



COURRIEL

Le 10 juin 2026

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Objet : Demande d'accès à l'information
N. Réf : 2026-2027-054
Dossier : 424 956

Bonjour,

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

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

Toutefois, en vertu de l'article 37 de la *Loi sur l'accès*, nous refusons de vous communiquer les avis et recommandations faits à un membre du personnel dans l'exercice de ses fonctions.

Également, conformément à l'article 28, 3^e alinéa de la *Loi sur l'accès*, nous devons refuser de confirmer l'existence ou de communiquer des renseignements contenus dans les fichiers que nous détenons pour ne pas dévoiler une méthode d'enquête, une source confidentielle d'information, un programme ou un plan d'action destiné à prévenir, à détecter ou à réprimer le crime ou les infractions aux lois.

De même, il nous est impossible de vous envoyer quelques fichiers, car ils sont protégés par le secret professionnel. En effet, d'après l'article 9 de la *Charte des droits et libertés de la personne*, toutes personnes tenues par la loi au secret professionnel ne peuvent, même en justice, divulguer les renseignements confidentiels qui leur ont été révélés en raison de leur état ou de leur profession, à moins qu'elles n'y soient autorisées par celui qui leur a fait ces confidences ou par une disposition expresse de la 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.

Recevez nos salutations distinguées.

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

p.j.

Document 1 : Avis de recours

**ATTESTATION ÉMISE EN VERTU DE L'ARTICLE 15
DE LA LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE
ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES**

NUMÉRO : 424956

Je, soussigné, Christian Careau, dûment autorisé, atteste que :

Lots : 5 959 389 et 5 959 390
(Anc. 78-P et 79-P, Cadastre de la Paroisse de L'Ange-Gardien)

Cadastre : Du Québec

Municipalité : Ange-Gardien

MRC : Rouville

Circ. Foncière : Rouville

ont été inclus dans l'aire retenue pour fins de contrôle à compter du 9 novembre 1978 et depuis, maintenus en zone agricole selon la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-41.1)

Fait et signé à Québec,
ce 27 avril 2026



Christian Careau
Cartographe

Sherbrooke, le 11 septembre 2024

« SOUS TOUTES RÉSERVES »

PAR COURRIEL

Monsieur Kevin Monico, stagiaire en droit
COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE
200, chemin Sainte-Foy, 2^e étage
Québec (Québec) G1R 4X6

Objet : *CPTAQ c. Pierre Léon Gérin et al.*
Réponse à la mise en demeure datée du 4 septembre 2024
N/réf. : 3051-3679
V/réf. : 424926

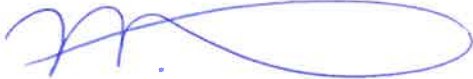
Monsieur,

Relativement au dossier mentionné en objet, la présente a pour but de vous faire part de ce qui suit. Nous représentons les intérêts de monsieur Pierre Léon Gérin, lequel nous a remis votre mise en demeure datée du 4 septembre 2024 pour étude, attention et réponse.

Nous voulons tout simplement vous aviser que nous verrons à analyser ladite mise en demeure, alors que nous vous reviendrons sous peu avec la position de notre client.

Espérant le tout conforme, veuillez agréer, monsieur, nos plus sincères salutations.

VAILLANCOURT RIOU ET ASSOCIÉS S.E.N.C.R.L.



M^e Marie-Claude Riou, CRHA
MCR/kb
mcriou@vaillancourtriou.com

c. c. Monsieur Pierre Léon Gérin

CPTAQ_avocats

De: [REDACTED]
Envoyé: 25 septembre 2024 14:38
À: CPTAQ_avocats
Objet: Dossier 424926

CPTAQ à l'attention de Kevin Monico

Monsieur,

Je suis impliqué dans le dossier mentionné en titre et désire obtenir certaines informations sur la marche à suivre ; à cet effet, vous serait-il possible de me téléphoner sur mon cellulaire au numéro [REDACTED].

Merci à l'avance de votre collaboration.

Henri Gérin

Cel. : [REDACTED]

Courriel : [REDACTED]

CPTAQ_avocats

De: [REDACTED]
Envoyé: 4 novembre 2024 11:53
À: Kevin Monico, stagiaire en droit
Cc: 'Henri Gérin'; 'Pierre-Léon Gérin'
Objet: TR: Demande d'Autorisation CPTAQ --- votre dossier 424 926 --- lot 5 959 390
Pièces jointes: Formulaire de Demande d'Autorisation - aliénation et lotissement - Pierre-Léon Gérin et Ferme Mésange - CPTAQ.pdf; Annexe (A-1) Historique et présentation des faits.pdf; Argumentaire Annexe (A-2).pdf

Bonjour monsieur Monico,

Pour faire suite à votre mise en demeure du 04 septembre 2024 concernant le dossier mentionné en titre, vous trouverez en pièces jointes copie du Formulaire de Demande d'Autorisation à la CPTAQ ainsi que les annexes s'y rattachant. Le dossier a été déposé à la CPTAQ ce matin et le numéro de dossier lui ayant été attribué est le 447 891.

Nous comprenons que toutes les procédures initialement envisagées sont et seront suspendues, jusqu'à ce que la Commission se prononce sur la demande d'autorisation de lotissement et d'aliénation dont il est fait référence ci-dessus.

Espérant le tout conforme.

Pierre Léon Gérin

Par : Henri Gérin

Cel. : [REDACTED]



Formulaire de demande d'autorisation

Type(s) d'autorisation demandé(s)

Je souhaite obtenir une autorisation pour :

- Aliéner ou lotir

Identification des intervenants

Identification du ou des demandeurs

Demandeur no 1

Est-ce que le demandeur est une personne morale? Non

Nom : GÉRIN

Prénom : Pierre Léon

Adresse courriel : [REDACTED]

Numéro de téléphone principal : [REDACTED]

Pays : [REDACTED]

Province : [REDACTED]

Code postal : [REDACTED]

Municipalité : [REDACTED]

Rue : [REDACTED]

Numéro civique : [REDACTED]

App./Bureau/Étage/Boîte postale :

Identification du ou des propriétaires

Propriétaire no 1

Est-ce que le propriétaire est une personne morale? Non

Nom : RAYNAULD

Prénom : Olivier

Adresse courriel : [REDACTED]

Numéro de téléphone principal : [REDACTED]

Pays : [REDACTED]

Province : [REDACTED]
Code postal : [REDACTED]
Municipalité : [REDACTED]
Rue : [REDACTED]
Numéro civique : [REDACTED]
App./Bureau/Étage/Boîte postale :

Propriétaire no 2

Est-ce que le propriétaire est une personne morale? Non

Nom : RAYNAULD

Prénom : Patrick

Adresse courriel : [REDACTED]

Numéro de téléphone principal : [REDACTED]

Pays : [REDACTED]

Province : [REDACTED]

Code postal : [REDACTED]

Municipalité : [REDACTED]

Rue : [REDACTED]

Numéro civique : [REDACTED]

App./Bureau/Étage/Boîte postale :

Propriétaire no 3

Est-ce que le propriétaire est une personne morale? Oui

Nom de la personne morale : C. VOGHELL INC.

Type de personne morale : Société/Corporation

Numéro d'entreprise de Québec (NEQ) : 1173672503

Nom : VOGHELL

Prénom : Christian

Pays : Canada

Province : Québec

Code postal : J0L 1T0

Municipalité : Saint-Césaire [55023 (V)]

Rue : Grande-Barbue, Rang de la

Numéro civique : 150

App./Bureau/Étage/Boîte postale :

Identification du ou des mandataires

Aucun mandataire

Description de la demande

Description des lots

Lots du cadastre du Québec (lots rénovés)

Lot rénové no 1

Numéro de lot : 5959389

Propriétaire(s) du lot :

- VOGHELL, Christian (C. VOGHELL INC.)

Est-ce que des bâtiments ou des ouvrages sont présents sur ce lot? Oui

Description du ou des bâtiments

Bâtiment ou ouvrage no 1

Type de bâtiment/ouvrage : Résidence

Date de construction ou d'installation : 1990/01/01

Utilisation actuelle :

- Résidentielle

Date de début de l'utilisation actuelle : 1990/01/01

Bâtiment ou ouvrage no 2

Type de bâtiment/ouvrage : Autre

Précisez : Entrepôt à fumier

Date de construction ou d'installation : 2010/01/01

Utilisation actuelle :

- Agricole

Date de début de l'utilisation actuelle : 2010/01/01

Bâtiment ou ouvrage no 3

Type de bâtiment/ouvrage : Autre

Précisez : Poulailier

Date de construction ou d'installation : 1970/01/01

Utilisation actuelle :

- Agricole

Date de début de l'utilisation actuelle : 1970/01/01

Lot rénové no 2

Numéro de lot : 5959390

Propriétaire(s) du lot :

- RAYNAULD, Olivier
- RAYNAULD, Patrick

Est-ce que des bâtiments ou des ouvrages sont présents sur ce lot? Oui

Description du ou des bâtiments

Bâtiment ou ouvrage no 1

Type de bâtiment/ouvrage : Résidence

Date de construction ou d'installation : 2002/01/01

Utilisation actuelle :

- Résidentielle

Date de début de l'utilisation actuelle : 2003/01/01

Utilisations actuelles des lots identifiés

Utilisation(s) agricole(s)

Est-ce que le ou les lots identifiés comportent une superficie en culture? Oui

En culture

Superficie en culture : 393477.09 mètres carrés (39.3477 hectares)

Types de culture présents :
grande culture

Est-ce que le ou les lots identifiés comportent une superficie en friche? Non

Est-ce que le ou les lots identifiés comportent une superficie boisée sans érables? Non

Est-ce que le ou les lots identifiés comportent une superficie boisée avec érables? Non

Est-ce que des animaux sont présents sur la propriété? Non

Utilisation(s) non agricole(s)

Utilisation non agricole no 1

Type d'utilisation non agricole : résidentielle

Superficie : 3000 mètres carrés (0.3 hectares)

Utilisation non agricole no 2

Type d'utilisation non agricole : résidentielle

Superficie : 4000 mètres carrés (0.4 hectares)

Description du projet

Décrivez brièvement votre projet :

La présente demande d'autorisation a pour objet de permettre et ratifier le lotissement et l'aliénation de la propriété résidentielle située au 540 Rang Séraphine à Ange-Gardien, ayant fait l'objet d'un Jugement en délaissement forcé et prise en paiement publié au Registre foncier sous le numéro 24 491 715;

Voir Annexe (A-1) et Annexe (A-2) .

Particularités régionales

Souhaitez-vous faire valoir des particularités régionales en lien avec votre demande? Non

Superficie visée par la demande d'autorisation

Quelle est la superficie visée par la demande d'autorisation? 0.4 hectares

Aliénation/lotissement

Lot no 1
No lot : 5959390
Ce lot est visé : En totalité

Superficie visée par l'aliénation/lotissement : 0.4 hectares

Est-ce que la demande d'aliénation/lotissement implique un projet agricole? Non

Territoire visé par la demande

Municipalité(s) concernée(s) par la demande :

- Ange-Gardien [55008 (M)]

Informations sur l'aliénation/lotissement

Nature de l'aliénation : Vente/Achat

Cette aliénation fait-elle l'objet d'une seule transaction? Oui

Description des superficies à aliéner

Description de la superficie à aliéner no 1
Lot(s) visé(s) par cette superficie à aliéner : • 5959390
Est-ce que cette superficie à aliéner comporte une superficie en culture? Non
Est-ce que cette superficie à aliéner comporte une superficie en friche? Non
Est-ce que cette superficie à aliéner comporte une superficie boisée? Non
Sélectionnez les bâtiments présents sur cette superficie à aliéner : • Résidence
Est-ce que des animaux sont présents sur cette superficie à aliéner? Non
Informations sur le ou les acquéreurs de cette superficie
Qui est l'acquéreur? Différent du demandeur

Coordonnées de(s) l'acquéreur(s)

Acquéreur no 1

Est-ce que l'acquéreur est une personne morale? Non

Nom : RAYNAULD

Prénom : Olivier

Adresse courriel : [REDACTED]

Numéro de téléphone principal : [REDACTED]

Pays : [REDACTED]

Province : [REDACTED]

Code postal : [REDACTED]

Municipalité : [REDACTED]

Rue : [REDACTED]

Numéro civique : [REDACTED]

App./Bureau/Étage/Boîte postale :

Acquéreur no 2

Est-ce que l'acquéreur est une personne morale? Non

Nom : RAYNAULD

Prénom : Patrick

Adresse courriel : [REDACTED]

Numéro de téléphone principal : [REDACTED]

Pays : [REDACTED]

Province : [REDACTED]

Code postal : [REDACTED]

Municipalité : [REDACTED]

Rue : [REDACTED]

Numéro civique : [REDACTED]

App./Bureau/Étage/Boîte postale :

Est-ce que l'acquéreur possède un ou des lots en zone agricole contigus à cette superficie à aliéner? Non

Dépôt des documents

Annexe argumentaire

- Fichier : Annexe-(A-1)-Historique-et-présentation-des-faits.pdf
- Fichier : Argumentaire-Annexe-(A-2).pdf

Plan de localisation

- **Fichier** : Plan-de-localisation-(P-1).pdf

Titre(s) de propriété

- **Fichier** : Titre-de-Ferme-Mésange---178-069.pdf
- **Fichier** : Titre-Mésange---214-743.pdf
- **Fichier** : Ferme-Mésange---titre-%-de-Normand---231-874.pdf

Contrat/entente/bail

- **Fichier** : Billet-de-250-000\$-par-La-Ferme-Mésange-Senc-à-Pierre-Léon-Gérin-signé-le-26-08-2016-(P-5).pdf
- **Fichier** : hypothèque-par-Ferme-Mésange-à-Pierre-Léon-Gérin-(2014-03-24)---portant-sur-3000m²---publié-no-22-571-994---(P-6).pdf
- **Fichier** : Hypothèque-par-Ferme-Mésange-à-Pierre-Léon-Gérin---portant-sur-1000m²---publié-no-22-787-657-(P-7).pdf
- **Fichier** : Avis-de-60-jours-(2017-02-01)-publié-sous-le-no-22-879-578-(P-8).pdf
- **Fichier** : Jugement-en-délaissement-forcé-et-prise-en-paiement-et-Certificat-de-non-appel-(2017-05-01)-(P-9).pdf
- **Fichier** : Vente-propriété-540-Rang-Séraphine-par-Pierre-Léon-Gérin-à-Cinthia-Lalande-et-Olivier-Raynaud-(2020-10-07)-publié-no-25-747-262-(P-10).pdf
- **Fichier** : Vente-du-540-Rang-Séraphine-par-Cinthia-Lalande-à-Olivier-et-Patrick-Raynauld-(2024-06-25)---publié-no-28-790-638-(P-11).pdf
- **Fichier** : Hypothèque-propriété-du-540-Rang-Séraphine---Olivier-et-Patrick-Raynauld-à-Caisse-Desjardins-(2024-06-19)-publié-no-28-777-038-(P-12).pdf
- **Fichier** : Vente-propriété-de-ferme-par-Ferme-Mésange-Senc-à-C.-Voghell-inc.-(2019-07-30)-publiée-no-24-799-363-(P-13).pdf
- **Fichier** : Hypothèque-par-Ferme-Mésange-à-2735-4109-Québec-inc.-publiée-no-22-575-662---1-700-000,00\$-et-Billet--Pièce-(P-6A).pdf

Description technique

- **Fichier** : Plan-démontrant-l'entière-propriété-de-ferme-et-agrandissement-(P-2).pdf
- **Fichier** : Plan-indiquant-la-résidence-du-546-Rang-Séraphine,-située-sur-la-propriété-de-ferme-et-construite-en-1990-en-vertu-de-article-40---(P-3).pdf
- **Fichier** : Plan-de-localisation-du-540-Rang-Séraphine-(P-1).pdf
- **Fichier** : Plan-de-localisation-du-538-Rang-Séraphine---détenant-des-droits-acquis-(P-4).pdf

Index des immeubles

- **Fichier** : Index-propriété-résidentielle-du-540-Rang-Séraphine-(P-14).pdf

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

HISTORIQUE ET PRÉSENTATION DES FAITS

(SANS PRÉJUDICE NI ADMISSION)

