**

MAÎTRE ROSELINE MÉNARD, NOTAIRE

15, rue Rivière
Bedford (Québec) J0J 1A0

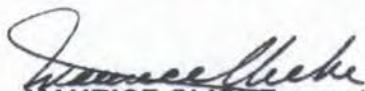
OBJET : Dossier : 371978
Lots : 118-P, 121A & 123, Saint-Anicet
Cadastre : Canton de Godmanchester
Lot rénové : 4 387 648
Cadastre : Cadastre du Québec
Circonscription foncière : Huntingdon
Superficie visée : 0.5000 hectare
Municipalité : Saint-Anicet
M.R.C. : Le Haut-Saint-Laurent
Date de réception : Le 7 mars 2011

Maître,

Votre déclaration datée du 3 mars 2011, produite à la Commission pour procéder au lotissement ou à l'aliénation d'une superficie à l'égard de laquelle vous invoquez un droit aux articles 101 et 103 de la loi, a maintenant fait l'objet d'une vérification.

Le lotissement ou l'aliénation décrit dans le projet d'acte que vous nous avez fait parvenir serait conforme à la loi. Toutefois, vous devrez produire dans les meilleurs délais copie de votre acte complété afin que nous soyons en mesure de donner suite à la présente par l'émission d'un avis de conformité selon les dispositions de la loi. **À défaut de produire cet acte dans les cent quatre-vingts (180) jours, nous vous retournerons alors vos documents et fermerons notre dossier. Dans ce cas, pour compléter un acte ultérieur vous devrez produire une nouvelle déclaration qui devra faire l'objet de nouvelles vérifications.**

Veillez agréer, Maître, nos cordiales salutations.



MAURICE CLICHE, coordonnateur
Service des enquêtes

c.c. Ferme Roda inc. a/s Mme Marie-Claude Mainville

■ Droit invoqué

Selon le droit que vous invoquez, veuillez remplir la demande de renseignements suivante, en cochant ou complétant selon le cas. (Voir verso pour texte intégral des articles de la loi.)

Article 31

Remplacement d'une résidence érigée en 19 ____ (Cette résidence doit avoir été érigée après le décret affectant ce lot et avant le 1^{er} juillet 1988.)

Article 31.1

Construction d'une résidence ou remplacement d'une résidence érigée en 19 00 ____

sur un lot ou ensemble de lots contigus ou réputés contigus vacants ou sans droits acquis ayant une superficie de 100 hectares et plus.

Article 40

Construction d'une résidence ou remplacement d'une résidence

• par une personne physique dont la principale occupation est l'agriculture sur un lot où elle exerce sa principale occupation.

L'occupant de la résidence sera : le déclarant son enfant son employé

• par une corporation ou une société d'exploitation agricole sur un lot propriété de celle-ci.

L'occupant de la résidence sera : son actionnaire dont la principale occupation est l'agriculture

son sociétaire dont la principale occupation est l'agriculture son employé affecté aux activités de l'exploitation

Identification de l'occupant :

Nom	Prénom	Ind. rég.	N° de téléphone
Adresse (N°, rue, municipalité)		Code postal	

Article 101/103

Type d'utilisation existante : résidentielle commerciale industrielle institutionnelle

Date d'implantation de cette utilisation _____

Construction d'un bâtiment principal ou remplacement d'un bâtiment principal existant

ou changement d'usage d'un bâtiment agricole ou l'agrandissement d'un tel bâtiment situé dans l'aire de droits acquis lorsque ce changement ou cet agrandissement sont à des fins autres que l'agriculture.

Usage non agricole projeté : _____

Article 104

Droit invoqué par un **organisme public** sur un lot acquis pour une fin d'utilité publique à la date d'entrée en vigueur du décret de zone agricole.

Construction d'un bâtiment principal ou remplacement d'un bâtiment principal existant

Usage non agricole projeté : _____

Date d'acquisition _____ Date d'autorisation d'acquisition ou d'utilisation _____

Numéro du règlement/décret _____ Entrée en vigueur du règlement/décret _____

Article 105

Droit d'implanter une utilisation : résidentielle commerciale industrielle institutionnelle

sur un lot adjacent à un chemin public où **les services d'aqueduc et d'égout sanitaire** sont autorisés par règlement municipal adopté avant la date d'entrée en vigueur de la loi et approuvé.

Construction d'un bâtiment principal ou remplacement d'un bâtiment principal existant

Usage non agricole projeté : _____

Le nom du chemin			
Numéro du règlement d'aqueduc	Date d'adoption	Numéro du règlement d'égout sanitaire	Date d'adoption

