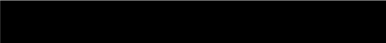


PAR COURRIEL : 

Québec, le 9 février 2026



Objet : Demande d'accès à l'information

Adresse : 864, boulevard Saint-Luc, Saint-Jean-sur-Richelieu

Dossier : 452030

Bonjour,

Par la présente, nous donnons suite à votre requête reçue le 22 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).

Outre les éléments versés au dossier par votre cliente, la Commission vérifie les droits à l'aide des photographies aériennes dont elle dispose ainsi que les titres de propriétés dont ceux antérieurs à l'entrée en vigueur de la Loi sur la protection du territoire agricole en 1979 et tout dossier concernant le lot en question.

Concernant le dossier de dénonciation d'infraction **451 130** mentionné dans l'analyse du dossier en objet, nous vous informons qu'en vertu de l'article 28, 2^e alinéa de la Loi sur l'accès, nous devons refuser de confirmer l'existence ou de communiquer des renseignements contenus dans les documents que nous détenons étant donné qu'une enquête est en cours.

Nous vous transférons donc copie des documents demandés relativement au dossier cité en objet, notamment l'analyse et des captures d'écran des photos aériennes.

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.

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.

Veillez agréer nos meilleures salutations.




Maryse St-Jean, pour :

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

p.j.



NOTE : Avant de remplir ce document, veuillez consulter le [guide](#).

Le pictogramme  renvoie à la partie « lexique » du [guide](#).

Si vous manquez d'espace pour écrire, veuillez utiliser l'emplacement disponible dans l'[annexe 2](#).

Réservé à la Commission

Remis à l'ouverture des dossiers

C.P.T.A.Q.

03 OCT. 2025

CPTAQ

Ce document s'adresse à toute personne désirant faire vérifier par la Commission l'existence de droits personnels ou réels sur sa propriété. Ces vérifications sont plus souvent demandées lors des événements suivants :

- Offre d'achat conditionnelle ;
- Vérification de la légalité d'une construction ou d'une utilisation autre qu'agricole ;
- Renouvellement d'une hypothèque ;
- Demande d'assurance ;
- Bornage ;
- À la demande de la municipalité ;
- Pour toute autre raison telle que l'obtention d'un certificat du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, etc.

Afin de vous assurer que ce document s'adresse bien à vous, répondez aux questions suivantes :

1- Demandez-vous l'émission d'un permis de construction (art. 32) ?

Oui Non

2- Désirez-vous procéder à la vente, à la cession ou à la donation d'une superficie de droits acquis (lotissement ou aliénation, art. 32.1) ?

Oui Non

Si vous avez répondu oui à l'une ou l'autre de ces questions, vous devez remplir un « [Formulaire de déclaration d'exercice d'un droit](#) ». Dans la négative, veuillez remplir ce document.

1. IDENTIFICATION

1.1 PERSONNE DEMANDANT LA VÉRIFICATION

Cochez si plus d'une personne et remplissez l'annexe 1

Nom et prénom en lettres moulées: Martel Nadia Téléphone (résidence): [REDACTED] Téléphone (cellulaire/autre): [REDACTED]

Nom de la personne morale: Municipalité MRC Société/Corporation Ministère Organisme public Numéro d'entreprise du Québec: [REDACTED]

N°, rue, appartement, boîte postale (siège social): [REDACTED] Téléphone (travail): [REDACTED] Poste: [REDACTED]

Ville, village ou municipalité: [REDACTED] Province: [REDACTED] Code postal: [REDACTED] Télécopieur: [REDACTED]

Courriel en lettres moulées (Obligatoire) * Assurez-vous qu'il n'y ait pas d'erreur de saisie dans votre adresse courriel. [REDACTED]

1.2 MANDATAIRE

Cochez si plus d'une personne et remplissez l'annexe 1

Nom et prénom en lettres moulées: [REDACTED] Profession: [REDACTED] Téléphone (cellulaire/autre): [REDACTED]

Nom de la personne morale: Municipalité MRC Société/Corporation Ministère Organisme public Numéro d'entreprise du Québec: [REDACTED]

N°, rue, appartement, boîte postale (siège social): [REDACTED] Téléphone (travail): [REDACTED] Poste: [REDACTED]

Ville, village ou municipalité: [REDACTED] Province: [REDACTED] Code postal: [REDACTED] Télécopieur: [REDACTED]

Courriel en lettres moulées (Obligatoire) * Assurez-vous qu'il n'y ait pas d'erreur de saisie dans votre adresse courriel. [REDACTED]

1.3 PROPRIÉTAIRE

Cochez si identique à la section 1.1

Cochez si plus d'une personne et remplissez l'annexe 1

Nom et prénom en lettres moulées: Nadia Martel Téléphone (résidence): [REDACTED] Téléphone (cellulaire/autre): [REDACTED]

Nom de la personne morale: Municipalité MRC Société/Corporation Ministère Organisme public Numéro d'entreprise du Québec: [REDACTED]

N°, rue, appartement, boîte postale (siège social): [REDACTED] Téléphone (travail): [REDACTED] Poste: [REDACTED]

Ville, village ou municipalité: [REDACTED] Province: QC Code postal: [REDACTED] Télécopieur: [REDACTED]

Courriel en lettres moulées (Obligatoire) * Assurez-vous qu'il n'y ait pas d'erreur de saisie dans votre adresse courriel. [REDACTED] Je n'ai pas d'adresse courriel

2. RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX LOTS FAISANT L'OBJET DE LA VÉRIFICATION

2.1 LOT(S) VISÉ(S) PAR LA VÉRIFICATION

Veillez joindre une copie des titres pour chaque lot

Lot	Rang	Cadastre	Superficie (ha)	Municipalité
<u>3626 169</u>		<u>QC</u>	<u>2364.500 M²</u>	<u>St Jean sur Richelieu</u>

2.2 AUTRES LOTS COMPOSANT LA PROPRIÉTÉ VISÉE PAR LA VÉRIFICATION DE DROITS

Lot	Rang	Cadastre	Superficie (ha)	Municipalité

3. QUEL TYPE D'UTILISATION VOULEZ-VOUS FAIRE VÉRIFIER ? (un choix seulement)

Type d'utilisation	Section à remplir
<input checked="" type="radio"/> Une utilisation à d'autres fins que l'agriculture sur les lots visés à la date d'entrée en vigueur du décret affectant ce(s) lot(s) (art.101 / 103)	4.1
<input type="radio"/> Une utilisation à d'autres fins que l'agriculture sur un (des) lot(s) visé(s) acquis avant la date de l'entrée en vigueur du décret affectant ce(s) lot(s) dans votre municipalité par le gouvernement, un de ses ministres, un organisme public ou une personne habilitée à exproprier (art. 104)	4.2
<input type="radio"/> Une utilisation à d'autres fins que l'agriculture sur un (des) lot(s) visé(s) adjacent(s) 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 du décret affectant ce(s) lot(s) et approuvé conformément à la Loi (art. 105)	4.3
<input type="radio"/> Une résidence implantée sur le(s) lot(s) après la date d'entrée en vigueur du décret affectant ce(s) lot(s) dans votre municipalité, mais avant le 1 ^{er} juillet 1988 par le propriétaire dont le titre de propriété est inscrit avant l'entrée en vigueur de ce décret (art. 31)	4.4
<input type="radio"/> Une résidence localisée à l'intérieur d'une superficie de 100 hectares ou plus (art. 31.1)	4.5
<input type="radio"/> Une résidence implantée ou à être implantée sur le(s) lot(s) après la date d'entrée en vigueur du décret affectant ce(s) lot(s) dans votre municipalité, par une personne dont la principale occupation est l'agriculture (art. 40)	4.6

4. VÉRIFICATION(S) DEMANDÉE(S)

Remplissez la section visée (4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 ou 4.6) selon la réponse inscrite à la section 3.

4.1 UNE UTILISATION À D'AUTRES FINS QUE L'AGRICULTURE SUR LES LOTS VISÉS À LA DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR DU DÉCRET AFFECTANT CES LOTS (ART. 101 / 103)

1- L'utilisation effective et réelle était-elle de nature : résidentielle commerciale industrielle institutionnelle

2- Date d'implantation de cette utilisation : 1940

3- Sur quelle superficie s'exerçait cette utilisation à d'autres fins que l'agriculture : 2364,500 m²

4- Cette utilisation à d'autres fins que l'agriculture s'est-elle maintenue jusqu'à ce jour : Oui Non

Si non, cochez la case qui s'applique à votre situation :

abandon depuis quand : _____

démolition ou incendie depuis quand : _____

déménagement ou déplacement depuis quand : _____

transformation depuis quand : _____ précisez : _____

5- Une nouvelle utilisation à d'autres fins que l'agriculture a-t-elle été ajoutée sur les lots visés ?

Oui depuis quand : 1998 précisez : _____

Non

1999 Appt dans la bâtisse arrière

4.2 UNE UTILISATION À D'AUTRES FINS QUE L'AGRICULTURE SUR UN (DES) LOT(S) VISÉ(S) ACQUIS AVANT LA DATE DE L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU DÉCRET AFFECTANT CE(S) LOT(S) DANS VOTRE MUNICIPALITÉ, PAR LE GOUVERNEMENT, UN DE SES MINISTRES, UN ORGANISME PUBLIC OU UNE PERSONNE HABILITÉE À EXPROPRIER (ART. 104)

Date d'acquisition <small>(année/mois/jour)</small>	Date d'autorisation d'acquisition ou d'utilisation <small>(année/mois/jour)</small>	N° du règlement/décret	Entrée en vigueur du règlement/décret <small>(année/mois/jour)</small>
--	--	------------------------	---

Utilisation projetée : construction d'un bâtiment remplacement d'un bâtiment autre (ex. : antenne de communication, terrain de baseball, etc.)

Précisez l'utilisation projetée : _____

4.3 UNE UTILISATION À D'AUTRES FINS QUE L'AGRICULTURE SUR UN (DES) LOT(S) VISÉ(S) ADJACENT(S) 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 DU DÉCRET AFFECTANT CE(S) LOT(S) ET APPROUVÉ CONFORMÉMENT À LA LOI (ART. 105)

Le nom du chemin _____

N° du règlement d'aqueduc	Date d'adoption <small>(année/mois/jour)</small>	N° du règlement d'égout sanitaire	Date d'adoption <small>(année/mois/jour)</small>
---------------------------	---	-----------------------------------	---

Type d'utilisation : résidentielle commerciale industrielle institutionnelle

Utilisation projetée : construction remplacement ajout

Précisez l'utilisation projetée : _____

Note : Vous devez joindre une attestation municipale

4.4 UNE RÉSIDENCE IMPLANTÉE SUR LE(S) LOT(S) APRÈS LA DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR DU DÉCRET AFFECTANT CE(S) LOT(S) DANS VOTRE MUNICIPALITÉ, MAIS AVANT LE 1^{ER} JUILLET 1988, PAR LE PROPRIÉTAIRE DONT LE TITRE DE PROPRIÉTÉ EST INSCRIT AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DE CE DÉCRET (ART. 31)

Date d'implantation de cette résidence : _____
(année/mois/jour)

La propriété était-elle vacante avant cette date : Oui Non

4.5 UNE RÉSIDENCE LOCALISÉE À L'INTÉRIEUR D'UNE SUPERFICIE DE 100 HECTARES OU PLUS (ART. 31.1)

Quelle est la superficie de la propriété constituée d'un lot ou d'un ensemble de lots contigus ou réputés contigus en zone agricole : _____ hectare(s)

Y-a-t-il déjà une résidence sur les lots visés ?

Oui depuis quand : _____

Non

4.6 UNE RÉSIDENCE IMPLANTÉE OU À ÊTRE IMPLANTÉE SUR LE(S) LOT(S) APRÈS LA DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR DU DÉCRET AFFECTANT CE(S) LOT(S) DANS VOTRE MUNICIPALITÉ, PAR UNE PERSONNE DONT LA PRINCIPALE OCCUPATION EST L'AGRICULTURE (ART. 40)

1- Cette résidence est-elle actuellement construite :

Non, passez au point 3

Oui Date de construction : _____ Lot sur lequel elle est construite : _____
(année/mois/jour)

2- Vous désirez faire vérifier si le propriétaire qui a construit la résidence rencontrait les critères de l'article 40 au moment de la construction :

Au moment de la construction de la résidence, indiquez :

a) le nom du propriétaire (personne physique, sociétaire ou actionnaire) : _____

b) son occupation principale : _____

c) le(s) lot(s) sur le(s)quel(s) son occupation était exercée : _____

d) lot sur lequel la résidence est construite : _____

3- Vous désirez faire vérifier si le propriétaire rencontre actuellement les critères de l'article 40 :

Indiquez :

a) le nom du propriétaire (personne physique, sociétaire ou actionnaire) : _____

b) son occupation principale actuelle : _____

c) le(s) lot(s) sur le(s)quel(s) s'exerce cette occupation : _____

d) le lot sur lequel la résidence sera construite : _____

e) le nom de l'occupant de la future résidence : _____

f) la qualité de cet occupant : propriétaire actionnaire ou sociétaire
 enfant du propriétaire enfant de l'actionnaire ou du sociétaire
 employé du propriétaire

MISE EN GARDE : L'ouverture du dossier sera effectuée sur réception de la documentation complète. Un dossier incomplet, parce que certains documents et renseignements ont été omis, sera retourné à l'expéditeur.

5. ATTESTATION DE LA PERSONNE DEMANDANT LA VÉRIFICATION

J'atteste que les renseignements fournis au présent formulaire ainsi que les documents annexés sont véridiques.

Nom et prénom en lettres moulées

Nadia Martel

Personne demandant la vérification
 Mandataire

Signer à

[Signature]

Date

29/09/25
(année/mois/jour)

S

[Signature]

TRANSMISSION DU FORMULAIRE

Étape 1 : Imprimer en PDF

Étape 2 : Transmettre votre formulaire, votre paiement ainsi que les documents requis, par la poste à l'adresse suivante :

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

QUOI FAIRE MAINTENANT ?

A- Les documents suivants doivent obligatoirement accompagner le présent document :

- Un chèque ou mandat-poste payable à l'ordre du ministre des Finances du Québec. Pour connaître les frais applicables, veuillez vous référer à la tarification en vigueur disponible à l'adresse <https://www.cptaq.gouv.qc.ca/tarifs> ;
- Une copie de l'extrait de la matrice graphique disponible auprès de la municipalité, n'excédant pas le format 11 x 17, illustrant chacun des lots visés ;
- Une copie du titre de propriété, pour chacun des lots visés ;
- Un plan fait à l'échelle, daté, signé et indiquant les points cardinaux, la localisation des bâtiments que l'on retrouve sur chacun des lots visés et les distances (en mètres) entre ceux-ci, les lignes de lots et le chemin public. Le plan doit, de plus, identifier la superficie de droits reconnus visés par l'article 101 de la Loi et la superficie sur laquelle vous prétendez, le cas échéant, vous prévaloir du droit d'extension prévu à l'article 103 de la Loi.

B- Les documents suivants sont plus spécifiquement demandés dépendamment de la section concernée :

Section 4.1 (art. 101 / 103)

- Une copie du rapport d'incendie, du permis de démolition ou une attestation d'un officier municipal indiquant la date de destruction totale ou partielle du bâtiment ou tout autre document permettant d'établir la date de cette destructions ;
- Le permis de construction ;
- Le rôle d'évaluation foncière de l'année du décret, de l'année 2001 et de l'année courante ;
- Tout autre document pertinent (photos, factures, contrats, etc.).

Section 4.2 (art. 104)

- Le permis de construction ;
- Tout autre document pertinent (photos, factures, contrats, arrêté en conseil, décret du gouvernement, règlement municipal, etc.).

Section 4.3 (art. 105)

- Une attestation du greffier ou du secrétaire-trésorier de la municipalité indiquant la date d'adoption et d'approbation des règlements municipaux prévoyant l'installation des réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire ainsi que la nature des usages permis par les règlements municipaux sur les superficies faisant l'objet de la déclaration.

Section 4.4 (art. 31)

- Une copie des permis pertinents ;
- Le rôle d'évaluation foncière de l'année suivant la construction et de l'année courante.

Section 4.5 (art. 31.1)

- Une copie des permis pertinents ;
- Le rôle d'évaluation foncière de l'année suivant la construction et de l'année courante.

Section 4.6 (art. 40)

- Une description de l'exploitation agricole indiquant la superficie totale possédée et la superficie louée s'il y a lieu, la superficie en culture, le type de culture, la liste du cheptel, de la machinerie et des bâtiments agricoles ;
- Une copie des documents financiers de la dernière année fiscale (états financiers, déclaration de revenus, état de rémunération de l'employé, etc.).

Pour la section B, si des documents sont inexistant, prière de les indiquer et d'en identifier les raisons :

1. IDENTIFICATION

1.1 PERSONNE DEMANDANT LA VÉRIFICATION

Nom et prénom en lettres moulées		Téléphone (résidence)	Téléphone (cellulaire/autre)
<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>
Nom de la personne morale	<input type="radio"/> Municipalité <input type="radio"/> MRC <input type="radio"/> Société/Corporation <input type="radio"/> Ministère <input type="radio"/> Organisme public	Numéro d'entreprise du Québec	
<input type="text"/>		<input type="text"/>	
N°, rue, appartement, boîte postale (siège social)		Téléphone (travail)	Poste
<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ville, village ou municipalité	Province	Code postal	Télécopieur
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Courriel en lettres moulées (Obligatoire) * Assurez-vous qu'il n'y ait pas d'erreur de saisie dans votre adresse courriel.			
<input type="text"/>			

1.2 MANDATAIRE

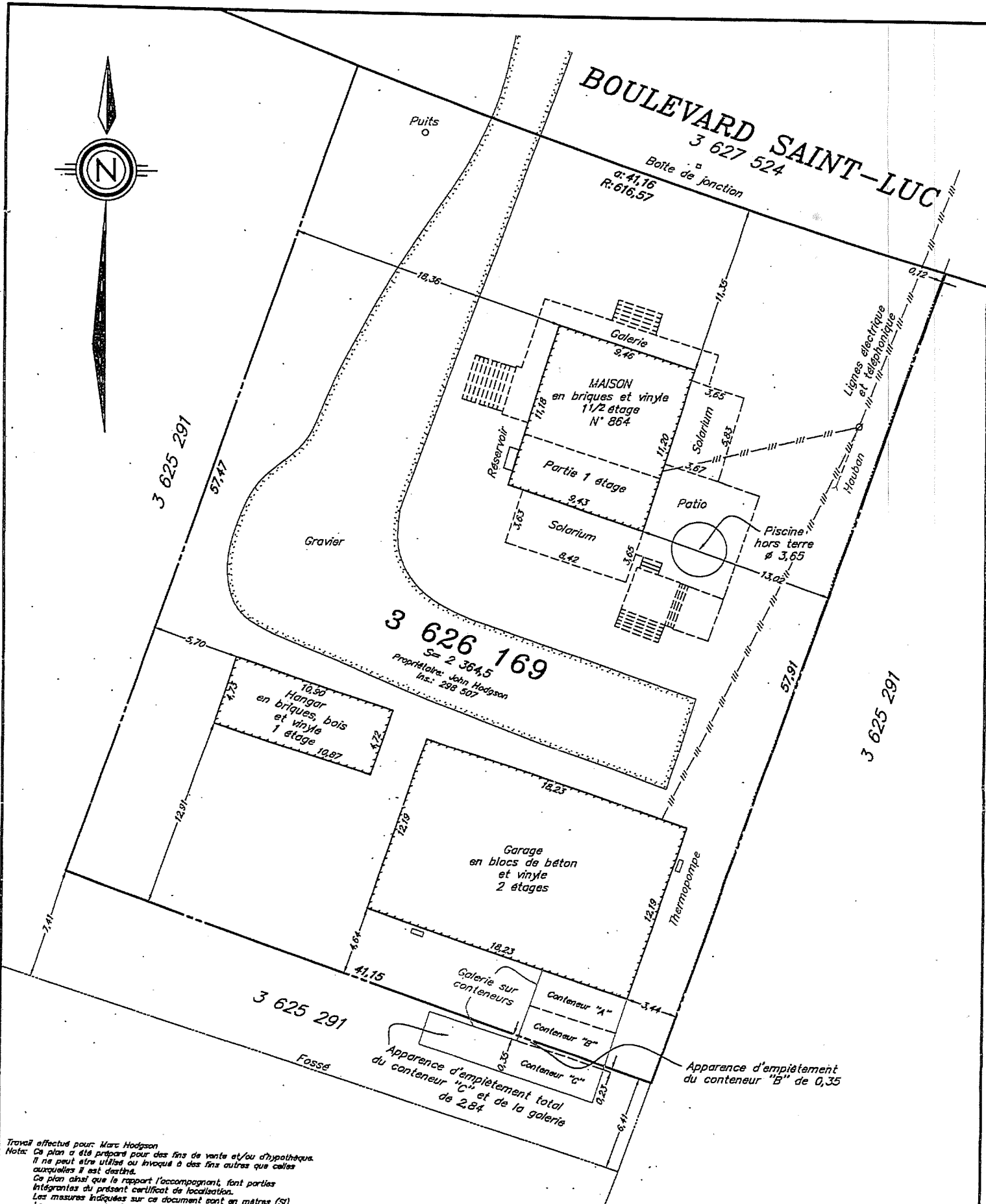
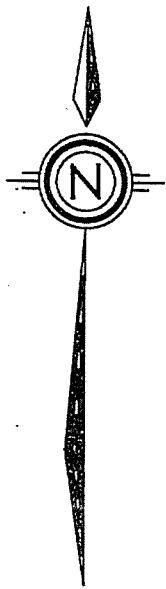
Nom et prénom en lettres moulées		Profession	Téléphone (cellulaire/autre)
<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>
Nom de la personne morale	<input type="radio"/> Municipalité <input type="radio"/> MRC <input type="radio"/> Société/Corporation <input type="radio"/> Ministère <input type="radio"/> Organisme public	Numéro d'entreprise du Québec	
<input type="text"/>		<input type="text"/>	
N°, rue, appartement, boîte postale (siège social)		Téléphone (travail)	Poste
<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ville, village ou municipalité	Province	Code postal	Télécopieur
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Courriel en lettres moulées (Obligatoire) * Assurez-vous qu'il n'y ait pas d'erreur de saisie dans votre adresse courriel.			
<input type="text"/>			

1.3 PROPRIÉTAIRE

Nom et prénom en lettres moulées		Téléphone (résidence)	Téléphone (cellulaire/autre)
<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>
Nom de la personne morale	<input type="radio"/> Municipalité <input type="radio"/> MRC <input type="radio"/> Société/Corporation <input type="radio"/> Ministère <input type="radio"/> Organisme public	Numéro d'entreprise du Québec	
<input type="text"/>		<input type="text"/>	
N°, rue, appartement, boîte postale (siège social)		Téléphone (travail)	Poste
<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ville, village ou municipalité	Province	Code postal	Télécopieur
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Courriel en lettres moulées * Assurez-vous qu'il n'y ait pas d'erreur de saisie dans votre adresse courriel.			<input type="checkbox"/> Je n'ai pas d'adresse courriel
<input type="text"/>			

ANNEXE 2 : RENSEIGNEMENTS ADDITIONNELS

Vous pouvez utiliser cette page afin de fournir tout renseignement additionnel. Veuillez spécifier le numéro de la section correspondante.