- 1- Au début 2015, La Ferme Mésange S.E.N.C. (ci-après nommée "Mésange") est dans un état d'insolvabilité totale :
 - Endettement et arrérages de plus de [REDACTED] \$ envers la Caisse Desjardins de l'Ange-Gardien, qui détient des garanties universelles mobilières et immobilières sur l'ensemble des actifs, suivant entre autres les actes publiés au Registre foncier sous les numéros 19 384 091 et 20 452 527, tel qu'il appert à l'index aux immeubles Pièce (P-15);
 - Préavis d'exercice (vente sous contrôle de justice) dûment publié au Registre foncier sous le numéro 21 642 793, tel qu'il appert à l'index aux immeubles Pièce (P-15);
 - Arrérages reliés aux différents fournisseurs de plus de [REDACTED] \$, dont certains sont en voie de détenir des jugements à l'encontre de Mésange;
 - Autres obligations contractuelles de plus de [REDACTED] \$;
- 2- À la mi-août 2016, après avoir obtenu toutes les autorisations légales nécessaires, Desjardins entend vendre et liquider tous les actifs de "Mésange" et ce, dans les jours suivants; malgré de très nombreuses tentatives, il est alors absolument impossible pour "Mésange" d'obtenir un financement conventionnel;
3. Ultimentement, "Mésange" s'adresse à Pierre Léon GÉRIN et 2735-4109 Québec inc. (prêteurs privés), qui consentent finalement (avec hésitation) un financement temporaire à des conditions fixées par eux, devant permettre le paiement complet de Desjardins et l'octroi d'un délai supplémentaire de quelques mois, aux fins de trouver un financement alternatif ou de vendre une partie des actifs, de façon à éviter la "vente de feu" prévue par Desjardins;
4. Mésange et les prêteurs privés n'ont alors aucun lien direct ou indirect entre eux, les seuls intérêts des prêteurs étant de recevoir un rendement intéressant sur les sommes avancées, par le biais de frais de dossiers ou d'intérêts, de même que des garanties satisfaisantes;
5. Ce nouveau financement temporaire, d'un montant de [REDACTED] \$ a été consenti aux conditions suivantes, lesquelles ont été exigées par les prêteurs privés:
 - Prêt initial de [REDACTED] \$ consenti par Pierre Léon GÉRIN en faveur de "Mésange" tel qu'il appert au Billet signé le 26 août 2016 (Pièce P-5), aux termes duquel il est clairement précisé qu'il s'agit d' "un prêt temporaire, aux seules fins de permettre au débiteur, de trouver un autre créancier hypothécaire, dans un délai de 3 mois". Aux fins de mieux garantir le créancier, ce dernier a exigé d'avoir une hypothèque de premier rang sur la maison située au 540 Rang Séraphine (faisant l'objet de la demande) distinctement de l'hypothèque à être prise par 2735-4109 Québec inc. sur le résidu de la propriété de ferme. A cet effet, une hypothèque de premier rang lui a donc été consenti, tel qu'il appert à la Pièce P-6 et à la Pièce P-7;
 - Concurrément, 2735-4109 Québec inc. a consenti un prêt additionnel de [REDACTED] \$, tel qu'il appert au Billet signé le 26 août 2016 (Pièce P-6A), lequel a été garanti entre autres :
 - * par une garantie hypothécaire de 1^{er} rang d'un montant de [REDACTED] \$ sur le fonds de terre en culture ainsi que sur la maison située au 546, rg Séraphine (Pièce P-6B);

6. Le 1^{er} février 2017, (plus de 2 mois après l'échéance du prêt) et **alors que Mésange est toujours dans un état d'insolvabilité**, Pierre-Léon Gérin fait parvenir à Mésange un avis de 60 jours, lui indiquant le défaut d'avoir payé à leurs échéances, les intérêts s'élevant à la somme de [REDACTED] \$ ainsi que le capital de [REDACTED] \$, lui demandant de remédier auxdits défauts dans un délai de 60 jours et qu'à défaut, il entendait exercer le prise en paiement conformément aux articles 2778 et suivants du *Code Civil du Québec*, le tout tel qu'il appert à la Pièce P-8;
7. Le 1^{er} mai 2017, **alors que Mésange est toujours dans un état d'insolvabilité**, un Jugement en délaissement forcé et prise en paiement est rendu par la Cour Supérieure du District de St-François et un certificat de non-appel a été émis le 13 juin 2017, tel qu'il appert à la Pièce P-9;
8. À compter du 1^{er} mai 2017, Pierre-Léon Gérin prend possession légale du 540 rang Séraphine et monsieur Vincent Messier et sa conjointe, qui y résidaient jusqu'à cette date, délaissent définitivement ladite résidence à la fin octobre de la même année. Les charges reliées à l'immeuble comprenant entre autres, les taxes municipales et scolaires et les assurances sont alors entièrement payées par Pierre Léon Gérin, et ce, jusqu'à la revente de ladite maison;
9. Le 7 octobre 2020, ladite propriété est vendue par Pierre-Léon Gérin à Olivier Raynaud et Cynthia Lalande, tel qu'il appert à la Pièce P-10. Les acquéreurs n'ayant aucun lien direct ou indirect avec Pierre Léon Gérin ou avec La Ferme Mésange s.e.n.c. et ses sociétaires;
10. Le 25 juin 2024, Cynthia Lalande revend ses droits sur l'immeuble à Olivier Raynaud et Patrick Raynaud tel qu'il appert à la Pièce P-11. Dans le cadre de cette transaction, ladite propriété a été hypothéquée en faveur de la Caisse Desjardins Pierre Boucher, pour un montant de [REDACTED] \$, tel qu'il appert à la Pièce P-12;
11. Aux termes d'une lettre transmise le 4 septembre 2024 par la C.P.T.A.Q. à Pierre Léon Gérin, la Commission s'est dite d'avis que la procédure de prise en paiement (Pièces P-8 et P-9) a été entreprise dans le but de contourner la Loi et de morceler le lo 3 890 262 sans autorisation ni droit; elle met ce dernier et La Ferme Mésange s.e.n.c. en demeure de procéder à l'annulation volontaire de l'aliénation résultant dudit jugement;
12. Pierre-Léon Gérin et La Ferme Mésange s.e.n.c. contestent formellement cette interprétation faite par la Commission et advenant un refus par cette dernière de faire droit à la présente demande, ils comptent évidemment contester toute demande d'annulation du jugement en question, en faisant valoir leurs droits et en prouvant leur bonne foi;
13. La présente demande et les explications ci-avant ont pour but de donner à la Commission **un éclairage plus précis des circonstances réelles ayant mené à l'obtention de ce jugement et ainsi de démontrer la bonne foi du demandeur.**

ARGUMENTAIRE

(SANS PRÉJUDICE NI ADMISSION)

Au soutien de sa demande d'autorisation, le demandeur expose ce qui suit :

1. L'inévitable liquidation des actifs de Mésange a entraîné entre autres, le morcellement et la vente de la propriété résidentielle située au 538 rang Séraphine, incluant les poulaillers et autres bâtiments nécessaires à l'entreprise d'élevage de poulets, à la COOP des Montérégiennes qui y exploite maintenant l'entreprise d'élevage, le tout tel que montré au plan de localisation déposé comme pièce P-4; à cet effet une déclaration de droits acquis a été produite à la Commission et un avis de conformité a été obtenu;
2. En conséquence, en date de la présente demande, la propriété de ferme restante est constituée :
 - a) D'un fonds de terre exploité exclusivement pour de la grande culture (maïs et soya) d'une superficie de 39.3 hectares, ne faisant l'objet d'aucune exploitation animale ni activité d'élevage, le bâtiment s'y trouvant encore étant loué et exploité à long terme par la COOP des Montérégiennes avec les autres poulaillers situés sur le lot adjacent dont elle est propriétaire;
 - b) D'une propriété résidentielle d'une superficie de 0,3 hectare sise au 546, rang Séraphine, laquelle est assujettie à l'article 40 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (ci-après, « LPTAA »);
 - La propriété résidentielle faisant l'objet de la présente demande, laquelle est d'une superficie de 0,4 hectare sise au 540, rang Séraphine faisait initialement partie de la ferme.
3. Ce fonds de terre, adjacent à la résidence faisant l'objet de la demande, est détenu et exploité par C. Voghell inc., importante entreprise régionale spécialisée dans les grandes cultures (+/- 809 hectares) et la production porcine (+ou- 40 000 porcs à l'engraissement /annuellement), dont la principale place d'affaires est située au 150, rang de la Grande Barbue, à Saint-Césaire;
4. Ne constituant ni le principal lieu d'exploitation de l'entreprise de C. Voghell inc. et n'y étant pas d'une superficie suffisante pour se qualifier en tant que tel comme une unité de production viable, ce fonds de terre ne saurait faire l'objet d'une autorisation en vertu de l'article 40 LPTAA, sans aller à l'encontre de l'esprit de la loi;
5. Considérant ce que ci-dessus, il ne serait donc d'aucun intérêt, de quelque nature que ce soit, tant pour la propriété de ferme que pour la protection du territoire à moyen ou à long terme, de rattacher une 2^{ième} résidence assujettie à l'article 40 LPTAA à cette unité de production;

ANNEXE (A-2)

6. La propriété résidentielle faisant l'objet de la demande d'autorisation est conforme en tous points à la réglementation municipale;
 7. L'autorisation n'entraînerait aucun impact négatif additionnel sur le milieu, la propriété faisant déjà l'objet d'une utilisation résidentielle et continuant aussi d'être assujettie à l'article 40 LPTAAA;
 8. Enfin, l'autorisation n'aurait aucun effet d'entraînement sur les décisions futures de la Commission, considérant la spécificité très particulière du dossier et considérant aussi tous les faits mentionnés à l'annexe A-1;
-

9. Aux arguments ci-dessus mentionnés, qui touchent principalement la protection du territoire Agricole du Québec, nous désirons ajouter nos arguments touchant l'application de l'article 1 (3) de la LPTAA qui prévoit ce qui suit :

*3° «aliénation» : tout acte translatif ou déclaratif de propriété, y compris la vente avec faculté de rachat et l'emphytéose, le bail à rente, la déclaration d'apport en société, le partage, la cession d'un droit de propriété superficière, le transfert d'un droit visé à l'article 8 de la Loi sur les mines ([chapitre M-13.1](#)), le transfert d'un droit visé à l'article 15 de la Loi sur le stockage de gaz naturel et sur les conduites de gaz naturel et de pétrole ([chapitre S-34.1](#)), le transfert d'une concession forestière en vertu de la Loi sur les terres et forêts ([chapitre T-9](#)), **sauf**: (...)*

***c) l'exercice d'une prise en paiement dans la mesure où le créancier devient propriétaire de tout le lot ou de tous les lots faisant l'objet de l'hypothèque;** (Nos caractères gras)*

10. Contrairement à ce que mentionné dans la mise en demeure de la Commission, le demandeur et les autres parties impliquées déclarent avec insistance, que la procédure n'a pas été entreprise dans le but de contourner la Loi. Dans le cas qui nous occupe, il s'agit d'une prise en paiement effectuée en toute légalité, par le demandeur, **qui s'était assuré initialement, de bien et de mieux garantir son prêt hypothécaire, sans plus.** L'état d'insolvabilité de "Mésange" lors de la prise de garantie, lors de l'avis de 60 jours et aussi lors de l'obtention du jugement confirme la bonne foi du débiteur à cet effet;

ANNEXE (A-2)

11. Mésange et le demandeur n'avaient aucun lien direct ou indirect entre eux et toutes les transactions qui s'en sont suivies ont été faites avec et entre des tiers de bonne foi qui n'avaient aucun lien entre eux;
12. Dans ces circonstances, nous prétendons qu'il est justifié d'invoquer l'exception prévue à l'article 1 (3) de la LPTAA concernant la prise en paiement;
13. Plus encore, l'annulation éventuelle du jugement en délaissement forcé et prise en paiement, remettrait en question la légalité de plusieurs autres transactions subséquentes, qui ont toutes été, sans exception, effectuées entre des tiers de bonne foi, et ce plusieurs années après la publication dudit jugement au Registre foncier du Québec, ce qui nous paraît non applicable, voire impossible;

POUR TOUS CES MOTIFS, nous demandons à la Commission d'autoriser le lotissement et l'aliénation de la propriété résidentielle située au 540 Rang Séraphine à Ange-Gardien, en ratifiant le jugement en délaissement forcé et prise en paiement publié au Registre foncier sous le numéro 24 491 715;

Longueuil, le 25 avril 2024

Objet : Dossier : 424956
Lot : 5 959 390
Cadastre : Québec
Circonscription foncière Rouville
Municipalité : Ange-Gardien
MRC : Rouville

La Commission de protection du territoire agricole du Québec effectue présentement une enquête concernant la prise en paiement du lot 5 959 390.

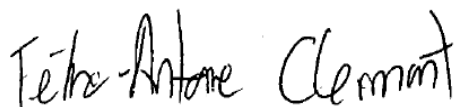
En vertu des articles 13 et 19 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q., chapitre P-41.1, ci-après la Loi) un ministère, une municipalité, une communauté ou un organisme public doit fournir à la Commission les renseignements qu'elle requiert pour l'exécution de ses fonctions.

Dans le cadre de l'exercice du pouvoir de surveillance de la Commission quant à l'application de la Loi, nous souhaitons obtenir les renseignements ou documents suivants :

- Toutes les pièces produites au dossier 450-17-006573-175

Nous vous demandons de nous transmettre les renseignements ou documents exigés d'ici le 9 mai 2024 et ce, par le service de dépôt électronique sur notre site Internet, par courriel à l'adresse suivante : felix-antoine.clermont@cptaq.gouv.qc.ca ou par la poste.

Nous vous remercions de votre précieuse collaboration et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

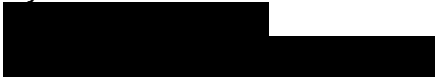


Félix-Antoine Clermont, conseiller-enquêteur
Service des enquêtes

RAPPORT D'ENQUÊTE

OBJET: Dossier : 424956
Lot rénové : 5 959 390
Cadastre : Du Québec
Circonscription foncière : Rouville
Municipalité : Ange-Gardien
M.R.C. : Rouville

IDENTIFICATION DES PERSONNES VISÉES

Propriétaires actuels : **Lot 5 959 390**
Olivier Raynaud
Cynthia Lalande


Lot 5 959 389
C. Voghell inc.
150, rang de la Grande-Barbue
Saint-Césaire (Québec) J0L 1T0

Ancien propriétaire : La Ferme Mésange S.E.N.C.
12, chemin Beaudoin
Déléage (Québec) J9E 3A8

Références : 068157, 083307, 088417, 170493,
232393, 329343, 413200, 414174,
419343

BUT DE L'ENQUÊTE

Vérifier l'utilisation d'un lot situé en zone agricole, plus précisément, si l'aliénation du lot 5 959 390, sur lequel on retrouve une résidence construite en vertu de l'article 40 de la Loi, est conforme (540, rang Séraphine).

RÉSULTAT DE L'ENQUÊTE

La Ferme Mésange S.E.N.C. (autrefois La Ferme Mésange enr.) a acquis les lots 78 et 79 en 3 actes, soit le 26 novembre 1985 en vertu de l'acte 178 069, le 10 octobre 1991 en vertu de l'acte 214 743 et le 24 mars 1995 en vertu de l'acte 231 874. Au moment de la rénovation cadastrale, ces lots étaient connus sous les numéros 3 518 695 (79) et 3 890 262 (78).

P-1 : Actes 178 069, 214 743 et 231 874

P-2 : Index des immeubles

Sur la propriété, on retrouvait 3 résidences en 2006, une résidence de droits acquis et 2 résidences construites en vertu de l'article 40 de la Loi.

Le 16 juin 1983, au dossier 068157, Vincent Messier produit, entre autres, une déclaration pour la construction d'une résidence en vertu de l'article 40 de la Loi. Cette déclaration est indiquée dans GIPTAAQ comme étant : conforme enquête complète.

P-3 : Résultat de GIPTAAQ 068157

Le 2 mai 1985, au dossier 083807, la Commission refuse le lotissement et l'aliénation d'une partie du lot 78 pour la construction d'une résidence. Dans GIPTAAQ, cette décision est à l'emplacement de la résidence visée au présent dossier.

P-4 : Décision 083807

Le 25 mars 1985, au dossier 088417, Vincent Messier produit, entre autres, une déclaration pour la construction d'une résidence en vertu de l'article 40 de la Loi. Cette déclaration est indiquée dans GIPTAAQ comme étant : conforme enquête complète.

P-5 : Résultat de GIPTAAQ 088417

Le 30 mai 1990, au dossier 170493, Ferme Mésange enr. produit une déclaration pour la construction d'une résidence en vertu de l'article 40 de la Loi. Cette déclaration est indiquée dans GIPTAAQ comme étant : conforme enquête préliminaire.

P-6 : Résultat de GIPTAAQ 170493

Le 14 novembre 1995, au dossier 232393, Pauline Bérard produit une déclaration pour la construction d'une résidence en vertu de l'article 40 de la Loi. Cette déclaration est indiquée dans GIPTAAQ comme étant : conforme vérification sommaire.

P-7 : Résultat de GIPTAAQ 232393

Le 6 décembre 2002, au dossier 329343, un avis de conformité pour la construction d'une résidence est émis à Ferme Mésange S.E.N.C. C'est cet avis qui est à l'origine de la construction du 540, rang Séraphine. Au rôle d'évaluation, on indique que l'année de construction est 2002 et la maison apparaît entre 2000 et 2006 sur les photographies aériennes.