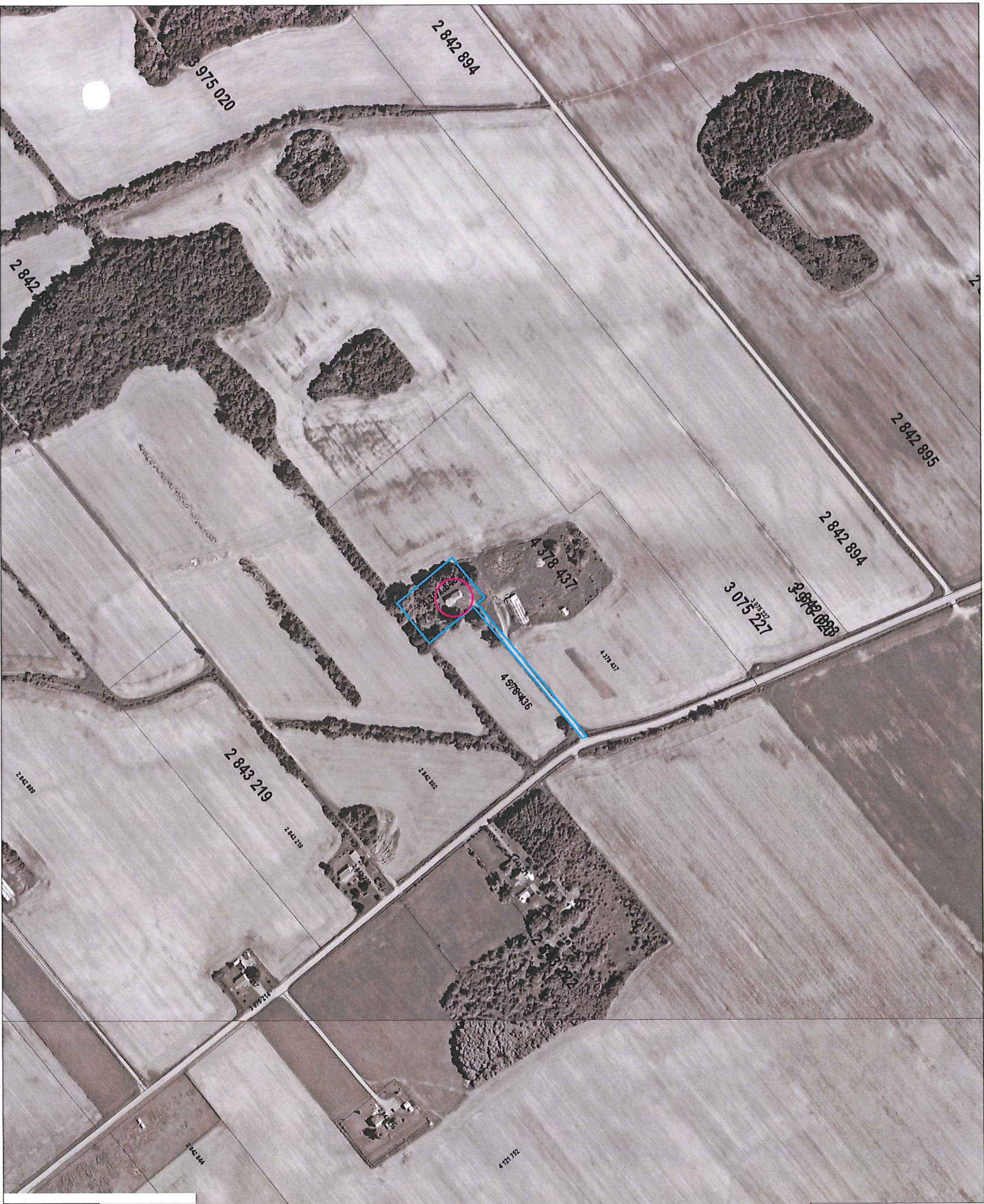
■ Attestation

J'atteste que toutes les informations que j'ai fournies avec cette déclaration sont exactes, et je déclare donc bénéficier du droit invoqué.

Signature	[Signature]	Date	A	M	J
			2011	06	10

■ Renseignements fournis par la municipalité (à remplir par l'officier municipal)

Le permis a été demandé le :	Numéro de la demande de permis	Numéro(s) de lot(s)	
17 Juin 2011	2011-0149	4 837 648	
Type de construction projetée	Dimensions		
Maison unifamiliale isolé	34' x 32'		
Nom	Prénom	Ind. rég.	N° de téléphone (bureau)
GEARY	ANDREA	450	264 2555
		Ind. rég.	N° de télécopieur
		450	264 2395
Signature	Officier municipal	Date	
[Signature]	[Signature]	2011	06 17



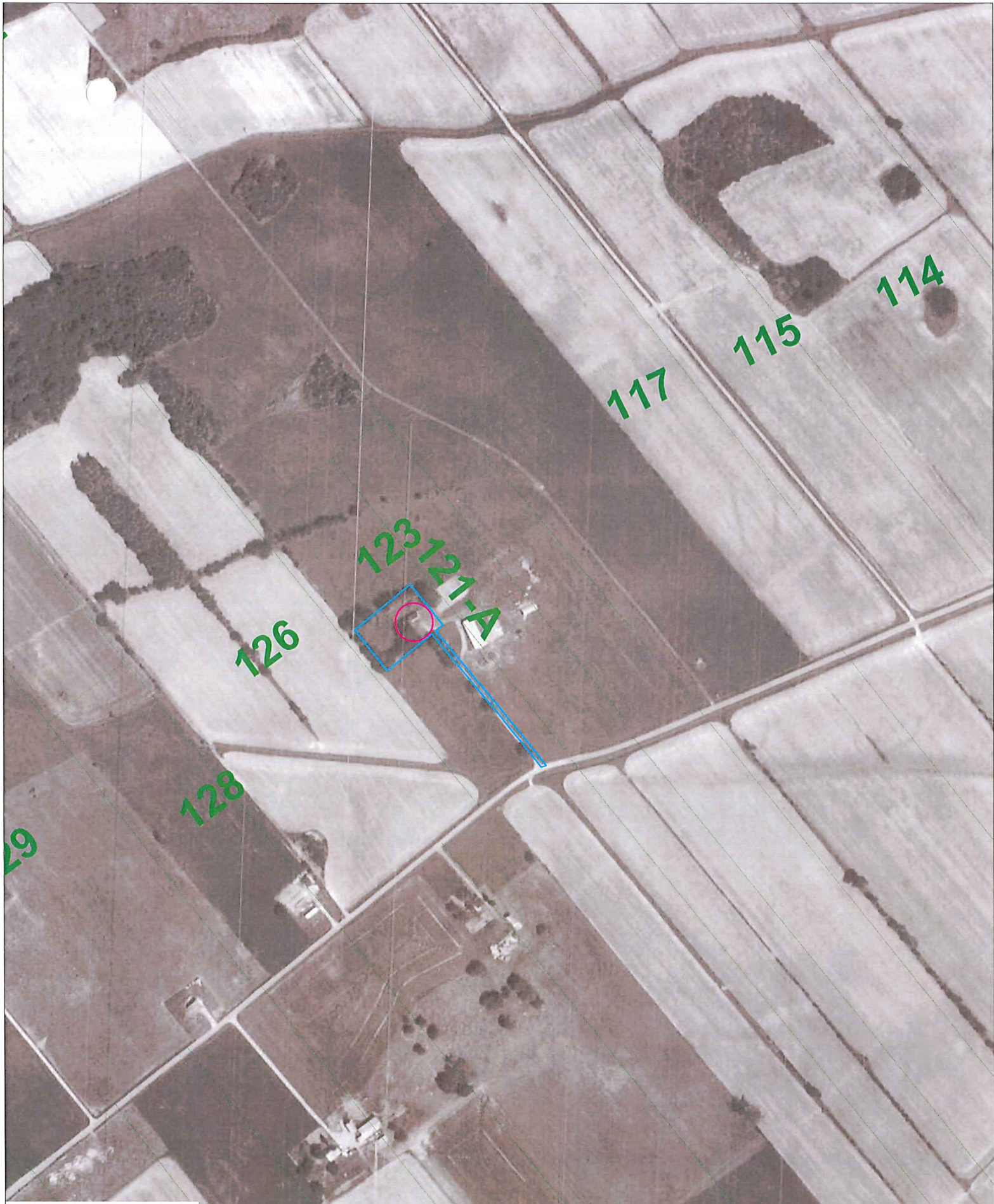
Mètres 100 200

Dossier: 373276
Saint-Anicet (P) 69070
Orthophoto: Q09024_175 (2009-06-24)

Échelle 1:5000

Commission de protection
du territoire agricole du Québec
Impression : 2011-06-23 09:23:14