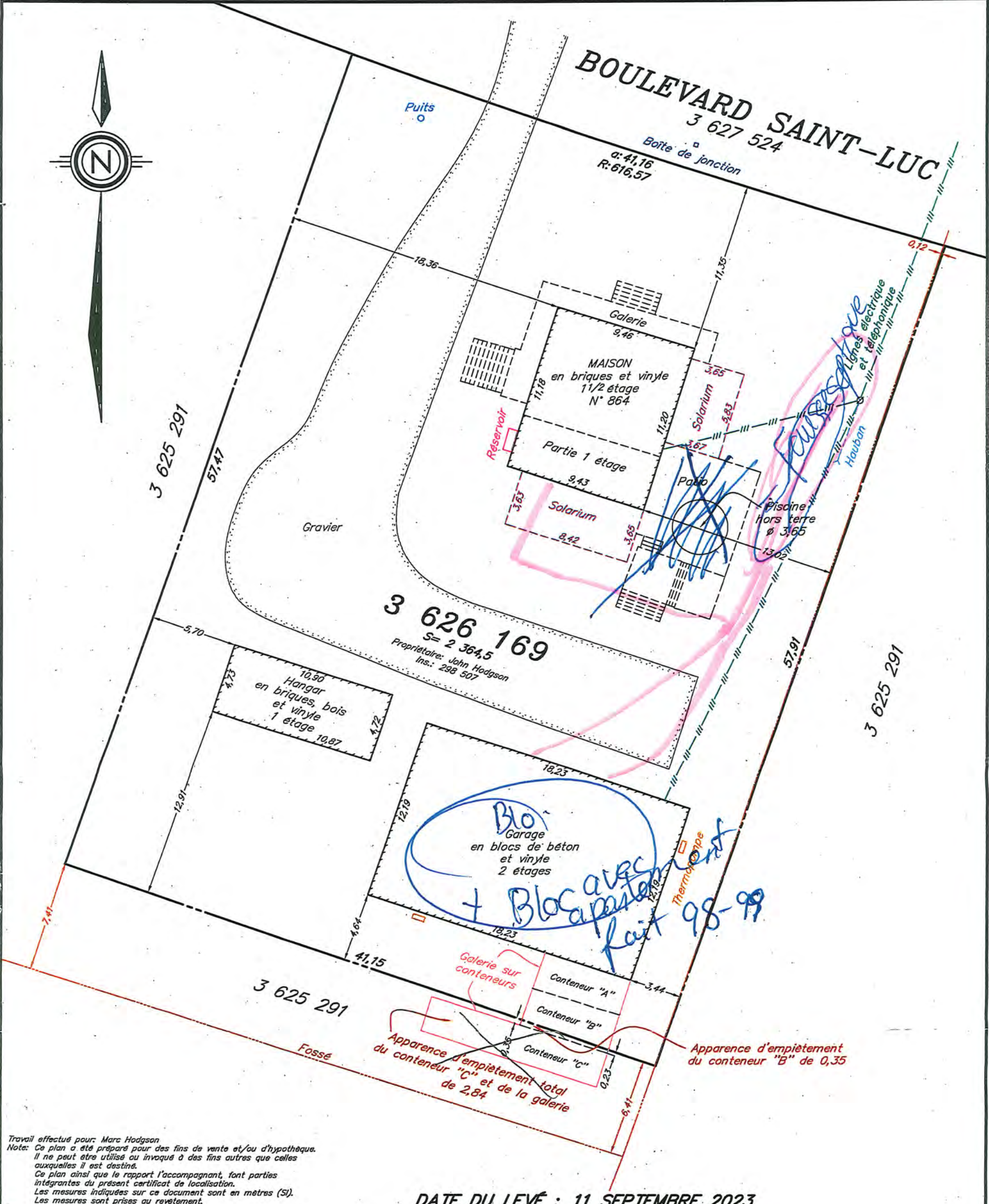
Travail effectué pour: Marc Hodgson
 Note: Ce plan a été préparé pour des fins de vente et/ou d'hypothèque.
 Il ne peut être utilisé ou invoqué à des fins autres que celles
 auxquelles il est destiné.
 Ce plan ainsi que le rapport l'accompagnant, font parties
 intégrantes du présent certificat de localisation.
 Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (SI).
 Les mesures sont prises au revêtement.

DATE DU LEVÉ : 11 SEPTEMBRE 2023

LOT(S): 3 626 169 CADASTRE DU QUÉBEC CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: SAINT-JEAN MUNICIPALITÉ: VILLE DE SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU		<ul style="list-style-type: none"> ⊗ Borne-fontaine ^ Hauban ⊕ Lampadaire ⊗ Poteau ⊕ Pulsard ⊗ Regard R.F. Repère en fer troué ⊙ Valve
NATURE DU TRAVAIL: CERTIFICAT DE LOCALISATION	MINUTE: 65260 ECHELLE: 1:250	Copie conforme à l'original émise le 20 SEP. 2023 YVES MADORE ARPEUTEUR-GÉOMÈTRE
PRÉPARÉ À SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU, LE 18 SEPTEMBRE 2023		DOSSIER: 27376
MADORE arpenteurs-géomètres	149 Jacques-Cartier Nord Saint-Jean-sur-Richelieu, Québec, J3B 6S7 Tel: (450) 347-6345	PAR: YVES MADORE ARPEUTEUR-GÉOMÈTRE
		D.A.Q.: sb Vér.: ym

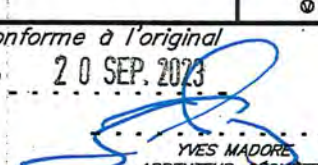




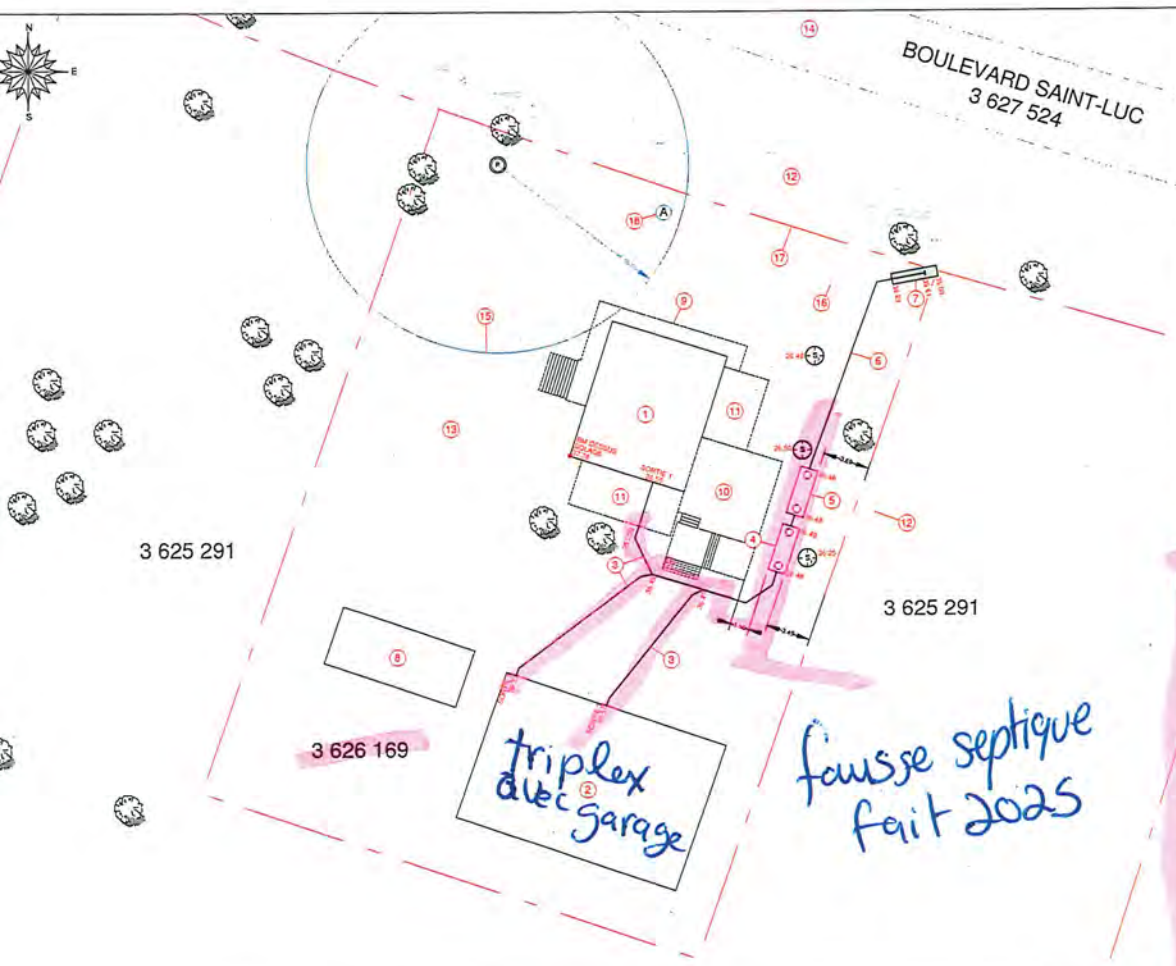
BOULEVARD SAINT-LUC
3 627 524



Travail effectué pour: Marc Hodgson
Note: Ce plan a été préparé pour des fins de vente et/ou d'hypothèque. Il ne peut être utilisé ou invoqué à des fins autres que celles auxquelles il est destiné. Ce plan ainsi que le rapport l'accompagnant, font parties intégrantes du présent certificat de localisation. Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (SI). Les mesures sont prises au revêtement.

DATE DU LEVÉ : 11 SEPTEMBRE 2023

LOT(S): 3 626 169 CADASTRE DU QUÉBEC CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: SAINT-JEAN MUNICIPALITÉ: VILLE DE SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU		<ul style="list-style-type: none"> ⊗ Borne-fontaine ^ Hauban ⊙ Lampadaire ⊙ Poteau ⊙ Puisard ⊙ Regard R.F. ⊙ Repère en fer trouvé ⊙ Valve
NATURE DU TRAVAIL: CERTIFICAT DE LOCALISATION	MINUTE: 65260 ÉCHELLE: 1:250	Copie conforme à l'original émise le 20 SEP. 2023  YVES MADORE ARPENTEUR-GÉOMÈTRE
PRÉPARÉ À SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU, LE 18 SEPTEMBRE 2023		DOSSIER: 27376
 arpenteurs-géomètres	149 Jacques-Cartier Nord Saint-Jean-sur-Richelieu, Québec, J3B 6S7 Tel : (450) 347-6345	PAR:  YVES MADORE ARPENTEUR-GÉOMÈTRE
		D.A.O.: sb Vér.: ym



LÉGENDE

- 1) Résidence bigénérationnelle 2-1 (débit: 1620 L/J)
- 2) Garage ayant 2 logements (débit: 1620 L/J)
- 3) Conduite d'aménage, tuyau rigide non perforé en PVC à joints étanches, diam. 100 mm (4"), type SDR-26 (protection contre l'écrasement) conforme à la norme NQ3624-130, pente \geq 1-2%.
- 4) Fosse septique préfabriquée en béton armé, d'une capacité totale de 6.8 mètres-cubes (1500 gal.), conforme à la norme NQ 3680-905.
- 5) Réacteur Bionest -SA, 6C32- pour système de traitement tertiaire avec lampe UV intégrée (Débit max: 3240 L/J)
- 6) Conduite d'évacuation, tuyau rigide non perforé en PVC à joints étanches diam. 100 mm (4"), conforme à la norme NQ3624-130, pente min. 0.5%.
- 7) Enrochement.
- 8) Hangar
- 9) Galerie
- 10) Patio
- 11) Solarium
- 12) Fosse.
- 13) Entrée.
- 14) Roule.
- 15) Marge de protection du puits.
- 16) Courbe de niveau (+/- 20 cm).
- 17) Limite de terrain / limite cadastrale
- 18) Valve d'aqueduc

P Puits

Unités de mesure en mètre, sauf indication contraire

No	REVISION	Par	Date
0	POUR CONSTRUCTION	M.F.	2025-05-22

AgriGéo
 1323, rue Saint-Charles
 Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec) J0J 1S0
 Tél. : 514 777-2726
 Courriel: info@agrigeo.ca

Client: **NADIA MARTEL**
 864, boul. Saint-Luc
 Saint-Jean-sur-Richelieu (Qc) J2W 2G6

Projet: Système d'épuration des eaux usées d'une résidence isolée et d'un garage situés sur le lot 3 626 169 (Saint-Jean-sur-Richelieu, Qc)

Type: **PLAN D'IMPLANTATION**

Préparé par: **Michael Farkhauer, ing**

Date: 22 mai 2025



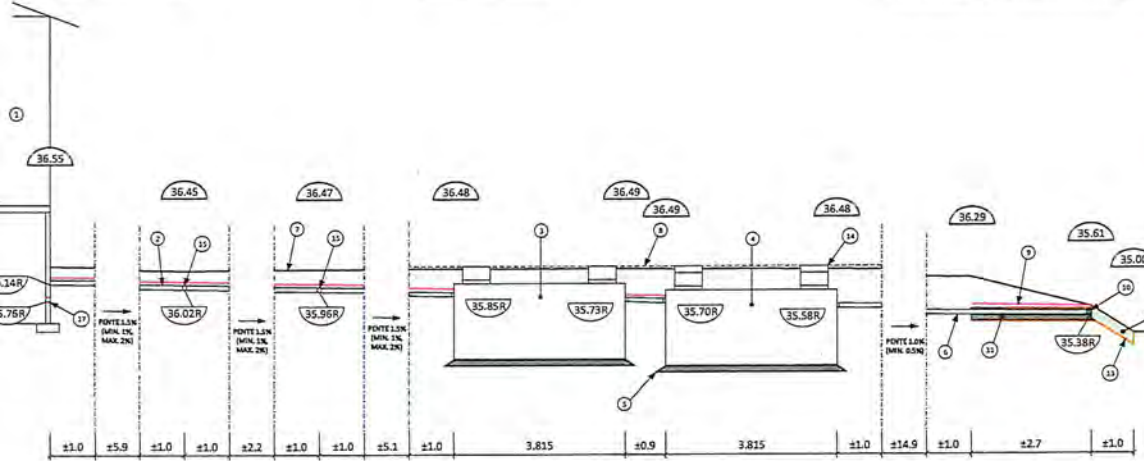
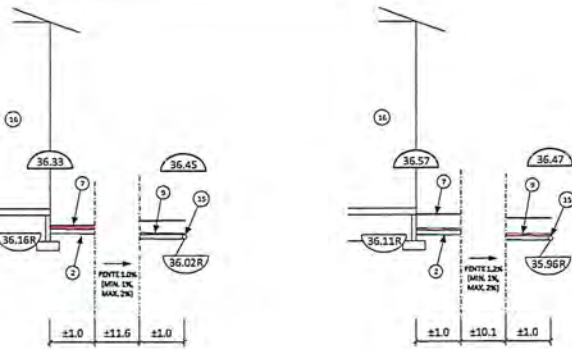
Echelle: 1 / 300
 0m 6m 12m

Dossier: **DE-0656** Feuille: **1 de 5**

triplex avec garage

fausse septique fait 2025

ES:
 remblai couvrant le système de traitement doit être gazonné dès la fin des travaux.
 changements de direction de la conduite souterraine vent être faits uniquement avec des coudés de 22.5 degrés.
 fosses devront remplies à l'eau claire avant de démarrer système de traitement.



MISE EN GARDE:

Les plans de l'ingénieur se limitent à indiquer les plus importants obstacles qui ont été observés sur le site. Il est de la responsabilité de l'entrepreneur chargé des travaux de:

- Repérer et localiser précisément tous les obstacles (visibles ou enfouis dans le sol) qui peuvent nuire aux ouvrages projetés ou être endommagés lors des travaux.
- Enlever toute pierre d'importance à la surface d'excavation qui pourrait endommager la fosse septique et remplacer par un matériau granulaire compacté.
- Éviter toute circulation de véhicules ou d'équipements lourds ainsi que tout dépôt de matériaux à l'intérieur de la surface couverte par l'élément épurateur.
- Protéger adéquatement toutes les conduites contre le gel (moins de 60cm de profondeur).
- Protéger adéquatement toutes les conduites entre la résidence et la fosse septique dans le cas où des équipements lourds sont susceptibles de circuler au-dessus de ces conduites.
- Installer la fosse septique et le système de traitement selon les Règles de l'Art et selon les spécifications du manufacturier. La fosse septique doit être ventilée par une conduite de ventilation d'au moins 10 cm de diamètre ou raccordée à l'évent de la résidence. La fosse septique doit être munie de deux ouvertures de visite, avec des cheminées d'accès étanches de longueur suffisante pour atteindre la surface du sol et des couvercles étanches.
- Fournir les raccords, coudes, téés, réducteurs et autres matériels nécessaires.
- Respecter les règles de sécurité en vigueur.

NOTES SUR LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

- La fosse où s'effectue le rejet s'écoule vers:
- Ruisseau Roman-Moreau;
- Rivière l'Acadie;
- Rivière Richelieu;
- Fleuve Saint-Laurent.
- Le fossé n'est pas situé en amont d'un lac

LÉGENDE

- 1) Résidence bi-générationnelle 2+1 (1620 Lj).
- 2) Conduite d'amenée, tuyau rigide non perforé en PVC à joints étanches, diam. 100 mm (4"), conforme à la norme NQ3824-130, pente +/- 1-2%.
- 3) Fosse septique préfabriquée en béton armé, d'une capacité totale de 5.8 mètres-cubes (1500 gal.), conforme à la norme NQ 3560-905.
- 4) Réacteur Bionest - SA-6C32 - pour système de traitement tertiaire avec lampe UV intégrée (Débit max: 3240 Lj)
- 5) Assise de 150 mm, MG-20 compacté à 95% P.M.
- 6) Conduite d'évacuation, tuyau rigide non perforé en PVC à joints étanches, diam. 100 mm (4"), conforme à la norme NQ3824-130, pente min. 0.5%.
- 7) Terrain naturel.
- 8) Remblai.
- 9) Isolant de polystyrène HI-40 de Dow Chemicals ou eq. (R10).
- 10) Grille anti-vermine.
- 11) Pierre concassée 1.5 à 6 cm; épaisseur: 300mm.
- 12) Emplacement 100-200 mm, épaisseur: 300mm.
- 13) Géotextile (Texel 7612 ou équivalent).
- 14) Allonge.
- 15) Jonction en Y.
- 16) Garage ayant 2 logements (débit: 1620 Lj).
- 17) Ancienne sortie de plomberie à colmater.