P-8 : Avis de conformité 329343

P-9 : Rôle d'évaluation lot 5 959 390

Le 24 mars 2016, en vertu de l'acte 22 199 246, La Ferme Mésange S.E.N.C. hypothèque en faveur de M. Pierre Léon Gérin les lots 3 518 695 et 3 890 262 pour la somme de 575 000 \$.

P-10 : Acte 22 199 246

P-11 : Dessin de l'acte 22 199 246

Le 26 août 2016, en vertu de l'acte 22 571 993, La Ferme Mésange S.E.N.C. hypothèque en faveur de M. Pierre Léon Gérin une partie de 3 000 mètres carrés du lot 3 890 262 comprenant la résidence du 540, rang Séraphine, pour la somme de 250 000 \$.

P-12 : Acte 22 571 993

P-13 : Dessin de l'acte 22 571 993

Le 26 août 2016, en vertu de l'acte 22 571 993, La Ferme Mésange S.E.N.C. hypothèque en faveur de 2735-4109 Québec inc. des parties du lot 3 518 695 pour la somme de 550 000 \$.

P-14 : Acte 22 571 994

P-15 : Dessin de l'acte 22 571 994

Le 29 août 2016, en vertu de l'acte 22 575 662, La Ferme Mésange S.E.N.C. hypothèque en faveur de 2735-4109 Québec inc. une partie des lots 3 518 695 et 3 890 262 pour la somme de 1 700 000 \$.

P-16 : Acte 22 575 662

P-17 : Dessin de l'acte 22 575 662

Le 8 décembre 2016, en vertu de l'acte 22 787 657, La Ferme Mésange S.E.N.C. hypothèque en faveur de Pierre Léon Gérin une portion de 1 000 mètres carrés du lot 3 890 262.

P-18 : Acte 22 787 657

P-19 : Dessin de l'acte 22 787 657

Le 1^{er} février 2017, Pierre Léon Gérin inscrit un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire en vertu de l'acte 22 879 578 pour les actes 22 571 994 et 22 787 657, sur ce qui est maintenant connu comme étant le lot 5 959 390.

P-20 : Acte 22 879 578

Le 15 septembre 2017, en vertu de l'acte 23 372 736, La Ferme Mésange inc. hypothèque en faveur de 2735-4109 Québec inc. une partie du lot 5 959 389 pour la somme de 1 500 000 \$.

P-21 : Acte 23 372 736

P-22 : Dessin de l'acte 23 372 736

Le 15 septembre 2017, en vertu de l'acte 23 372 737, La Ferme Mésange inc. hypothèque en faveur de 2735-4109 Québec inc. des parties du lot 5 959 388 pour la somme de 550 000 \$.

P-23 : Acte 23 372 737

P-24 : Dessins de l'acte 23 372 737

Le 9 novembre 2017, en vertu de l'acte 23 491 715, Pierre Léon Gérin devient propriétaire du lot 5 959 390. Un jugement de la Cour supérieure portant le numéro 450-17-006573-175 accueille la demande introductive d'instance en délaissement forcé et prise en paiement du demandeur (Pierre Léon Gérin).

Le 15 mai 2024, suite à une demande en vertu de mes pouvoirs d'enquête, j'ai obtenu du greffe du palais de justice de Sherbrooke les pièces au soutien du dossier 450-17-006573-175. On retrouve dans ces pièces un document qui indique que le prêt de 250 000 \$ (acte 22 571 994) est pour une durée de 3 mois pour permettre au débiteur de trouver un autre créancier hypothécaire. On mentionne également que la superficie est d'un minimum de 3 000 mètres carrés et que la propriété a été construite en vertu de l'article 40 de la Loi et qu'elle a un droit précaire.

P-25 : Acte 23 491 715

P-26 : Pièces du dossier 450-17-006573-175

LES FAITS

Identification et assujettissement du lot ou des lots.

1. L'emplacement visé est situé en zone agricole et assujetti à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA) depuis le **9 novembre 1978**.

Propriétaire

Lot 5 959 390

2. Le 7 octobre 2020, en vertu de l'acte 25 747 262, Olivier Raynauld et Cynthia Lalande acquièrent le lot 5 959 390 et en sont encore propriétaires à ce jour.

P-27 : Acte 25 747 262

Lot 5 959 389

3. Le 30 juillet 2019, en vertu de l'acte 24 799 363, l'entreprise C. Voghell inc. acquiert le lot 5 959 389 et en est encore propriétaire à ce jour.
4. « C. Voghell inc. » est une entreprise constituée depuis le 11 mai 2018 et immatriculée au Registre des entreprises du Québec à l'adresse du 150, rang de la Grande-Barbue à Saint-Césaire. Elle déclare des activités de « élevage de porcs » et « Culture des céréales ».

P-28 : Acte 24 799 363

P-29 : Extrait du Registre des entreprises du Québec

Témoins

5. Le 28 août 2023, Allen Furtado, enquêteur, a rencontré **Monsieur Normand Messier**.

P-30 : Rapport de Allen Furtado

6. Le 7 juin 2024, j'ai discuté avec **Alexandre Lamarre**, inspecteur municipal. Notre conversation peut se résumer ainsi :

- Il me mentionne que les normes minimales de lotissement sont de 4 000 mètres carrés;
- Il a délivré un permis en 2016 pour le lotissement du lot 5 959 390;
- Il va m'envoyer le permis.

P-31 : Permis de lotissement

Autres vérifications

7. L'analyse des photographies aériennes démontre qu'à l'entrée en vigueur de la Loi, la propriété comptait une seule résidence. À partir de la photographie aérienne de 1992, on constate la première maison construite en vertu de l'article 40 de la Loi. C'est sur la photographie aérienne de 2006 que l'on constate pour la première fois la maison faisant l'objet du présent dossier.

P-32 : Photographies aériennes

8. Un jugement de la Régie des marchés agricoles et alimentaires du Québec daté du 8 novembre 2017 fait état des difficultés financières de La Ferme Mésange SENC.

P-33 : Jugement de la Régie des marchés agricoles et alimentaires du Québec

9. Le 23 juin 2015, la Caisse populaire de L'Ange-Gardien publie un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice.

P-34 : Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice

10. La Ferme Mésange SENC possédait aussi un lot non contigu aux lots visés. Il s'agissait du lot 3 518 735 (489, rang Séraphine) qui est devenu les lots 6 048 383 et 6 048 383. Le 12 juillet 2017, au dossier 416014, un avis de conformité est émis pour procédé à la séparation de la maison de droits acquis du reste de la terre.

C'est donc dire que 3 des 4 résidences ont été séparées de la terre et qu'elles sont maintenant chacune sur une propriété distincte.

P-35 : Avis de conformité 416014

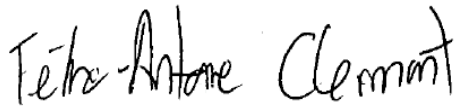
DOSSIERS ANTÉRIEURS (autres)

11. Entre 2016 et 2018, 3 déclarations ont été produites pour séparer la résidence de droits acquis de la terre. Ces déclarations portent les numéros 413200, 414174 et 419343. Seule la déclaration 413200 fut jugée non conforme. Les deux autres ont reçu un avis de conformité.

P-36 : Avis de non-conformité 413200

P-37 : Avis de conformité 414174

P-38 : Avis de conformité 419343

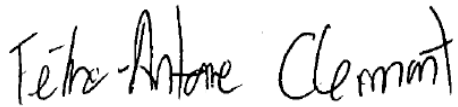


Félix-Antoine Clermont, conseiller-enquêteur
Direction des affaires juridiques et des enquêtes

LISTE DES PIÈCES DOSSIER 424956

1. Actes 178 069, 214 743 et 231 874
2. Index des immeubles
3. Résultat de GIPTAAQ 068157
4. Décision 083807
5. Résultat de GIPTAAQ 088417
6. Résultat de GIPTAAQ 170493
7. Résultat de GIPTAAQ 232393
8. Avis de conformité 329343
9. Rôle d'évaluation lot 5 959 390
10. Acte 22 199 246
11. Dessin de l'acte 22 199 246
12. Acte 22 571 993
13. Dessin de l'acte 22 571 993
14. Acte 22 571 994
15. Dessin de l'acte 22 571 994
16. Acte 22 575 662
17. Dessin de l'acte 22 575 662
18. Acte 22 787 657
19. Dessin de l'acte 22 787 657
20. Acte 22 879 578
21. Acte 23 372 736
22. Dessin de l'acte 23 372 736
23. Acte 23 372 737
24. Dessin de l'acte 23 372 737

25. Acte 23 491 715
26. Pièce du dossier de cour 450-17-006573-175
27. Acte 25 747 262
28. Acte 24 799 363
29. Extrait du Registre des entreprises du Québec de C. Voghell inc.
30. Rapport de Allen Furtado
31. Permis de lotissement
32. Photographies aériennes
33. Jugement de la Régie des marchés agricoles et alimentaires du Québec
34. Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice
35. Avis de conformité 416014
36. Avis de non-conformité 413200
37. Avis de conformité 414174
38. Avis de conformité 419343



Félix-Antoine Clermont, conseiller-enquêteur
Direction des affaires juridiques et des enquêtes

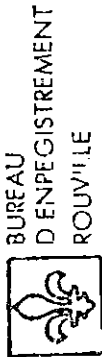
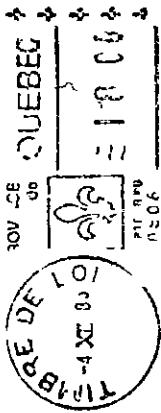
Numéro inscription :	178 069	Circ. foncière :	Rouville
DHM de présentation :			
Registre des mentions			
Mention résultant d'une radiation			

Réquisition No : [10 183 164](#) Présentée le : 2002-12-09
L'inscription de tous droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 151 920 est supprimée.
Mention inscrite le : 2002-12-10

No 1,266

VENTE
par
M VINCENT MESSIER
à
M VINCENT MESSIER
DAME PAULINE BÉRARD
"LA FERME MÉSANGE ENR "

Première Expédition



L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-CINQ

Le vingt-six novembre,

Devant ME BERNARD BRODEUR, notaire à Granby,
comté de Shefford, district de Bedford, Province de
Quebec,

COMPARAISSENT:

MONSIEUR VINCENT MESSIER, [REDACTED]

[REDACTED]

Ci-après nommé "LE VENDEUR"

LEQUEL vend, avec garantie légale, franc et quitte
de toute dette, privilège ou hypothèque, sauf celle ci-après assumée, à

MONSIEUR VINCENT MESSIER, [REDACTED], et DAME
PAULINE BÉRARD, [REDACTED], tous deux domiciles à [REDACTED]

[REDACTED] agissant sous les
nom et raison sociale de "LA FERME MÉSANGE ENR."

Ci-après nommés "L'ACQUÉREUR"

ici present et acceptant l'immeuble suivant,

Ci-après nommé "L'IMMEUBLE"

DÉSIGNATION

1°) Une ferme connue et désignée aux plan et livre de
renvoi officiels du cadastre de la Paroisse de l'Ange Gardien, comté
de Rouville, Québec, comme étant

a) Tout le lot numéro SOIXANTE DIX-NEUF (No. 79)
dans le rang Séraphine côte Sud, mesurant deux arpents de largeur sur
trente arpents de profondeur;

b) La MOITIE ouest du lot numéro SOIXANTE-
DIX-HUIT (½ O. 78) mesurant un arpent de largeur par trente arpents
de profondeur, et borne comme suit au Nord par le chemin du rang
Séraphine

Division d'enregistrement - ROUVILLE
le certifie que ce document a été enregistré
Ce 85-12-04 - 12.30
année mois jour heure minute
par le numéro 178069
[Signature]
Registreur

Seraphine, à l'Est par la moitié Est dudit lot numero soixante-dix-huit, au Sud au rang St-Georges, et à l'Ouest au lot numero soixante-dix-neuf ci-dessus mentionné,

Avec toutes les bâtisses dessus érigées

2°) Un terrain connu et désigné aux plan et livre de renvoi officiels du cadastre de la Paroisse de l'Ange Gardien comme étant une partie du lot numéro **SOIXANTE-DIX-HUIT (Ptie 78)** mesurant un arpent de largeur sur trente arpents de longueur, étant la partie Est dudit lot, borné comme suit au Nord au rang de Séraphine, à l'Est au lot no 77, au Sud à l'autoroute des Cantons de l'Est et à l'Ouest à la partie Ouest du lot no 78. Sans bâtisse

3°) Une terre située sur le rang Seraphine dans la Paroisse de l'Ange-Gardien, comte de Rouville, connue et désignée aux plan et livre de renvoi officiels du cadastre de la paroisse de l'Ange-Gardien, comme étant le lot numéro **CINQUANTE QUATRE (No. 54)** ✓

Avec bâtisses dessus érigées

Avec toutes les servitudes actives, passives, apparentes ou occultes attachées audit immeuble, notamment une servitude en faveur d'Hydro-Quebec aux termes d'un acte enregistré au bureau d'enregistrement de la division de Rouville sous le numéro 155570

Le nettoyeur d'étable, le lactoduc, les silos à moulée, les vidues à silo font parties integrantes de la présente vente. Sont compris également dans la présente vente, les animaux, les bâtiments, l'équipement, le matériel roulant, la résidence, actions d'Agropur, Ristournes accumulées de S C A St-Damase, le quota de lait

ETABLISSEMENT DE PROPRIÉTÉ

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble susdécrit pour l'avoir acquis aux termes des actes suivants, savoir

Ptie 79, Ptie 1/2 O. 78, Paroisse de l'Ange Gardien

VENTE par M Charles Emile Bussièrès à M Vincent Messier, reçu devant Me Lindor Tetreault, notaire, le six avril mil neuf cent soixante et dont copie fut enregistrée au bureau d'enregistrement de la division de Rouville sous le numéro 85898,

Ptie 78, Paroisse de L'Ange Gardien

VENTE par M Andre Lapalme à M Vincent Messier, reçu devant Me Lindor Tetreault, notaire, le dix juin mil neuf cent soixante-sept et dont copie fut enregistrée audit bureau d'enregistrement sous le numero 100639,

Ptie 54, Paroisse de l'Ange Gardien

VENTE par M Rosalphe Paquette à M Vincent Messier, reçu devant Me Lindor Tetreault, notaire, le premier novembre mil neuf cent soixante-treize et dont copie fut enregistrée audit bureau d'enregistrement sous le numero 118977,

DOSSIER DE TITRES

Le vendeur ne s'engage à fournir à l'acquéreur que les titres en sa possession

POSSESSION

L'acquéreur sera 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 ci-dessus désigné est libre de tout privilège, hypothèque ou redevance quelconque, sauf l'hypothèque ci après relatée et assumée au paragraphe "Prix" et sauf une deuxième hypothèque en faveur de la Banque Royale du Canada aux termes d'un acte de prêt consenti par ladite Banque à M Vincent Messier, reçu devant Me Jacques De Rop, notaire, le douze août mil neuf cent quatre-vingt-trois et dont copie fut enregistrée au bureau d'enregistrement de la division de Rouville sous le numéro 167071. Ladite créance hypothécaire sera payée et radiée incessamment

2 - Toutes les taxes, cotisations et répartitions foncières générales et spéciales, échues ont été payées sans subrogation,

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, objet des présentes, fait partie de l'aire retenue pour fins de contrôle agricole tel que décrété par la Loi 90,

5 - La propriété vendue n'est pas incluse dans l'aire de protection d'un bien culturel classé,

6 - La maison presentement vendue n'est pas et n'a jamais ete isolee a la mousse d'Uree Formaldehyde,

7 - L'immeuble presentement vendu ne fait pas partie d'un ensemble immobilier étant bien entendu qu'un ensemble immobilier consiste en plusieurs immeubles ayant entr'eux en commun, un accessoire, une dependance, ou a l'exclusion d'un mur mitoyen, une partie de la charpente,

DÉCLARATION DES COMPARANTS

Ils sont residents canadiens au sens de la Loi sur l'impôt sur le revenu et au sens de la Loi sur les impôts et ils n'ont pas l'intention de modifier telle residence Les Comparants font cette déclaration solennelle la croyant consciencieusement vraie et sachant qu'elle a la même force et effet que si elle etait faite sous serment en vertu de la Loi sur la preuve au Canada

OBLIGATIONS

En consideration de la présente vente, l'acquéreur s'oblige à

1 - Payer toutes les taxes, cotisations et répartitions foncières, echues et à echoir, y compris la proportion de celles-ci pour l'année courante à compter de la date des présentes et aussi payer, à compter de la même date, tous les versements en capital et intérêts à echoir sur toutes les taxes speciales imposees avant ce jour dont le paiement est réparti sur plusieurs années,

2 - Payer les frais et honoraires des presentes, de son enregistrement et des copies pour toutes les parties,

AJUSTEMENTS

AJUSTEMENTS

Les Comparants déclarent que tous les ajustements ont été faits entr'eux en date des presentes et s'en donnent quittance mutuelle et reciproque

PRIX

Cette vente est en outre consentie pour le prix de UN DOLLAR (\$1.00) et autre et bonne valable consideration en plus de l'assumption d'hypothèque en faveur de la BANQUE ROYALE DU CANADA, 195, Principale, Granby, P Q , aux termes d'un acte de prêt consenti par ladite Banque a M Vincent Messier, reçu devant Me Yves E Tétreault, notaire, le quatre juillet mil neuf cent quatre-vingt et dont copie fut enregistree au bureau d'enregistrement de la division de Rouville sous le numero 151920

Le solde de l'assumption de l'hypothèque enregistré sous le numero 151920 est remboursable selon les termes et conditions mentionnes audit acte

ETAT CIVIL

Monsieur Vincent Messier et Dame Pauline Berard
declarent être maries l'un a l'autre, en premieres noces, sous le regime
de la separation de biens, aux termes d'un contrat de mariage reçu devant
Me Lindor Tetreault, notaire, le premier mai mil neuf cent cinquante-
sept et dont copie fut enregistree au bureau d'enregistrement de la division
de Vercheres, le premier juin mil neuf cent cinquante-sept sous le numero

63183

Ils déclarent de plus qu'il n'existe presentement entre eux aucune convention ayant pour objet de modifier leur régime matrimonial ou leur contrat de mariage, de même qu'aucune demande en séparation, en nullite de mariage ou en divorce

INTERVENTION

AUX PRÉSENTES INTERVIENNENT.