-  Secteur demandé
-  Zone non agricole
-  Exclusion
-  Inclusion

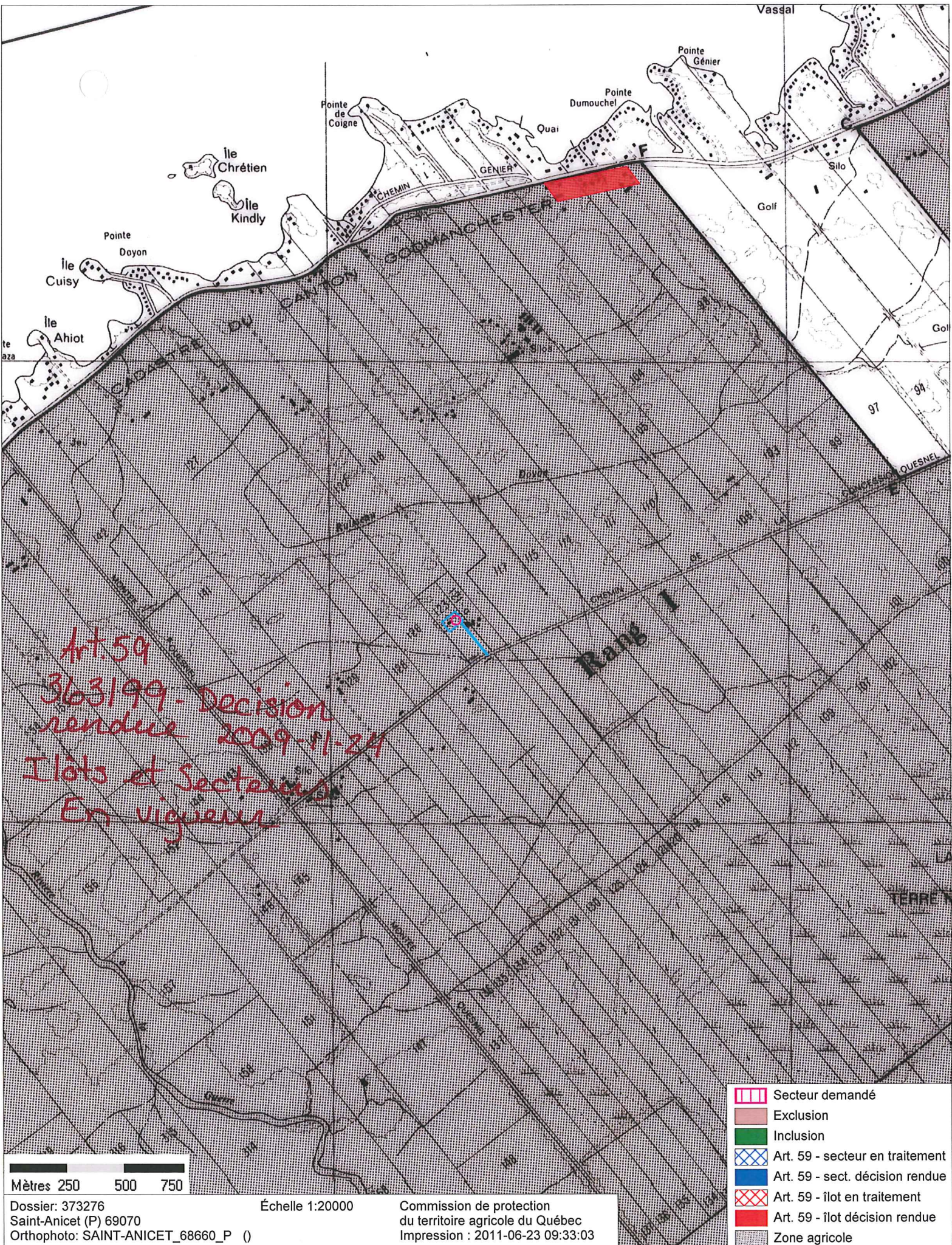


Dossier: 373276
Saint-Anicet (P) 69070
Orthophoto: Q79-822-134 (1979-06-21)

Échelle 1:5000

Commission de protection
du territoire agricole du Québec
Impression : 2011-06-23 09:32:08

-  Secteur demandé
-  Zone non agricole
-  Exclusion
-  Inclusion



Art 59
 363199 - Decision
 rendue 2009-11-24
 Ilots et Secteurs
 En vigueur



Dossier: 373276
 Saint-Anicet (P) 69070
 Orthophoto: SAINT-ANICET_68660_P ()

Échelle 1:20000

Commission de protection
 du territoire agricole du Québec
 Impression : 2011-06-23 09:33:03

-  Secteur demandé
-  Exclusion
-  Inclusion
-  Art. 59 - secteur en traitement
-  Art. 59 - sect. décision rendue
-  Art. 59 - îlot en traitement
-  Art. 59 - îlot décision rendue
-  Zone agricole

Retenu au service de Gestion des Dossiers

21 JUN 2011

C.P.T.A.Q.

A = garage 44' x 33'

B = maison 34' x 32'