Unités de mesure en mètre, sauf indication contraire

No	REVISION	Par	Date
0	POUR CONSTRUCTION	M.F.	2025-05-22



AgriGéo
 1323, rue Saint-Charles
 Saint-Alexandre (Québec) J0J 1S0
 Tél. : 514 777-2726
 Courriel: info@agrigeo.ca

Client: **NADIA MARTEL**
 864, boul. Saint-Luc
 Saint-Jean-sur-Richelieu (Qc) J2W 2G6

Projet: **Système d'épuration des eaux usées d'une résidence isolée et d'un garage situés sur le lot 3 626 169 (Saint-Jean-sur-Richelieu, Qc)**

Titre: **VUE EN COUPE**

Préparé par: **Michaël Fortin, ing.**

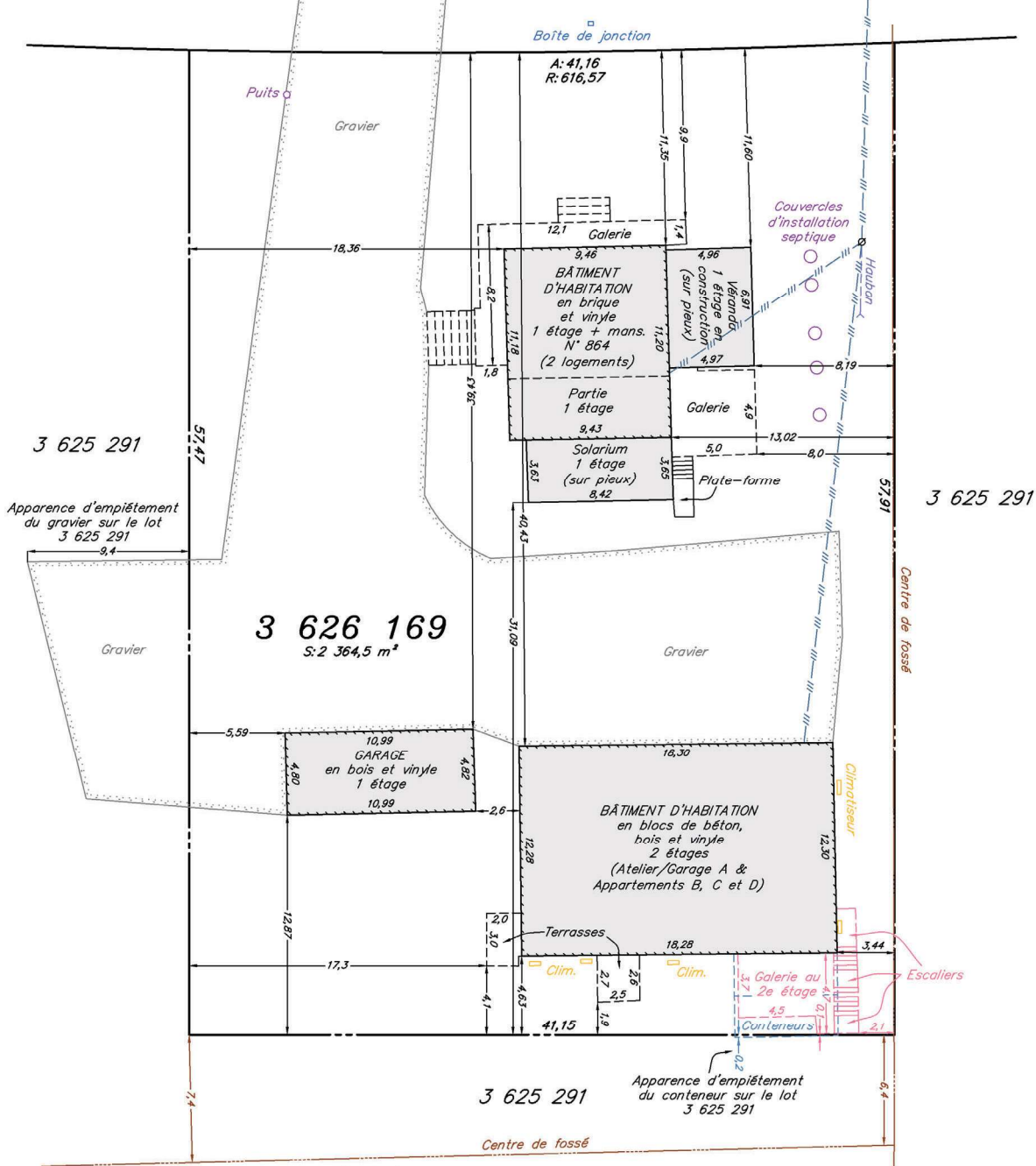


Date: 22 mai 2025
 Estime: 5 E

Dossier: CE-0656
 Feuille: 2 de 5

BOULEVARD SAINT-LUC

3 627 524



Travail effectué pour: Nadia Martel
 Note: Ce plan a été préparé pour des fins de vente ou d'hypothèque ou de vérifications des droits relatifs à l'usage de la propriété. Il ne peut être utilisé ou invoqué à des fins autres que celles auxquelles il est destiné.
 Ce plan ainsi que le rapport l'accompagnant, font parties intégrantes du présent certificat de localisation.
 Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (S).
 Les mesures sont prises au revêtement.
 Zonage: A-2585

DATE DES LEVÉS: 25 AOÛT 2025
 ET 3 NOVEMBRE 2025

LOT(S): 3 626 169 CADASTRE DU QUÉBEC CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: SAINT-JEAN MUNICIPALITÉ: VILLE DE SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU		<ul style="list-style-type: none"> ⊕ Borne-fontaine ^ Hauban ∩ Lampadaire ⊗ Poteau ⊕ Puitsard ⊙ Regard R.F. ⦿ Repère en fer trouvé
NATURE DU TRAVAIL: CERTIFICAT DE LOCALISATION	MINUTE: 638 ÉCHELLE: 1: 250	Copie conforme à l'original émise le
PRÉPARÉ À SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU, LE 7 NOVEMBRE 2025		DOSSIER: 27376-1
arpenteurs-géomètres	149 Jacques-Cartier Nord Saint-Jean-sur-Richelieu, Québec, J3B 6S7 Tel : (450) 347-6345	PAR: CHARLES DESGENS ARPENTEUR-GÉOMÈTRE
		D.A.O.: pa Vér.: cd

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE SAINT-JEAN
LOT 3 626 169 DU CADASTRE DU QUÉBEC

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Je, soussigné, Charles Desgens, arpenteur-géomètre, dûment qualifié pour exercer ma profession dans la province de Québec, déclare que :

1 MANDAT

À la demande de Nadia Martel, j'ai préparé ce document qui représente mon opinion sur la situation et la condition actuelles du bien-fonds ci-après mentionné, le tout au sens du *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation (RLRQ, c. A-23, r. 10)*. Conformément audit règlement, j'ai vérifié les éléments mentionnés aux paragraphes 1 à 23 du premier alinéa de l'article 9 dudit règlement, à savoir :

2 OPÉRATIONS D'ARPENTAGE

Les 25 août et 3 novembre 2025, j'ai effectué les opérations d'arpentage nécessaires afin de contrôler l'occupation et vérifier les limites de la propriété, ce en m'assurant de couvrir un territoire suffisant pour justifier mon opinion.

Les recherches au *Registre foncier du Québec* ont été effectuées le 4 novembre 2025.

3 ADRESSE CIVIQUE

La propriété est située au numéro civique 864 du Boulevard Saint-Luc dans la ville de Saint-Jean-sur-Richelieu.

4 DESCRIPTION ACTUALISÉE DU BIEN-FONDS

Le bien-fonds est désigné comme étant le lot 3 626 169 du cadastre du Québec qui est décrit de la manière suivante selon mon analyse :

Bornant		Mesure (m)
Nord	3 627 524 (Boul. Saint-Luc)	A : 41,16 R : 616,57
Est	3 625 291	57,91
Sud	3 625 291	41,15
Ouest	3 625 291	57,47

et qui contient une superficie de 2 364,5 mètres carrés.

5 TITRE DE PROPRIÉTÉ

Nadia Martel apparait comme propriétaire de l'emplacement ci-dessus décrit pour l'avoir acquis de Marc Hodgson en vertu d'un acte de vente publié au bureau de la publicité des droits de Saint-Jean sous le numéro 29 556 057.

6 HISTORIQUE CADASTRAL

Le lot 3 626 169 du Cadastre du Québec a fait l'objet d'une rénovation cadastrale; ce lot a été déposé au ministère des Ressources naturelles du Québec le 16 novembre 2007 et officialisé au bureau de la publicité des droits le 20 novembre 2007.

Le lot 3 626 169 du Cadastre du Québec remplace par rénovation cadastrale le lot 170-2 du cadastre de la Paroisse de Saint-Luc.

Le lot 170-2 du cadastre de la Paroisse de Saint-Luc a été officialisé au bureau de la publicité des droits le 22 juillet 1985.

Le lot 170 du cadastre de la Paroisse de Saint-Luc a été officialisé au bureau de la publicité des droits le 27 août 1877.

7 RÉFÉRENCE À UNE LIGNE BORNÉE

Aucun procès-verbal d'abornement établissant une ou des limites du bien-fonds n'a été publié au *Registre foncier du Québec*.

8 CONCORDANCE ENTRE LES TITRES, LE CADASTRE ET L'OCCUPATION

8.1 TITRES ET CADASTRE

Selon mon analyse foncière, les limites, les mesures et la contenance établies pour le bien-fonds concordent avec les limites, les mesures et la contenance du plan cadastral en vigueur auquel réfère le dernier titre d'acquisition ainsi qu'avec celles de l'ancien plan cadastral.

8.2 OCCUPATION

En relation avec les propriétés voisines, les différentes marques d'occupation, dont l'appartenance reste à déterminer, sont montrées sur le plan ci-joint. La concordance entre les limites cadastrales et l'occupation est détaillée ci-après :

- Pour la limite Est, je constate qu'un centre de fossé concorde avec la limite.
- Pour la limite Sud, je constate qu'un fossé ne concorde pas avec la limite puisqu'il se situe à l'extérieur du périmètre du bien-fonds à l'étude, l'écart maximal constaté étant de 7,4 mètres par rapport à son centre.

- Pour la limite Ouest, je constate qu'il n'y a aucune marque d'occupation permettant de délimiter les propriétés de manière apparente.

9 EMPIÉTEMENT

La position des marques d'occupation mentionnées précédemment ainsi que des constructions par rapport aux limites de propriété peut causer des apparences d'empiétement, tel que détaillé ci-après :

- Pour la limite Sud, le fossé n'est pas situé exactement sur ladite limite et cause une apparence d'empiétement exercé jusqu'à cette marque d'occupation par le présent propriétaire sur une partie de la propriété voisine (lot 3 625 291). En fait, je constate qu'une portion du conteneur localisé à l'arrière de la présente propriété exerce une apparence d'empiétement sur le lot 3 625 291.
- Pour la limite Ouest, je constate qu'une partie de l'aire de gravier de la présente propriété exerce un empiétement apparent sur le lot voisin 3 625 291.

10 DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

À l'intérieur des limites de l'emplacement présentement décrit, j'ai localisé :

- Un bâtiment d'habitation dont le revêtement est de brique et de vinyle, d'un étage avec mansarde, et comprenant 2 logements. Adjacents à ce bâtiment se trouvent une véranda en voie de parachèvement d'un étage, un solarium d'un étage et deux galeries.
- Un garage dont le revêtement est de bois et de vinyle d'un étage.
- Un bâtiment d'habitation dont le revêtement est de blocs de béton, de bois et de vinyle, de deux étages, et comprenant 3 logements (portes B, C et D) ainsi qu'un garage intégré (porte A / Atelier). Adjacents à ce bâtiment se trouvent 2 terrasses, une galerie ainsi que 2 conteneurs qui apparaissent servir de remisage.

11 CONFORMITÉ DE LA POSITION DES CONSTRUCTIONS AU RÈGLEMENT MUNICIPAL DE ZONAGE

La propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation est située à l'intérieur de la zone n° A-2585 du Règlement municipal *de zonage n° 0651*.

Selon ce règlement, j'ai vérifié la conformité des constructions existantes mentionnées au paragraphe précédent, quant à leur position par rapport aux limites de propriété et j'ai constaté que :

- Le bâtiment d'habitation de 2 logements, la véranda, le solarium et les deux galeries sont conformes.
- Le garage est conforme.

- Le bâtiment d'habitation de 3 logements, en tant que bâtiment d'usage principal d'habitation, n'est pas conforme quant à sa marge arrière qui est inférieure au minimum prescrit, soit de 4,63 mètres constaté comparativement au minimum de 7,5 mètres (grille de la zone). La galerie au 2^e étage de ce bâtiment, ainsi que ses escaliers, ne sont pas conformes quant à la marge de recul avec la limite arrière, qui est un minimum de 1,5 mètre pour la galerie et de 0,3 mètre pour les escaliers (art. 110 du rég. de zonage), comparativement à 0,1 mètre constaté. Les 2 terrasses attenantes sont conformes. Enfin, le conteneur, à titre de remise attenante d'un bâtiment principal ou accessoire, n'est pas conforme quant à sa marge avec la limite arrière puisqu'il apparaît empiéter sur la propriété voisine.

Outre ces constats par rapport à la position des bâtiments, j'ai aussi constaté ces éléments suivants par rapport à l'usage des bâtiments et structures :

- L'usage de conteneur à des fins de remise est prohibé selon les articles 68 et 302 du règlement de zonage.
- La présence de plusieurs bâtiments d'habitation à plusieurs logements semble *a priori* dérogatoire en regard à l'usage permis sur ce terrain par le règlement de zonage, notamment au niveau de l'article 292 qui prévoit qu'un seul bâtiment principal est permis par terrain, à l'exception de bâtiments principaux supplémentaires relatifs à l'agriculture. Toutefois, plusieurs dispositions du règlement de zonage permettent la présence de logements supplémentaires ou de bâtiment d'habitation additionnel (dont notamment location, chambre, UHA, droits acquis). Cela dit, l'analyse de la conformité des critères reliés à ces dispositions dépasse la portée du certificat de localisation.

12 SERVITUDE PUBLIÉE

Les servitudes suivantes sont inscrites au *Registre foncier du Québec* :

- Une servitude en faveur de La Compagnie de Téléphone Bell Limitée est publiée sous le numéro 32 428 au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Saint-Jean. Cette servitude est sans assiette définie.
- Une servitude en faveur de Southern Canada Power Company Limited est publiée sous le numéro 49 548 au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Saint-Jean. Cette servitude est sans assiette définie.

J'ai aussi constaté l'existence d'une convention entre un auteur de la présente propriété en faveur du terrain voisin à l'Ouest (alors propriété

de Wilfrid Clermont), concernant un droit de maintenir un empiétement d'un vieil hangar ainsi qu'un droit de passage, publiée sous le numéro 113 936. Je constate toutefois que le vieil hangar en question n'existe plus aujourd'hui et que le propriétaire du terrain voisin actuel n'est plus le même qu'à l'époque, ce qui aurait pour effet de rendre cette convention caduque selon les termes de l'acte.

13 SERVITUDE APPARENTE ET CHARGE

13.1 SERVICE ÉLECTRIQUE

Je n'ai constaté aucune servitude apparente autre que le branchement électrique, un poteau et un hauban desservant la présente propriété.

De manière générale, conformément à ses *Conditions de service*, Hydro-Québec peut utiliser une partie de la propriété pour l'installation, le maintien, le raccordement, l'exploitation, la modification, le prolongement, l'utilisation et l'entretien des équipements du *réseau de distribution d'électricité*.

13.2 OUVERTURE ET VUE

Selon mon opinion, toutes les vues exercées par et contre le bien-fonds respectent les normes prescrites aux articles 993 à 996 du *Code civil du Québec*.

13.3 MUR MITOYEN

Il n'y a aucun mur mitoyen apparent au sens de l'article 1003 du *Code civil du Québec*.

14 ZONES DE CONTRAINTES

14.1 ZONE INONDABLE SELON LA CONVENTION CANADA / QUÉBEC

Le bien-fonds n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone d'inondation cartographiée en vertu de la Convention entre le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec relative à la cartographie et à la protection des plaines d'inondation et au développement durable des ressources en eau, signée en 1976 et ses modifications subséquentes.

14.2 ZONE INONDABLE SELON LA RÉGLEMENTATION PROVINCIALE ET MUNICIPALE

Le bien-fonds n'est pas situé à l'intérieur d'une zone inondable établie en vertu du *Règlement sur les activités dans les milieux humides, hydriques et sensibles* (RLRQ, c. Q-2, r. 0.1) ou en vertu du règlement municipal de zonage.

14.3 RIVE ET LITTORAL

Le bien-fonds n'est pas situé en partie à l'intérieur d'une rive ou d'un littoral établi par le règlement municipal de zonage pris en vertu du *Règlement sur les activités dans les milieux humides, hydriques et sensibles* (RLRQ, c. Q-2, r. 0.1).

14.4 AUTRES CONTRAINTES MUNICIPALES

Le bien-fonds n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone de protection, d'une bande de protection ou d'une zone à risque établie par le règlement municipal de zonage.

15 AVIS D'EXPROPRIATION ET DE RÉSERVE POUR FINS PUBLIQUES

Selon le *Registre foncier du Québec*, aucun avis d'expropriation ou de réserve pour fins publiques n'affecte le bien-fonds.

16 LOIS PARTICULIÈRES

16.1 ZONE AÉROPORTUAIRE

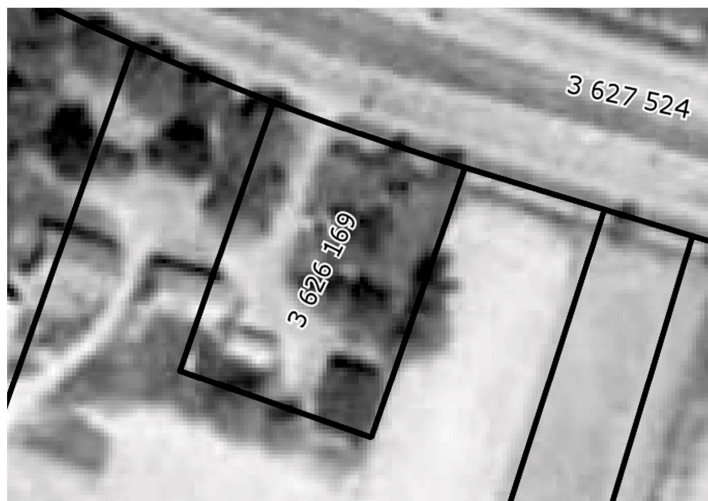
Le bien-fonds n'est pas situé à l'intérieur d'une zone aéroportuaire établie par un règlement adopté sous l'autorité de la *Loi sur l'aéronautique* (LRC 1985, c. A-2).

16.2 ZONAGE AGRICOLE

Le bien-fonds est inclus à l'intérieur d'une zone protégée pour fins agricoles en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-41.1).

Cependant, des droits acquis au sens des articles 101 et 103 de ladite loi pourraient s'appliquer puisque le bâtiment principal d'habitation semble avoir été construit avant le 9 novembre 1978 selon les éléments suivants que j'ai pu constater :

- a) L'année de construction du bâtiment principal inscrite au rôle d'évaluation de la municipalité, soit en 1940.
- b) La déclaration du vendeur mentionnée dans l'acte d'acquisition publié sous le numéro 29 556 057.
- c) Des bâtiments existants sur la propriété selon la « Photographie aérienne 1979-80 » produite par le Ministère des Ressources naturelles et des Forêts dont voici un extrait :



16.3 ENSEMBLE IMMOBILIER

L'immeuble présentement décrit ne présente pas d'éléments apparents d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (c. T-15.01).

16.4 PATRIMOINE

Selon le *Registre foncier du Québec*, le bien-fonds ci-haut désigné ne serait pas classé comme un immeuble patrimonial et ne serait pas situé dans une aire de protection d'un immeuble patrimonial classé en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002) et aucune disposition similaire n'apparaît au règlement municipal de zonage.

17 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

17.1 LE PLAN

Le plan ci-joint illustre l'immeuble ci-haut désigné, sa contenance et les principaux éléments qui l'occupent. Il fait partie intégrante du présent certificat de localisation.

17.2 SYSTÈME DE MESURE

Les mesures dans ce rapport et sur le plan ci-joint sont en mètres (SI).

17.3 UTILISATION DES DOCUMENTS

Toute reproduction est interdite en vertu des dispositions de la *Loi sur les droits d'auteur* (LRC 1985, c. C-42).

Ce rapport ainsi que le plan qui l'accompagne font partie intégrante du présent certificat de localisation qui a été préparé uniquement pour les fins d'une transaction immobilière, d'un financement ou de vérifications

des droits relatifs à l'usage de la propriété. Ce certificat de localisation a été préparé pour le compte et le seul bénéfice du mandant et de ses ayants droit. Il ne devra en aucun temps être utilisé ou invoqué pour d'autres fins auxquelles il est destiné, sans l'autorisation écrite du soussigné.

18 CERTIFICAT

Je certifie que le présent rapport et le plan qui l'accompagne sont conformes aux renseignements obtenus par le mesurage et l'observation des lieux et à ceux fournis par les documents que j'ai pu recueillir.

Préparé à Saint-Jean-sur-Richelieu, ce 7 novembre 2025, sous le numéro 638 de mes minutes (dossier 27376-1).



Charles Desgens
Arpenteur-géomètre

Copie de l'original

émise le 2025-11-10

à Saint-Jean-sur-Richelieu

Par _____



CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE SAINT-JEAN

CERTIFICAT DE LOCALISATION
LE RAPPORT

Certificat de localisation effectué sur le lot 3 626 169 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Saint-Jean.

Je, soussigné, Yves Madore, arpenteur-géomètre, dûment qualifié pour exercer ma profession dans la province de Québec, déclare que :

1- MANDAT

Jean Nadobal Martel

À la demande de Marc Hodgson, pour le compte de JOHN HODGSON, j'ai préparé ce document qui représente mon opinion sur la situation et la condition actuelles du bien-fonds ci-après mentionné, le tout au sens du règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation (RLRQ, c. A-23, r.49). Conformément audit règlement, j'ai vérifié les éléments mentionnés aux paragraphes 1° à 23° du premier alinéa de l'article 9 dudit règlement, à savoir :

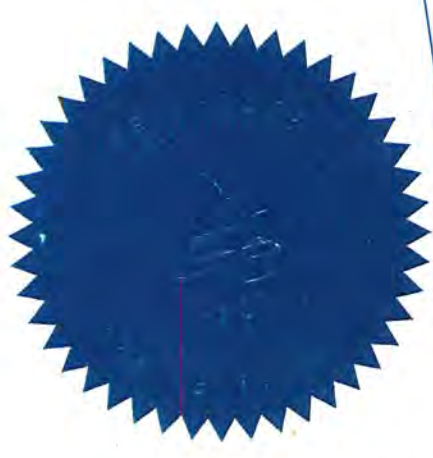
2- OPÉRATIONS D'ARPENTAGE

Le onzième jour du mois de septembre de l'an deux mille vingt-trois, j'ai effectué les opérations d'arpentage nécessaires afin de contrôler l'occupation et vérifier les limites de la propriété, ce en m'assurant de couvrir un territoire suffisant pour justifier mon opinion.

Les recherches au bureau de la publicité des droits ont été effectuées le vingt-cinquième jour du mois de juillet de l'an deux mille vingt-trois et actualisées le dix-huitième jour du mois de septembre de l'an deux mille vingt-trois.

3- ADRESSE CIVIQUE

La propriété est située au numéro civique 864 BOULEVARD SAINT-LUC dans la municipalité de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu.



*Nouveau
Certificat va
être fait
et changement
des les papiers
CPTA 9*

4- DESCRIPTION ACTUALISÉE DU BIEN-FONDS

Le bien-fonds est désigné comme étant le lot numéro TROIS MILLIONS SIX CENT VINGT-SIX MILLE CENT SOIXANTE-NEUF (3 626 169) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Saint-Jean, et sa désignation actualisée se lit comme suit :

LOT : 3 626 169

Borné vers :

- le Nord par le lot 3 627 524 (boulevard Saint-Luc)
- l'Est par le lot 3 625 291
- le Sud par le lot 3 625 291
- l'Ouest par le lot 3 625 291

Mesurant :

- dans sa ligne vers le Nord : 41,16 mètres selon un arc de cercle de 616,57 mètres de rayon
- dans sa ligne vers l'Est : 57,91 mètres
- dans sa ligne vers le Sud : 41,15 mètres
- dans sa ligne vers l'Ouest : 57,47 mètres

Contenant en superficie 2 364,5 mètres carrés.

Le tout tel que montré sur le plan ci-joint préparé par le soussigné en date du 18 septembre 2023 et portant le numéro de minute 65260.

5- TITRES DE PROPRIÉTÉ

Le dernier acte d'acquisition publié au bureau de la publicité des droits mentionne que JOHN HODGSON serait propriétaire de l'immeuble ci-haut désigné :

-Vente de Eric Plante à JOHN HODGSON, passée devant Me Bertrand Ducharme, notaire, le 30 novembre 1998, et publiée au registre foncier du bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Saint-Jean le 1^{er} décembre 1998 sous le numéro 298 507.

*ajout de MHC
-> 21/11/23*

 **Yves Madore**
Arpenteur-géomètre

149 rue Jacques-Cartier Nord, Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec) J3B 6S7
Tél. : 450 347-6345 • www.arpentagemadore.ca • arpentage@madoreag.com

6- HISTORIQUE CADASTRAL

Le lot 3 626 169 du Cadastre du Québec a fait l'objet d'une rénovation cadastrale; ce lot a été déposé au ministère des Ressources naturelles du Québec le 16 novembre 2007 et officialisé au bureau de la publicité des droits le 20 novembre 2007.