BANQUE ROYALE DU CANADA, une corporation bancaire sous l'égide de la Loi sur les Banques du Canada, dûment constituée en corporation, ayant son siège social en la Ville de Montréal, Province de Québec, et ayant une succursale à Granby, P Q , au 195 de la rue Principale, agissant et représentée aux présentes par **BRUNO M LAROCQUE**, dûment autorisé tel qu'il le déclare,

ET.

L'OFFICE DU CRÉDIT AGRICOLE DU QUÉBEC

corporation régie par la loi du Credit Agricole du Quebec, ayant son siège social en la cite de Quebec, représentée aux présentes par **ME ANDRÉ COUTURE**, notaire à Granby, P.Q , au 12 de la rue St-Antoine Sud, dûment autorisé aux présentes en vertu d'une resolution adoptée à une seance reguliere de l'Office en date du neuf mai mil

neuf

neuf cent quatre-vingt-quatre, et en vertu d'une procuration en date du quatorze novembre mil neuf cent quatre-vingt-cinq, dont copies certifiées demeurent annexées à l'original des présentes après avoir été reconnues véritables et signées "ne varietur" par le mandataire susnommé et le notaire soussigné

LESQUELS par les présentes, déclarent qu'ils detiennent bien sur l'immeuble susdecrit une première hypothèque, le tout aux termes de l'acte enregistré au bureau d'enregistrement de la division de Rouville sous le numéro 151920, qu'ils ont pris connaissance des présentes à leur entière satisfaction et accepte comme débiteur adjoint, **MONSIEUR VINCENT MESSIER et DAME PAULINE BÉRARD**, agissant tous deux sous les nom et raison sociale de **"LA FERME MÉSANGE ENR."** le tout sans novation ni autre dérogation

MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE L'ARTICLE NEUF

(9) DE LA LOI AUTORISANT LES MUNICIPALITÉS À PERCEVOIR UN DROIT SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES.

1 - L'immeuble faisant l'objet de la présente vente est situé dans la municipalité de l'Ange Gardien, P Q ,

2 - L'immeuble apparaît au rôle d'évaluation de la municipalité de l'Ange Gardien comme une ferme Le cessionnaire bénéficie

en

en consequence, de l'exoneration du paiement du droit de mutation, en application du paragraphe d) de l'article 19 de la Loi

DONT ACTE à Granby, P Q , sous le numero
mille deux cent soixante-six (1,266) -----
des minutes du notaire soussigne

LECTURE FAITE, les parties et intervenants signent
avec le notaire et en sa presence

[Redacted Signature]

VINCENT MESSIER

[Redacted Signature]

VINCENT MESSIER /

[Redacted Signature]

PAULINE BÉRARD

BANQUE ROYALE DU CANADA

Par [Signature]
Bruno M. Larocque

L'OFFICE DU CRÉDIT AGRICOLE
DU QUÉBEC

Par [Signature]
André Couture, notaire

Vraie copie de la minute
des presentes demeure
en mon etude (Partie Xérox)
BERNARD BRODEUR, notaire

[Redacted Signature]

6

1

1



Signatures numériques

Reproduction du nom du signataire du document numéro 178 069

Aucune signature

Nom du signataire du document 178 069

Numéro inscription :	214 743	Circ. foncière :	Rouville
DHM de présentation :			
Registre des mentions			

(Signature)

No 2,617
Le 10 octobre 1991.
DECLARATION DE
TRANSMISSION
SUCC VINCENT MFSSIER
par
DAME PAULINE BERARD

91.10.16 lière copie

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-ONZE,
le dix octobre.
Devant Me Jean-Guy Vachon,
notaire à Granby, comté de Shefford,
district de Bedford, province de Québec.

COMPARAÎT:
DAME PAULINE BERARD, [redacted],
domiciliée à [redacted], au [redacted]
[redacted];
LAQUELLE déclare ce qui suit:
1- Que son époux M. VINCENT MESSIER, en
son vivant [redacted] et domicilié à
[redacted], au [redacted]
[redacted], est décédé le [redacted]
[redacted] ([redacted]), à l'âge de [redacted]
[redacted] ans;
2- Que le défunt était marié avec la
comparante en premières noces sous le régime de la
séparation de biens, suivant contrat de mariage reçu
devant Me Lindor Tétreault, notaire, le premier mai
mil neuf cent cinquante-sept (1957), et dont copie
fut enregistrée au bureau d'enregistrement de
Verchères, sous le numéro 63183, dans lequel par
institution contractuelle, tous les biens du premier
à décéder étaient transmis au conjoint survivant. ()
3- Que le défunt est décédé sans laisser
de testament.



Division d'enregistrement - RPP
Je certifie que ce document a été enregistré
Ce 91-10-18 . 09 h
année mois jour heure minute
sous le numéro 214743
(Signature)
Registreur

4- Qu'il était partie à une société avec Dame Pauline Bérard et Dame Colette Messier, dont chacune détient dans ladite société quarante pourcent (40%) et vingt pourcent (20%) respectivement, et que parmi les biens de la société, se trouve l'immeuble suivant, lequel tel que susdit, il transporte à Dame Pauline Bérard quarante pour cent (40%) de sa participation dans l'immeuble suivant:

DESIGNATION

1°) Une ferme connue et désignée aux plan et livre de renvoi officiels du cadastre de la Paroisse de l'Ange-Gardien, comté de Rouville, Québec, comme étant:

a) Tout le lot numéro SOIXANTE-DIX-NEUF (79) dans le Rang Séraphine coté SUD, mesurant deux arpents de largeur sur trente arpents de profondeur;

b) La MOITIÉ OUEST du lot numéro SOIXANTE-DIX-HUIT (1/2 O. 78) mesurant un arpent de largeur par trente arpents de profondeur, et borné comme suit: Au NORD, par le chemin du Rang Séraphine; à l'EST, par la moitié EST dudit lot numéro 78; au SUD, au Rang St-Georges et à l'OUEST, au lot numéro 79 ci-dessus mentionné.

Avec toutes les bâtisses dessus érigées.

2°) Un terrain connu et désigné aux plan et livre de renvoi officiels du cadastre de la Paroisse de l'Ange-Gardien comme étant une partie du lot numéro SOIXANTE-DIX-HUIT (P. 78) mesurant un arpent de largeur sur trente arpents de longueur, étant la PARTIE EST dudit lot, bornée comme suit: Au NORD, au Rang Séraphine; à l'EST, au lot numéro 77; au SUD, à l'autoroute des Cantons de l'Est et à l'OUEST, à la partie OUEST du lot numéro 78.

Avec bâtisses dessus érigées, portant le numéro civique 526 Rang Séraphine à l'Ange-Gardien.

3°) Une terre située sur le Rang Séraphine dans la Paroisse de l'Ange-Gardien, comté de Rouville, connue et désignée aux plan et livre de renvoi officiels du cadastre de la Paroisse de

l'Ange-Gardien, comme étant le lot numéro
CINQUANTE-QUATRE (54) ✓

Avec bâtisses dessus érigées.

Avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes attachées audit immeuble, notamment une servitude en faveur d'«Hydro-Québec» aux termes d'un acte enregistré au bureau d'enregistrement de la division de Rouville sous le numéro 155570.

La présente déclaration est faite conformément aux prescriptions de l'article 2098 du Code Civil du Bas-Canada.

DECLARATIONS RELATIVES À LA TAXE
SUR LES PRODUITS ET SERVICES (T.P.S.)

La comparante déclare que Feu M. VINCENT MESSIER détenait quarante pour cent (40%) des actions dans la présente société, dans le cadre d'une entreprise agricole qu'il exploitait par le billet d'une société immédiatement avant son décès. Ladite ferme étant exclusivement utilisée à cette fin.

Ledit bien est dévolue à Dame Pauline Bérard.

La bénéficiaire déclare être liée au défunt M. Vincent Messier, et utiliser pour l'avenir ladite ferme pour son utilisation personnelle.

La comparante 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.

En conséquence il y a exonération selon les dispositions de la Loi sur la taxe d'accise.

LOI 47

Conformément à l'article 9 de la loi 47 autorisant les municipalités à percevoir un droit sur les mutations immobilières, la comparante déclare ce qui suit:

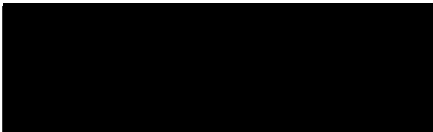
1- l'immeuble cédé est situé dans la municipalité de l'Ange-Gardien.

2- la valeur de la contrepartie est de \$163,260.00.

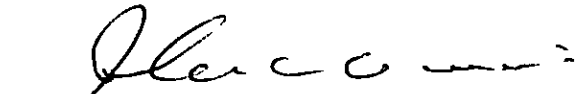
3- le droit de mutation maximum qui pourrait être exigé par la municipalité concernée est de \$829.56. ----- Cependant, le cessionnaire est la conjointe du cédant, en conséquence, le cessionnaire bénéficie de l'exonération du paiement du droit de mutation en application du paragraphe d) de l'article 20 de la Loi.

DONT ACTE, à Granby, P.Q., sous le numéro DEUX MILLE SIX CENT DIX-SEPT (2,617)----- des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, la comparante signe avec le notaire et en sa présence.

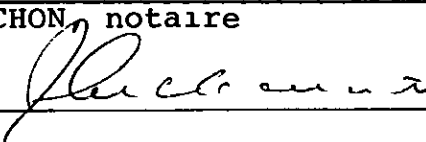


PAULINE BERARD



Me JEAN-GUY VACHON, notaire

Vraie copie de la minute des présentes
demeurée en mon étude



L'AN MIL NEUF CENT CINQUANTE- SEPT - - - -
le premier mai;

DEVANT ME: LINDOR TETREAU, le soussi-
gné notaire public pour la province de
Québec, résidant et pratiquant en la ci-
té de Granby, District de Bedford;

COMPARAISSENT

M.VINCENT MESSIER, [REDACTED], domicilié [REDACTED]
[REDACTED] - - - - -
fils majeur de M. Raoul Messier, [REDACTED] et de Dame
Yvonne Wiens, tous deux du [REDACTED]

Stipulant pour lui-même d'une part,

ET Mlle PAULINE BERARD, domiciliée dans [REDACTED]
[REDACTED] - - - - -
fille mineure de M. Claude Bérard, [REDACTED], et de Dame Annette
Leduc, tous deux du [REDACTED]. ces derniers présents
pour assister et autoriser leur fille,

Stipulant pour elle-même d'autre part, avec l'as-
sistance de ses père et mère,

LESQUELS, ont arrêté ainsi qu'il suit les con-
ditions civiles du mariage projeté entr'eux, savoir:

ARTICLE PREMIER: Il y aura séparation de tous
biens entre les futurs époux, en conséquence ils ne seront
pas tenus des dettes l'un de l'autre créées avant ou pendant
le mariage, et la future épouse aura l'entière administra-
tion de ses biens meubles et immeubles, la libre jouissan-
ce de ses revenus et le droit d'aliéner ses biens meubles
sans autorisation.

ARTICLE DEUXIEME: Le futur époux sera seul te-
nu des charges du mariage ainsi que des frais d'éducation
et d'instruction des enfants qui pourront naître dudit ma-
riage, mais il ne sera pas tenu de rembourser à la future
épouse aucune somme qu'elle pourrait avoir dépensé pour ces
fins.

ARTICLE TROISIEME: Il n'y aura aucun douaire.

ARTICLE QUATRIEME Le futur époux fait dona-
tion entrevifs à la future épouse qui accepte:

1) d'un ameublement de maison d'une valeur de.
deux mille cinq cents dollars (\$2,500.00) - - - - -
que le futur époux s'engage livrer à la future épouse dans
le délai de cinq années à compter de la célébration du ma-
riage, et entretenir et renouveler au besoin jusqu'à con-

monnaie de cette somme, le tout devant servir à l'usage commun des époux, tous les meubles meublants et articles de ménage qui serviront ainsi à l'usage commun des époux, et qui ne seront pas déjà la propriété de l'épouse seront présumés lui appartenir en vertu de la présente donation.

2) de la somme de cinq mille dollars - - - - -
(\$5,000.00) - - - - -
que le futur époux s'engage payer à la future épouse dans les six mois qui suivront le décès dudit futur époux, avec droit de payer telle somme ou aucune partie d'icelle durant sa vie, ou de garantir telle somme par hypothèque sur immeubles, assurances sur sa vie, ou tout autre genre de garantie ou placement à son choix, et avec droit pour ledit futur époux de temps à autre de changer telles garanties ou placements, lesquels ne devront cependant être considérés comme étant en paiement du montant présentement donné qu'en autant qu'ils auront été acceptés expressément par la future épouse. Pour ladite future épouse avoir et posséder telle somme d'argent ou tout placement qui en tiendra lieu en pleine propriété. Advenant le cas où le futur époux deviendrait insolvable, la future épouse aura le droit de réclamer le paiement immédiat des sommes présentement données ou de toute balance de cette somme laquelle deviendrait alors immédiatement exigible.

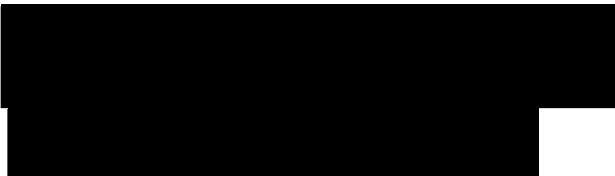
Les susdites donations sont faites pour être et demeurer insaisissables à tous égards; elles seront résolues de plein droit en faveur du futur époux au cas de prédécès de la future et au cas où elle quitterait le foyer commun.

ARTICLE CINQUIEME: Les biens apportés en mariage par la future épouse consistent dans ses cadeaux de nocces, lingerie, bijoux ou autres objets à son usage personnel, que les futurs époux ont évalué à la somme de: Mille cinq cents dollars;

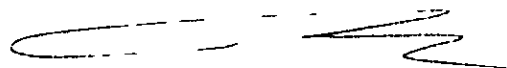
ARTICLE SIXIEME: Les futurs époux se font en outre présentement donation mutuelle et réciproque au survivant d'eux de l'universalité des biens meubles et immeubles y compris les assurances-vies, qui composeront la succession du premier mourant, à la condition que ce dernier n'ait pas déjà disposé de ses biens par testament ou donation.

DONT ACTE fait et passé en l'étude du notaire
soussigné sous le numéro huit mille quarante-----
----- de ses minutes.

ET LECTURE FAITE les parties ont signé avec le
notaire et en sa présence.



Pour copie conforme à la minute 8,040 faisant
partie du greffe de **ME LINDOR TETREAULT**, notaire décédé 
 qui exerçait à Granby, District de
Bedford, Province de Québec, expédié par moi, Me Bernard Brodeur,
notaire, résidant à Granby et exerçant à Granby, cessionnaire avec
la permission du Comité Administratif de la Chambre des Notaires
du Québec, tel qu'il appert d'une résolution en date du quatorze août
mil neuf cent quatre-vingt-sept





Signatures numériques

Reproduction du nom du signataire du document numéro 214 743



Aucune signature

Nom du signataire du document 214 743

Numéro inscription :	231 874	Circ. foncière :	Rouville
DHM de présentation :			
Registre des mentions			

SOMMAIRE D'UN ACTE DE CESSION DE PARTICIPATION

Date du sommaire: 24 mars 1995
Lieu du sommaire: Granby, Qc

RÉQUISITION

Je soussigné, Jean-Guy VACHON, en vue d'une inscription au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de ROUVILLE, dresse un sommaire de l'acte suivant, savoir:

DOCUMENT RÉSUMÉ

Date du document: 20 mars 1995
Lieu du document: Granby, Qc

IDENTIFICATION DU DOCUMENT

Un acte reçu devant Me JEAN-GUY VACHON, notaire à Granby, sous le numéro 4,565 de ses minutes.