12 juin 2011

Jocelyn He

W+L = 17m
X X
grossier
1:200
Echelle

4 378 437

201,17



4 378 437
S: 69 707,2

122,84

75,57

54,21

10,00

109,73

109,72

72,01

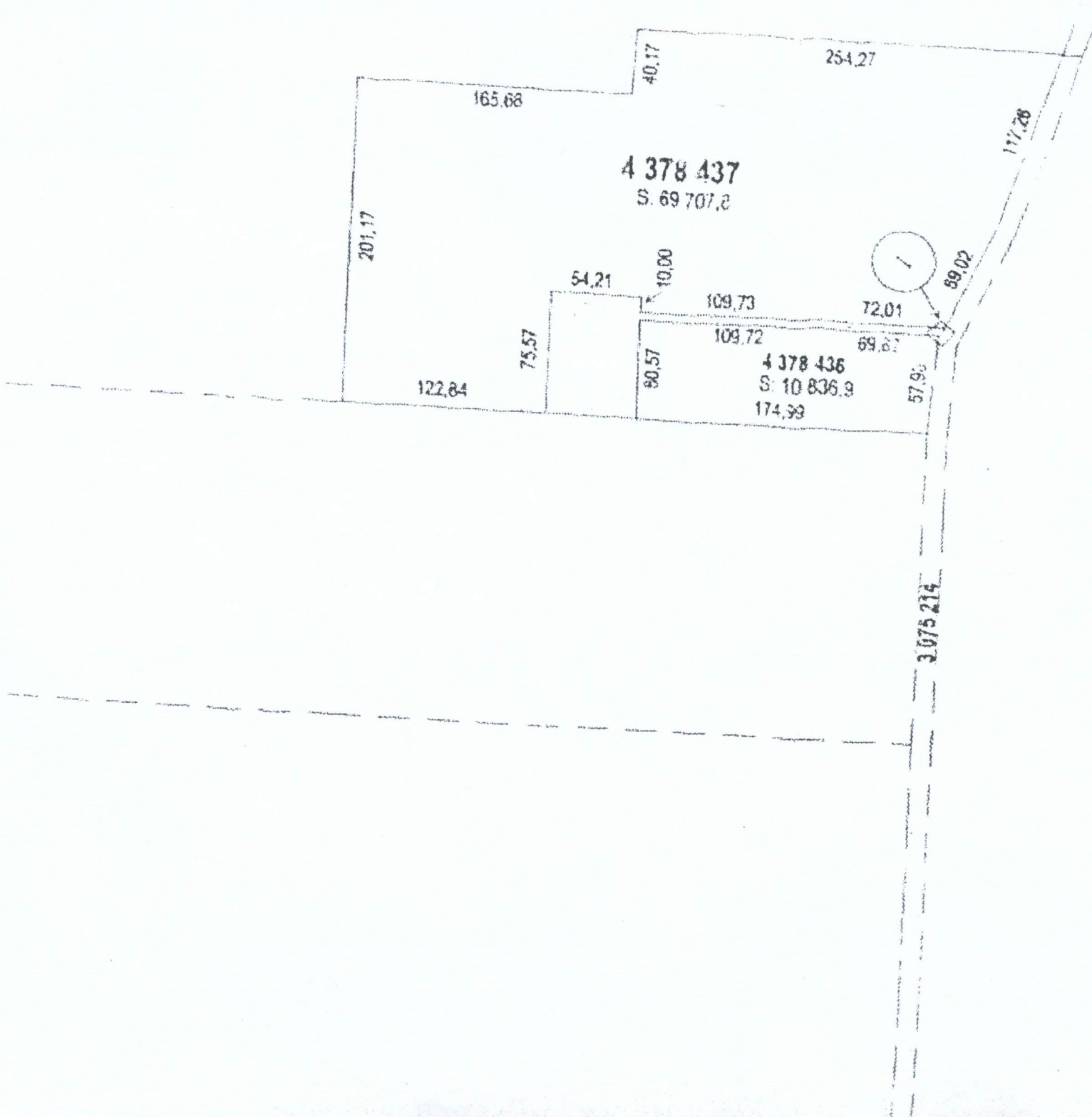
69,67

4 378 436
S: 10 836,9
174,93

57,93

89,02



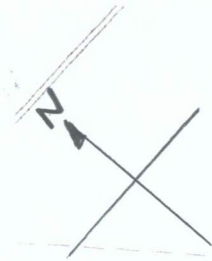


4 378 437
S. 69 707.2

4 378 436
S. 10 836.9
174.99

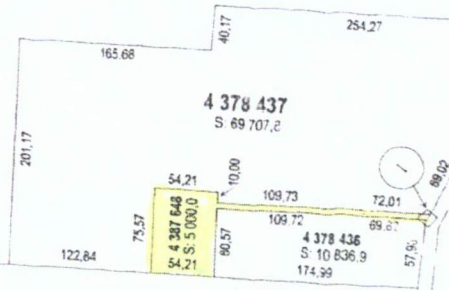
3 075 214

201.17
165.68
40.17
254.27
117.28
59.02
72.01
109.73
54.21
10.00
109.72
69.67
75.57
90.57
122.84
57.96



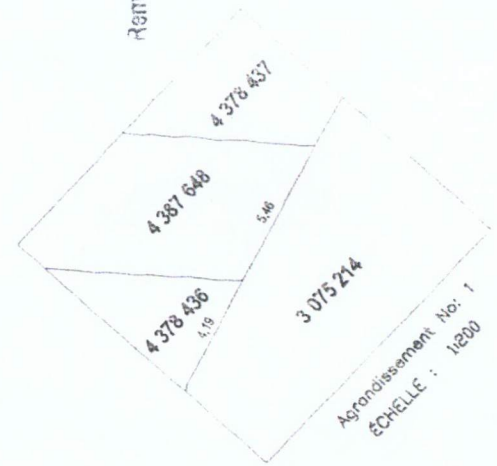
3 975 020

2 842 892



3 075 227

3 075 214

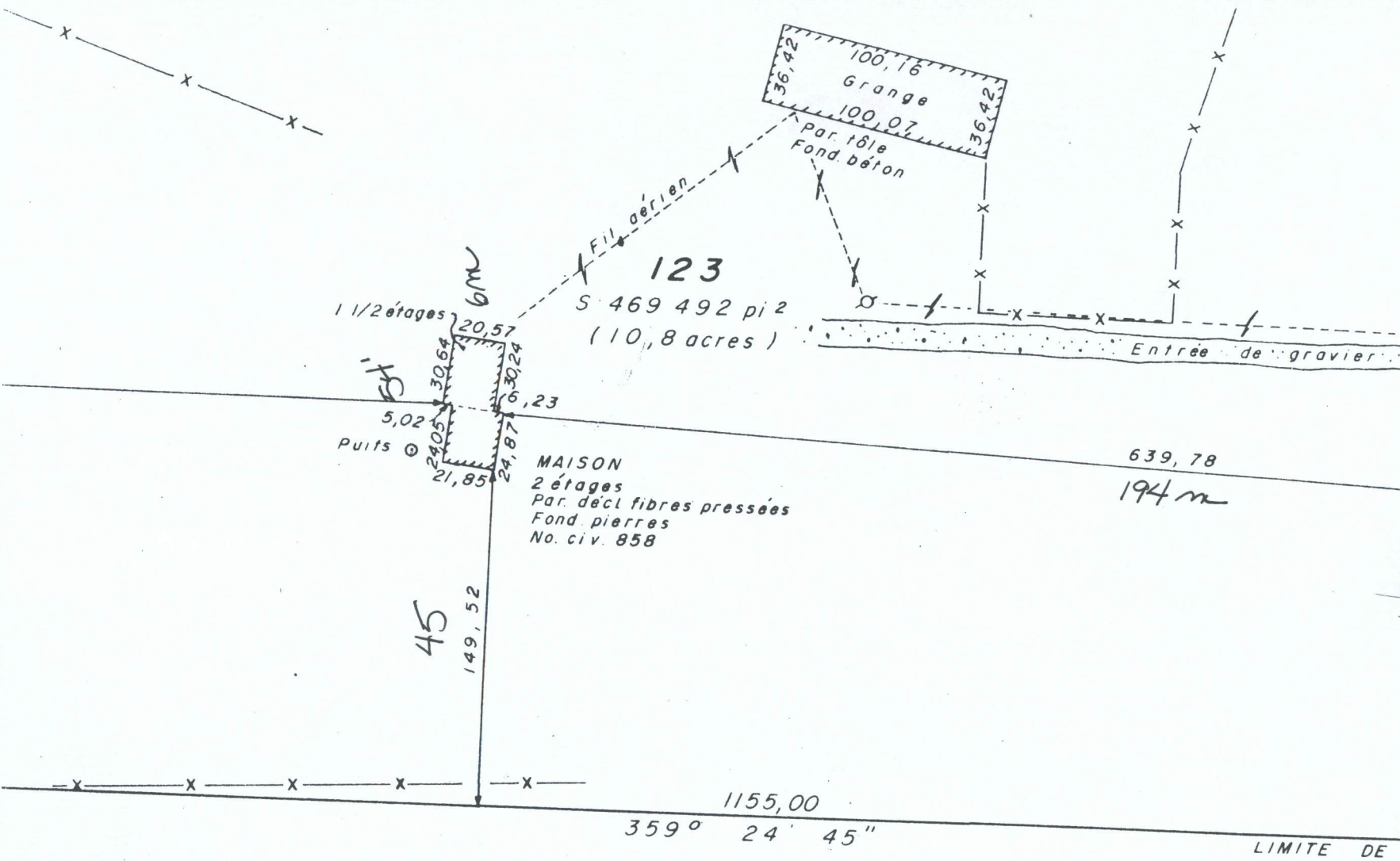


Remis au service de Gestion des Dossiers

21 JUN 2011

C.P.T.A.Q.