Le lot 3 626 169 du Cadastre du Québec remplace par rénovation cadastrale le lot 170-2 du cadastre de la Paroisse de Saint-Luc.

Le lot 170-2 du cadastre de la Paroisse de Saint-Luc a été officialisé au bureau de la publicité des droits le 22 juillet 1985.

Le lot 170 du cadastre de la Paroisse de Saint-Luc a été officialisé au bureau de la publicité des droits le 27 août 1877.

7- CONCORDANCE ENTRE LES TITRES, L'OCCUPATION ET LE CADASTRE

Suite à mon analyse foncière, je constate qu'il y a concordance entre les limites, les mesures et la contenance du plan cadastral en vigueur ainsi que les limites, les mesures et la contenance décrites aux titres de propriété. De plus, les limites, mesures et contenance apparaissant au plan cadastral tel qu'actuellement rénové concordent avec celles apparaissant au plan cadastral avant sa rénovation.

En ce qui a trait à l'occupation, il y a apparence d'empiètement des conteneurs et de la galerie érigée sur ceux-ci appartenant à la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation, sur la propriété voisine, composée du lot 3 625 291.

Selon nos levés effectués sur le terrain, les marques d'occupation, dont l'appartenance reste à déterminer ne sont pas situées exactement sur lesdites limites et peuvent s'apparenter à un empiètement. En relation avec les propriétés voisines, les différentes marques d'occupation sont montrées sur le plan ci-joint. La concordance entre les limites cadastrales et l'occupation est détaillée ci-après :

Pour la limite Est, je constate qu'un fossé se situe sur et à l'intérieur du périmètre du bien-fonds à l'étude, l'écart maximal constaté étant de 0,12 mètre.

Pour la limite Sud, je constate qu'un fossé se situe à l'extérieur du périmètre du bien-fonds à l'étude, l'écart maximal constaté étant de 7,41 mètres.

8- EMPIÈTEMENT ET APPARENCES D'EMPIÈTEMENTS

Il y aurait apparence d'empiètement de la galerie située sur les conteneurs appartenant à la propriété présentement décrite, composée du lot 3 626 169, de 2,84 mètres le long de la limite Sud dudit lot, sur la propriété voisine, composée du lot 3 625 291.

Il y aurait apparence d'empiètement du conteneur "B" appartenant à la propriété présentement décrite, composée du lot 3 626 169, de 0,35 mètre le long de la limite Sud dudit lot, sur la propriété voisine, composée du lot 3 625 291.

Il y aurait apparence d'empiètement total du conteneur "C" appartenant à la propriété présentement décrite, composée du lot 3 626 169, sur la propriété voisine, composée du lot 3 625 291.

Le fossé situé le long de la limite Est, dont l'appartenance reste à déterminer, n'est pas situé exactement sur ladite limite et peut s'apparenter à un empiètement.

Le fossé situé le long de la limite Sud, dont l'appartenance reste à déterminer, n'est pas situé exactement sur ladite limite et peut s'apparenter à un empiètement.

9- DESCRIPTION DES BÂTIMENTS, DÉPENDANCES ET STRUCTURES

Une maison de 1 ½ étage recouverte de briques et de vinyle, comprenant une partie de 1 étage et deux solariums, ainsi qu'un hangar de 1 étage recouvert de briques, de bois et de vinyle, un garage de 2 étages recouvert de blocs de béton et de vinyle et trois conteneurs appartiennent à l'emplacement ci-haut décrit. De plus, une piscine hors-terre est située à l'intérieur des limites dudit emplacement.

Les dimensions des bâtiments et leurs rattachements aux lignes latérales et frontales de la propriété, ainsi que les structures y apparaissant, sont tels que montrés sur le plan ci-joint.

10- CHARGES, SERVITUDES, AUTRES CONSTATATIONS :

10.1 Ouvertures et vues

Selon mon opinion, toutes les vues exercées par et contre le bien-fonds sont situées au-delà des distances prescrites aux articles 993 et 994 du Code civil du Québec.

10.2 Mur mitoyen

Il n'y a aucun mur mitoyen apparent au sens de l'article 1003 du Code Civil du Québec.

10.3 Égout de toit

Aucun égout de toit, en référence à l'article 983 du Code civil du Québec, n'affecte l'emplacement décrit au présent certificat de localisation, ainsi que les emplacements voisins.

10.4 Servitudes et charges apparentes

J'ai constaté les éléments suivants pour lesquels aucune servitude n'est publiée au registre foncier :

J'ai constaté la présence d'une boîte de jonction située à l'extérieur de la limite Nord de la propriété présentement décrite.

J'ai constaté la présence d'une ligne électrique et d'une ligne téléphonique situées à l'intérieur de la limite Est de la propriété présentement décrite.

J'ai constaté la présence d'un hauban situé à l'intérieur de la limite Est de la propriété présentement décrite.

10.5 Servitudes publiées

Une servitude de passage est publiée sous le numéro 113 936 au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Saint-Jean. Cependant ladite servitude est maintenant éteinte.

CONTRE LE LOT ORIGINAIRE :

Une servitude en faveur de The Bell Telephone Company of Canada Limited est publiée sous le numéro 32 428 au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Saint-Jean. Cette servitude est sans assiette définie.

Une servitude en faveur de Southern Canada Power Company Limited est publiée sous le numéro 49 548 au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Saint-Jean. Cette servitude est sans assiette définie.

10.6 Référence à une ligne bornée

Aucun procès-verbal d'abornement établissant une ou des limites du bien-fonds, n'a été publié au registre foncier du Québec.

10.7 Avis d'expropriation et de réserve pour fins publique

Selon le registre foncier, aucun avis d'expropriation ou de réserve pour fins publiques n'affecte le bien-fonds.

11- CONDITION ACTUELLE DE L'IMMEUBLE EN RAPPORT AVEC LES LOIS ET RÈGLEMENTS QUI PEUVENT L'AFPECTER :

11.1 Règlements municipaux

La propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation est située à l'intérieur de la zone n° A-2585.

La position de la maison érigée sur ladite propriété est conforme au règlement municipal de zonage actuel no 0651. *ajoute*

~~La position de la piscine hors-terre située sur ladite propriété est conforme au règlement municipal de zonage actuel no 0651.~~

~~La position du réservoir situé sur ladite propriété est conforme au règlement municipal de zonage actuel no 0651.~~

La position du hangar érigé sur ladite propriété est conforme au règlement municipal de zonage actuel no 0651.

La position du ~~garage~~ *Batiment triplex et garage* érigé sur ladite propriété est conforme au règlement municipal de zonage actuel no 0651. *loi acpta 9*

La position des thermopompes situées sur ladite propriété est conforme au règlement municipal de zonage actuel no 0651.

La position des conteneurs "A", "B" et "~~C~~", comprenant une galerie, érigés sur ladite propriété n'est pas conforme au règlement municipal de zonage actuel no 0651; une marge latérale minimale de 1,00 mètre est exigé. De plus, il est prohibé d'utiliser un conteneur à des fins de bâtiment principal ou accessoire.



Yves Madore
Arpenteur-géomètre

149 rue Jacques-Cartier Nord, Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec) J3B 6S7
Tél. : 450 347-6345 • www.arpentagemadore.ca • arpentage@madoreag.com

11.2 Conformité du bien-fonds relativement aux normes de lotissement

Cette propriété est conforme aux normes de lotissement (dimensions et superficie) actuellement en vigueur. Cette propriété est conforme aux usages permis pour cette zone.

12- ZONE D'INONDATION ET DE PROTECTION RIVERAINE :

12.1 Zone inondable

Le bien-fonds n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone d'inondation cartographiée en vertu de la Convention entre le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec relative à la cartographie et à la protection des plaines d'inondation et au développement durable des ressources en eau, signée en 1976 et ses modifications subséquentes.

12.2 Bande de protection riveraine

La propriété présentement à l'étude n'est pas située à l'intérieur d'une bande de protection riveraine établie par le règlement municipal de zonage pris en vertu du décret concernant la "Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables (chapitre Q-2, r.35).

12.3 Zone de protection municipale

Le bien-fonds n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone de protection, d'une bande de protection, d'une zone d'inondation ou d'une zone à risque établie par le règlement municipal de zonage.

13- LOIS PARTICULIÈRES :

13.1 Zone aéroportuaire

Le bien-fonds n'est pas situé à l'intérieur d'une zone aéroportuaire établie par un règlement adopté sous l'autorité de la Loi sur l'aéronautique (L.R.C.1985, c.A-2).



Yves Madore
Arpenteur-géomètre

149 rue Jacques-Cartier Nord, Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec) J3B 6S7
Tél. : 450 347-6345 • www.arpentagemadore.ca • arpentage@madoreag.com

13.2 Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles

Le bien-fonds est ^{exclus} inclus à l'intérieur d'une zone protégée pour fins agricoles en vertu de la Loi sur la Protection du Territoire Agricole (RLRQ, c.P-41.1). ~~CEPENDANT~~, des droits acquis aux termes des articles 101 et 103 de la Loi 90 ~~pourraient~~ s'appliquer puisque ladite maison a été construite avant le 9 novembre 1978. ^{et Patrimoine} ^{comme triple garage}

13.3 Ensemble immobilier

^{Les immeubles} L'immeuble ci-haut décrit ne représente pas d'éléments apparents d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la Loi sur la régie du logement (RLRQ, c. R-8.1).

13.4 Loi sur le patrimoine culturel

Selon le registre foncier, le bien-fonds ci-haut désigné ne serait pas classé comme un immeuble patrimonial et ne serait pas situé dans une aire de protection d'un immeuble patrimonial classé en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002) et aucune disposition similaire n'apparaît au règlement municipal de zonage.

LE PLAN

Le plan ci-joint illustre l'immeuble ci-haut désigné, sa contenance et les principaux éléments qui l'occupent. Il fait partie intégrante du présent certificat de localisation.

SYSTÈME DE MESURE

Les mesures dans ce rapport et sur le plan ci-joint sont en mètres (SI).

UTILISATION DES DOCUMENTS

Toute reproduction est interdite en vertu des dispositions de la loi sur les droits d'auteur R.S.C., C-30, S1.

Ce rapport ainsi que le plan qui l'accompagne font parties intégrantes du présent certificat de localisation qui a été préparé uniquement pour les fins d'une transaction immobilière et/ou d'un financement. Ce certificat de localisation a été préparé pour le compte et le seul bénéfice du mandant et de ses ayants droit. Il ne devra en aucun temps être utilisé ou invoqué pour d'autres fins auxquelles il est destiné, sans l'autorisation écrite du soussigné.

ou faire valoir ses droits

CERTIFICAT

Je certifie que le présent rapport et le plan qui l'accompagne sont conformes aux renseignements obtenus par le mesurage et l'observation des lieux et à ceux fournis par les documents que j'ai pu recueillir.

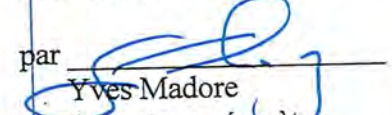
Toutes les mesures des structures aux limites de la propriété ont été prises au revêtement extérieur.

Préparé à Saint-Jean-sur-Richelieu, ce dix-huitième jour du mois de septembre de l'an deux mille vingt-trois, sous le numéro 65260 de mes minutes (dossier 27376).


Yves Madore
Arpenteur-géomètre

Copie conforme de l'original

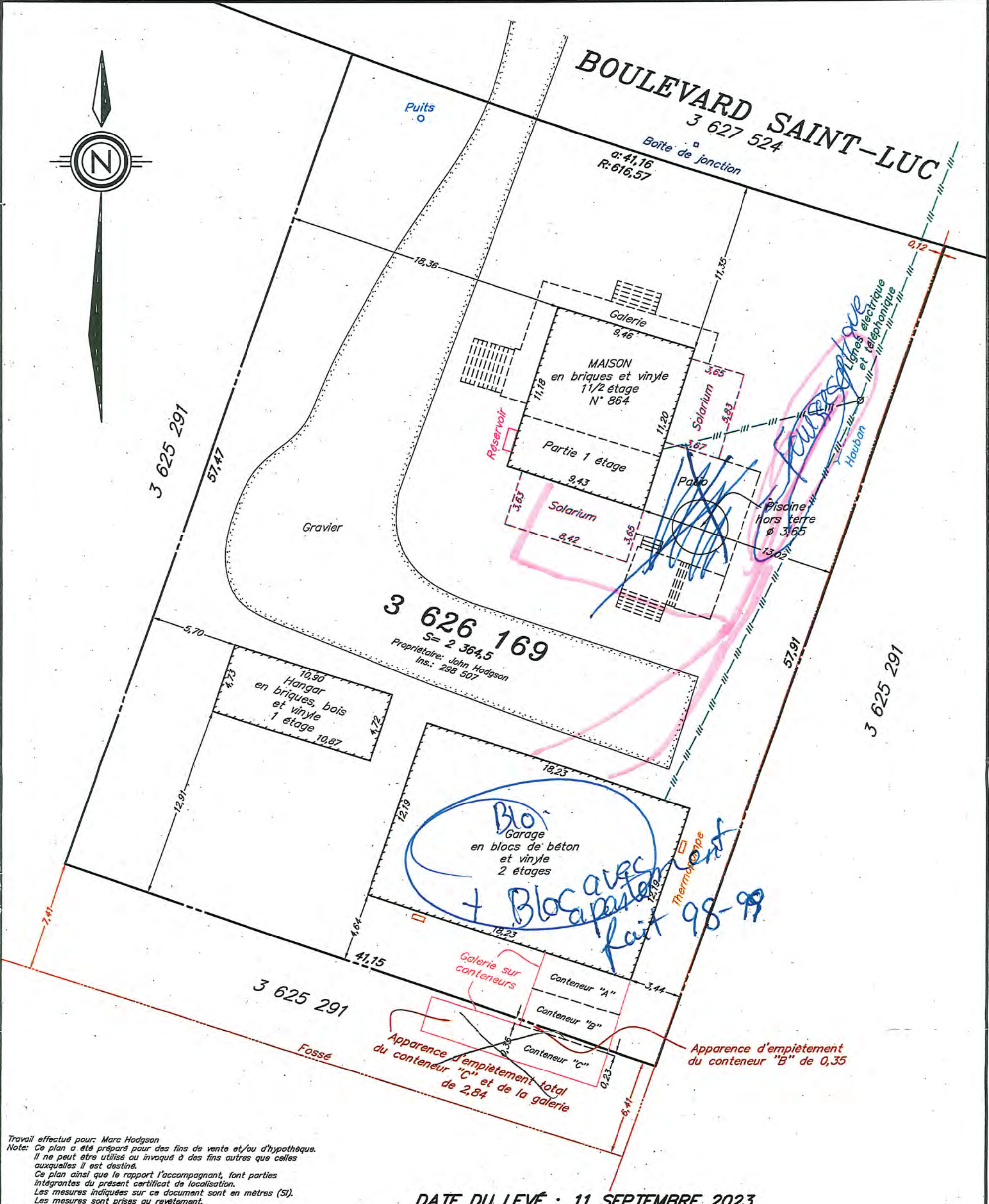
émise le 20 SEP. 2023
à Saint-Jean-sur-Richelieu

par 
Yves Madore
Arpenteur-géomètre





BOULEVARD SAINT-LUC
3 627 524



Travail effectué pour: Marc Hodgson
Note: Ce plan a été préparé pour des fins de vente et/ou d'hypothèque. Il ne peut être utilisé ou invoqué à des fins autres que celles auxquelles il est destiné. Ce plan ainsi que le rapport l'accompagnant, font parties intégrantes du présent certificat de localisation. Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (SI). Les mesures sont prises au revêtement.

DATE DU LEVÉ : 11 SEPTEMBRE 2023

LOT(S): 3 626 169 CADASTRE DU QUÉBEC CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: SAINT-JEAN MUNICIPALITÉ: VILLE DE SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU		<ul style="list-style-type: none"> ⊗ Borne-fontaine ^ Hauban ⊙ Lampadaire ⊙ Poteau ⊙ Puisard ⊙ Regard R.F. ⊙ Repère en fer trouvé ⊙ Valve
NATURE DU TRAVAIL: CERTIFICAT DE LOCALISATION	MINUTE: 65260 ÉCHELLE: 1:250	Copie conforme à l'original émise le 20 SEP. 2023 YVES MADORE ARPENTEUR-GÉOMÈTRE
PRÉPARÉ À SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU, LE 18 SEPTEMBRE 2023		DOSSIER: 27376
arpenteurs-géomètres	149 Jacques-Cartier Nord Saint-Jean-sur-Richelieu, Québec, J3B 6S7 Tel : (450) 347-6345	PAR: YVES MADORE ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

D.A.O.: sb
Vér.: ym

452030

DONATION

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
Le vingt juin (2024-06-20).

Devant **Me Nathalie DAGENAIS**, notaire en la ville de Saint-Jean-sur-Richelieu, province de Québec, Canada.

COMPARAISSENT :

John HODGSON [redacted] résidant au [redacted]
[redacted]

ci-après nommé «le DONATEUR»;

ET

Marc HODGSON [redacted], résidant [redacted]
[redacted]

ci-après nommé «le DONATAIRE»;

LESQUELS conviennent de ce qui suit, savoir:

OBJET DU CONTRAT

Le donateur donne au donataire tous ses droits, titres et intérêts dans l'immeuble dont la désignation suit:

DÉSIGNATION

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro TROIS MILLIONS SIX CENT VINGT-SIX MILLE CENT SOIXANTE-NEUF (3 626 169) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Saint-Jean.

Avec maison y érigée, portant le numéro 864 boul. Saint-Luc, Saint-Jean-sur-Richelieu, province de Québec, J2W 2G6, circonstances et dépendances.

Tel que le tout se trouve actuellement avec toutes les servitudes actives, passives, apparentes ou occultes, pouvant grever ledit immeuble, dont notamment : a) une servitude en faveur de Bell Canada publiée sous le numéro 32 428; b) une servitude en faveur de Southern Canada Power Company Limited publiée sous le numéro 49 548.

GARANTIE

La présente donation est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls du donataire.



ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Le donateur est propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis d'Éric Plante, en vertu d'un acte de vente reçu devant Me Bertrand Ducharme, notaire, le trente novembre mil neuf cent quatre-vingt-dix-huit (30-11-1998), publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Saint-Jean sous le numéro 298 507.

DOSSIER DE TITRES

Le donateur s'engage à remettre au donataire tous les titres ainsi que le certificat de localisation en sa possession.

POSSESSION

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

DÉCLARATIONS DU DONATEUR

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

1. L'immeuble est libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque, sauf quant à ce qui suit : hypothèque entre La Banque Toronto Dominion et John Hodgson, publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Saint-Jean, sous les numéros 298 506, 11 599 251 et 18 985 029; laquelle sera payée et radiée suite aux présentes.
2. Tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation quant aux taxes municipales et quant aux taxes scolaires.
3. Il n'a reçu aucun avis d'une autorité compétente à l'effet que l'immeuble n'est pas conforme aux règlements et lois en vigueur.
4. L'immeuble n'a subi aucune construction, réparation, amélioration, embellissement ou transformation.
5. L'immeuble est sujet à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, mais bénéficie de droits acquis en vertu de ladite Loi.
6. L'immeuble ne fait pas partie d'un ensemble immobilier.
7. L'immeuble 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.
8. 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*.
9. 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*.

10. Il a été, lui-même ou par l'intermédiaire de tiers, en possession paisible, continue, publique et non équivoque de l'immeuble faisant l'objet de la présente donation.

11. Personne ne conteste ni n'a contesté les limites de son droit de propriété.

OBLIGATIONS

D'autre part, le donataire s'oblige à ce qui suit:

1. 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;

2. Payer tous les impôts fonciers échus et à échoir, y compris la proportion de ceux-ci pour l'année courante à compter de ce jour 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;

3. Payer les frais et honoraires des présentes, de leur publicité et des copies pour toutes les parties.

RÉPARTITIONS

Les parties déclarent ne faire entre elles aucune répartition quant aux taxes foncières non plus que quant à tout autre objet.

CONSIDÉRATION

Cette donation est faite sans aucune considération.

ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

John HODGSON déclare qu'au moment de l'acquisition de l'emplacement faisant l'objet des présentes, il était [REDACTED]

Marc HODGSON déclare être [REDACTED]

CLAUSE INTERPRÉTATIVE

Chaque fois que 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. Spécialement le mot "immeuble" employé sans autre indication dans le présent acte, signifie tous et chacun des immeubles ci-dessus donnés. —

Les mots "donateur" et "donataire" employés au masculin singulier dans la présente donation, désignent toutes les personnes nommées dans la comparution du présent acte, qu'elles soient physiques, morales ou de sexe féminin ; advenant le cas où il y avait plusieurs donataires, ces derniers s'engagent et s'obligent conjointement et solidairement, de la même façon que s'il y avait plusieurs donateurs, ces derniers s'engagent et s'obligent conjointement et solidairement.

DÉCLARATION DES PARTIES RELATIVEMENT À LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (T.P.S.) ET LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (T.V.Q.)

Le donateur déclare que l'immeuble faisant l'objet de la présente donation 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 relativement à l'acquisition ou à des améliorations apportées à l'immeuble, le donateur 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*.

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

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

a) Les prénoms, noms et adresse de la résidence principale du donateur sont: John HODGSON, [REDACTED]
Pro [REDACTED]

b) Les prénoms, noms et adresse de la résidence principale du donataire sont: Marc HODGSON, [REDACTED]
[REDACTED]

c) Le nom de la municipalité sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble est: Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu.

d) Le montant de la contrepartie pour le transfert, selon le donateur et le donataire est de zéro dollar (0,00\$)


e) Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation, selon le donateur et le donataire est de quatre cent quatre-vingt-douze mille sept cent quarante-trois dollars (492 743,00 \$).


f) Le montant du droit de mutation est de cinq mille six cent vingt-trois dollars et soixante-cinq cents (5 623,65 \$).

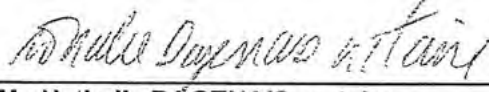
g) L'immeuble visé par le transfert est un immeuble corporel seulement et ne comprend pas de meubles visés à l'article 1.0.1 de la Loi autorisant les municipalités à percevoir des droits sur les mutations immobilières.

DONT ACTE à Saint-Jean-sur-Richelieu, sous le numéro seize mille sept cent quatre-vingt-six
(16 786--) des minutes du notaire soussignée.

LECTURE FAITE, les parties signent avec et en présence du notaire.