DÉSIGNATION DES PARTIES

Le cédant est: DAME colette MESSIER, née le [redacted] à [redacted] et domiciliée au [redacted], à [redacted] ([redacted]);

Le cessionnaire est: M. normand MESSIER, né le [redacted] à [redacted] et domicilié au [redacted], à [redacted] ([redacted]).

QUALIFICATION DES DROITS

Cession du droit de propriété pour 20% indivis.

DÉSIGNATION DU BIEN

1) Une ferme connue et désignée aux plan et livre de renvoi officiels du cadastre de la Paroisse de l'Ange-Gardien, circonscription foncière de Rouville, comme étant:

a) Le lot numéro SOIXANTE-DIX-NEUF (79) dans le rang Séraphine;

b) La MOITIÉ ouest du lot numéro SOIXANTE-DIX-HUIT (1/2 O. 78) mesurant un arpent de largeur par trente arpents de profondeur, et borné comme suit: au nord par le chemin du rang Séraphine, à l'est par la moitié est dudit lot numéro 78, au sud au rang St-Georges, et à l'ouest au lot numéro 79 ci-dessus désigné.



Certificat d'inscription
Circonscription foncière de: Rouville

Réquisition
présentée le 1995-03-30 09^h
Lieu heure minute

No d'inscription 231874
Certifié par [signature]
Notaire de la circonscription des droits

Avec bâtisses dessus érigées.

2) Un terrain connu et désigné aux plan et livre de renvoi officiels du cadastre de la Paroisse de l'Ange-Gardien comme étant une PARTIE du lot numéro SOIXANTE-DIX-HUIT (Ptie 78) mesurant un arpent de largeur sur trente arpents de longueur étant la partie est dudit lot, bornée comme suit: au nord au rang Séraphine, à l'est au lot numéro 77, au sud à l'Autoroute des Cantons de l'Est et à l'ouest à la partie ouest du lot 78.

3) Une terre située sur le rang Séraphine dans la Paroisse de l'Ange-Gardien, circonscription foncière de Rouville. connue et désignée comme étant le lot numéro CINQUANTE-QUATRE (54).

Avec bâtisses dessus érigées.

MODE D'ACQUISITION

Cession publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Rouville, sous le numéro 206229.

PRIX OU CONTREPARTIE

Cette cession est faite pour le prix total de VINGT MILLE DOLLARS (\$20,000.00) payé comptant.

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

Aux fins de la loi en titre seulement, les parties déclarent et établissent ce qui suit:

1. Les noms et prénoms du cédant et du cessionnaire sont:

Cédant: colette MESSIER

Cessionnaire: normand MESSIER

2. L'adresse de la résidence principale du cédant est: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED])

2a. L'adresse de la résidence principale du cessionnaire est: [REDACTED], [REDACTED], à [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED]).

3. Le nom de la municipalité sur le territoire duquel sont situés les immeubles est Ange-Gardien

4. Aux fins d'établir la base d'imposition du droit de mutation, qui est le plus élevé des 3 montants suivants:

a) le montant de la contrepartie fourni pour le transfert de l'immeuble est de VINGT MILLE DOLLARS (\$20,000.00);

b) le montant de la contrepartie stipulé pour le transfert de l'immeuble est de VINGT MILLE DOLLARS (\$20,000.00);

c) le montant de la valeur marchande (qui est l'évaluation municipale suivant l'article 1.1 de la Loi) de l'immeuble au moment de son transfert est de CENT NEUF MILLE DEUX CENT SOIXANTE DOLLARS (\$109,260.00).

5. Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation, selon le cédant et le cessionnaire, est CENT NEUF MILLE DEUX CENT SOIXANTE DOLLARS (\$109,260.00).

6. Le montant du droit de mutation est HUIT CENT QUARANTE-DEUX DOLLARS ET SOIXANTE CENTS (\$842.60).

7. Cependant, lesdits immeubles apparaissent au rôle d'évaluation de la Municipalité d'Ange-Gardien comme une ferme. En conséquence, le cessionnaire bénéficie de l'exonération du paiement du droit de mutation en application du paragraphe d) de l'article 17 de la Loi.

EN FOI DE QUOI, j'ai signé en deux exemplaires.


JEAN-GUY VACHON, notaire

DÉCLARATION D'ATTESTATION

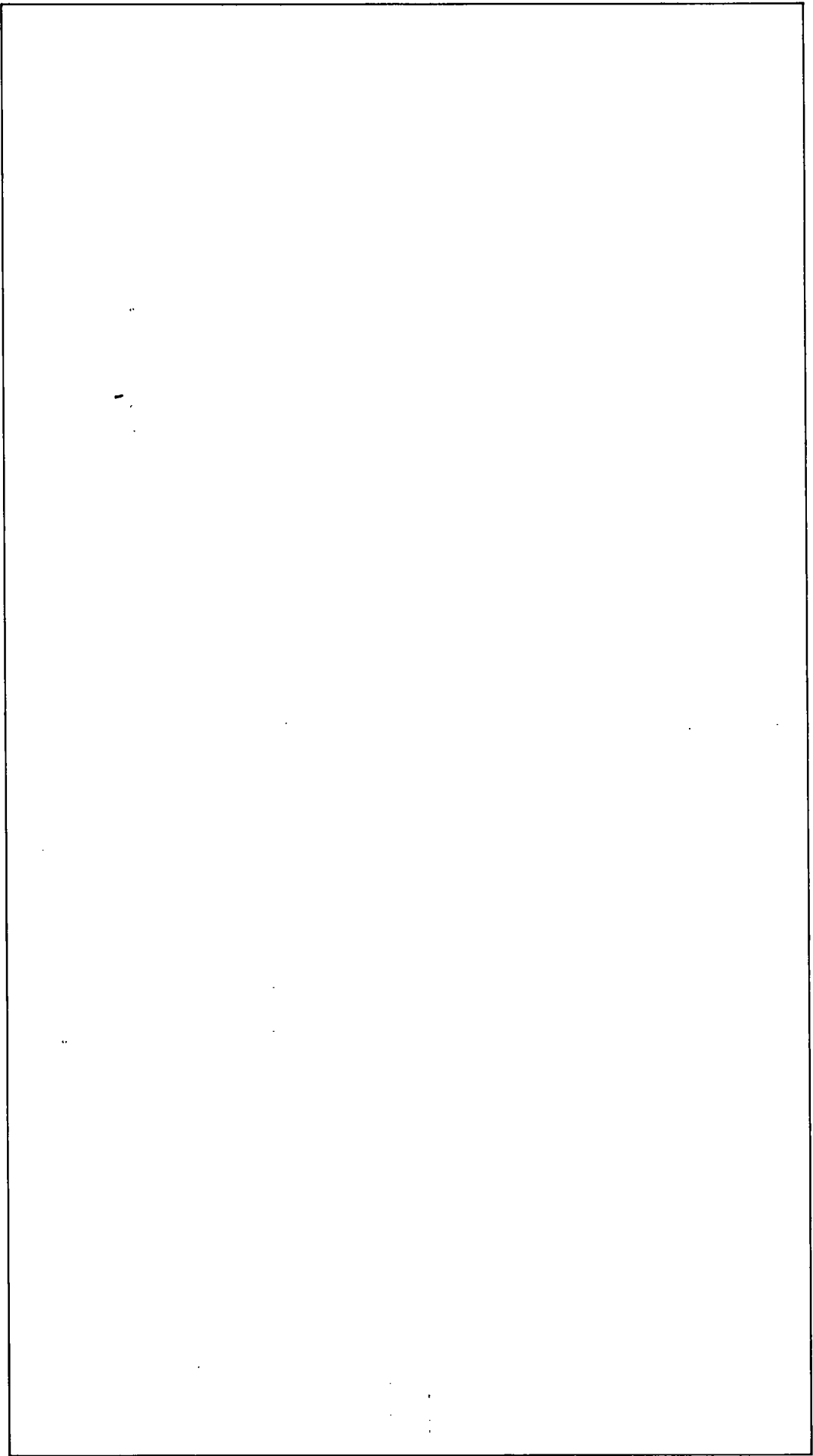
Je soussigné, JEAN-GUY VACHON, notaire à Granby, province de Québec, atteste que:

1. le contenu du présent sommaire est exact;
2. j'ai vérifié l'identité, la qualité et la capacité des parties;
3. le document traduit la volonté exprimée par les parties;
4. le titre du constituant ou du dernier titulaire du droit visé est déjà valablement publié.

ATTESTÉ à Granby
le 24 mars 1995

JEAN-GUY VACHON, notaire
155 rue St-Jacques, bureau 401
Granby (Québec) J2G 9A7


JEAN-GUY VACHON, notaire



4,565

Le 20 mars 1995

CESSION DE PARTICIPATION

PAR:

COLETTE MESSIER

À:

NORMAND MESSIER

1995-03-24 le copie

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-QUINZE,
le vingt mars;
Devant Me JEAN-GUY VACHON,
notaire à Granby, comté de Shefford,
district de Bedford, province de Québec.

COMPARAISSENT:

DAME colette MESSIER, [REDACTED], née le [REDACTED]
à [REDACTED] et domiciliée au [REDACTED]
[REDACTED], à [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED]).

ci-après nommée: «LE CÉDANT»

ET

M. normand MESSIER, [REDACTED], né le [REDACTED]
à [REDACTED] et domicilié au [REDACTED]
[REDACTED], à [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED]);

ci-après nommé: «LE CESSIONNAIRE»

LESQUELS préalablement à la cession de
participation faisant l'objet des présentes,
déclarent tout d'abord ce qui suit:

1. Le dix-huit mai mil neuf cent quatre-vingt-dix (1990), par acte reçu devant le notaire soussigné et publié à Rouville sous le numéro 206229, Vincent Messier et Pauline Bérard ont cédé vingt pour cent (20%) de participation dans la société «LA FERME MÉSANGE ENR.» au Cédant.
2. Le dix-huit mai mil neuf cent quatre-vingt-dix (1990), par acte reçu devant le notaire soussigné sous le numéro 1895 de ses minutes, Vincent Messier, Pauline Bérard et Colette Messier ont formé ensemble une société connue sous le nom «LA FERME MÉSANGE ENR.».
3. Lors du décès de Vincent Messier, la participation de ce dernier dans ladite société fut dévolue à Pauline Bérard aux termes d'un acte reçu devant le notaire soussigné le dix octobre mil neuf cent quatre-vingt-onze (1991) et publié à Rouville sous le numéro 214743.
4. Le Cédant faisant affaires avec Dame Pauline Bérard, sous la raison sociale de «LA FERME MÉSANGE ENR.», suivant une déclaration de société déposée au bureau du Protonotaire de la Cour supérieure du district de St-Hyacinthe, en date du dix-huit mai mil neuf cent quatre-vingt-dix (1990) sous le numéro 750-15-001303-906.

5. Le Cédant a accepté de se retirer de la société suite à une offre d'achat acceptée le dix-huit décembre mil neuf cent quatre-vingt-treize (1993) et il a cessé de travailler pour la société à cette date.

CES FAITS ÉTANT DÉCLARÉS, les parties conviennent de ce qui suit:

Le Cédant par les présentes, CÈDE et TRANSPORTE tous les droits, titres et intérêts qu'il a ou pourrait prétendre posséder dans la société «LA FERME MÉSANGE ENR.», au cessionnaire, ici présent et acceptant ce qui suit, savoir:

DESCRIPTION

Les VINGT POUR CENT (20%) de participation qu'il possède dans ladite société, laquelle possède en outre des immeubles ainsi désignés:

DÉSIGNATION

1) Une ferme connue et désignée aux plan et livre de renvoi officiels du cadastre de la Paroisse de l'Ange-Gardien, circonscription foncière de Rouville, comme étant:

a) Le lot numéro SOIXANTE-DIX-NEUF (79) dans le rang Séraphine;

b) La MOITIÉ ouest du lot numéro SOIXANTE-DIX-HUIT (1/2 O. 78) mesurant un arpent de largeur par trente arpents de profondeur, et borné comme suit: au nord par le chemin du rang Séraphine, à l'est par la moitié est dudit lot numéro 78, au sud au rang St-Georges, et à l'ouest au lot numéro 79 ci-dessus désigné.

Avec bâtisses dessus érigées.

2) Un terrain connu et désigné aux plan et livre de renvoi officiels du cadastre de la Paroisse de l'Ange-Gardien comme étant une PARTIE du lot numéro SOIXANTE-DIX-HUIT (Ptie 78) mesurant un arpent de largeur sur trente arpents de longueur étant la partie est dudit lot, bornée comme suit: au nord au rang Séraphine, à l'est au lot numéro 77, au sud à l'Autoroute des Cantons de l'Est et à l'ouest à la partie ouest du lot 78.

3) Une terre située sur le rang Séraphine dans la Paroisse de l'Ange-Gardien, circonscription foncière de Rouville. connue et désignée comme étant le lot numéro CINQUANTE-QUATRE (54).

Avec bâtisses dessus érigées.

Avec les servitudes actives, passives, apparantes ou occultes attachées audit immeuble, et notamment une servitude d'utilité publique consentie en faveur d'Hydro-Québec et créée aux termes d'un acte publié à Rouville sous le numéro 155570

Le Cédant ne se conserve aucune participation dans la société.

Suite à la présente cession, les seuls sociétaires de la société «LA FERME MÉSANGE ENR.» seront Pauline Bérard pour 80% de participation et Normand Messier pour 20% de participation.

POSSESSION

Au moyen des présentes, le Cessionnaire sera le propriétaire absolu de l'ensemble des biens de la société, dans la proportion ci-devant indiquée, avec possession rétroactive au trente novembre mil neuf cent quatre-vingt-treize (1993).

TITRE

Le Cédant est propriétaire des immeubles ci-dessus décrits pour les avoir acquis aux termes d'un acte de cession par Vincent Messier et Pauline Bérard reçu devant le notaire soussigné le dix-huit mai mil neuf cent quatre-vingt-dix (1990) et publié à Rouville sous le numéro 206229.

DÉCLARATIONS DU CÉDANT

Le Cédant déclare que la société d'où proviennent les participations cédées est affectée des charges décrites au bilan détaillé de l'entreprise au trente novembre mil neuf cent quatre-vingt-treize (1993), copie de ce dernier ayant été examiné et étudié par les parties à leur entière satisfaction.

Les charges hypothécaires immobilières affectant l'immeuble et assumées par le Cessionnaire sont les suivantes:

- une hypothèque immobilière due en faveur de la Banque Royale du Canada par Vincent Messier aux termes d'un acte reçu devant Me Yves E. Tétreault, notaire, le quatre juillet mil neuf cent quatre-vingt (1980) et publié à Rouville sous le numéro 151920, laquelle hypothèque fut assumée par "La Ferme Mésange Enr". aux termes d'un acte reçu devant Me Bernard Brodeur, notaire, et publié à Rouville sous le numéro 178069;

- une hypothèque immobilière due en faveur de la Banque Royale du Canada aux termes d'un acte reçu devant Me Bernard Brodeur, notaire, le vingt-et-un octobre mil neuf cent quatre-vingt-huit (1988) et publié à Rouville sous le numéro 196705, laquelle hypothèque fut subrogée en faveur de la Banque Nationale du Canada aux termes d'un acte sous seing privé en date du cinq novembre mil neuf cent quatre-vingt-treize (1993) et publié à Rouville sous le numéro 227230;

- une hypothèque mobilière due en faveur de la Banque Royale du Canada aux termes d'un acte reçu devant le notaire soussigné, le douze septembre mil neuf cent quatre-vingt-dix (1990) et publié à Rouville sous le numéro 208257, laquelle hypothèque fut subrogée en faveur de la Banque Nationale du Canada aux termes d'un acte sous seing privé et publié à Rouville sous le numéro 225613;

- un hypothèque mobilière publiée au registres des droits personnels et réels mobiliers sous le numéro 94-0110483-0008.

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

Aux fins de la loi en titre seulement, les parties déclarent et établissent ce qui suit:

1. Les noms et prénoms du cédant et du cessionnaire sont:

Cédant: colette MESSIER

Cessionnaire: normand MESSIER

2. L'adresse de la résidence principale du cédant est: [REDACTED], [REDACTED], à [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED])

2a. L'adresse de la résidence principale du cessionnaire est: [REDACTED], [REDACTED], à [REDACTED], Qc ([REDACTED]).