Agrondissement No: 1
ÉCHELLE : 1:200



126

Plan de travail pour office

Plan travail



Image © 2011 GeoEye
© 2011 Google

Google

Date des images satellite : 11/4/2010 5°08'47.25"N 74°18'59.09"O élév. 52 m

Altitude 295 m

Remis au service de Gestion des Dossiers

2 1 JUIN 2011

C.P.T.A.Q.



No : 19 160
Date : Le 18 mai 2011

VENTE

Fermes Roda Inc.

à

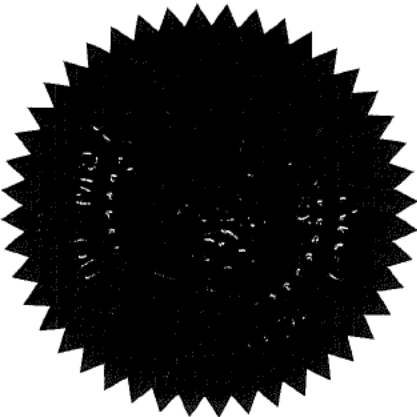
Jocelyn Hart

Pub.: Huntingdon
Date: Le 19 mai 2011
No.: 18 137 188

Avis d'adresse:

Pub.: Huntingdon
Date: Le 19 mai 2011
No.: 6 596 775

M^{re} ROSELINE MÉNARD
M^{re} MYLÈNE PAQUETTE
M^{re} KAREN OBORNE



L'AN DEUX MILLE ONZE

Le dix-huit mai

Devant Me Roseline Ménard, notaire à Bedford, Province de Québec.

COMPARAISSENT :

FERMES RODA INC., personne morale légalement constituée sous l'autorité de la Partie IA de la Loi sur les compagnies, suivant son certificat de constitution émis le 7 mai 1996, sous le matricule numéro 1145781192 et actuellement régie par la Loi sur les sociétés par actions, ayant son principal établissement au 863, Route 132, Saint-Anicet, Province de Québec, J0S 1M0, ci-après représentée aux présentes par Denis Roy, président et Orance Mainville, secrétaire, dûment autorisés aux termes d'une résolution de son conseil d'administration en date du neuf mai deux mille onze (09-05-11) et dont un extrait certifié conforme est annexé aux présentes, après avoir été reconnu vrai et véritable et signé par les représentants en présence du notaire et laquelle résolution est toujours en vigueur et n'a jamais été révoquée.

Ci-après appelée « **LE VENDEUR** »

ET

JOCELYN HART, résidant au [REDACTED]

Ci-après appelé « **L'ACHETEUR** »

Lesquels font les conventions suivantes, à savoir:

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acheteur, qui accepte, tous les droits, titres et intérêts qu'il détient dans l'immeuble suivant:

DÉSIGNATION

Un immeuble situé dans la **Municipalité de Saint-Anicet**, connu et désigné comme étant :

Le lot numéro **QUATRE MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-SEPT MILLE SIX CENT QUARANTE-HUIT (lot 4 387 648)** du **CADASTRE DU QUÉBEC**, dans la circonscription foncière de **HUNTINGDON**, d'une superficie de cinq mille mètres carrés (5 000 m.c.).

Avec la résidence y érigée et portant l'adresse 858, chemin de la Concession Quesnel, Saint-Anicet et dont la bâtisse fut incendié et doit être démolie.

Ci-après nommé: « l'immeuble »

SERVITUDES

Le vendeur déclare que l'immeuble est sujet aux servitudes d'utilité publique pouvant exister pour le transport et la distribution des services d'électricité, de téléphone, de télécommunication et de câblodistribution; notamment, cet immeuble est sujet et/ou bénéficie des servitudes suivantes :

a) Bénéficiant et grevé, ledit immeuble, d'une servitude réciproque de tolérance en vertu de l'article 79.2 de la Loi sur la Protection du Territoire Agricole du Québec, contre le lot 2 843 222, aux termes de l'acte publié au bureau de la circonscription foncière de Huntingdon sous le numéro 129 352.

b) Sujet à une servitude en faveur de Southern Canada Power Co. Ltd, publiée au bureau de la circonscription foncière de Huntingdon sous le numéro 52 702 (sans description précise du fonds servant).

Sans admission ni renonciation de la part des parties au bénéfice de la prescription ou à tout autre droit et recours qu'elles pourraient être habilitées à faire valoir à l'encontre des servitudes et conventions passives ci-dessus relatées.

ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble présentement vendu, pour l'avoir acquis, en plus grande étendue, aux termes d'un acte de vente par Claude Gilles Pilon, reçu devant Me Roseline Ménard, notaire, le vingt-neuf mars deux mille sept (29-03-07) et publié au bureau de la circonscription foncière de Huntingdon sous le numéro 14 100 410.

GARANTIE

Cette vente est faite avec la garantie légale pour le terrain seulement. _____

DOSSIER DE TITRES

Le vendeur ne s'engage pas à remettre de dossier de titres à l'acheteur ni de certificat de localisation.

POSSESSION

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

DÉCLARATIONS DU VENDEUR

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

- L'immeuble est libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque, compte tenu du fait qu'à même le prix de vente sont acquittées et radiées, aux frais du vendeur, la ou les dette(s) hypothécaire(s) grevant l'immeuble, à savoir:

Une hypothèque en faveur de la Banque Nationale du Canada, tel qu'il appert d'un acte reçu devant Me Roseline Ménard, notaire, le quatorze juillet deux mille dix (14-07-10) et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Huntingdon sous le numéro 17 389 236.

- Il n'y a aucune autre servitude que celles déjà mentionnées.

- Tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation jusqu'au trente-et-un décembre deux mille dix (31-12-10) quant aux taxes municipales et jusqu'au trente juin deux mille onze (30-06-11) quant aux taxes scolaires.

- 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 conformément à la Loi sur les biens culturels.

- La résidence située sur l'immeuble vendue était alimentée en eau potable par un puits et ce dernier est situé sur la propriété vendue aux présentes.

- Les eaux usées de la résidence érigée sur l'immeuble vendu étaient évacuées par un système de fosse septique et champs d'épuration, lequel/lesquels est/sont situé(s) sur la propriété vendue et fonctionne(nt) adéquatement.