John HODGSON
Le 20-06-2024 à 14:35


Marc HODGSON
Le 20-06-2024 à 14:35


Me Nathalie DAGENAIS, notaire
Le 20-06-2024 à 14:35

COPIE CONFORME à l'original
demeuré en mon Étude.



Minute numéro: 16786

Le: 20 juin 2024

Dossier numéro: ND 24-7449

DONATION

par

John HODGSON

à

Marc HODGSON

Expédition: 1

Publié à: Saint-Jean

Le: 21 juin 2024

Sous le numéro: 28 787 737



Me Nathalie Dagenais

NOTAIRE

525 boul. du Séminaire Nord

Bureau 100

Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec)

J3B 5L8

Téléphone : (450) 348-7599

Télécopieur : (450) 346-2028

Internet : ndagenais@notarius.net

VENTE

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ, le vingt-six juin
(2025-06-26)

DEVANT ME Luce MORROW, notaire à
Saint-Jean-sur-Richelieu, province de Québec.

COMPARAISSENT:

Marc HODGSON, résidant au [REDACTED]
[REDACTED]

CI-APRÈS NOMMÉ « LE VENDEUR »

ET:

Nadia MARTEL, résidant au [REDACTED]
[REDACTED]

CI-APRÈS NOMMÉE « L'ACQUÉREUR »

LESQUELS conviennent:

OBJET DU CONTRAT

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

DÉSIGNATION

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro **TROIS MILLIONS SIX CENT VINGT-SIX MILLE CENT SOIXANTE-NEUF (3 626 169)** du «CADASTRE DU QUÉBEC», dans la circonscription foncière de **Saint-Jean**.

Avec bâtisses dessus érigées et notamment une maison portant le numéro 864, boulevard Saint-Luc, Saint-Jean-sur-Richelieu, Québec, J2W 2G6.

Tel que le tout se trouve présentement avec les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes attachées audit immeuble, et notamment :

- une servitude en faveur de La Cie de Téléphone Bell résultant de l'acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Saint-Jean sous le numéro 32 428;

- une servitude en faveur de Southern Canada Power Company Limited résultant de l'acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Saint-Jean sous le numéro 49 548.



Le tout est sous réserve des droits d'Hydro-Québec d'occuper une partie de la propriété pour fins d'installation des circuits, poteaux et équipements nécessaires au branchement du réseau, le tout conformément au règlement numéro 634 relatif aux conditions de fourniture d'électricité.

ÉGALEMENT sont inclus et/ou exclus de la présente vente tous les effets mobiliers stipulés à l'offre d'achat datée du 8 janvier 2025, de ses addendums et contre-offre s'il y a lieu.

ÉTABLISSEMENT DE PROPRIÉTÉ

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble présentement vendu pour l'avoir acquis de John Hodgson suivant acte de donation reçu devant Me Nathalie Dagenais, notaire, le 21 juin 2024 et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Saint-Jean sous le numéro 28 787 737.

GARANTIE

Cette vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acquéreur.

DOSSIER DE TITRES

Le vendeur remet à l'acquéreur tous les titres en sa possession.

En outre, le vendeur subroge l'acquéreur dans tous ses droits relativement à tout document de titres ou copie de certificat de localisation actuellement entre les mains de son créancier hypothécaire (ou de ses créanciers hypothécaires).

POSSESSION

L'acquéreur sera propriétaire de l'immeuble avec possession juridique immédiate et occupe l'immeuble depuis le 20 janvier 2025, date à laquelle elle est devenue locataire.

TRANSFERT DES RISQUES

Les parties conviennent que nonobstant la date de délivrance de l'immeuble, l'acheteur en assume les risques de perte à compter de la date des présentes (art. 1456 al. 2 C.c.Q.).

DÉCLARATIONS DU VENDEUR

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

1. L'immeuble est libre de tout privilège, hypothèque, redevance ou charge quelconque, sauf:

- une hypothèque consentie en faveur de La Banque Toronto-Dominion, créée aux termes de l'acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Saint-Jean sous le numéro 28 763 667. **Laquelle hypothèque sera entièrement remboursée et sera radiée incessamment.**

2. Tous les impôts fonciers, taxes municipales générales et spéciales, taxes scolaires échus et dus ont été payés sans subrogation aux dates que fait mention l'état des répartitions signé entre les parties en date des présentes.

3. Tous les droits de mutation ont été acquittés.

4. Qu'à sa connaissance, aucun avis écrit ou verbal de non-conformité n'a été émis par les autorités municipales, provinciales ou autres concernant cet immeuble découlant de quelque loi ou règlement en vigueur.

5. Il n'a reçu aucun avis d'une homologation ou expropriation projetée sur l'immeuble.

6. La construction érigée sur l'immeuble de même que les circonstances et dépendances n'ont pas fait l'objet de rénovation, amélioration, ou autres travaux de quelque nature que ce soit depuis les quarante-cinq (45) derniers jours qui soient demeurés impayés.

7. L'immeuble ne fait pas partie d'un ensemble immobilier.

8. Les biens meubles mentionnés dans l'avant-contrat et garnissant l'immeuble lui appartiennent et sont libres de toutes dettes.

9. Il a acquitté toutes les factures exigées jusqu'à ce jour par Hydro-Québec et Gaz Métropolitain, s'il y a lieu et, il s'engage de plus à acquitter tous les frais dus à Hydro-Québec et Gaz Métropolitain depuis le dernier relevé et jusqu'à la date d'occupation par l'acquéreur.

10. Il est un résident canadien au sens de la **Loi sur 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 fait 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**.

DÉCLARATIONS DE L'ACQUÉREUR

L'acquéreur déclare, concernant les servitudes et autres charges qui sont dénoncées par le vendeur aux termes des présentes, qu'il n'entend aucunement renoncer aux bénéfices de la prescription ou à tout autre droit et recours qu'il pourrait être habilité à faire valoir à l'encontre de ces servitudes et autres charges.

OBLIGATIONS

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

1. Prendre l'immeuble vendu dans l'état où il se trouve actuellement, l'acquéreur déclarant l'avoir vu et en être satisfait. Il reconnaît qu'il est de sa responsabilité de vérifier auprès des autorités compétentes que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux lois et règlements en vigueur.

2. Payer tous les impôts fonciers, taxes municipales et taxes scolaires échus et à échoir, à compter de la date des répartitions, tel que fait foi l'état des répartitions signé entre les parties et aussi payer à compter de la même date tous les versements en capital et intérêts à échoir sur toutes les taxes spéciales, s'il y a lieu, imposées dont le paiement est réparti sur plusieurs années.

3. Payer les frais et honoraires des présentes, des copies pour toutes les parties, de leur inscription et de l'examen des titres.

RÉPARTITIONS

Les parties déclarent avoir fait entre elles les répartitions d'usage en date du **26 juin 2025** et ce à leur satisfaction mutuelle.

Il est entendu toutefois que ces répartitions pourront être révisées à la demande d'une partie dans le cas où les données sur la base desquelles elles seront effectuées s'avéraient incomplètes ou inexactes, les parties s'engageant, par les présentes, à régler alors entre elles, à l'amiable et de bonne foi, lesdites répartitions.

Les comparants déclarent, de plus, avoir rempli les formalités requises avec Hydro-Québec, la compagnie de téléphone et s'il y avait lieu la compagnie de câblodistribution, de système d'alarme ainsi que la compagnie de gaz naturel, et ce à leur entière satisfaction prenant ces items sous leur entière responsabilité.

DÉCLARATION RELATIVE A L'AVANT-CONTRAT

Cette vente est faite en exécution de la promesse d'achat (38640), de son annexe F (37750), de son annexe R (52322), de sa contre-proposition (13260) et de ses modifications et avis et suivi de réalisation de conditions (24507, 47234, 47254 et 71467) signés entre les parties. Sauf incompatibilité, les parties confirment les ententes qui y sont contenues mais non reproduites aux présentes.

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Le vendeur déclare remettre à l'acquéreur le certificat de localisation préparé par Yves Madore, arpenteur-géomètre, en date du 18

septembre 2023, sous la minute 65260 de son index, et garantit qu'il est en tout point conforme à l'état actuel dudit immeuble et qu'aucune addition, soustraction, modification ou autre n'est susceptible d'apparaître sur ledit immeuble.

L'acquéreur déclare être satisfait dudit certificat de localisation et en donne quittance totale et finale au vendeur.

PRIX

La présente vente est faite pour le prix de **SEPT CENT QUARANTE-CINQ MILLE DOLLARS (745 000,00\$)** que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur, dont quittance totale et finale.

DÉCLARATION 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 ne réclamera pas de crédit de taxe sur les intrants relativement à l'acquisition ou à des améliorations apportées à l'immeuble, et que, en conséquence, la présente vente constitue une fourniture exonérée suivant les dispositions de ces lois.

Le vendeur fait cette déclaration de bonne foi et avec la même force et le même effet que si elle était faite sous serment au sens de la *Loi sur la Preuve* au Canada et il se porte garant du paiement de toute taxe qui pourrait être exigible du fait que la présente déclaration serait fautive ou erronée.

LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES

L'immeuble présentement vendu est sujet à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

Le vendeur déclare que lorsque les dispositions de la Loi lui ont été rendues applicables, le lot vendu était déjà utilisé à une fin autre que l'agriculture (résidentielle), en conséquence, le vendeur peut se prévaloir des droits acquis prévus aux articles 101 et 103 de la Loi.

LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME

L'acquéreur 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 s'être informé personnellement et préalablement aux présentes des dispositions de la Loi et des règlements auprès des autorités publiques concernant la construction et le zonage municipal.

ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

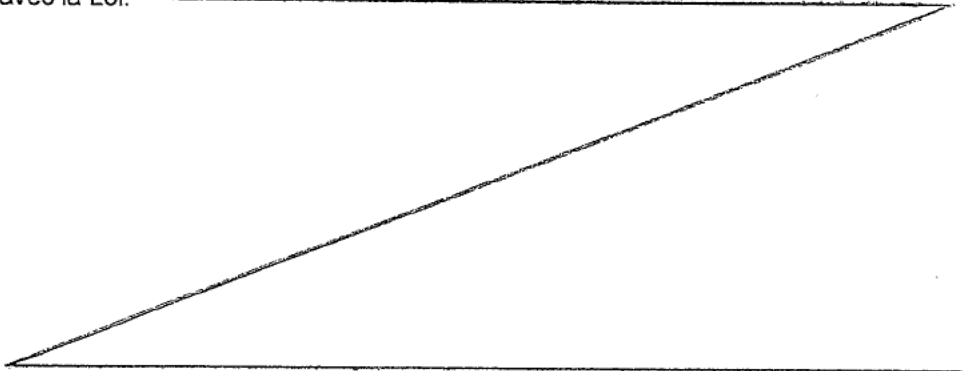
Marc HODGSON déclare qu'il est [REDACTED]
[REDACTED]

Nadia MARTEL déclare [REDACTED]
[REDACTED]

CLAUSES INTERPRÉTATIVES

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.

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

1. Les noms, prénoms et adresses des cédant/cessionnaire sont ceux mentionnés dans la comparution.
 2. Le nom de la ville où est situé l'immeuble est **Saint-Jean-sur-Richelieu**.
 3. Selon les cédant/cessionnaire, le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble est de **SEPT CENT QUARANTE-CINQ MILLE DOLLARS (745 000,00 \$)**.
 4. Selon les cédant/cessionnaire, le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de **SEPT CENT QUARANTE-CINQ MILLE DOLLARS (745 000,00 \$)**.
 5. Le montant du droit de mutation est de **TREIZE MILLE TROIS DOLLARS ET CINQUANTE CENT(S) (13 003,50 \$)** représentant le pourcentage prévu par la loi de la valeur de la contrepartie.
 6. Cependant, les cessionnaires reconnaissent que la municipalité concernée peut fixer un montant supérieur de droit de mutation, si elle établit, conformément à la Loi, une base d'imposition plus élevée que celle stipulée aux présentes ou si elle décrète un droit supplétif en conformité avec la Loi. Les cessionnaires s'engagent à payer ce droit de mutation, tel qu'il sera déterminé par la municipalité concernée, sous réserve de son droit de le contester en conformité avec la Loi.
- 

7. Les parties déclarent qu'il n'y a pas de transfert à la fois d'un immeuble corporel et de meubles visés à l'article (1.0.1) de la Loi.

DONT ACTE à Saint-Jean-sur-Richelieu, sous le numéro douze mille quatre-vingt-neuf ----- (12 089) des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les parties signent en présence du notaire.

[Redacted signature area]

Marc HODGSON
Le 26 juin 2025, à 11:40

[Redacted signature area]

Nadia MARTEL
Le 26 juin 2025, à 11:15

Luce Morrow, Notaire
Me Luce MORROW, notaire
Le 26 juin 2025, à 11:21

COPIE CONFORME DE LA MINUTE DES PRÉSENTES DEMURÉE EN MON ÉTUDE

Luce Morrow, Notaire

Minute no : 12 089

Le : 26 juin 2025

Vente

Par

Marc HODGSON

À

Nadia MARTEL

Dossier : 25-0039

Publié à : Saint-Jean

Le : 26 juin 2025

Sous le no : 29 556 057



Me LUCE MORROW,
Notaire et conseiller juridique

640, 1^{ère} rue
Saint-Jean-sur-Richelieu
(Québec) J2X 3B6

Tél. (450) 348-3337
Fax (450) 741-1953

Minute no : 65260

Dossier no : 27376

Date :

18 septembre 2023

CERTIFICAT DE LOCALISATION

LOT :

3 626 169

CADASTRE :

Cadastre du Québec

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE :

Saint-Jean

MUNICIPALITÉ :

Saint-Jean-sur-Richelieu



Yves Madore
Arpenteur-géomètre

(Cessionnaire des greffes de Laurent Véronneau, a.-g. et Charles Godin, a.-g.)

149 rue Jacques-Cartier Nord,
Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec) J3B 6S7

Téléphone : 450 347-6345

Télécopieur : 450 347-8669

www.arpentagemadore.ca
arpentage@madoreag.com

Minute no : 65260

Dossier no : 27376

Date : 18 septembre 2023

CERTIFICAT DE LOCALISATION

LOT :
3 626 169

CADASTRE :
Cadastre du Québec

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE :
Saint-Jean

MUNICIPALITÉ :
Saint-Jean-sur-Richelieu



Yves Madore
Arpenteur-géomètre

(Cessionnaire des greffes de Laurent Véronneau, a.-g. et Charles Godin, a.-g.)

149 rue Jacques-Cartier Nord,
Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec) J3B 6S7

Téléphone : 450 347-6345
Télécopieur : 450 347-8669

www.arpentagemadore.ca
arpentage@madoreag.com

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-DOUZE - - - - -

le quatorze septembre;

Devant M^e YVON PERRIER - - - - - , notaire à Saint-Jean, district d'Iberville - - - - - province de Québec.

COMPARAISSENT:

La Caisse populaire de Saint-Luc - - - - - , régie par la loi des Caisses d'épargne et de crédit, ayant son siège social à Saint-Luc, P.Q. - - - - - ci-après représentée par Monsieur Marcel Seguin, gérant - - - - - dûment autorisé à signer au nom de la Caisse et pour elle -

~~dûment autorisé à signer au nom de la Caisse et pour elle suivant résolution du conseil d'administration adoptée à une séance tenue le - - - - - mil neuf cent~~

et en vertu d'une résolution de la Commission de Crédit adoptée à une séance tenue le trente-et-un août mil neuf cent soixante-douze - - - dont copies certifiées par le gérant demeurent annexées à la minute des présentes après avoir été contresignées « pour identification » par le mandataire; ci-après nommée « LE PRÊTEUR ».

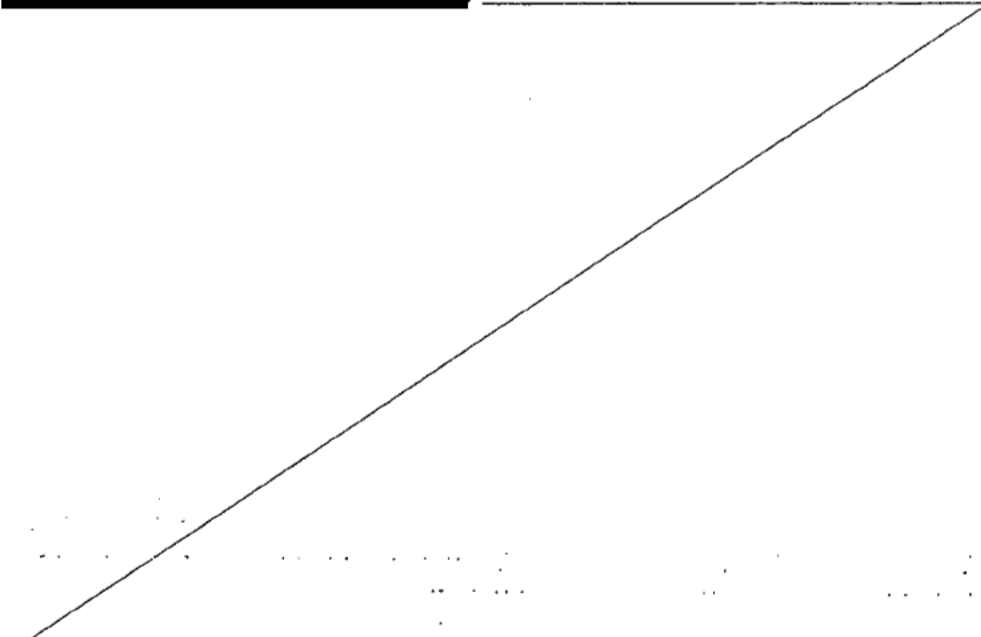
Et DAME JACINTE GRISE, [REDACTED]

*Ans d'adues
Nb. 10 067*

Par dépôt No 48443
le 6 Octobre
1976

les privilèges et hypothèques
résultant de l'acte no 113934
sont radiés.

[Signature]



ci-après nommé « L'EMPRUNTEUR ».

LESQUELS font les conventions suivantes:

I: EMPRUNT — L'emprunteur reconnaît devoir au prêteur la somme de SIX MILLE - - - - - dollars (\$6,000.00 - - - - -) pour prêt que le prêteur lui a consenti.

II: INTÉRÊT ET REMBOURSEMENT — Ce prêt porte intérêt au taux de neuf et demi - - - - - pour cent (9-1/2 %) l'an, calculé à compter du déboursé du présent prêt.

N^o 113934
Etabli le 20 Septembre
MIL NEUF CENT SOIXANTE
deux 11
[Signature]
FQ-1200
10-71
I. DIETRICH

L'emprunteur s'oblige à rembourser le présent prêt dans deux ans (2) de ce jour.

par-versement

par versements mensuels - - - - -
égaux et consécutifs de quatre vingt-dix - - - - -
dollars (\$90.00.....) chacun, le paiement du premier versement devant être fait le vingt-octobre - - - - -
mil neuf cent soixante-douze.
et les autres successivement jusqu'à parfait remboursement, avec intérêt au taux de neuf et demi - - - - - pour cent (9-1/2 %) l'an, l'intérêt étant payable en plus du versement, l'intérêt étant inclus dans ledit versement.

Malgré le mode de remboursement et le délai convenus ci-dessus, le prêteur se réserve le privilège d'exiger, en tout temps après deux (2) ans de la date des présentes, le remboursement de tout solde alors dû en capital, intérêts, frais et accessoires, moyennant un préavis écrit de trois mois donné au débiteur.

III: CAPITALISATION — Tout versement d'intérêt non payé à échéance sera capitalisé et produira lui-même intérêt au même taux, mais pourra toujours être exigé sur simple demande.

Tout paiement, tant de capital que d'intérêt et d'accessoires, devra être effectué au bureau du prêteur.

IV: ANTICIPATION — L'emprunteur ou ses ayants droit pourront toujours faire avant l'échéance le remboursement de la somme prêtée, en tout ou en partie.

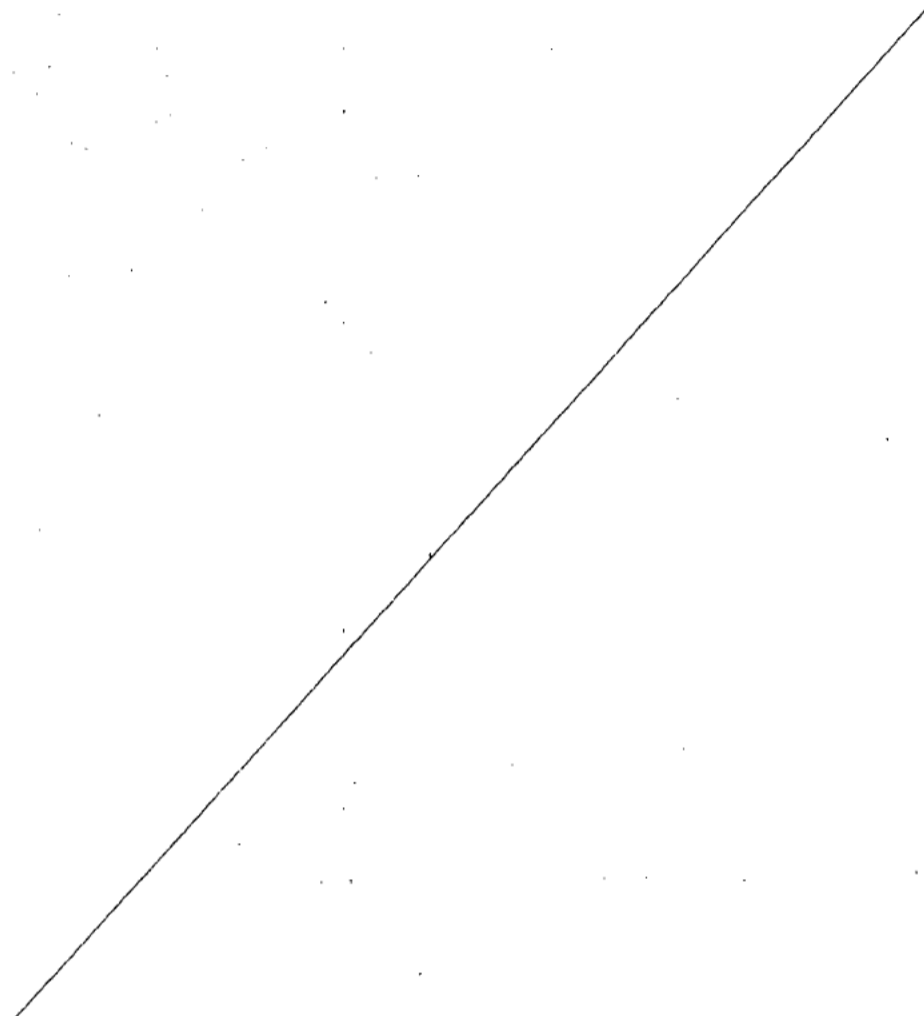
Mais dans le cas de remboursement partiel, si ce remboursement est fait avec des deniers empruntés, l'emprunteur devra reconnaître l'antériorité de la créance du prêteur pour la portion qui ne serait pas remboursée.