3. Le nom de la municipalité sur le territoire duquel sont situés les immeubles est Ange-Gardien

4. Aux fins d'établir la base d'imposition du droit de mutation, qui est le plus élevé des 3 montants suivants: _____

a) le montant de la contrepartie fourni pour le transfert de l'immeuble est de VINGT MILLE DOLLARS (\$20,000.00);

b) le montant de la contrepartie stipulé pour le transfert de l'immeuble est de VINGT MILLE DOLLARS (\$20,000.00);

c) le montant de la valeur marchande (qui est l'évaluation municipale suivant l'article 1.1 de la Loi) de l'immeuble au moment de son transfert est de CENT NEUF MILLE DEUX CENT SOIXANTE DOLLARS (\$109,260.00).

5. Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation, selon le cédant et le cessionnaire, est CENT NEUF MILLE DEUX CENT SOIXANTE DOLLARS (\$109,260.00).

6. Le montant du droit de mutation est HUIT CENT QUARANTE-DEUX DOLLARS ET SOIXANTE CENTS (\$842.60).

7. Cependant, lesdits immeubles apparaissent au rôle d'évaluation de la Municipalité d'Ange-Gardien comme une ferme. En conséquence, le cessionnaire bénéficie de l'exonération du paiement du droit de mutation en application du paragraphe d) de l'article 17 de la Loi.

CONDITIONS

La présente cession de participation est faite aux conditions suivantes, que le Cessionnaire s'engage à remplir et exécuter par le biais de la société «LA FERME MÉSANGE ENR.» en libérant entièrement le Cédant, savoir:

1. Prendre les immeubles cédés dans leur état actuel, le Cessionnaire déclarant les avoir vus et en être satisfaits;

2. Payer les taxes municipales et scolaires, générales et spéciales, ainsi que toutes autres impositions foncières pouvant affecter lesdits immeubles, à compter de ce jour, et à échoir à l'avenir;

3. Payer le coût des présentes, copies et enregistrement;

4. Ne pas exiger du Cédant aucun titre ou certificat de recherches que ceux qu'il détient actuellement;

5. Les parties reconnaissent que tous les ajustements ont été exécutés à leur satisfaction mutuelle.

6. Apporter les modifications nécessaires au contrat de société en l'adaptant aux nouvelles exigences du Code civil. De plus, la société devra, à ses frais, modifier la déclaration de raison sociale et la rendre conforme aux nouvelles dispositions du Code civil à cet effet, au cas applicable.

7. Faire tout acte afin que la présente cession ait plein et entier effet, signer tout document et s'assurer que le Cédant soit libéré de toute responsabilité à l'endroit des créanciers.

CONSIDÉRATION

La présente cession est faite en considération de la somme totale de VINGT MILLE DOLLARS (\$20,000.00), représentant la valeur marchande des biens présentement cédés, payé comptant par l'acquéreur, dont quittance totale et finale de la part du Cédant.

Toute assumption devra être exécutée selon les dispositions que les prêteurs exigeront ou selon les termes et conditions stipulés à chacun des actes, le tout sans novation, ni dérogation aux droits des créanciers, sans modifier le rang des hypothèques ou des nantissements et sans en créer de nouveaux.

Le Cessionnaire devra faire libérer le Cédant de toute obligation reliée auxdits prêts et nantissements dans les plus brefs délais.

ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

Dame Colette Messier déclare être célibataire majeure ne s'étant jamais mariée.

M. Normand Messier déclare être célibataire majeur ne s'étant jamais marié.

DÉCLARATION

1. Les parties déclarent qu'elles ne sont pas sujettes à la Loi sur l'Examen de l'Investissement Étranger (1973, S.C., chap. 46);

2. Le Cédant déclare être résident canadien, au sens de l'article 116(1) de la Loi de l'Impôt sur le Revenu du Canada (1970, S.C., chap. 63) et de l'article 1097 de la Loi sur les Impôts du Québec (L.R.Q., chap. I-3);

3. Le Cessionnaire déclare être résident canadien, au sens de la Loi concernant les Droits sur les Transferts de terrains (L.R.Q., chap. D-17);

4. Le Cessionnaire déclare être résident au Québec, au sens de la Loi sur l'Acquisition de Terres Agricoles des Non-Résidents (1979), L.Q., chap. 65).

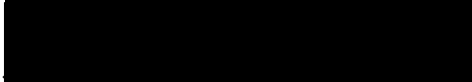
T.P.S. et T.V.Q.

La présente cession étant considérée comme «effets financiers», aucune T.P.S. ni T.V.Q. n'est applicable.

DONT ACTE, à Granby, Qc, sous le numéro quatre mille cinq cent soixante-cinq (4,565)-----
des minutes du notaire soussigné.

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


COLETTE MESSIER


NORMAND MESSIER

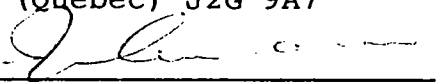
ATTESTATION

Je, soussigné, Jean-Guy VACHON, atteste que:

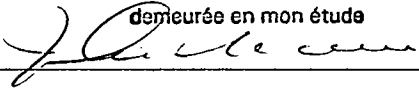
- 1. le contenu du présent acte est exact;
- 2. j'ai vérifié l'identité, la qualité et la capacité des parties;
- 3. le document traduit la volonté exprimée par les parties;
- 4. le titre du constituant ou du dernier titulaire du droit visé est déjà valablement publié.

ATTESTÉ à Granby, province de Québec, le 20 mars 1995.

Me Jean-Guy VACHON, notaire
155 rue St-Jacques, bureau 401
Granby (Québec) J2G 9A7


JEAN-GUY VACHON, notaire

Vraie copie de la minute des présentes
demeurée en mon étude



Signatures numériques

Reproduction du nom du signataire du document numéro 231 874

Aucune signature

Nom du signataire du document 231 874

Circonscription foncière :	Rouville	Dates de mise à jour du Registre
Cadastre :	Cadastre du Québec	Droits : 2023-01-30 16:00
Lot :	3 518 695	Radiations : 2023-01-10 15:50
Date d'établissement :	2007-05-03 09:00	Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre
Plan :	Liste des plans	
Concordance :	Partie du (des) lot(s) 79 Paroisse de L'Ange-Gardien.	

[illegible]

Mention de radiation - Section informatisée

	Radiations	Mention
T	22 679 389	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 19 384 091 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	21 712 249	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 20 452 527 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	21 712 249	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 20 452 527 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	23 672 833	L'inscription du préavis d'exercice- vente sous contrôle justice résultant du document ou de la réquisition N° 21 642 793 est supprimée par mention omise.

	Radiations	Mention
P	23 675 968	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 22 199 246 est supprimée sur le lot 5 959 388 et sur parties y décrites du lot 5 959 389 du Cadastre du Québec.
T	24 855 481	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 22 199 246 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	23 629 307	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition No 22 571 993 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	23 629 307	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition No 22 575 662 est supprimée.

Index des immeubles

Circonscription foncière :	Rouville	Dates de mise à jour du Registre
Cadastre :	Cadastre du Québec	Droits : 2023-01-30 16:00
Lot :	3 890 262	Radiations : 2023-01-10 15:50
Date d'établissement :	2007-05-03 09:00	Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre
Plan :	Liste des plans	
Concordance :	Partie du (des) lot(s) 78 Paroisse de L'Ange-Gardien.	

[illegible]

Mention de radiation - Section informatisée

	Radiations	Mention
T	22 679 389	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 19 384 091 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	21 712 249	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 20 452 527 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	21 712 249	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 20 452 527 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	23 672 833	L'inscription du préavis d'exercice- vente sous contrôle justice résultant du document ou de la réquisition N° 21 642 793 est supprimée par mention omise.

	Radiations	Mention
P	22 787 658	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 22 199 246 est supprimée sur partie y décrite du lot 3 890 262 Cadastre du Québec.
P	23 617 412	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 22 199 246 est supprimée le lot 5 959 390 Cadastre du Québec.
T	24 855 481	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 22 199 246 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	23 617 411	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition No 22 571 994 est supprimée.

	Radiations	Mention
--	------------	---------

Mention de radiation - Section informatisée

P	22 788 319	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 22 575 662 est supprimée sur partie y décrite du lot 3 890 262 Cadastre du Québec.
T	23 629 307	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition No 22 575 662 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	23 617 411	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition No 22 787 657 est supprimée.

Index des immeubles

Circonscription foncière : Papineau		Dates de mise à jour du Registre	
Cadastre :	Cadastre du Québec	Droits :	2023-01-30 09:57
Lot :	4 852 554	Radiations :	2023-01-06 16:00
Date d'établissement :	2013-11-27 09:00	Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre	
Plan :	Liste des plans		
Concordance :	Partie du (des) lot(s) 9B Rang 5 Canton de Lochaber.		

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Remarques	Avis d'adresse	Radiations
2014-12-01	21 221 598	Servitude	Cédant Cessionnaire	JAQUAT, Ernest MONG-SAM-MOUY, Pulcherie et autres HYDRO-QUÉBEC BELL CANADA			
2016-07-19	22 491 448	Hypothèque	Créancier Débiteur	CAISSE DESJARDINS DU COEUR-DES-VALLÉES RABY, LÉO	118 000,00 \$	6 006 749	I 27 373 729
2016-07-19	22 491 932	Hypothèque	Créancier Constituant	CAISSE DESJARDINS DU COEUR-DES-VALLÉES RABY, LÉO	500 000,00 \$	6 006 749	I 27 373 729
2022-03-02	27 059 020	Avis de préinscription Passation de titre	Défendeur Bénéficiaire	RABY, LÉO FERME FAMILIALE LALANDE INC.			
2022-04-06	27 141 789	Hypothèque	Créancier Débiteur	CAISSE DESJARDINS DE MIRABEL FERME FAMILIALE LALANDE INC.	6 000 000,00 \$	6 033 943	
2022-04-07	27 144 398	Ordonnance - protection du territoire agricole	Commission Propriétaire	Commission de protection du territoire agricole du Québec Raby, Léo Poitras, Paul			
2022-04-20	27 170 842	Vente	Vendeur Acheteur	RABY, Léo FERME FAMILIALE LALANDE INC.	472 500,00 \$		

Mention de radiation - Section informatisée

	Radiations	Mention
T	27 373 729	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 22 491 448 est supprimée sur le lot 4 852 554 du Cadastre du Québec.

	Radiations	Mention
T	27 373 729	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 22 491 932 est supprimée sur le lot 4 852 554 du Cadastre du Québec.

Index des immeubles

Circonscription foncière : Rouville		Dates de mise à jour du Registre	
Cadastre :	Cadastre du Québec	Droits :	2023-01-30 16:00
Lot :	5 959 389	Radiations :	2023-01-10 15:50
Date d'établissement :	2017-01-19 09:00	Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre	
Plan :	Liste des plans		
Concordance :	Partie du (des) lot(s) 3 518 695 et 3 890 262 .		

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Remarques	Avis d'adresse	Radiations
2017-02-01	22 878 999	Hypothèque légale résultant d'un jugement	Créancier Débiteur	9131-3007 QUÉBEC INC. LA FERME MÉSANGE S.E.N.C.	55 441,52 \$		I 23 572 398
2017-02-01	22 879 481	Hypothèque légale résultant d'un jugement	Créancier Débiteur	9131-3007 QUÉBEC INC. LA FERME MÉSANGE S.E.N.C.	120 390,96 \$		I 23 572 398
	Inscription 22 879 481 du 2017-02-01 ajoutée le 2017-02-02 à 09:26						
2017-02-02	Inscription 22 879 481 du 2017-02-01 ajoutée à 09:26						
2017-02-03	22 881 983	Servitude	Propriétaire	LA FERME MÉSANGE S.E.N.C.			
2017-09-18	23 372 736	Hypothèque	Créancier Constituant	2735-4109 Québec Inc. La Ferme Mésange S.E.N.C.	1 500 000,00 \$	6 173 379	I 23 629 307
2017-09-18	23 372 737	Hypothèque	Créancier Constituant	2735-4109 Québec Inc. LA FERME MÉSANGE S.E.N.C.	550 000,00 \$	6 173 379	I 23 629 307
2018-03-06	23 689 684	Hypothèque	Créancier Constituant	2735-4109 QUÉBEC INC. JULIE-ANNE S.E.N.C.	450 000,00 \$	6 173 379	I 24 855 478
2018-03-12	23 698 261	Avis de bail	Locataire Locateur	LA COOP DES MONTÉRÉGIENNES LA FERME MÉSANGE S.E.N.C.			
2019-07-31	24 799 363	Vente	Vendeur Acquéreur	LA FERME MÉSANGE S.E.N.C. C. VOGHELL INC.	1 350 000,00 \$		
2020-09-17	25 690 530	Servitude	Cédant Cessionnaire	C. VOGHELL INC. GÉRIN, Pierre Léon			

	Radiations	Mention
T	23 572 398	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 22 878 999 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	23 572 398	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 22 879 481 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	23 629 307	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition No 23 372 736 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	23 629 307	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition No 23 372 737 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	24 855 478	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 23 689 684 est supprimée pour la C.F. de Rouville.

Index des immeubles

Circonscription foncière :		Rouville	Dates de mise à jour du Registre	
Cadastre :	Cadastre du Québec		Droits :	2023-01-30 16:00
Lot :	5 959 390		Radiations :	2023-01-10 15:50
Date d'établissement :	2017-01-19 09:00	Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre		
Plan :	Liste des plans			
Concordance :	Partie du (des) lot(s) 3 890 262 .			

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Remarques	Avis d'adresse	Radiations
2017-02-01	22 878 999	Hypothèque légale résultant d'un jugement	Créancier Débiteur	9131-3007 QUÉBEC INC. LA FERME MÉSANGE S.E.N.C.	55 441,52 \$		I 23 572 398
2017-02-01	22 879 481	Hypothèque légale résultant d'un jugement	Créancier Débiteur	9131-3007 QUÉBEC INC. LA FERME MÉSANGE S.E.N.C.	120 390,96 \$		I 23 572 398
	Inscription 22 879 481 du 2017-02-01 ajoutée le 2017-02-02 à 09:26						
2017-02-01	22 879 578	Préavis d'exercice - Prise en paiement	Créancier Débiteur	GÉRIN, Pierre Léon LA FERME MÉSANGE S.E.N.C.	Réf. : 22 571 994, 22 787 657		
	Inscription 22 879 578 du 2017-02-01 ajoutée le 2017-02-02 à 13:47						
2017-02-02	Inscription 22 879 481 du 2017-02-01 ajoutée à 09:26						
2017-02-02	Inscription 22 879 578 du 2017-02-01 ajoutée à 13:47						
2017-02-03	22 881 983	Servitude	Propriétaire	LA FERME MÉSANGE S.E.N.C.			
2017-11-10	23 491 715	Jugement en délaissement - Prise en paiement	Demandeur Défendeur	GÉRIN, Pierre Léon LA FERME MÉSANGE S.E.N.C.			
2020-09-17	25 690 530	Servitude	Cédant Cessionnaire	C. VOGHELL INC. GÉRIN, Pierre Léon			
2020-10-01	25 730 850	Hypothèque	Créancier Débiteur	Caisse Desjardins Pierre-Boucher LALANDE, Cynthia RAYNAULD, Olivier	498 000,00 \$	6 000 106	
2020-10-08	25 747 262	Vente	Vendeur Acheteur	GÉRIN, PIERRE LÉON RAYNAULD, OLIVIER LALANDE, CYNTHIA	375 000,00 \$		

Mention de radiation - Section informatisée

	Radiations	Mention
T	23 572 398	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 22 878 999 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	23 572 398	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 22 879 481 est supprimée.

Index des immeubles

Circonscription foncière : Rouville		Dates de mise à jour du Registre	
Cadastre :	Paroisse de L'Ange-Gardien	Droits :	2023-01-30 16:00
Lot :	78	Radiations :	2023-01-10 15:50
Date d'établissement :			
Plan :	Liste des plans		
Concordance :			

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Remarques	Avis d'adresse	Radiations
	Voir section numérisée pour les inscriptions antérieures à 2002-06-10						
2002-12-09	10 183 143	Hypothèque	Créancier Débiteur	Banque Nationale du Canada Messier, Normand Bérard, Pauline et autres	610 000,00 \$	6 003 689	T 10 653 401
2003-07-08	10 556 794	Hypothèque	Créancier Débiteur	Banque Nationale du Canada Messier, Normand Bérard, Pauline	2 400 000,00 \$	6 003 689	T 11 744 716
2004-05-25	11 341 087	Hypothèque	Créancier Débiteur	Banque Laurentienne du Canada Ferme Mésange s.e.n.c.	2 900 000,00 \$	6 000 117	T 19 576 234
2005-09-06	12 653 139	Hypothèque	Créancier Débiteur	Banque Laurentienne du Canada La Ferme Mésange S.E.N.C.	260 000,00 \$	6 000 117	T 19 576 234
2006-06-19	13 400 676	Hypothèque	Créancier Débiteur	Banque Laurentienne du Canada La Ferme Mésange S.E.N.C.	295 000,00 \$	6 000 117	T 19 576 234
2007-03-19	14 072 157	Avis de bail	Locataire Locateur	FERME P & M BRODEUR INC. LA FERME MÉSANGE S.E.N.C.			T 23 669 310
2007-04-23	À 09:00. Début de la période d'interdiction : Réforme cadastrale.						
2007-05-03	À 09:00.Ce lot est rénové, voir nouveau(x) lot(s) 3 516 082 , 3 518 146 et 3 890 262 Cadastre du Québec. Pour plan(s) et/ou document joint, voir le(s) nouveau(x) lot(s). Voir propriétaire(s) par lot (La liste des propriétaires affichée n'a aucune valeur légale.)						