- Il est une personne morale 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.

Il est en mesure de fournir un certificat de régularité de l'autorité qui le gouverne et il a valablement acquis et a le pouvoir de posséder et de

vendre l'immeuble sans autres formalités que celles qui ont déjà été observées.

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de certificat de localisation, lequel aurait pu indiquer entre autres choses si la bâtisse est construite à l'intérieur des limites, si les vues sont légales ou non, s'il existe une servitude apparente, un empiètement quelconque, actif ou passif, une mitoyenneté, si la propriété est conforme aux règlements municipaux et si l'occupation correspond à la description apparaissant aux titres de propriété.

L'acheteur déclare avoir pris connaissance de ces déclarations et s'en déclare satisfait.

OBLIGATIONS ET DÉCLARATIONS DE L'ACHETEUR

D'autre part, l'acheteur s'oblige à et déclare ce qui suit:

- 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.
- Payer tous les impôts fonciers échus et à échoir, y compris la proportion de ceux-ci pour l'année courante à compter 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.
- Payer les frais et honoraires des présentes, de leur publicité et des copies pour toutes les parties.
- De ne pas exiger du vendeur copie de ses titres.
- Payer tous les droits de mutation qui vont résulter de la présente vente, le cas échéant.
- L'acheteur reconnaît que les installations sanitaires desservant l'immeuble, bien quelles puissent être conformes aux exigences gouvernementales de l'époque de leur construction, ne sont pas nécessairement conformes à toutes les lois et à tous les règlements présentement en vigueur, et il libère le vendeur de toute responsabilité à cet égard.

LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES

L'immeuble vendu aux présentes est situé dans la zone agricole pour la Municipalité de Saint-Anicet au sens de ladite loi.

Lorsque les dispositions de la loi sont devenues applicables à cet immeuble, il était déjà utilisé à des fins résidentielles; en conséquence, le vendeur peut se prévaloir des droits acquis prévus aux articles 101 et 103 de loi.

Le vendeur déclare avoir produit la déclaration de droits acquis à la Commission de Protection du Territoire Agricole du Québec et avoir obtenu un avis de conformité, dont copie est annexée aux présentes, après avoir été reconnue vraie et véritable et signée par les parties en présence du notaire.

L'acheteur reconnaît avoir pris connaissances des faits déclarés au présent article et déclare qu'il ne pourra utiliser l'immeuble acquis qu'en conformité avec les dispositions de ladite loi, à moins d'obtenir les autorisations requises, le cas échéant.

LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME

L'acheteur déclare savoir que la propriété faisant l'objet des présentes est assujettie à ladite loi et sujet aux règlements de contrôle intérimaire de la municipalité régionale de comté et il déclare notamment s'être informé personnellement et préalablement aux présentes des dispositions de la Loi et des règlements auprès des autorités publiques concernant les normes de construction et de l'application du zonage en vigueur.

RÉPARTITIONS

L'ajustement des taxes municipales et scolaires sera effectué par les autorités concernées, puisque la présente vente constitue un morcellement de la propriété du vendeur.

En conséquence, le vendeur, qui a payé les taxes jusqu'à leur prochaine échéance, recevra un crédit pour la portion cédée ce jour à l'acheteur, et l'acheteur recevra un compte pour la portion acquise ce jour.

PRIX

Considérant que la valeur du bâtiment résidentiel érigé sur le terrain vendu est nulle, la vente est consentie pour la somme de vingt-cinq mille dollars (25 000,00 \$), que l'acheteur s'engage à payer au vendeur comme suit :

Ladite somme de vingt-cinq mille dollars (25 000,00 \$) portera intérêts au taux de quatre et cinquante centièmes pour cent (4,50 %) l'an, calculés semestriellement et sera remboursée par l'acheteur au vendeur au moyen de vingt-quatre (24) versements mensuels, égaux et consécutifs de deux cent cinquante-huit dollars et cinquante-neuf cents (258,59 \$) chacun, comprenant une portion de capital et d'intérêts et dont le premier paiement deviendra dû le dix-huit juin deux mille onze (18-06-

11) et les autres successivement, le même jour de chaque mois jusqu'au dix-huit mai deux mille treize (18-05-13) inclusivement, date à laquelle tout solde dû deviendra exigible, ce solde étant payable dans les deux (2) ans de la date des présentes, mais basé sur une période d'amortissement de dix (10) ans.

PAIEMENT PAR ANTICIPATION

L'acheteur se réserve le privilège de rembourser par anticipation tout solde dû au vendeur sans nécessité d'avis ou de mise en demeure.

INTÉRÊTS SUR INTÉRÊTS

Tout intérêt impayé à son échéance portera intérêt au taux ci-haut stipulé, mais demeurera exigible en tout temps sans nécessité d'avis ou de mise en demeure.

HYPOTHÈQUE PRINCIPALE

En garantie du paiement du solde de prix de vente en capital, des intérêts, des frais et accessoires et de l'accomplissement de toutes les obligations de l'acheteur, ce dernier hypothèque en faveur du vendeur l'immeuble vendu, jusqu'à concurrence du solde dû au vendeur avec intérêts au taux précité.

HYPOTHÈQUE ADDITIONNELLE

Par ailleurs et pour assurer le paiement de toute somme d'argent non garantie par l'hypothèque ci-dessus et notamment les intérêts échus au-delà de trois (3) années plus l'année courante, l'intérêt sur les intérêts, ainsi que les autres sommes déboursées par le vendeur pour la protection de sa créance, tels que, mais sans limitation, primes d'assurances, taxes, frais et autres accessoires, une hypothèque additionnelle équivalant à vingt (20%) pour cent du solde dû au vendeur est aussi créée sur l'immeuble vendu, sur les loyers et les assurances couvrant les loyers de cet immeuble par l'acheteur au profit du vendeur.

HYPOTHEQUES DES LOYERS

Pour garantir davantage ses obligations, l'acheteur hypothèque par les présentes, jusqu'à concurrence de la même somme et pour les mêmes fins que celles indiquées aux clauses «HYPOTHEQUE PRINCIPALE» et « HYPOTHEQUE ADDITIONNELLE » ci-dessus, tous les loyers présents et futurs provenant de la location de l'immeuble vendu ou d'une partie de celui-ci, ainsi que les indemnités d'assurance payables en vertu de toutes polices d'assurance qui couvrent ou pourront couvrir, le cas échéant, ces loyers.

L'acheteur s'engage à remettre au vendeur, sur demande, tous les baux affectant l'immeuble ainsi que toute police d'assurance couvrant ces loyers.

Tant qu'il ne sera pas en défaut et que le vendeur n'aura pas avisé l'acheteur de son intention de les percevoir, le vendeur autorise l'acheteur à percevoir les loyers à leur échéance.