V: HYPOTHÈQUE — À la garantie de l'exécution de toutes ses obligations, l'emprunteur affecte et hypothèque spécialement, à compter de ce jour, pour le plein montant de la créance, en principal et intérêts, les immeubles ci-après décrits et désignés par le présent acte « Les immeubles », à savoir:

DÉSIGNATION CADASTRALE

Un immeuble connu et désigné comme étant une partie du lot originaire numéro cent soixante-dix (Ptie 170) du cadastre officiel de la Ville de Saint-Luc, mesurant cent trente-cinq pieds de largeur sur cent quatre-vingt-dix pieds de profondeur, mesures anglaises, bornée comme suit:- Au nord par le Boulevard St-Luc, à l'Est par partie du lot 169 dudit cadastre, au Sud et à l'Ouest par le résidu dudit lot numéro 170 dudit cadastre, appartenant à M. Wilfrid Clermont. Le tout avec bâtisse dessus construite et plus spécialement une propriété portant le numéro 864 Boulevard St-Luc, St-Luc, P.Q.

DÉSIGNATION CADASTRALE (suite)



Ces immeubles comprennent les immeubles par destination, c'est-à-dire l'outillage, la machinerie, les meubles meublants et autres objets mobiliers semblables placés par l'emprunteur dans les lieux hypothéqués, pour compléter son exploitation.

DÉSIGNATION CIVIQUE

Ces immeubles portent le(s) numéro(s) civique(s) 864

de Boulevard St-Luc

de la Ville de St-Luc, P.Q.

VI: PÉNALITÉ — S'il faisait défaut de respecter l'une quelconque des obligations stipulées à l'acte et qu'à la suite de tel défaut le prêteur demande le remboursement intégral du prêt en capital, intérêts et accessoires, l'emprunteur convient de payer au prêteur en plus du capital, des intérêts et accessoires, à titre de pénalité, un montant égal à quinze pour cent (15%) du montant total alors dû en capital et intérêts.

VII: HYPOTHÈQUE ADDITIONNELLE — Pour assurer le paiement de l'indemnité prévue à l'article précédent et de tous les montants payables au prêteur en vertu du présent contrat et dont le remboursement n'est pas garanti par l'hypothèque constituée ci-haut, l'emprunteur hypothèque spécialement la propriété en faveur du prêteur jusqu'à concurrence de la somme additionnelle de douze cents - - - - - dollars (\$ 1200.00).

VIII: ASSURANCES — L'emprunteur devra, pendant la durée du présent prêt, faire assurer et maintenir assurés, à ses frais, contre l'incendie, l'ouragan et la foudre, à la satisfaction et au bénéfice du prêteur, pour un montant couvrant toujours le principal de la somme prêtée, soit dans la Société d'Assurance des Caisses Populaires, ou dans toute autre compagnie ou société du choix du prêteur (cependant l'emprunteur demeurera libre d'indiquer l'agent de son choix), les bâtiments présentement hypothéqués (clause de co-assurance exclue), et maintenir cette assurance jusqu'au remboursement complet du prêt, principal, intérêts et accessoires; remettre la police d'assurance au prêteur, sans délai, à laquelle devra toujours être annexée la clause relative à la garantie hypothécaire, et lui fournir le certificat de renouvellement au moins quinze jours avant l'échéance de la police; remettre, de plus, et transporter immédiatement au prêteur toutes polices d'assurance-incendie concurrentes.

À défaut par l'emprunteur de se conformer à cette clause d'assurance, le prêteur pourra, sans y être tenu, assurer lui-même les bâtiments ci-dessus; les sommes par lui déboursées à cette fin seront exigibles immédiatement de l'emprunteur avec intérêt au taux ci-dessus fixé.

En cas de sinistre, le prêteur touchera l'indemnité directement des assureurs jusqu'à concurrence de ce qui lui sera dû, sans l'intervention de l'assuré, et, dès à présent, l'emprunteur autorise les assureurs à régler d'une manière définitive toute réclamation ou à effectuer tout compromis que le prêteur croirait devoir faire avec les assureurs; l'emprunteur constitue d'avance l'indemnité en dépôt entre les mains du prêteur; ce dernier pourra ensuite imputer ce montant, en tout ou en partie, soit en déduction de ce qui lui sera dû, soit au paiement, en tout ou en partie, de la reconstruction ou réparation des bâtiments hypothéqués, sans que ses droits, privilèges et hypothèques ne soient pour cela diminués ou affectés d'aucune manière du fait de la réception de l'indemnité.

En cas de sinistre, l'emprunteur avertira sans délai le prêteur et il ne pourra procéder à la reconstruction ou réparation de l'édifice sans le consentement préalable écrit du prêteur.

IX: CHARGES FONCIÈRES — L'emprunteur paiera lui-même et sans subrogation, à leur échéance, toutes taxes et cotisations municipales et scolaires, répartitions, impositions foncières, rentes, comptes d'électricité ou autres dettes qui grèveront ou pourront grever les immeubles hypothéqués et remettra au prêteur, dans les trente jours suivant l'échéance, les reçus de ces divers paiements.

X: ALIÉNATION OU TRANSFERT DE LA PROPRIÉTÉ — L'emprunteur s'engage à dénoncer au prêteur, dans un délai de deux mois, tout décès ou changement d'état civil de l'un des copropriétaires des immeubles hypothéqués.

L'emprunteur ne pourra vendre, hypothéquer ou autrement aliéner la propriété hypothéquée sans le consentement préalable écrit du prêteur. Il devra obtenir l'autorisation du prêteur pour toute aliénation volontaire des immeubles hypothéqués, au moyen d'une résolution de la commission de crédit du prêteur. Cette résolution devra être citée dans l'acte constatant cette aliénation et une copie certifiée devra demeurer annexée à la minute d'icelui. Pour que cette autorisation soit effective, l'acquéreur devra, de plus, s'obliger personnellement à rembourser toutes sommes alors dues sur le présent prêt, avec les intérêts, frais et accessoires, et remettre au prêteur, sans délai et sans frais, une copie portant certificat d'enregistrement de tout acte de mutation des immeubles hypothéqués et quand il y a un certificat de recherches au dossier, il faudra le faire continuer, aux frais de l'acquéreur.

XI: ENTRETIEN DE LA PROPRIÉTÉ — Pendant la durée du présent prêt, l'emprunteur maintiendra en bon état la propriété avec bâtisses dessus construites, circonstances et dépendances et y fera toutes réparations nécessaires, et des représentants du prêteur pourront, en tout temps, en faire l'inspection. L'emprunteur ne pourra faire ou autoriser aucun changement ou aucune addition à la propriété sans le consentement du prêteur et ne devra pas changer la destination des lieux.

XII: PRIVILÈGES — Si le produit de ce prêt doit servir à des réparations ou des améliorations ou à construire de nouveaux bâtiments, dans ces cas, la somme empruntée restera en dépôt dans un compte spécial au bureau du prêteur qui en contrôlera les retraits, et ne permettra tels retraits que sur production de comptes, factures, contrats ou autres pièces justificatives se rapportant aux travaux. Lorsque l'emprunteur aura épuisé le montant emprunté, il ne devra faire ou laisser faire aucun autre travail sur les immeubles sans le consentement exprès par écrit du prêteur. Le prêteur pourra aussi, pendant toute la durée et pour une période de trente jours après la fin des travaux, ou jusqu'à preuve faite qu'aucun privilège ne peut être enregistré sur les immeubles du fait de l'exécution de tels travaux, retenir un montant suffisant pour acquitter les créances susceptible de comporter de tels privilèges.

L'emprunteur convient de plus qu'après la réalisation du présent prêt, s'il vient à faire des travaux de réparation ou d'amélioration aux bâtiments hypothéqués, ou à construire de nouveaux bâtiments, il devra fournir au prêteur, avant le commencement des travaux, et à peine de déchéance du bénéfice du terme accordé, une renonciation de l'architecte, de l'entrepreneur, de tout sous-entrepreneur, des fournisseurs de matériaux, et des ouvriers à tout privilège que peut leur conférer la loi pour les sommes dues à raison d'ouvrage à exécuter ou de matériaux à fournir relativement à l'exécution des travaux projetés.

De plus, dans tous les cas, le prêteur est autorisé à payer, à même les fonds du présent prêt, jusqu'à concurrence de la somme empruntée, toute créance hypothécaire ou tout privilège en faveur d'un tiers qui pourrait primer les droits du prêteur, et, à cette fin, le montant du prêt est constitué en dépôt jusqu'à détermination de la situation hypothécaire.

XIII: TRANSPORT DES LOYERS — Pour garantir davantage le remboursement de la somme prêtée, de ses accessoires, du paiement des intérêts et des déboursés faits pour la protection de la créance, l'emprunteur transporte au prêteur acceptant, jusqu'au remboursement intégral du prêt, tous les loyers présents et futurs des immeubles hypothéqués et lui cède ses droits aux loyers.

Le prêteur percevra les loyers des immeubles hypothéqués dès qu'il aura signifié à l'emprunteur et à ses locataires son intention de se prévaloir du présent transport, et emploiera, à son choix, les loyers perçus pour le service des intérêts, le remboursement du capital ou la protection ou conservation des immeubles hypothéqués.

Le prêteur ne sera nullement responsable de son omission de percevoir les loyers à lui transportés.

Le prêteur pourra, sans responsabilité, donner à loyer tout ou partie des immeubles aux prix, termes et conditions qu'il jugera convenables à défaut de l'emprunteur de le faire.

XIV: DÉCLARATION — L'emprunteur déclare qu'il est propriétaire incommutable des immeubles qu'il hypothèque présentement, et qu'aucun privilège, aucune hypothèque ou autre inscription ne les grève présentement, et qu'il n'existe aucune cause pouvant donner droit à l'enregistrement de privilèges et hypothèques ou inscriptions quelconques sur ces immeubles, SAUF ET EXCEPTÉ: _____

XV: DÉFAUT DE L'EMPRUNTEUR — L'emprunteur sera en défaut dans les cas suivants:

1. — S'il n'observe pas l'une ou l'autre des conditions et obligations convenues dans le présent acte; ou

2. — S'il fait faillite, cession de ses biens ou devient insolvable; ou

3. — S'il ne paie pas, à leurs échéances respectives, les primes des assurances, les taxes et autres contributions foncières; ou s'il paie ses taxes par subrogation en faveur de toute personne autre que le prêteur. Le reçu des primes d'assurance devra être remis au prêteur quinze jours avant l'échéance et les autres reçus dans un délai de soixante jours de l'échéance; ou

4. — S'il ne rembourse pas immédiatement avec intérêt au taux ci-dessus, à compter d'iceux, les déboursés faits par le prêteur pour protéger sa créance ou l'immeuble; ou

5. — S'il transporte à des tiers les loyers de l'immeuble; ou

6. — S'il ne fait pas radier dans les trente jours de son enregistrement ou du jugement le maintenant, tout privilège et hypothèque ou avis de jugement pouvant primer l'hypothèque du prêteur; ou

7. — S'il ne maintient pas en bon état l'immeuble, bâtisses et dépendances, et s'il néglige d'en faire les réparations nécessaires;

La sanction de tout défaut sera de faire perdre à l'emprunteur le bénéfice du terme, sans avis ni mise en demeure, et sans préjudice pour le prêteur de se prévaloir des autres garanties ci-après.

XVI: DATION EN PAIEMENT — Si l'emprunteur est en défaut dans l'exécution de l'une ou l'autre des conditions des présentes ou si l'immeuble est saisi sur l'exécution et si le prêteur préfère ne pas poursuivre le remboursement immédiat, il pourra, à sa discrétion, être déclaré propriétaire incommutable de l'immeuble par dation en paiement de ce qui lui sera alors dû, après avoir servi à l'emprunteur et au régistreur l'avis de soixante (60) jours prévu par la loi. Cette dation en paiement, rétroagissant à la date des présentes, aura lieu franche et quitte de tous privilèges hypothèques postérieurs à la présente hypothèque, sans indemnité ni remboursement à l'emprunteur, pour quelque cause que ce soit et sans préjudice aux autres recours que la loi et le présent acte permettent au prêteur.

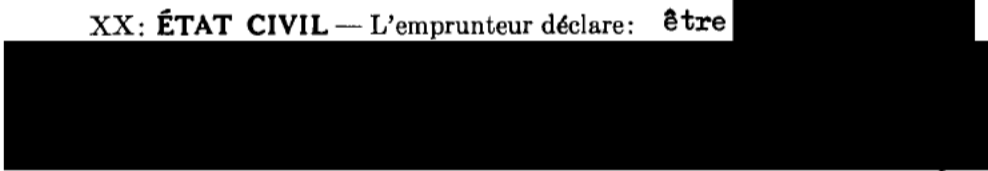
XVII: TITRES — Le prêteur gardera en sa possession le certificat de recherches, les titres de propriété et les polices d'assurance jusqu'au remboursement intégral du prêt. L'emprunteur paiera tous les honoraires de notaire en rapport avec le présent prêt, tous frais d'enregistrement et les frais d'arpentage, s'il y a lieu. L'emprunteur fournira au prêteur une copie des présentes portant le certificat d'enregistrement et copie de l'avis d'adresse.

XVIII: INDIVISIBILITÉ ET SOLIDARITÉ — La présente créance du prêteur sera indivisible et pourra être réclamée en totalité de chacun des héritiers de l'emprunteur ou de ses ayants droit, conformément à l'article 1123 du Code civil.

Si le terme « emprunteur », tel qu'employé aux présentes, désigne plus d'une personne, chacune d'elles sera solidairement responsable de l'exécution des obligations stipulées au présent contrat.

XIX: ÉLECTION DE DOMICILE — Tout avis à l'emprunteur et à tout propriétaire subséquent de la propriété pourra lui être donné à sa dernière adresse connue du prêteur, mais la signification de tout avis, mise en demeure et de toute procédure quelconque sera valable si elle est faite au bureau du protonotaire du district de Iberville - - - - - où pour les fins du présent contrat, l'emprunteur élit domicile.

XX: ÉTAT CIVIL — L'emprunteur déclare: être



XXI: ASSURANCE-VIE PRÊT — L'emprunteur autorise le prêteur à prendre sur sa vie, une police d'assurance au bénéfice du prêteur jusqu'à concurrence du montant du présent prêt et l'emprunteur s'oblige à rembourser les primes directement au prêteur, suivant la procédure établie par le prêteur.

INTERVENTION

~~.....~~

DONT ACTE à Saint-Jean, P.Q. - - - - -
sous le numéro trois mille cent quinze de mes minutes.

LECTURE FAITE, les parties signent en présence du notaire.

(SIGNE) Jacinte Grisé Thrcotte,
LA CAISSE POPULAIRE DE ST-LUC
par; Marcel Séguin,
YVON FERRIER, notaire

Vraie copie de la minute des présentes demeurée en mon Etude.
Trente-trois mots rayés sont nuls. Deux lettres rayées sont
nulles.

Yvon Ferrier, notaire

MINUTE: 8974

DEVANT

Me BERTRAND DUCHARME, notaire ayant son domicile professionnel au 1155 rue University, bureau 805, en la ville de Montréal, province de Québec, H3B 3A7.

COMPARAISSENT:

Jacinte GRISE, résidant au [REDACTED]

Date de naissance: [REDACTED]

Lieu de naissance: [REDACTED]

ci-après nommée "le vendeur"

ET

2961-4641. QUEBEC INC., corporation légalement constituée suivant la PARTIE IA de la Loi sur les Compagnies, ayant son siège social au 2775 rue Jenseis, en la ville de Saint-Hubert, province de Québec, J3Y 3W4, agissant aux présentes et ici représentée par Marc HODGSON, son représentant, dûment autorisé aux fins des présentes, ainsi qu'il le déclare;



1004855017

ci-après nommée "l'acquéreur"

LESQUELS conviennent:

OBJET DU CONTRAT

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

Certificat d'inscription
Circonscription foncière de: Saint-Jean

Réquisition présentée le 1997-08-07 14:22
date heure minute

No d'inscription 286735

Certifié par *Michelle Martineau*
Officière de la publicité des droits

8

DÉSIGNATION

Un immeuble situé en la Ville de SAINT-LUC connu et désigné comme étant le lot numéro **DEUX** de la subdivision officielle du lot originaire numéro **CENT SOIXANTE-DIX (170-2)** du cadastre de la Paroisse de Saint-Luc, circonscription foncière de Saint-Jean.

Avec la bâtisse dessus érigée portant le 864 boulevard St-Luc, en la Ville de St-Luc, Province de Québec, J2W 2G6.

Tel que le tout se trouve présentement, avec tous ses droits, circonstances et dépendances, sans exception ni réserve de la part du vendeur.

ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis de Paul Aimé Clermont, aux termes d'un acte de vente exécuté devant Me Yvon Perrier, notaire, le quinze septembre mil neuf cent soixante-douze (1972) et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Saint-Jean sous le numéro 113934.

GARANTIE

Cette vente est faite avec la garantie légale.

DOSSIER DE TITRES

Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur tous les titres en sa possession ainsi qu'un certificat de localisation préparé par Yves Madore, a.g. en date du sept octobre mil neuf cent quatre-vingt-douze (1992).

POSSESSION

L'acquéreur devient propriétaire de l'immeuble à compter de ce jour avec possession immédiate et occupation en date du quinze octobre mil neuf cent quatre-vingt-dix-sept (1997).

DÉCLARATIONS DU VENDEUR

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

1. L'immeuble est libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque.
2. Tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation jusqu'au trente-et-un décembre mil neuf cent quatre-vingt-dix-sept (1997) quant aux taxes municipales et jusqu'au trente juin mil neuf cent quatre-vingt-dix-sept (1997) quant aux taxes scolaires.
3. Tous les droits de mutation ont été acquittés.
4. Les appareils de chauffage se trouvant dans l'immeuble lui appartiennent et sont libres de tout droit.
5. Ledit certificat de localisation préparé par Yves Madore, arpenteur-géomètre, le sept octobre mil neuf cent quatre-vingt-douze, décrit l'état actuel de l'immeuble et aucune modification n'a été apportée à l'immeuble depuis cette date.
6. Il n'a reçu aucun avis d'une autorité compétente à l'effet que l'immeuble n'est pas conforme aux règlements et lois en vigueur.
7. L'immeuble ci-haut désigné est situé à l'intérieur de la zone agricole établie par la municipalité de la Ville de Saint-Luc.

Cependant le lot 170-2 bénéficie de droits acquis aux termes des articles 101 et 103 de la Loi 90 (modifiée par la Loi 76) considérant que cet emplacement était utilisé à des fins non-agricoles lorsque les dispositions de la loi relative à la Protection du Territoire Agricole du Québec ont été rendues applicables sur ce lot.

8. L'immeuble ne fait pas partie d'un ensemble immobilier.
9. L'immeuble 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.

10. 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*.
11. L'immeuble ne déroge pas aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement.
12. L'immeuble ne sert pas, en tout ou en partie, de résidence familiale.
13. 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*.

OBLIGATIONS

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

1. Prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve et tel que décrit au certificat de localisation préparé par Yves Madore, arpenteur-géomètre, le sept octobre mil neuf cent quatre-vingt-douze (1992) 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.
2. 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 de répartitions ci-après mentionnée 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.
3. Payer les frais et honoraires des présentes, de leur publicité et des copies pour toutes les parties.

RÉPARTITIONS

Les parties déclarent que toutes les répartitions d'usage ont été faites en date du six août mil neuf cent quatre-vingt-dix-sept (1997), suivant les états de compte fournis. Si d'autres répartitions s'avèrent nécessaires, elles seront effectuées à la même date.

DECLARATION RELATIVE A L'AVANT-CONTRAT

Cette vente est faite en exécution d'une offre d'achat signée par l'acquéreur et acceptée par le vendeur. Sauf incompatibilité, les parties confirment la survie des ententes de l'avant-contrat non reproduites aux présentes.

PRIX

Cette vente est faite pour le prix de **SOIXANTE-QUINZE MILLE DOLLARS (\$75,000.00)** comptant, payé par l'acquéreur, dont quittance finale de la part du vendeur.

ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

Le vendeur déclare être [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

INTERVENTION

Aux présentes intervient, André TURCOTTE,
[REDACTED] résidant [REDACTED];

LEQUEL déclare avoir pris communication des présentes, corroborer la déclaration d'état matrimonial ci-dessus faite [REDACTED] [REDACTED] concourir et consentir aux présentes en autant que besoin peut être.

DÉCLARATIONS RELATIVES À LA LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES TRANSFERTS DE TERRAINS

L'acquéreur déclare être un résident du Canada, tel que défini au paragraphe (a) de l'Article 3 de la *Loi concernant les droits sur les transferts de terrains*.

CLAUSE INTERPRÉTATIVE

Selon que le contexte le requerra, le singulier pourra s'interpréter comme pluriel et le genre masculin comme féminin, selon le cas.

Le mot "Acquéreur" peut signifier une ou plusieurs personnes de sexe féminin ou masculin ainsi qu'une ou plusieurs personnes morales ou physiques.

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

Le vendeur et l'acquéreur déclarent ce qui suit:

1. Les nom et adresse du vendeur (cédant) sont tel que ci-haut mentionnés.
2. Les nom et adresse de l'acquéreur (cessionnaire) sont tel que ci-haut mentionnés.
3. Le cédant et le cessionnaire déclarent que l'immeuble vendu par les présentes est situé dans la ville de Saint-Luc.
4. Le cédant et le cessionnaire établissent que la valeur de la contrepartie pour le transfert dudit immeuble est de SOIXANTE-QUINZE MILLE DOLLARS (\$75,000.00)
5. Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation selon le cédant et le cessionnaire s'élève à la somme de QUATRE-VINGT-CINQ MILLE CENT DOLLARS (\$85,100.00).
6. Le montant du droit de mutation payable par le cessionnaire est de SIX CENT UN DOLLARS (\$601.00).


DONT ACTE:


FAIT ET PASSÉ en la ville de Montréal, province de Québec, le sixième jour du mois d'août-----

mil neuf cent quatre-vingt-dix-sept (1997) sous le numéro HUIT MILLE
NEUF CENT SOIXANTE-QUATORZE (8974)-----


des minutes du notaire soussigné.