	Radiations	Mention
T	10 653 401	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 10 183 143 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	11 744 716	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 10 556 794 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	19 576 234	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 11 341 087 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	19 576 234	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 12 653 139 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	19 576 234	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 13 400 676 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	23 669 310	L'inscription de l'avis de bail résultant du document ou de la réquisition N° 14 072 157 est supprimée.

Index des immeubles

Section référence : Rouville - Paroisse de L'Ange-Gardien - 78

Numéro d'inscription	Remarques	Avis d'adresse	Radiations
Acte au long			
151 920			I 10 183 164
178 069			I 10 183 164
234 490			I 10 183 164
239 625			I 10 183 164
254 056			I 10 653 401
262 402			I 10 653 401

78.

Lot nº 10.

Rang _____

Canton _____

Autres _____

Cadastre Commune de l'Oppe - Sarda.

Concordance **SUITE DU VOLUME 5 PAGE 90**

Index aux immeubles

No 78 suite du Vol. 1 Index aux Immeubles d. l'Ange Gardien

Date de l'Enregistrement						Indication de l'Enregistrement		Nature de l'Acte	Nom du Vendeur, Donateur, Créancier, etc., etc.	Nom de l'Acquéreur, Donataire, Débiteur, etc., etc.
Année	Mois	Jour	No.	Reg.	Vol.	Page				
1916	Juin	24	39,571	B	57			Garantie	Henné Pussier	Henné Pussier
1914	Sept.	19	42,694	"	63			"	Arthur Robert	Alfred Weiss
1929	Mai	6	57,500	"	81			olig.	"	Jak Mercier
1939	"	28	384	A	1			Andréan	"	de Adrien Robert -
1940	Janv.	8	59,670	B	102			olig.	"	de B. Piet-Benedict
"	Mars	14	513	a	dean				"	"
1940	Juill.	25	60,692	"	104			Vale	Henné Pussier	Charles E. Pussier
1940	Oct.	7	66,740	B	121			"	Arthur Robert	J. de Robert
1960	Mai	1	85,381	Dist	Oblig			"	G. A. Robert	G. A. Robert
"	Mai	28	85,898	"	"			"	G. A. Robert	V. Messier
"	Nov.	30	87,139	Depot	Oblig			"	V. Messier	G. A. Robert
"	"	"	3723	Adresse	"			"	"	"
"	Dec.	23	87,324	Depot	Oblig			"	"	R. Messier
"	"	"	3764	Adresse	"			"	"	"
1962	avril	12	89,682	Depot	Testimé			"	Ministère de la Justice	"
1963	Mai	17	91,866	"	"			"	G. A. Robert	G. A. Robert
"	Oct.	3	92,706	"	"			"	"	"
"	"	"	5095	Adresse	"			"	"	"
1964	Mars	10	93,567	Depot	Testimé			"	"	"
1964	Mai	13	93,923	"	"			"	Renait L'Office Automobile	de A. Robert
"	"	23	93,972	"	"			"	Santerreman V. Messier	R. Bussier
1967	Juin	15	100,600	"	"			"	George P. Robert	André Lapalme
"	"	20	100,639	"	"			"	André Lapalme	Vincent Messier
"	Oct.	16	101,488	"	"			"	l'Office du crédit agricole	"
1969	Mai	9	105,290	"	"			"	Banque can. nationale	"
1971	avril	27	111,460	"	"			"	l'Office du crédit agricole	"
1974	avril	29	120,617	"	"			"	"	"
1980	07	09	151,920	"	"			"	B. Royale des Canada	Vincent Messier
1983	08	18	167,071	"	"			"	Banq. Royale.	La Ferme Mesange Enr.
1985	12	04	178,069	"	"			"	Vincent Messier	La Ferme Mesange Enr.
1985	12	04	178,070	"	"			"	Banque Royale.	La Ferme Mesange Enr.
1985	12	04	178,071	"	"			"	Banque Royale.	"
1988	10	26	196,705	"	"			"	B. R. des Can.	Collette Messier
1990	05	18	206,229	"	"			"	Vincent Messier Lal	de FERME MESANGE ENR.
1990	09	18	208,257	"	"			"	Banq. Roy. CAN.	a off. ur. qui.
1990	09	18	208,257	"	"			"	MAJORITE	Pauline Girard
1991	10	18	214,743	"	"			"	Banq. AM. CAN.	B. National
1993	10	13	227,613	"	"			"	Vincent Messier	de FERME MESANGE ENR.
1993	10	13	225,613	"	"			"	B. NAT. CAN.	Banque National
1994	03	03	227,230	"	"			"	Banque Royale	Henné Messier
1994	03	30	231,876	"	"			"	Collette Messier	de LA FERME MESANGE (U.E.N. 6)
1995	08	15	233,733	"	"			"	BANQ. NAT. du CANADA	"
1995	08	15	233,733	"	"			"	"	"
1995	08	15	233,733	"	"			"	"	"
1995	08	15	233,733	"	"			"	"	"

SUITE VOL. 5 PAGE 90

Revue des huitième feuille
R. B.
dans le Comté de Rouville

MONTANT DES CRÉANCES ET TERMES DE PAIEMENT	Transports Noms des Cessionnaires	Montants transportés		Radiations	
		\$	cts.	Partielles	Totales
\$ 3500.	1/2 ouest				26488
\$ 11000. Int. 5%	1/2 ouest				26489
\$ 1100	1/2 ouest				29380
\$ 3200. 1434	"				35778
re 59670	"				35781
\$ 5000. 1490	1/2 ouest				38890
\$ 8500. p. \$1000. b. \$1500. 4%	1/2 ouest				36963
\$ 4000. 2 1/2% H-5. \$600.	partiel				41857
\$ 11000. 6%	"				Totale
\$ 6300. 2 1/2% H-5 \$900.	"				42922
re 8739	"				39203
\$ 4700. 5% H-5. \$705	"				Totale
re 87324	"				41495
partiel non aris	"				41886
\$ 6900. 2 1/2% H-5. \$1000.	"				Totale
re 92706	"				41912
\$ 6500 payé	"				45097
\$ 2500. 6%	"				48016
Phi 1/2 E. \$16.00. 2 1/2% 15% Adress 7246.	"				58558
" \$3000. 6%	"				67610
" \$13,500. 2 1/2% 2,000 " "priorité d'hyp" Adress 7484	"				77743
\$13,750. 2 1/2% Adress 8617	"				95416
Phi \$24,800. 2 1/2% 8% 15% Ad. 10570	"				95416
" \$35,100. 2 1/2% Adress 13456	"				95416
P. 199,000. 17.25% Ad. 25029	"				95416
\$5,960. 25% Ad. 29116	"				95416
1/2 ouest. \$100,000. 10 1/2% Ad. 29116	"				95416
\$7,000. Ad. 29116	"				95416
P. 234,000 @ 12 1/4% Ad. 29116	"				95416
P 1/2 O. Société et PTE ET	"				95416
MES 67,000. Ad. 29116	"				95416
re: 151920	"				95416
40% 1/20. et P. para test.	"				95416
Phi 62,267.41. 208257 Ad. 29498	"				95416
PTE 62,267.41 Ad. 29498	"				95416
P. 196205 Ad. 29498	"				95416
1/2 ouest et PTE - 20 ouest 229,000 payé.	"				95416
PTE \$100,000. 10 1/2% Ad. 29498	"				95416
\$20,000. 29498	"				95416
\$100,000. 29498	"				95416
\$20,000. 29498	"				95416



INDEX AUX IMMEUBLES

COMTÉ DE ROUVILLE, Paroisse de l'Ange Gardien

No. 78

NOM DES PARTIES.	Titre de l'Acte.	Enregistrement de l'Hypothèque.		Enregistrement de l'Avis.		RADIATION.	REMARQUES.
		Reg.	Vol.	Page.	No.		
H. Desmarais, à A. Robert	Ceint	14	21	2	462		Inte. 14.446
A. Robert, à H. Desmarais	"	46	31.559	1/2	ouest		
suite au Vol. 1 page 78							

Index aux immeubles



2002355055

Index aux immeubles



2002355055

	Radiations	Mention
T	10 183 164	L'inscription de tous droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 151 920 et 234 490 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	10 183 164	L'inscription de tous droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 151 920 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	10 183 164	L'inscription de tous droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 151 920 et 234 490 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	10 183 164	L'inscription de tous les droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 239 625 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	10 653 401	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 254 056 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	10 653 401	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 262 402 est supprimée.

Index des immeubles

Circonscription foncière : Rouville		Dates de mise à jour du Registre	
Cadastre :	Paroisse de L'Ange-Gardien	Droits :	2023-01-30 16:00
Lot :	79	Radiations :	2023-01-10 15:50
Date d'établissement :			
Plan :	Liste des plans		
Concordance :			

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Remarques	Avis d'adresse	Radiations
	Voir section numérisée pour les inscriptions antérieures à 2002-06-10						
2002-12-09	10 183 143	Hypothèque	Créancier Débiteur	Banque Nationale du Canada Messier, Normand Bérard, Pauline et autres	610 000,00 \$	6 003 689	T 10 653 401
2003-07-08	10 556 794	Hypothèque	Créancier Débiteur	Banque Nationale du Canada Messier, Normand Bérard, Pauline	2 400 000,00 \$	6 003 689	T 11 744 716
2004-05-25	11 341 087	Hypothèque	Créancier Débiteur	Banque Laurentienne du Canada Ferme Mésange s.e.n.c.	2 900 000,00 \$	6 000 117	T 19 576 234
2005-09-06	12 653 139	Hypothèque	Créancier Débiteur	Banque Laurentienne du Canada La Ferme Mésange S.E.N.C.	260 000,00 \$	6 000 117	T 19 576 234
2006-06-19	13 400 676	Hypothèque	Créancier Débiteur	Banque Laurentienne du Canada La Ferme Mésange S.E.N.C.	295 000,00 \$	6 000 117	T 19 576 234
2007-03-19	14 072 157	Avis de bail	Locataire Locateur	FERME P & M BRODEUR INC. LA FERME MÉSANGE S.E.N.C.			T 23 669 310
2007-04-23	À 09:00. Début de la période d'interdiction : Réforme cadastrale.						
2007-05-03	À 09:00.Ce lot est rénové, voir nouveau(x) lot(s) 3 516 082 , 3 518 146 et 3 518 695 Cadastre du Québec. Pour plan(s) et/ou document joint, voir le(s) nouveau(x) lot(s). Voir propriétaire(s) par lot (La liste des propriétaires affichée n'a aucune valeur légale.)						

	Radiations	Mention
T	10 653 401	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 10 183 143 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	11 744 716	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 10 556 794 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	19 576 234	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 11 341 087 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	19 576 234	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 12 653 139 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	19 576 234	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 13 400 676 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	23 669 310	L'inscription de l'avis de bail résultant du document ou de la réquisition N° 14 072 157 est supprimée.

Index des immeubles

Section référence : Rouville - Paroisse de L'Ange-Gardien - 79

Numéro d'inscription	Remarques	Avis d'adresse	Radiations
Acte au long			
151 920			I 10 183 164
178 069			I 10 183 164
234 490			I 10 183 164
239 625			I 10 183 164
254 056			I 10 653 401
262 402			I 10 653 401

79

Lot n° 11

Rang _____

Canton _____

Autres _____

Cadastre 1^{er} lot de l'imp. - Gachet

Concordance **SANTE DU VOLUME 2 PAGE 19**

[illegible]

No 79 suite du Vol. 1 Index aux Immeubles de l'Ange Gardien

voisantes de neuvième feuille
12.30.65
dans le Comté de Rouville

Date de l'Enregistrement			Indication de l'Enregistrement			Nature de l'Acte	Nom du Vendeur, Donateur, Créancier, etc., etc.	Nom de l'Acquéreur, Donataire, Débiteur, etc., etc.
Année	Mois	Jour	No.	Reg.	Vol.	Page		
1916	juin	24	39,571	B	67	Garantie	Henri Bussière	Henri Bussière
1944	juin	25	60092	"	"	Val	"	Ch. Duro
1960	avril	28	85898	Depot	"	"	G. E.	Vincent Messier
"	Nov.	30	87139	"	"	Oblig	V. Messier	G. B. P. Z.
"	"	"	3723	Adresse	"	"	"	"
"	Dec	23	87324	Depot Oblig	"	"	"	R. Messier
"	"	"	3764	Adresse	"	"	"	"
1962	avril	12	89682	Depot	Estime	Ministère de la Justice	"	"
1963	Mai	17	91866	"	"	"	"	"
1964	Mai	13	93903	"	"	Retrait	"	Vincent Messier
"	"	23	93972	"	"	Anticipation	V. Messier	R. Bussière
1967	Oct	16	101488	"	"	Prêt	L'Office du Crédit Agricole	Vincent Messier
1969	Mai	9	105290	"	"	"	Banque Can. Nationale	"
1971	avril	27	111460	"	"	"	L'Office du Crédit Agricole	"
1974	avril	29	120617	"	"	"	"	"
"	"	"	120618	"	"	"	"	"
1980	07	09	151920	"	"	Nant agricole	Vincent Messier	Office du Crédit Agricole
1983	08	18	167071	"	"	hyp.	B. Royale Canada	Vincent Messier
1985	12	04	178067	"	"	hyp.	Banq. Royale	Vincent Messier
1985	12	04	178070	"	"	hyp.	Vincent Messier	La Ferme Mesange Eux.
1985	12	04	178071	"	"	hyp.	Banque Royale	La Ferme Mesange Eux.
1988	10	26	196705	"	"	hyp.	B. R. du Can.	"
1990	04	12	205471	"	"	hyp.	Banque Royale	Agne Voght
1990	05	18	206229	"	"	Cession	Vincent Messier Ltd	Collette Messier Ltd
1990	09	18	208257	"	"	MONT.	Banq. Roy. CAN.	de FERME MESANGE CAN.
1990	09	18	208257	"	"	PRIMAITE	Banq. ANT. CAN.	de off. C. que.
1991	10	18	214743	"	"	Transm.	Vincent Messier	Pauline Bérard
1993	10	13	221213	"	"	Subrogation	B. Royale	B. Votterich
1993	10	13	225613	"	"	Transm.	B. Royale	de FERME MESANGE Eux.
1994	03	03	227230	"	"	Subrogation	Banque Royale	Banque Nationale
1995	03	30	231874	"	"	Cession	Collette Messier	Harmond Messier
1995	08	15	233733	"	"	MONT.	BANQ. NAT. CAN.	de LA FERME MESANGE (S.E.N.C.)
1995	08	15	233733	"	"	MONT-LOVER	"	3
1995	08	15	233733	"	"	MONT-ASS.	"	3
1995	08	15	233733	"	"	MONT-AD.	"	3
1995	10	27	234490	"	"	SUBROGATION	BANQ. NAT. CAN.	de HARMOND MESSIER ET AUTRE

SUITE SUR FEUILLET ENCRE

MONTANT DES CRÉANCES ET TERMES DE PAIEMENT	Transports Noms des Cessionnaires	Montants transportés		Radiations	
		\$	cts.	Partielles	Totales
\$5300.					35778
\$5000. et 4%					36963
\$11,000. 6%					
\$6,300. 2 1/2% H.S. \$900.				Totale	41857
re 87139					
\$4,700. 5% H.S. \$705				Totale	42922
re 87324					
partie d'hyp. par: 101488					38989
partie non arriée					
Relait					
\$2,500. 6%				Totale	41856
plus \$13,500 à 2 1/2% = \$2000				Totale	45097
\$13750 à 7 1/2% Adresse 8617				M	64605
plus \$24,800 à 2 1/2% = \$700.1570 Adresse 10570				T	48016
" \$35,100 à 7% Adresse 13456				"	58551
" \$4900 à 7%				"	58555
P. 199000 à 1/2% Ad. 25029				M	69610
\$6,960 à 25% Ad. 29116					
\$1.000. 157920.					
\$108,000 à 10 1/2% Ad. 29116				M	77337
\$7,000 Ad. 29116				M	77763
234,000 @ 12 1/4% Ad. 29116				T	9546
912,000: 13444. Ad. 28872					
Voici acte					
\$67,000. Ad. 29116				T	95416
N. 151920				T	95416.
40% sans test.					
\$2,267.41 N. 208257 Ad. 29498				T	95416
\$62,267.41 Ad. 29498				T	95416
N. 196705 Ad. 29498.				T	95416.
20% ind. 20 rad payé.					
\$100,000. Voir Taux Ad. 29498				T	95415
\$24,000 Ad. 29498				T	95415
\$100,000. Ad. 29498				T	95415
\$20,000. Ad. 29498				T	95415
\$129,805.86 N. 151920 Ad. 29498				T	95415

	Radiations	Mention
T	10 183 164	L'inscription de tous droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 151 920 et 234 490 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	10 183 164	L'inscription de tous droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 151 920 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	10 183 164	L'inscription de tous droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 151 920 et 234 490 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	10 183 164	L'inscription de tous les droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 239 625 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	10 653 401	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 254 056 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	10 653 401	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 262 402 est supprimée.