En cas de défaut, le vendeur pourra, sous réserve de ses autres droits et recours, se prévaloir de cette hypothèque en la signifiant aux locataires et en avisant l'acheteur et les locataires de son intention de s'en prévaloir. Il pourra renouveler les baux ou en consentir de nouveaux au nom de l'acheteur aux conditions qu'il jugera convenables. Le montant des loyers perçus servira, à sa discrétion à se payer une commission de cinq pour cent (5%) des revenus bruts à titre de frais d'administration, à payer les intérêts de sa créance, les taxes, les versements de capital, le coût des réparations, et autres dépenses, le tout sans que ses droits ou ses hypothèques ne soient diminués ou affectés de quelque manière que ce soit, si ce n'est par la signature d'une quittance notariée constatant la réduction de sa créance. D'avance, l'acheteur ratifie les actes d'administration du vendeur et accepte les états soumis par ce dernier comme équivalant à une reddition de compte. Le vendeur ne sera responsable d'aucune perte ni d'aucun dommage encourus à raison de son administration.

ASSURANCES

L'acheteur s'oblige à faire assurer contre l'incendie et tous autres risques et pertes habituellement couverts les biens qui sont ou seront affectés par la présente hypothèque jusqu'à concurrence de leur pleine valeur de remplacement ou, avec le consentement du vendeur, jusqu'à concurrence d'un montant qui ne pourra en aucun temps être inférieur au montant de la dette ainsi qu'au montant de toutes autres sommes garanties par une hypothèque de rang supérieur ou par une priorité sur ces biens.

L'acheteur s'oblige par les présentes à faire insérer dans ces polices, à titre de mandataire du vendeur, la clause hypothécaire en faveur du vendeur, à dénoncer à l'assureur les droits hypothécaires de ce dernier, à remettre au vendeur ces polices, lesquelles contiendront les clauses usuellement stipulées dans les polices couvrant le même genre de risques, à les maintenir en vigueur jusqu'à parfait paiement et à fournir au vendeur, au moins quinze jours (15) avant leur échéance, les reçus de leur renouvellement.

À défaut par l'acheteur de se conformer à ces diverses obligations, le vendeur, sous réserve de ses autres recours, pourra souscrire pour le compte de l'acheteur toutes nouvelles assurances et réclamer le remboursement immédiat des primes avec intérêt du jour du paiement, au taux ci-dessus stipulé. Il pourra aussi, aux frais de l'acheteur, notifier la présente hypothèque à toute compagnie d'assurance intéressée qui n'en aurait pas été avisée, copie ou extrait des présentes pouvant servir à cette notification au besoin.

L'acheteur avertira sans délai le vendeur de tout sinistre et ne devra entreprendre aucun travail de réparation avant que le vendeur n'ait examiné les biens et approuvé les travaux projetés. Toute indemnité d'assurance devra être versée directement au vendeur, jusqu'à concurrence du montant de sa créance. Nonobstant toute loi, usage ou coutume à ce contraire, le vendeur pourra imputer l'indemnité au paiement de sa créance ou la remettre, en tout ou en partie, à l'acheteur pour lui permettre de réparer les biens endommagés ou de les remplacer par de nouveaux biens qui devront être hypothéqués en faveur du vendeur, l'acheteur s'engageant à consentir tout acte nécessaire à cet effet, si le vendeur l'exige. Dans l'un ou l'autre cas, l'hypothèque ou les autres droits du vendeur ne seront pas diminués ou affectés de quelque manière que ce soit, si ce n'est par la signature d'une quittance notariée constatant la réduction du présent solde de prix de vente.

LIEU DE PAIEMENT ET REMISE DE DOCUMENTS

Tout paiement, remboursement ou remise de documents prévu par les présentes devra être effectué entre les mains du vendeur à l'adresse désignée ci-dessus ou encore à tout autre endroit que ce dernier pourra désigner par écrit à l'acheteur.

CHARGES ET CONDITIONS

Mise en défaut

Le seul écoulement du temps pour accomplir l'une quelconque des obligations prévues aux présentes constituera l'acheteur en défaut, sans nécessité d'aucun avis ou mise en demeure.

Hypothèques ou charges prioritaires

L'acheteur s'engage à ce qu'en tout temps l'immeuble demeure libre de toute priorité, hypothèque ou charge quelconque pouvant primer les droits du vendeur, à l'exception, le cas échéant, de celles ci-après déclarées. Il s'oblige, sur demande et à ses frais, à remettre au vendeur toute renonciation, cession de rang, quittance ou mainlevée que ce dernier jugera nécessaire pour conserver la primauté de ses droits sur l'immeuble vendu et hypothéqué.

Paiement des taxes, impositions et cotisations

L'acheteur s'oblige à acquitter régulièrement toutes les taxes, impositions et cotisations fédérales, provinciales, municipales et scolaires, générales ou spéciales, qui peuvent ou pourront, en tout temps, affecter et grever l'immeuble vendu par priorité sur les droits du vendeur, et il remettra au vendeur, le cas échéant, dans les trente (30) jours de l'échéance de ces taxes, impositions ou cotisations, des reçus démontrant leur paiement complet, sans subrogation en faveur des tiers.

Remboursement des sommes déboursées par le vendeur

L'acheteur remboursera au vendeur, sur demande, toutes sommes déboursées par ce dernier pour payer des primes d'assurance, taxes, impositions, cotisations ou tous autres frais découlant de cette vente ou ayant été faits pour conserver sa garantie ou pour assurer l'exécution de toute obligation de l'acheteur, avec intérêts sur ces sommes au taux ci-dessus prévu à compter de la date de leur déboursement par le vendeur.

Aliénation de l'immeuble

L'acheteur convient avec le vendeur que dans le cas où l'acheteur vende la propriété, en transmettre ou en transfère les titres ou s'engage, par contrat, à vendre ou à transférer les titres de la propriété hypothéquée en vertu des présentes, toutes les sommes garanties par les présentes, y compris l'intérêt couru sur celles-ci, s'il y a lieu, deviendront aussitôt échues et exigibles.

Location de l'immeuble vendu

L'acheteur ne pourra louer l'immeuble vendu sans le consentement du vendeur.

Remise de documents

L'acheteur s'engage à remettre au vendeur, si celui-ci lui en fait la demande, tous les documents relatifs à l'immeuble vendu. Ce dernier pourra retenir ces documents jusqu'au paiement complet du solde de prix de vente.