ET APRÈS LECTURE FAITE, les parties ont
signé en présence dudit notaire.

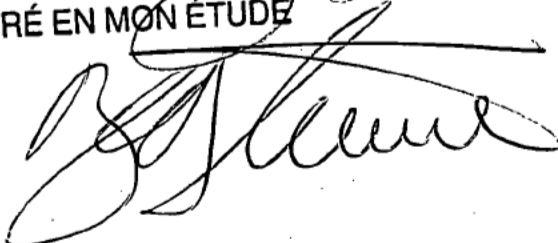

Jacinte GRISE


André TURCOTTE

2961-4641 QUEBEC INC.


par: Marc HODGSON


COPIE CONFORME À MONTREAL DUCHARME, Notaire
DEMEURÉ EN MON ÉTUDE





Minute: 9067

DEVANT

Me BERTRAND DUCHARME, notaire ayant son domicile professionnel au 1155 rue University, bureau 805, en la ville de Montréal, province de Québec, H3B 3A7.

COMPARAISSENT:

2961-4641 QUEBEC INC., corporation légalement constituée suivant la PARTIE IA de la Loi sur les Compagnies, ayant son siège social au 2775 rue Jenses, en la ville de Saint-Hubert, province de Québec, J3Y 3W4, agissant aux présentes et ici représentée par Marc HODGSON, son représentant, dûment autorisé aux fins des présentes, aux termes d'une résolution du conseil d'administration de ladite corporation adoptée à une assemblée tenue le dix octobre mil neuf cent quatre-vingt-dix-sept (1997) et dont copie de ladite résolution demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par ledit représentant en présence du notaire soussigné.

ci-après nommée "le vendeur"

ET

Eric PLANTE, résidant au [redacted]

Date de naissance: [redacted]

Lieu de naissance: [redacted]

ci-après nommé "l'acquéreur"

LESQUELS conviennent:

Réquisition No: 108301

Présentée le: 98-05-14

l'inscription de: Bous droit

hypothécaires et de résolution

résultant du document ou de la

réquisition No: 290116

est supprimée

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acquéreur l'immeuble dont

la désignation suit:

DÉSIGNATION

Un immeuble situé en la Ville de SAINT-LUC connu et désigné comme étant le lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro CENT SOIXANTE-DIX (170-2) du

Certificat d'inscription
Circonscription foncière de: Saint-Jean

Réquisition présentée le 1997 -10- 10 11: 43
date heure minute

No d'Inscription 290116

Certifié par [Signature]
Officier de la publicité des droits



1004855266

*Vente
Hyp.
Résol.*

[Signature]

[Signature]

cadastre de la Paroisse de Saint-Luc, circonscription foncière de Saint-Jean.

Avec la bâtisse dessus érigée portant le 864 boulevard St-Luc, en la Ville de St-Luc, Province de Québec, J2W 2G6.

Tel que le tout se trouve présentement, avec tous ses droits, circonstances et dépendances, sans exception ni réserve de la part du vendeur.

ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis de Jacinte GRISE, aux termes d'un acte de vente exécuté devant Me Bertrand Ducharme, notaire, le six août mil neuf cent quatre-vingt-dix-sept (1997) et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Saint-Jean sous le numéro 286735.

GARANTIE

Cette vente est faite avec la garantie légale.

DOSSIER DE TITRES

Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur tous les titres en sa possession ainsi qu'un certificat de localisation préparé par Yves Madore, a.g. en date du sept octobre mil neuf cent quatre-vingt-seize (1996).

POSSESSION

L'acquéreur 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:

1. L'immeuble est libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque.
2. Tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation jusqu'au

trente-et-un décembre mil neuf cent quatre-vingt-dix-sept (1997) quant aux taxes municipales et jusqu'au trente juin mil neuf cent quatre-vingt-dix-huit (1998) quant aux taxes scolaires.

3. Tous les droits de mutation ont été acquittés.
4. Les appareils de chauffage se trouvant dans l'immeuble lui appartiennent et sont libres de tout droit.
5. Ledit certificat de localisation préparé par Yves Madore, arpenteur-géomètre, décrit l'état actuel de l'immeuble et aucune modification n'a été apportée à l'immeuble depuis cette date.
6. Il n'a reçu aucun avis d'une autorité compétente à l'effet que l'immeuble n'est pas conforme aux règlements et lois en vigueur.
7. L'immeuble ci-haut désigné est situé à l'intérieur de la zone agricole établie par la municipalité de la Ville de Saint-Luc.

Cependant le lot I70-2 bénéficie de droits acquis aux termes des articles 101 et 103 de la Loi 90 (modifiée par la Loi 76) considérant que cet emplacement était utilisé à des fins non-agricoles lorsque les dispositions de la loi relative à la Protection du Territoire Agricole du Québec ont été rendues applicables sur ce lot.

8. L'immeuble ne fait pas partie d'un ensemble immobilier.
 9. L'immeuble 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.
 10. 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*.
 11. L'immeuble ne déroge pas aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement.
-

12. L'immeuble ne sert pas, en tout ou en partie, de résidence familiale.
13. 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 vendre l'immeuble sans autres formalités que celles qui ont déjà été observées.

OBLIGATIONS

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

1. Prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve et tel que décrit audit certificat de localisation 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.
2. 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 de répartitions ci-après mentionnée 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.
3. Payer les frais et honoraires des présentes, de leur publicité et des copies pour toutes les parties.

RÉPARTITIONS

Les parties déclarent que toutes les répartitions d'usage ont été faites en date du dix octobre mil neuf cent quatre-vingt-dix-sept (1997), suivant les états de compte fournis. Si d'autres répartitions s'avèrent nécessaires, elles seront effectuées à la même date.

PRIX

Cette vente est faite pour le prix de
QUATRE-VINGT-DIX MILLE DOLLARS (\$90,000.00) en acompte
duquel le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur la somme de
QUATRE-VINGT MILLE DOLLARS (\$80,000.00) dont quittance pour
autant.

Quant au solde soit la somme de **DIX MILLE**
dollars (\$10,000.00), l'acquéreur s'engage à le payer au vendeur, à son
domicile, sans avis ni mise en demeure, dans cinq (5) ans des présentes, soit
le dix octobre de l'an deux mil deux (2002).

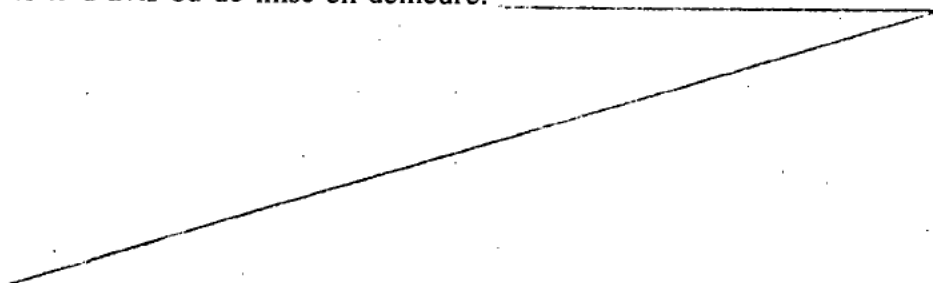
Jusqu'au complet remboursement, la somme
prêtée ou tout résidu impayé portera intérêt au taux de **CINQ** pour cent (5%)
l'an, calculé annuellement et non à l'avance, à compter du dix octobre mil
neuf cent quatre-vingt-dix-sept (1997) lesquels intérêts seront payables en
versements mensuels, le premier versement de tels intérêts devenant dû le dix
novembre mil neuf cent quatre-vingt-dix-sept (1997) et ainsi de suite, de mois
en mois, jusqu'à l'échéance du prêt.

PAIEMENT PAR ANTICIPATION

Malgré le terme convenu, l'acquéreur aura le
privilege de payer par anticipation le solde de prix de vente, sans avis
préalable ni indemnité.

INTERETS SUR INTERETS

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



HYPOTHEQUE PRINCIPALE

En garantie du remboursement du solde dû, du paiement des intérêts, frais et accessoires et de l'accomplissement de toutes ses obligations créées en considération des présentes, l'acquéreur hypothèque en faveur du vendeur l'immeuble faisant l'objet des présentes jusqu'à concurrence du solde dû au vendeur avec intérêt au taux précité.

Cette hypothèque affecte également, comme ci-après mentionné, tous les loyers, présents et futurs, provenant de la location de tout ou partie de celui-ci de même que les indemnités d'assurance payables en vertu de toutes les polices d'assurance couvrant ces loyers.

ASSURANCES

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

L'acquéreur 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 maintenir celles-ci en vigueur jusqu'à parfait paiement et à fournir au prêteur au moins quinze (15) jours avant leur échéance les reçus de leur renouvellement.

A défaut par l'acquéreur de se conformer à ces diverses obligations, le vendeur, sous réserve de ses autres recours, pourra souscrire pour le compte de l'acquéreur 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'acquéreur, 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'acquéreur avertira le vendeur, sans délai, de tout sinistre et ne devra entreprendre aucune réparation ou réfection avant que le vendeur n'ait examiné les lieux et approuvé les travaux projetés. Toute indemnité d'assurance devra être versée directement au vendeur, jusqu'à concurrence du montant du solde dû. Nonobstant toute loi, usage ou coutume à ce contraire, le vendeur pourra à sa seule discrétion d'imputer l'indemnité sur sa créance ou la remettre, en tout ou en partie, à l'acquéreur

pour lui permettre de reconstruire ou de réparer l'immeuble, sans que, dans l'un ou l'autre cas, son hypothèque ou ses autres droits 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 du solde dû.

HYPOTHEQUE ADDITIONNELLE

Pour assurer le paiement de toute somme d'argent non garantie par l'hypothèque principale ci-dessus créée, 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 hypothécaire, telles que, mais sans limitation, primes d'assurances, taxes, frais et autres accessoires, une hypothèque additionnelle équivalant à VINGT pour cent (20%) du montant originnaire du solde dû est créée par l'acquéreur sur l'immeuble.

HYPOTHEQUE DES LOYERS

Pour garantir davantage ses obligations, l'acquéreur hypothèque par les présentes, jusqu'à concurrence de la même somme et pour les mêmes fins que celles indiquées à la clause "HYPOTHEQUE" ci-dessus, tous les loyers présentes et futurs provenant de la location de l'immeuble 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'acquéreur 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'acquéreur de son intention de les percevoir, le vendeur autorise l'acquéreur à continuer 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'acquéreur et les locataires de son intention de s'en prévaloir. Il pourra renouveler les baux ou en consentir de nouveaux au nom de l'acquéreur 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 soient 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 prêt. D'avance, l'acquéreur 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.

CHARGES ET CONDITIONS

1. Frais

L'acquéreur paiera les frais et honoraires relatifs à tout renouvellement, avis, hypothèque, renonciation, cession de rang, quittance ou mainlevée s'y rapportant.

2. Mise en défaut de l'acquéreur

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

3. Hypothèque ou charges prioritaires

L'acquéreur s'engage à ce qu'en tout temps l'immeuble demeure libre de toute priorité, hypothèque ou charge quelconque, sauf du consentement du vendeur par écrit, 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 hypothéqué.

4. Radiation des droits hypothécaires ou prioritaires

Le vendeur est, par les présentes, autorisé à faire radier, aux frais de l'acquéreur, toutes inscriptions hypothécaires, priorités et charges quelconques qui pourraient grever l'immeuble et primer l'hypothèque consentie aux termes des présentes, à l'exception, le cas échéant, de celles ci-après déclarées. Au cas d'insuffisance de deniers, le vendeur est habilité à ne plus faire d'avance et à exiger, malgré le terme convenu, le remboursement des sommes déjà déboursées, sous réserve de ses autres droits et recours.

5. Paiement des taxes, impositions et cotisations

L'acquéreur 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 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 de tiers.

6. Remboursement des sommes déboursées par le vendeur

L'acquéreur remboursera au vendeur, sur demande, toutes sommes

découronnées par ce dernier pour payer des primes d'assurance, taxes, impositions, cotisations ou tous autres frais découlant du solde dû ou ayant été faits pour conserver sa garantie ou pour assurer l'exécution de toute obligation de l'acquéreur, avec les intérêts sur ces sommes au taux ci-dessus prévu à compter de la date de leur déboursement par le vendeur.

7. Conservation de l'immeuble

L'acquéreur conservera en bon état, sans en changer la destination, les bâtisses érigées ou qui seront érigées sur l'immeuble, ainsi que tous les biens qui y sont ou qui y seront incorporés, attachés, réunis ou unis par accession et qui sont considérés immeubles en vertu de la loi, de façon à ne pas diminuer la garantie du vendeur. Il permettra à ce dernier d'y avoir accès de temps en temps pour les examiner.

Si l'acquéreur néglige de maintenir l'immeuble en bon état, d'y faire les réparations nécessaires après en avoir reçu la demande du vendeur ou si l'immeuble est laissé vacant ou à l'abandon, le vendeur pourra, sous réserve de ses autres droits et recours, pénétrer dans les lieux pour y effectuer les travaux requis ou prendre toute autre mesure appropriée, aux frais de l'acquéreur.

8. Aliénation de l'immeuble

Advenant la vente de l'immeuble, le vendeur aura le droit d'exiger le remboursement intégrale du solde dû, sans avis, ni mise en demeure. Ledit solde n'étant pas transférable, sans l'accord écrit du vendeur.

9. Location de l'immeuble

L'acquéreur s'oblige à ne pas donner quittance par anticipation de plus d'un mois de loyer ni à louer l'immeuble ou une partie de celui-ci à un loyer sensiblement inférieur à sa valeur locative, sans le consentement écrit du vendeur.

10. Remise de documents

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

Defauts

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

- 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'intérêts 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, dans les dix (10) jours de son inscription, sauf si 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 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 ou ne remédie à tout défaut aux termes de toute autre hypothèque ou charge affectant l'immeuble;

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

Advenant tout 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'emprunteur en ces lieux 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.

Mise en demeure

Dans le cas de défaut, le vendeur pourra prendre ses recours sans mise en demeure ou avis quelconque.

Conditions speciales

1. Le prix ou le solde du prix de vente pourra être réclamé par le vendeur, en totalité, de chacun des héritiers de l'acquéreur.

2. Les titres de la propriété resteront déposés entre les mains du vendeur, jusqu'au paiement du prix de vente ou de tout solde sur celui-ci, à moins qu'ils ne soient déjà entre les mains du créancier hypothécaire.

3. L'acquéreur sera tenu de fournir au vendeur, dans les trente (30) jours de son exécution, une copie enregistrée de tout acte de mutation, sous peine de rendre la créance du vendeur immédiatement exigible, à son option.

4. Au cas de vente ayant l'effet du décret, le vendeur aura droit à une indemnité égale à quinze pour cent (15%) du prix de vente ou de tout solde restant dû, comme dédommagement.

5. Toute somme d'argent déboursée par le vendeur pour la conservation de ses droits, produira intérêt au taux ci-dessus mentionné et sera exigible sur demande, sans préjudice à tous ses autres recours.

6. L'acquéreur s'engage à ne permettre qu'aucune taxe, de toute nature, échue ou à échoir, ne soit consolidée ou payée avec subrogation, sans le consentement du vendeur, et au cas où telles taxes resteraient impayées durant six (6) mois, l'acquéreur autorise le vendeur à les payer avec subrogation et à en recouvrer immédiatement le paiement avec intérêts au taux susdit.

Clause résolutoire

Advenant le défaut par l'acquéreur de se conformer à chacune des conditions mentionnées au paragraphe conditions speciales et advenant un cas où le paragraphe défauts soit applicable; et spécialement si l'acquéreur est en défaut de payer dans les soixante (60) jours de leur échéance respective, soit le versement de capital ou d'intérêts, soit les taxes, soit toute créance ayant priorité sur celle du vendeur; ou de se conformer à toutes les clauses et conditions mentionnées au paragraphe précédent, ou l'arrivée d'un des événements y mentionnés; ou advenant l'émission d'un bref d'exécution "de terris" contre ledit immeuble; ou advenant qu'un jugement soit enregistré contre ledit immeuble et ne soit pas radié dans les trente (30) jours, le vendeur aura le droit, s'il le juge à propos, et sans préjudice aux autres recours que lui permet le présent acte, à sa seule discrétion, de demander la résolution de la présente vente, conformément à l'article 1741 c.C.Q. Et après avoir servi à l'acquéreur l'avis de soixante (60) jours prévu par la loi.

En ce cas, le vendeur reprendra ledit immeuble sans être tenu à aucune restitution pour les acomptes reçus jusqu'alors en capital ou augmentation faites audit immeuble par qui que ce soit, avec effet rétroactif à la date des

présentes, et franc et quitte de toutes hypothèques, baux et autres charges subséquentes aux présentes; ces acomptes, impenses et augmentations restant acquises au vendeur titre de dommages liquidés.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, le vendeur fait élection de domicile à son adresse susdite ou toute autre endroit désigné par lui, et l'acquéreur au bureau du protonotaire de la cour supérieure pour le district de SAINT-JEAN.

Solidarite

Si le terme "acquéreur" comprend plus d'une personne, chacune d'elles est solidairement responsable envers le vendeur.

Indivisibilité

Les obligations de l'emprunteur 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 acquéreur de l'immeuble ainsi qu'à l'égard de leurs héritiers.

Clause interpretative

Chaque fois que 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. Spécialement le mot "immeuble", employé sans autre indication dans le présent acte, signifie tous et chacun des immeubles ci-dessus hypothéqués et comprend, pour chacun d'eux, le fonds de terre, les bâtisses y érigées ou qui pourront y être érigées, de même que les biens qui y sont ou qui pourront y être incorporés, attachés, réunis ou unis par accession.

CLAUSE SPECIALE

Le vendeur accorde par les présentes à la CAISSE POPULAIRE SAINT-LUC, détenteur d'hypothèques sur ledit immeuble en vertu d'un acte de prêt exécuté devant Me Bertrand Ducharme, Notaire, le neuf octobre mil neuf cent quatre-vingt-dix-sept (1997) sous le numéro 9066 de ses minutes lequel sera publié incessamment, cession de rang d'hypothèque sur ledit immeuble, d'hypothèque sur les loyers dudit immeuble et sur les indemnités d'assurance, de tous autres droits résultant en sa faveur aux termes des présentes jusqu'à concurrence de la somme de SOIXANTE-SEPT MILLE CINQ CENTS

DOLLARS (\$67,500.00), portant intérêts au taux de DIX (10%) pour cent l'an et ce, en faveur de CAISSE POPULAIRE SAINT-LUC.

ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

L'acquéreur déclare être [REDACTED]
[REDACTED]

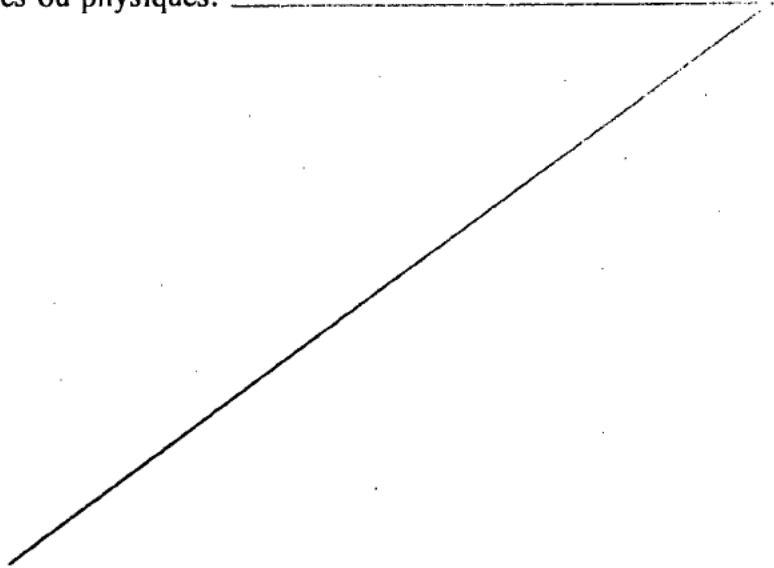
DÉCLARATIONS RELATIVES À LA *LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES TRANSFERTS DE TERRAINS*

L'acquéreur déclare être un résident du Canada, tel que défini au paragraphe (a) de l'Article 3 de la *Loi concernant les droits sur les transferts de terrains*.

CLAUSE INTERPRÉTATIVE

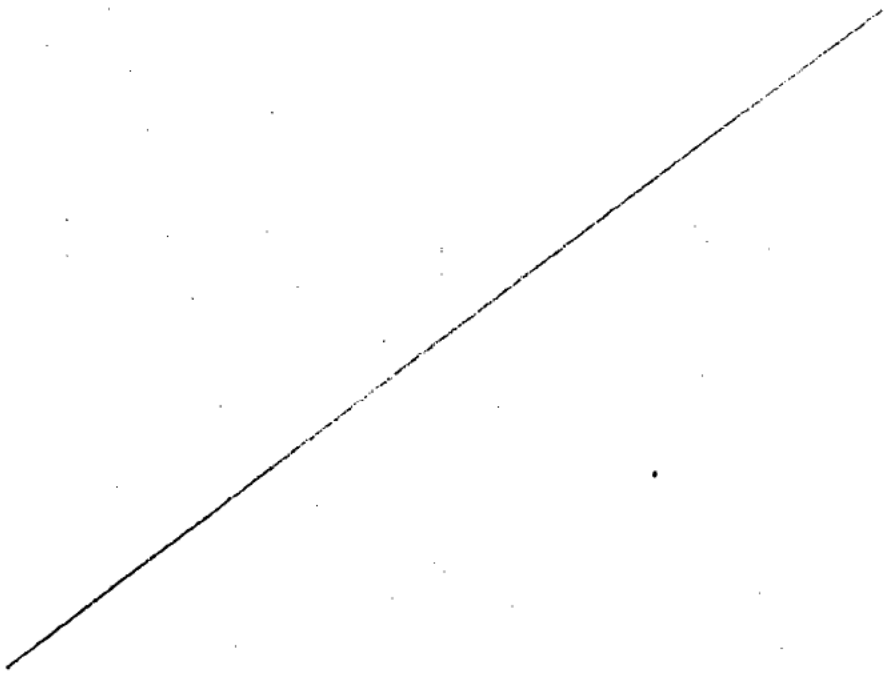
Selon que le contexte le requerra, le singulier pourra s'interpréter comme pluriel et le genre masculin comme féminin, selon le cas.

Le mot "Acquéreur" peut signifier une ou plusieurs personnes de sexe féminin ou masculin ainsi qu'une ou plusieurs personnes morales ou physiques.