DÉFAUTS

L'acheteur sera en défaut si lui ou tout propriétaire subséquent de l'immeuble vendu:

- a) ne se conforme pas aux obligations résultant de la clause d'assurance, des clauses se retrouvant au titre des charges et conditions ci-dessus ou de toute autre clause du présent acte;
- b) ne paie pas, à leur échéance respective, chacun des versements de capital ou d'intérêt dus aux termes des présentes;
- c) fait cession de ses biens, est mis en faillite ou en liquidation, devient insolvable, fait une proposition concordataire ou se prévaut de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies.
- d) n'obtient pas la mainlevée de toute hypothèque légale de la construction inscrite contre l'immeuble vendu dans les dix (10) jours de son inscription, sauf s'il en conteste de bonne foi la validité et s'il fournit au vendeur toute garantie supplémentaire requise par ce dernier pour assurer

la protection de ses droits, auquel cas cette obligation sera suspendue jusqu'au jugement final à intervenir;

e) n'obtient pas la mainlevée de toute saisie opérée contre l'immeuble vendu en exécution d'un jugement;

f) n'obtient pas la mainlevée de tout préavis d'exercice d'un droit hypothécaire ou d'un autre droit inscrit contre l'immeuble vendu ou ne remédie à tout défaut aux termes de toute autre hypothèque ou charge affectant ledit immeuble;

g) fait aux présentes une déclaration qui s'avère fausse ou inexacte.

Advenant tous cas de défaut, le vendeur aura le droit, sous réserve de ses autres droits et recours:

a) d'exiger le paiement immédiat de la totalité de sa créance, en capital, intérêts, frais et accessoires;

b) d'exécuter toute obligation non respectée par l'acheteur en ses lieu et place et aux frais de ce dernier;

c) d'exercer les recours hypothécaires que lui reconnaît la loi, après avoir signifié et inscrit un préavis d'exercice de ses droits hypothécaires et respecté le délai imparti pour le délaissement du bien, le tout conformément aux articles 2748 et suivants du Code civil du Québec.

d) d'exercer la clause résolutoire ci-après.

CLAUSE RÉVOLUTIONNAIRE

Au cas de défaut de l'acheteur de se conformer à l'une ou l'autre des conditions des présentes et notamment dans chacun des cas prévus à la clause de défauts, le vendeur aura le droit, s'il le juge à propos, et sans préjudice à ses autres recours, de demander la résolution de la présente vente, après avoir servi à qui de droit le préavis requis par la loi.

En ce cas, le vendeur reprendra l'immeuble et les autres biens vendus sans être tenu à aucune restitution pour les acomptes reçus jusqu'alors en capital ou intérêt, ni à aucune indemnité pour les réparations, améliorations et constructions faites à l'immeuble par qui que ce soit, ces acomptes, réparations, améliorations et constructions restant acquis au vendeur à titre de dommages- intérêts liquidés.

ENGAGEMENT À LA CESSION DE RANG

Par les présentes, le vendeur s'engage envers l'acheteur à céder son rang hypothécaire en faveur de l'institution financière désignée par l'acheteur, aux fins de lui permettre de financer la construction d'une

résidence sur l'immeuble vendu en remplacement de celle existante qui doit être démolie.

Cette cession de rang sera cependant consentie jusqu'à concurrence d'une somme de cent vingt-cinq mille dollars (125 000 \$) seulement.

La cession de rang portera sur tous les droits hypothécaires sur l'immeuble, objet de la présente vente, sur les loyers, le droit aux assurances et dans l'exercice de ces droits et dans l'exercice de la clause résolutoire.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte, l'acheteur et le vendeur font élection de domicile à leur adresse respective ci-dessus mentionnée. Chacune des parties pourra changer son domicile élu pour un autre domicile situé au Québec par un avis écrit signifié à l'autre partie. Advenant l'impossibilité de signification aux domiciles ci-dessus prévus, les parties font élection de domicile au bureau du greffier de la Cour supérieure du district dans lequel est situé l'immeuble vendu.

INDIVISIBILITÉ

Les obligations de l'acheteur sont indivisibles et pourront être réclamées en totalité de chacun de ses héritiers, légataires ou représentants légaux conformément à l'article 1520 du Code civil du Québec. Il en sera également de même, le cas échéant, à l'égard de toute caution ou acheteur de l'immeuble vendu ainsi qu'à l'égard de leurs héritiers.

DÉCLARATION RELATIVE À L'AVANT-CONTRAT

Les parties conviennent que les seules relations juridiques les liant sont constatées par le présent contrat qui annule toutes précédentes ententes.

DÉCLARATIONS DES PARTIES RELATIVEMENT À LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (TPS) ET À LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (TVQ)

Le vendeur déclare que l'immeuble faisant l'objet de la présente vente est un immeuble occupé principalement à titre résidentiel, qu'il n'a effectué aucune rénovation majeure et n'a pas réclamé et ne réclamera pas de crédit de taxe sur les intrants et de remboursement de taxe sur les intrants relativement à l'acquisition ou à des améliorations apportées à l'immeuble.

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

ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL DE L'ACHETEUR

Jocelyn Hart déclare être [REDACTED]

CLAUSES INTERPRÉTATIVES

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 mots «vendeur» et «acheteur» dans le présent acte peuvent signifier une ou plusieurs personnes de sexe féminin ou masculin, ainsi qu'une ou plusieurs personnes morales.

Lorsqu'il y a plusieurs acheteurs, leurs obligations sont solidaires entre eux; il en est de même lorsqu'il y a plusieurs vendeurs.

Le mot «immeuble» dans le présent acte comprend tous les biens faisant l'objet de la présente vente.

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

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 vendeur et de l'acheteur dans la comparution sont exacts;
- b) L'immeuble est situé sur le territoire de la Municipalité de Saint-Anicet.
- c) Le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble est de vingt-cinq mille dollars (25 000,00 \$).
- d) Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de vingt-cinq mille dollars (25 000,00 \$).

Cependant ce montant pourra faire l'objet d'une révision par les autorités municipales puisque la parcelle vendue ne constitue pas une unité d'évaluation distincte.

- e) Le montant du droit de mutation est de cent vingt-cinq dollars (125,00 \$).

Ce montant pourra aussi être modifié en fonction de l'évaluation révisée, s'il y a lieu, tel que mentionné précédemment.

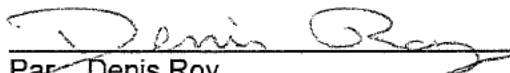
f) Il n'y a pas transfert à la fois d'un immeuble corporel et de meubles visés à l'article 1.0.1 de la loi.

g) Exonération: Aucune.

DONT ACTE à Bedford, sous le numéro dix-neuf mille cent soixante - - - - -
(19 160) des minutes du notaire soussigné.

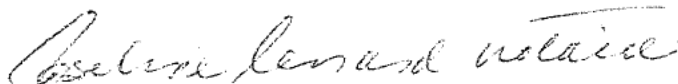
LECTURE FAITE, les parties signent en présence dudit notaire.

FERMES RODA INC.



Par: Denis Roy


Par: Orance Mainville


Jocelyn Hart


Me Roseline Ménard, notaire

COPIE CONFORME de l'original demeuré en mon étude.


Me Roseline Ménard, notaire



Annexe II, minute numéro 19 160 annexée aux présentes, après avoir été reconnue vraie et véritable et signée par les parties en présence du notaire.



Denis Roy
Grâce Beaumille
Joseline Bernard notaire