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

Le vendeur et l'acquéreur déclarent ce qui suit:

1. Les nom et adresse du vendeur (cédant) sont tel que ci-haut mentionnés.
 2. Les nom et adresse de l'acquéreur (cessionnaire) sont tel que ci-haut mentionnés.
 3. Le cédant et le cessionnaire déclarent que l'immeuble vendu par les présentes est situé dans la ville de Saint-Luc.
 4. Le cédant et le cessionnaire établissent que la valeur de la contrepartie pour le transfert dudit immeuble est de QUATRE-VINGT-DIX MILLE DOLLARS (\$90,000.00)
 5. Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation selon le cédant et le cessionnaire s'élève à la somme de QUATRE-VINGT-DIX MILLE DOLLARS (\$90,000.00)
 6. Le montant du droit de mutation payable par le cessionnaire est de SIX CENT CINQUANTE DOLLARS (\$650.00) _____
- 

DONT ACTE:

FAIT ET PASSÉ en la ville de Montréal, province de Québec, le dixième jour d'octobre

mil neuf cent quatre-vingt-dix-sept (1997) sous le numéro NEUF MILLE SOIXANTE-SEPT (9067) -----

des minutes du notaire soussigné.

ET APRÈS LECTURE FAITE, les parties ont signé en présence dudit notaire.

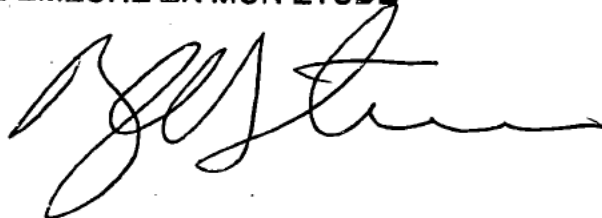
2961-4641 QUEBEC INC.


par: Marc HODGSON


Eric PLANTE


Me Bertrand DUCHARME, Notaire

**COPIE CONFORME À L'ORIGINAL
DÉMEURÉ EN MON ÉTUDE**



REPUBLICAN PARTY
NATIONAL CONVENTION

24

MINUTE: 9615

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT

Le trentième jour de novembre-----

DEVANT Me Bertrand Ducharme, notaire pour la Province de Québec, exerçant à Montréal.

COMPARAISSENT:

Eric PLANTE, résidant au [redacted]

Date de naissance: [redacted]

Lieu de naissance: [redacted]

ci-après nommé "le vendeur"

ET

John HODGSON, résidant au [redacted]

Date de naissance: [redacted]

Lieu de naissance: [redacted]

ci-après nommé "l'acquéreur"

LESQUELS conviennent:

OBJET DU CONTRAT

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



1006875087

DÉSIGNATION

Un immeuble situé en la Ville de SAINT-LUC connu et désigné comme étant le lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro CENT SOIXANTE-DIX (170-2) du cadastre de la Paroisse de Saint-Luc, circonscription foncière de Saint-Jean.

fm - 7

Certificat d'inscription

Circonscription foncière de: Saint-Jean

Réquisition présentée le 1998 -12- 01 13-54
date heure minute

No d'inscription 298507

Certifié par *Hélène Martine*
Officier de la publicité des droits

[Signature]

Avec la bâtisse dessus érigée portant le numéro civique 864 boulevard Saint-Luc, en la Ville de Saint-Luc, Province de Québec, J2W 2G6.

Avec et sujet à toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes affectant l'immeuble.

ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis de 2961-4641 QUEBEC INC., aux termes d'un acte de vente exécuté devant Me Bertrand Ducharme, notaire, le dixième jour d'octobre mil neuf cent quatre-vingt-dix-sept (1997) et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Saint-Jean sous le numéro 290116.

GARANTIE

Cette vente est faite avec la garantie légale.

DOSSIER DE TITRES

Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur tous les titres en sa possession ainsi qu'un certificat de localisation préparé par Yves Madore, a.g. en date du sept octobre mil neuf cent quatre-vingt-seize (1996)

POSSESSION

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

DÉCLARATIONS DU VENDEUR

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

1. L'immeuble est libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque, à l'exception:

— des hypothèques et autres droits existant en faveur de Caisse Populaire St-Luc créés aux termes d'un acte de prêt exécuté devant Me Bertrand Ducharme, Notaire, le neuf octobre mil neuf cent quatre-vingt-dix-sept (1997) et dont copie a été publiée audit bureau de la publicité des droits sous le numéro 290084.

— des hypothèques et autres droits existant en faveur de Les Immeubles Household Limitée créés aux termes d'un acte de prêt exécuté devant Me Michael Beaudry, Notaire, le onze février mil neuf cent quatre-vingt-dix-huit (1998) et dont copie a été publiée audit bureau de la publicité des droits sous le numéro 290116.

**LESQUÉLS HYPOTHEQUES ET AUTRES DROITS SERONT
PAYÉS ET REMBOURSÉS A MEME LE PRODUIT DES
PRÉSENTES.**

2. Tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation jusqu'au trente-et-un décembre mil neuf cent quatre-vingt-dix-huit (1998) quant aux taxes municipales et jusqu'au trente juin mil neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (1999) quant aux taxes scolaires.
3. Tous les droits de mutation ont été acquittés.
4. Les appareils de chauffage se trouvant dans l'immeuble lui appartiennent et sont libres de tout droit.
5. Ledit certificat de localisation préparé par Yves Madore, arpenteur-géomètre, décrit l'état actuel de l'immeuble et aucune modification n'a été apportée à l'immeuble depuis cette date.
6. Il n'a reçu aucun avis d'une autorité compétente à l'effet que l'immeuble n'est pas conforme aux règlements et lois en vigueur.
7. L'immeuble ci-haut désigné est situé à l'intérieur de la zone agricole établie par la municipalité de la Ville de Saint-Luc.

Cependant le lot 170-2 bénéficie de droits acquis aux termes des articles 101 et 103 de la Loi 90 (modifiée par la Loi 76) considérant que cet emplacement était utilisé à des fins non-agricoles lorsque les dispositions de la loi relative à la Protection du Territoire Agricole du Québec ont été rendues applicables sur ce lot.

8. L'immeuble ne fait pas partie d'un ensemble immobilier.
9. L'immeuble 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.
10. 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*.
11. L'immeuble ne déroge pas aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement.
12. L'immeuble ne sert pas, en tout ou en partie, de résidence familiale.
13. 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*.

OBLIGATIONS

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

1. Prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve, et tel que décrit audit certificat de localisation 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.
2. 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 de répartitions ci-après mentionnée 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.
3. Payer les frais et honoraires des présentes, de leur publicité et des copies pour toutes les parties.

RÉPARTITIONS

Les parties déclarent que toutes les répartitions d'usage ont été faites en date du vingt-six novembre mil neuf cent quatre-vingt-dix-huit (1998), suivant les états de compte fournis. Si d'autres répartitions s'avèrent nécessaires, elles seront effectuées à la même date.

DECLARATION RELATIVE A L'AVANT-CONTRAT

Cette vente est faite en exécution d'une promesse d'achat signée par l'acquéreur et acceptée par le vendeur. Sauf incompatibilité, les parties confirment la survie des ententes de l'avant-contrat non reproduites aux présentes.

PRIX

Cette vente est faite pour le prix de **CENT DOUZE MILLE DOLLARS (\$112,000.00)** comptant, payé par l'acquéreur, dont quittance finale de la part du vendeur.

ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

Eric Plante déclare être

John Hodgson déclare être

**DECLARATION DES PARTIES RELATIVEMENT A LA
TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (T.P.S.) ET
LA TAXE DE VENTE DU QUEBEC (T.V.Q.)**

(Immeuble non neuf)

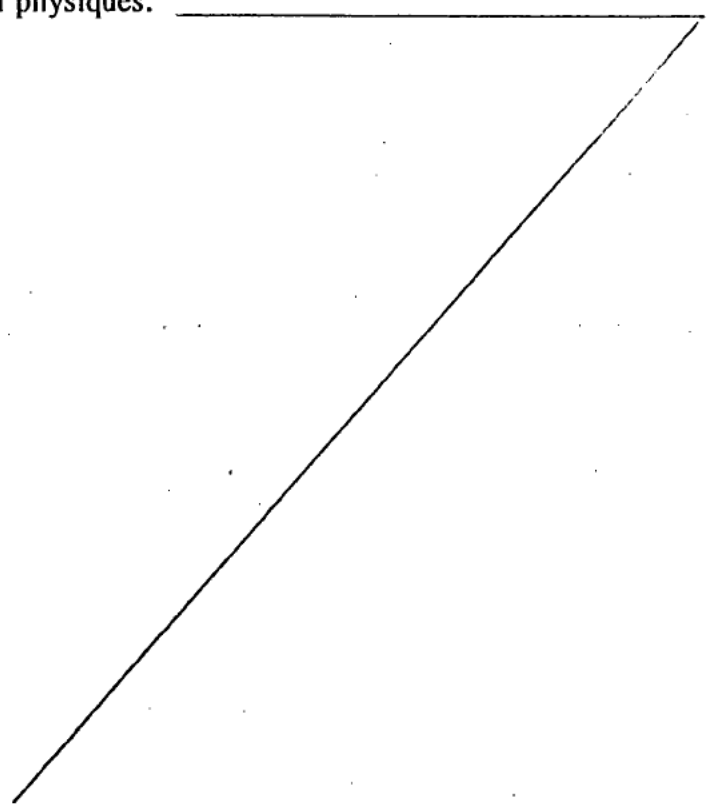
Le vendeur déclare que l'immeuble faisant l'objet de la présente vente est un immeuble non-neuf occupé principalement à titre résidentiel, qu'il n'a effectué aucune rénovation majeure et n'a pas réclamé et ne réclamera pas de crédit ou de remboursement de taxe sur les intrants relativement à l'acquisition 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 (T.P.S.) et de la Loi sur la taxe de vente du Québec (T.V.Q.).

CLAUSE INTERPRÉTATIVE

Selon que le contexte le requerra, le singulier pourra s'interpréter comme pluriel et le genre masculin comme féminin, selon le cas.

Le mot "Acquéreur" peut signifier une ou plusieurs personnes de sexe féminin ou masculin ainsi qu'une ou plusieurs personnes morales ou physiques.



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

Le vendeur et l'acquéreur déclarent ce qui suit:

1. Les nom et adresse du vendeur (cédant) sont tel que ci-haut mentionnés.
2. Les nom et adresse de l'acquéreur (cessionnaire) sont tel que ci-haut mentionnés.
3. Le cédant et le cessionnaire déclarent que l'immeuble vendu par les présentes est situé dans la ville de SAINT-LUC.
4. Le cédant et le cessionnaire établissent que la valeur de la contrepartie pour le transfert dudit immeuble est de CENT DOUZE MILLE DOLLARS (\$112,000.00).
5. Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation selon le cédant et le cessionnaire s'élève à la somme de CENT DOUZE MILLE DOLLARS (\$112,000.00).
6. Le montant du droit de mutation payable par le cessionnaire est de HUIT CENT SOIXANTE-DIX DOLLARS (\$870.00)

DONT ACTE:

FAIT ET PASSÉ en la ville de Montréal, les
jour, mois et an ci-avant relatés, sous le numéro **NEUF MILLE SIX**
CENT QUINZE (9615) -----

des minutes du notaire soussigné.

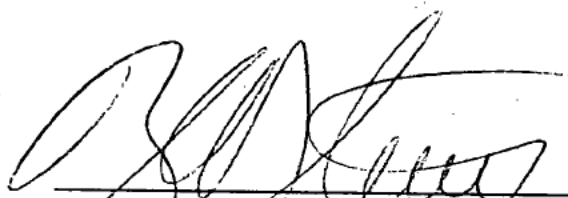
ET APRÈS LECTURE FAITE, les parties ont
signé en présence dudit notaire.

[Redacted signature]

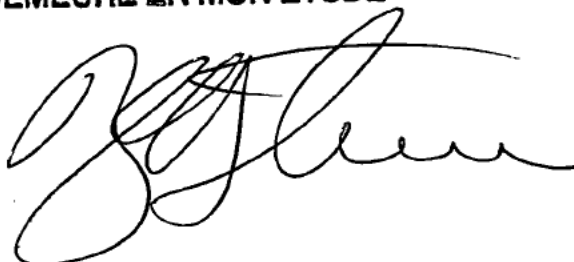
Eric PLANTE ✓

[Redacted signature]

John HODGSON


Me Bertrand DUCHARME, Notaire

COPIE CONFORME À L'ORIGINAL
DEMEURÉ EN MON ÉTUDE



03 OCT. 2025

CPTAQ

à la demande de mon avocat
et moi

Nous sommes entrain de faire
la démarche pour une date à la
cour

avant le 15 décembre car
je refuse de mettre le monde
dehors

d'après moi en novembre
on va être entendue
à la cour devant un juge

Je ne mériterai pas

Un couple avec une femme malade
avec leur fille qui vit de grave
santé d'anxiété

Une dame avec une canne
et une mère Nono-parental
coiffeuse

SVP aide moi le plus rapidement avoir
→

le droit a qui

Ils vont ce retrouver à la rue

Moi c'est NON

Regardé le email de la ville

SVP

Droit à qui

1940
~~1940~~? Maison 1940 ?
Batiment 1951 ?

1997 Maison Avenue (Mme Turcotte)
1998 enale Hodgson
1998 Marc Vivard Haut garage
transformé

32ans
Appt fait fenêtre 1998 1999 ? 2000 ?
Salage

maison 2007-2008
pas permis

Depuis 1998 Appt fait
sans permis

Sache en 2025

2025
2005

Loi



2011 - P. 20n

14 ans

2025

2021

Fwd: Suivi de rencontre du 22 septembre

De : Nadia Martel [mailto:na.martel@sjr.ca] [mailto:na.martel@sjr.ca]
Date : Lun 2025-09-29 14:26
À : Informations CPTAQ <info@cptaq.gouv.qc.ca>

 4 pièces jointes (864 ko)

Demande de permis_courriel_Form 2.pdf; Formulaire-UC-Logement-inergenerationnel.pdf; intergenerationnel.pdf; sig_ville_fier_1878ba9c-0e3b-4956-9cc6-2691fe66048d.jpg;

Pour Nadia martel [mailto:na.martel@sjr.ca] [mailto:na.martel@sjr.ca]
Pour pas que mes locataires ce retrouve à la rue au 25 décembre 2025

----- Forwarded message -----

De : **Nadia Martel** [mailto:na.martel@sjr.ca] [mailto:na.martel@sjr.ca]
Date: lun. 29 sept. 2025, 12 h 17 p.m.
Subject: Fwd: Suivi de rencontre du 22 septembre
To: Guillaume Beaulieu-Bérubé [mailto:g.beaulieu@sjr.ca] [mailto:g.beaulieu@sjr.ca]

----- Forwarded message -----

De : **Hamelin, Alexandre** <a.hamelin@sjr.ca>
Date: lun. 29 sept. 2025, 10 h 14 a.m.
Subject: Suivi de rencontre du 22 septembre
To: [mailto:na.martel@sjr.ca] [mailto:na.martel@sjr.ca]
Cc: Dang, Simon-Olivier <s.dang@sjr.ca>, Boulais, Guillaume <g.boulais@sjr.ca>, Roy, Bobby <bo.roy@sjr.ca>, Thivierge, Annie <A.Thivierge@sjr.ca>

Bonjour Mme Martel,

Comme convenu, vous trouverez ci-dessous les informations nécessaires à la régularisation de votre propriété.

Tout d'abord, je tiens à vous rappeler, comme mentionner lors de notre rencontre et confirmer par Mme Gagnon de la MRC du Haut-Richelieu, qu'il n'est pas possible de régulariser votre situation par le biais d'une dérogation ou d'une modification réglementaire. Par conséquent les actions suivantes sont nécessaires :

Étape 1 : Conformité du bâtiment principal

En raison des lois en vigueur et des procédures encadrant les modifications réglementaires, la Ville ne peut autoriser une unité d'habitation accessoire en zone agricole. Toutefois, vous avez la possibilité de déposer une demande pour un logement de type intergénérationnel. À cet effet, vous trouverez ci-joint un document explicatif.

1. Transmettre Service de l'urbanisme :

- Le formulaire de demande de permis dûment rempli et signé (voir pièce jointe)
- Le formulaire de demande de logement intergénérationnel
- La liste des documents exigés au point 4 du formulaire de demande de logement intergénérationnel

2. Réaliser les travaux conformément aux plans approuvés lors de l'émission du permis.

Il est important de noter que plusieurs non-conformités ont été notées au logement du logement principal et que des modifications seront nécessaires pour obtenir le permis. L'inspecteur qui analysera la demande de permis vous indiquera les non-conformités à régulariser une fois que les plans lui auront été soumis.

Étape 2 : Conformité du bâtiment de trois logements

1. Transmettre un avis écrit d'éviction à vos locataires. Vous nous avez mentionné avoir des baux écrits d'une durée de 12 mois, soit jusqu'au 1^{er} juillet 2026. Les avis doivent donc être faits **au plus tard** six mois avant l'expiration du bail.
2. Fournir une copie de ces lettres à la Ville, au plus tard le **15 décembre 2025**
3. Déposer une demande de permis pour la transformation du bâtiment (au plus tard le **1er mai 2026**).
4. Réaliser les travaux conformément aux plans approuvés
5. Désaffecter le bâtiment actuellement desservi par l'installation sanitaire, selon les projets présentés

Important : aucun travail ne doit être entrepris avant l'obtention des permis requis.

Les mesures de sécurité temporaires qui vous ont été transmises par le service de prévention des incendies doivent par ailleurs être apportées sans délai pour la sécurité des locataires.

M. Simon-Olivier Dang sera l'inspecteur attitré à votre dossier et pourra vous accompagner dans vos diverses démarches liées aux demandes de permis. Vous retrouverez ses coordonnées à la suite de ce courriel.

Dang, Simon-Olivier
Poste: 3136
Courriel: s.dang@sjsr.ca
Téléphone: 450-359-2400 #3136

Advenant le non-respect des conditions énoncées dans le présent courriel, la Ville se réserve le droit de prendre les mesures appropriées afin d'assurer la conformité réglementaire.

En vous remerciant de votre diligente collaboration dans ce dossier.

Cordialement,



Alexandre Hamelin, urb.

Chef de section - Plaintes, environnement et salubrité

Service de l'urbanisme

450 359-2400, poste 2421

[315, rue MacDonald](#), bureau 303

Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec) J3B 8J3

Chaque geste compte, pensez avant d'imprimer ce courriel. Pour plus d'information sur nos services en ligne, veuillez consulter notre site internet municipal, au sjsr.ca/services-en-ligne.

Avis de confidentialité

Ce courriel peut contenir de l'information privilégiée ou confidentielle. Si vous n'êtes pas le destinataire du message, soyez avisé que toute diffusion ou transcription de cette communication est strictement interdite. Si vous avez reçu ce courriel par erreur, veuillez nous en aviser immédiatement et détruire toute copie en votre possession.

Remis à l'ouverture des dossiers

Bonjour

23 OCT. 2025

CPTAQ

J'ai demandé à la ville tout l'historique
il m'ont donné que c'est documents
je suis pas capable d'avoir 1978

J'ai 2001 avec des gross cartés noir
et la il me dise rien pour les permis
Moi j'ai acheter avec droit aquis papiers
notaire certiticat localisation j'ai plus
d'autres papiers impossible je suis que
les batiments sont l'a depuis 1951.
et appt depuis 1998 j'aimerais avoir
les papiers plus vite pour la ville pour mon
avocats pour pas que mes logements
arrière je retrouve à la rue.

31 octobre 2025

Bonjour j'ai déjà envoyé tout les documents que j'ai.

Les 2 Batiments maison et batiments arriere à été fait de puis 1951 ((preuve Achat)) j'ai envoyé. Permis j'ai pas accept.

Taxes 2001 déjà envoyé et la je viens d'envoyer 1978.

Pour le Reste j'ai pas d'autres Document de solé
merci

CAPTURES D'ÉCRAN DE L'ANALYSE DU DOSSIER 452030

Informations générales	
No de dossier	452030
Date de création	2025-10-07 13:36
Dossier jumelé	451130
Type d'intervention	Déclaration
Juridiction	LPTAA
Municipalité	Saint-Jean-sur-Richelieu 
Secteur responsable	Longueuil
Mrc	Le Haut-Richelieu (Groupe C) 
Upa	Fédération de l'UPA de la Montérégie (Saint-Jean-Valleyfield) 
Lot	3 626 169

CAPTURES D'ÉCRAN DE L'ANALYSE DU DOSSIER 452030

Analyse du dossier		
↑		
Notes photos		
↑		
Photo	Note sur la photo	
WMS_MERN_2020_M onteregie_20cm	Une résidence, une piscine, des bâtiments et une entrée privée sont visibles.	
Q79-812-121	Une résidence, une piscine, des bâtiments et une entrée privée sont visibles.	
WMS_MERN_1999_Orthos_40K	Une résidence, une piscine, des bâtiments et une entrée privée sont visibles.	
Notes dossiers consultés		
↑		
Dossier	Note sur le dossier consulté	
451130	Dénonciation en traitement	
Notes titres propriété		
↑		
Numéro	Date	Note sur le titre de propriété
113934	1972-09-15	Vente lot 170-2 avec résidence 135' x 90'

CAPTURES D'ÉCRAN DE L'ANALYSE DU DOSSIER 452030



Analyse

Version éditée le 2025-12-09 15:07 par Stéphanie Brabant

Demande de vérification de droits acquis résidentiels concernant le lot 3 626 169 d'une superficie totale de 2 364.5 mètres carrés sur lequel est construite une résidence depuis 1951 et ce tel qu'indiquer sur la copie du rôle foncier de la municipalité de Saint-Jean-sur-Richelieu.

Selon l'analyse des documents et des photos aériennes de 1979, il y avait effectivement une utilisation autre qu'agricole d'origine résidentielle et cette utilisation s'est maintenue jusqu'à maintenant. La résidence est présente au rôle depuis 1951 et dans les titres de propriété disponibles de 1972, titre #113934.

La présence de logements au dessus du garage situé dans l'aire de droits acquis reconnue avant 2001 (art.101.1) est conforme à la Loi. La présence de ce triplex est conforme.

Le plan est conforme. Les accessoires sont connus.

On peut reconnaître les droits acquis résidentiels tels qu'invoqués sur la totalité du lot visé.

CAPTURES D'ÉCRAN DE L'ANALYSE DU DOSSIER 452030

WMS_MERN_2020_Monteregie_20cm	WMS_MERN_1999_Orthos_40K	Q79-812-121
		