Numéro	068157	Ouverture	1983-06-16
Nom	MESSIER VINCENT		
Objet	Article 32		
Résultat dossier	Conforme enquête complète		
Volet	Article 1.1 bâtiment agricole Article 40 Grange-étable/silo/porch/poul. Permis de construction Résidence		
Enquête prélim.			
Enquête complète			

Précision de la localisation, liste des lots

78, L'Ange-Gardien, Paroisse de (040720) **3890262**, 3

PROVINCE DE QUÉBEC

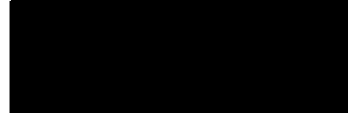
DOSSIER NUMÉRO: 5201D/083807

Longueuil, le 1985-05-02

LA COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

(SIÉGEANT EN DIVISION)

VINCENT MESSIER



Demandeur

-et-

RICHARD MESSIER



CORPORATION MUNICIPALE
DE ST-ANGE-GARDIEN
249, St-Joseph
C.P. 120
Ange-Gardien, Québec
JOE 1E0

Mis-en-cause

ÉTAIENT PRÉSENTS: ME GEORGES LABRECQUE, vice-président
MME HÉLÈNE THIBAUT, commissaire

D É C I S I O N

La Commission est saisie d'une demande de lotissement, d'aliénation et d'utilisation à d'autres fins que l'agriculture d'une Partie du lot 78, du cadastre de la paroisse de l'Ange-Gardien, dans la division d'enregistrement de Rouville, contenant une superficie de 40 000 pieds carrés.

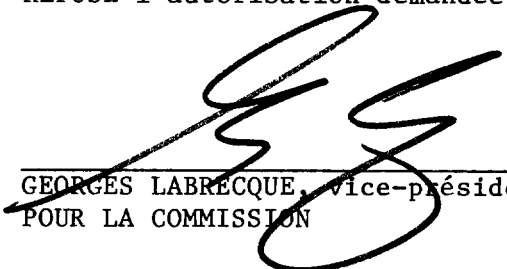
Le demandeur désire aliéner cet emplacement au mis-en-cause pour la construction d'une résidence.

Cet emplacement est situé dans un milieu agricole homogène où les sols recèlent un bon potentiel pour l'agriculture. Les terres avoisinantes sont en culture et on note la présence de nombreuses exploitations agricoles sur les lots environnants. Il s'agit d'un milieu agricole actif et homogène.

La Commission est donc d'opinion qu'elle se doit de préserver le caractère agricole de ce milieu et les possibilités d'utilisation de l'emplacement, objet de la demande, et des lots environnants à des fins agricoles.

PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION:

REFUSE l'autorisation demandée.



GEORGES LABRECQUE, vice-président
POUR LA COMMISSION

Numéro	088417	Ouverture	1985-03-25
Nom	MESSIER VINCENT		
Objet	Article 32		
Résultat dossier	Conforme enquête complète		
Volet	Article 1.1 bâtiment agricole Article 40 Grange-étable/silo/porch/poul. Permis de construction Résidence		
Enquête prélim.			
Enquête complète			

Précision de la localisation, liste des lots

54, L'Ange-Gardien, Paroisse de (040720) 3518708
 78, L'Ange-Gardien, Paroisse de (040720) 3890262 , 3
 79, L'Ange-Gardien, Paroisse de (040720) 3518695 , 3

Numéro	170493	Ouverture	1990-05-30
Nom	FERME MESANGE ENR		
Objet	Article 32		
Résultat dossier	Conforme enquête préliminaire		
Volet	Article 40 Permis de construction Résidence		
Enquête prélim.	Conforme enquête préliminaire		
Enquête complète			

Précision de la localisation, liste des lots

78, L'Ange-Gardien, Paroisse de (040720) 3890262 , 3

Numéro	232393	Ouverture	1995-11-14
Nom	BERARD, PAULINE ▼		
Objet	Article 32		
Résultat dossier	Conforme vérification sommaire		
Volet	Article 40 Dépendance par agriculteur Permis de construction ▲▼		
Enquête prélim.			
Enquête complète			

Précision de la localisation, liste des lots

78, L'Ange-Gardien, Paroisse de (040720) 3890262 , 3
79, L'Ange-Gardien, Paroisse de (040720) 3518695 , 3

Longueuil, le 6 décembre 2002

AVIS DE CONFORMITÉ
Article 32 – Loi sur la protection du territoire
et des activités agricoles

FERME MESANGE S.E.N.C.

538, rang Séraphine
Ange-Gardien (Québec) J0E 1E0

OBJET : Dossier : 329343
Lot : 79-P
Cadastre : Paroisse de l'Ange-Gardien
Circonscription foncière : Rouville
Municipalité : Municipalité d'Ange-Gardien
M.R.C. : MRC Rouville
Date de réception : Le 8 novembre 2002

Monsieur, Madame,

Votre déclaration datée du 17 octobre 2002 produite au nom de la société par laquelle vous soumettez ne pas avoir besoin d'autorisation de la Commission pour que la municipalité émette le permis numéro 02-94 pour la construction d'une résidence pour son sociétaire, monsieur Normand Messier, en conformité à l'article 40 de la loi, a maintenant fait l'objet d'une vérification.

Votre projet de construction résidentielle est conforme à la loi.

Nous vous rappelons que le droit de construire une résidence en vertu de l'article 40 de la loi n'a pas pour effet de permettre d'aliéner, sans autorisation, cette résidence avec le lot ou la partie de lot sur laquelle elle est construite, séparément des autres lots contigus ou réputés contigus. Au surplus, vous devez respecter les autres normes applicables en vertu de tout autre loi ou règlement.

Veuillez agréer, Monsieur, Madame, nos cordiales salutations.

MAURICE CLICHE, coordonnateur
Service des enquêtes

c.c. Municipalité d'Ange-Gardien

Identification

Propriétaire

Caractéristiques

Évaluation

Répartition fiscale

L'information affichée correspond à l'état du rôle au 5 avril 2024. Des modifications éventuelles au rôle d'évaluation pourraient avoir un effet rétroactif à la date du présent relevé.



5 avril 2024
09h02

Rôle d'évaluation foncière

Ange-Gardien
en vigueur pour les exercices financiers 2022, 2023 et 2024

1. Identification de l'unité d'évaluation

Retour au menu ?

Adresse :	540, RANG SERAPHINE
Cadastre(s) et numéro(s) de lot :	5959390
Numéro matricule :	5325-28-6889-0-000-0000
Utilisation prédominante :	LOGEMENT
Numéro d'unité de voisinage :	2811

2. Propriétaire

Retour au menu ?

Nom :	RAYNAULD, OLIVIER
Statut aux fins d'imposition scolaire :	Physique
Adresse postale :	
Date d'inscription au rôle :	1990-05-18
Nom :	LALANDE, CYNTHIA
Statut aux fins d'imposition scolaire :	Physique
Adresse postale :	
Date d'inscription au rôle :	
Condition particulière d'inscription :	Non disponible

3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

Retour au menu ?

Caractéristiques du terrain	Caractéristiques du bâtiment principal
Mesure frontale : 54,01 m	Nombre d'étages : 2
Superficie : 4 000,000 m2	Année de construction : 2002
Zonage agricole : En entier	Aire d'étages : 267,1 m2
Exploitation agricole enregistrée (EAE)	Genre de construction : À étages entiers
Superficie totale :	Lien physique : Détaché
Superficie en zone agricole :	Nombre de logements : 1
Superficie visée par imposition maximale : 0,000 m2	Nombre de locaux non résidentiels : 0
	Nombre de chambres locatives : 0

4. Valeurs au rôle d'évaluation

Retour au menu ?

Date de référence au marché :	2020-07-01
Valeur du terrain :	58 000 \$
Valeur du bâtiment :	358 900 \$
Valeur de l'immeuble :	416 900 \$
Valeur de l'immeuble au rôle antérieur :	368 100 \$

5. Répartition fiscale

Catégorie et classe d'immeuble à des fins d'application des taux variés de taxation : Résiduelle			
Valeur imposable de l'immeuble :	416 900 \$	Valeur non imposable de l'immeuble :	0 \$
Valeur totale imposable d'une EAE à des fins scolaires :	0 \$		

Numéro inscription :	22 199 246	Circ. foncière :	Rouville
DHM de présentation :	2016-03-24 15:34		
Registre des mentions			
Mention résultant d'une radiation			

Réquisition No : [24 855 481](#)

Présentée le : 2019-08-27

L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 22 199 246 est supprimée.

Mention inscrite le : 2019-09-17

Réquisition No : [23 675 968](#)

Présentée le : 2018-02-27

L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 22 199 246 est supprimée sur le lot 5 959 388 et sur parties y décrites du lot 5 959 389 du Cadastre du Québec.

Mention inscrite le : 2018-03-01

Réquisition No : [23 617 412](#)

Présentée le : 2018-01-23

L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 22 199 246 est supprimée le lot 5 959 390 Cadastre du Québec.

Mention inscrite le : 2018-01-30

Réquisition No : [22 787 658](#)

Présentée le : 2016-12-08

L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 22 199 246 est supprimée sur partie y décrite du lot 3 890 262 Cadastre du Québec.

Mention inscrite le : 2017-01-13

Hypothèque

L'AN DEUX MILLE SEIZE, ce vingt-quatre mars (2014-03-24).

DEVANT Me **Anne-Sophie FRANCOEUR**, Notaire à Coaticook, Province de Québec.

COMPARAISSENT:

Pierre Léon GÉRIN, [REDACTED]
ayant sa principale résidence au [REDACTED];

ci-après nommé, le **"CRÉANCIER"**,

- ET -

LA FERME MÉSANGE S.E.N.C., société en nom collectif immatriculée au Registraire des entreprises sous le numéro 3342242693, ayant sa principale place d'affaires au 538 Rang Séraphine, ANGE-GARDIEN, province de Québec, J0E 1E0; agissant et ici représentée par Pauline BÉRARD, [REDACTED] et par Normand MESSIER, [REDACTED] tous deux (2) étant les seuls associés de ladite société en nom collectif;

ci-après nommés, le **"CONSTITUANT"**,

LESQUELS FONT LES DÉCLARATIONS ET CONVENTIONS SUIVANTES:

1. **OBLIGATIONS GARANTIES**

Les hypothèques résultant des présentes sont pour garantir toutes les obligations du CONSTITUANT envers le CRÉANCIER, directes et indirectes, présentes et futures, de quelque nature que ce soit, incluant et non limitativement celles reliées à une convention signée entre les parties ce jour, ainsi qu'à des billets, reconnaissance de dettes, lettre de garantie bancaire, à titre de débiteur principal, de caution ou à tout autre titre.

2. **GARANTIES**

2.1. En garantie du respect de toutes les obligations du CONSTITUANT envers le CRÉANCIER, dont il est fait référence au paragraphe 1 ci-dessus, le CONSTITUANT hypothèque en faveur du CRÉANCIER, jusqu'à concurrence de la somme de **CINQ CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE DOLLARS**

(575 000,00 \$) et des intérêts au taux de QUINZE pour cent (15 %) l'an, les biens suivants, savoir:

2.1.1. Description biens immeubles

2.1.1.1. Le lot numéro **TROIS MILLIONS CINQ CENT DIX-HUIT SIX CENT QUATRE-VINGT-QUINZE (3 518 695)** du **CADASTRE DU QUÉBEC**, dans la circonscription foncière de **Rouville**.

2.1.1.2. Le lot numéro **TROIS MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX DEUX CENT SOIXANTE-DEUX (3 890 262)** du **CADASTRE DU QUÉBEC**, dans la circonscription foncière de **Rouville**.

AVEC BÂTISSSES dessus construites, circonstances et dépendances, correspondant notamment aux numéros civiques **538, 540 et 546 Rang Séraphine, ANGE-GARDIEN, province de Québec, JOE 1E0**.

Avec tout ce qui est ou sera incorporé, attaché, réuni ou uni par accession à cet immeuble et qui est considéré être immeuble en vertu de la loi, incluant entre autres les silos, ainsi que tous les équipements fixes se rattachant bâtiments et audits silos.

2.1.2. Description biens meubles

2.1.2.1. L'universalité des CRÉANCES présentes et à venir de "LA FERME MÉSANGE S.E.N.C.", découlant de quelque source que ce soit (ci-après appelées "les créanciers"), incluant les intérêts et autres revenus provenant de celles-ci, les sûretés réelles ou personnelles garantissant ces créances et les sommes d'argent provenant de leur perception.

2.1.2.2. L'universalité des créances présentes et à venir du CONSTITUANT, découlant de six cent mètres carrés (600 m²) de quota de poulet, V05-1966 y compris les intérêts et autres revenus provenant de celles-ci, les sûretés réelles ou personnelles garantissant ces créances et les sommes d'argent provenant de leur perception;

2.1.2.3. Tout le quota de production de volailles actuellement émis par LES ÉLEVEURS DE VOLAILLES DU QUÉBEC, numéro V05-1966, en faveur de LA FERME MÉSANGE S.E.N.C., ainsi que le produit de son aliénation éventuelle, totale ou partielle.

Le produit de toute vente, cession, location ou autre disposition des biens ci-dessus mentionnés, toute créance qui en découle. La présente clause ne doit pas être interprétée comme une autorisation à contrevenir aux obligations du présent acte.

Du plus, le constituant s'engage envers le créancier à hypothéquer tout bien acquis en remplacement des biens hypothéqués, à moins que le créancier n'en décide autrement.

3. ASSURANCES

Le CONSTITUANT s'oblige à faire assurer contre l'incendie et tous autres risques et pertes habituellement couverts tous les biens qui sont ou seront affectés par la présente hypothèque jusqu'à concurrence de leur pleine valeur de remplacement ou, avec le consentement du CRÉANCIER, jusqu'à

concurrence d'un montant qui ne pourra en aucun temps être inférieur au montant de la dette ainsi qu'au montant de toutes autres sommes garanties par une hypothèque de rang supérieur ou par une priorité sur les biens.

Le CONSTITUANT s'oblige par les présentes à faire insérer dans ces polices, à titre de mandataire du CRÉANCIER, la clause hypothécaire en faveur du CRÉANCIER, à dénoncer à l'assureur les droits hypothécaires de ce dernier, à remettre au CRÉANCIER 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 CRÉANCIER au moins quinze (15) jours avant leur échéance les reçus de leur renouvellement.

A défaut par le CONSTITUANT de se conformer à ces diverses obligations, le CRÉANCIER, sous réserve de ses autres recours, pourra souscrire pour le compte du CONSTITUANT 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 du CONSTITUANT, 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.

Le CONSTITUANT avertira sans délai le CRÉANCIER de tout sinistre et ne devra entreprendre aucun travail de réparation ou de réfection avant que ce dernier n'ait examiné les lieux et approuvé les travaux projetés. Toute indemnité d'assurance devra être versée directement au CRÉANCIER, jusqu'à concurrence du montant de sa créance. Nonobstant toute loi, usage ou coutume à ce contraire, le CRÉANCIER pourra imputer l'indemnité au paiement de sa créance ou la remettre, en tout ou en partie, au CONSTITUANT pour lui permettre de reconstruire ou réparer les biens, 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 présent prêt.

4. HYPOTHÈQUE 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 CRÉANCIER 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 originaire du présent prêt est créée par le CONSTITUANT sur les biens.

5. HYPOTHÈQUE DES LOYERS

Pour garantir davantage ses obligations, le CONSTITUANT hypothèque par les présentes, jusqu'à concurrence de la même somme et pour les mêmes fins que celles indiquées à la clause "HYPOTHÈQUE" ci-dessus, tous les loyers présents et futurs provenant de la location des biens ou d'une partie de ceux-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.

Le CONSTITUANT s'engage à remettre au CRÉANCIER, sur demande, tous les baux affectant les biens ainsi que toute police d'assurance couvrant ces loyers.

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

En cas de défaut, le CRÉANCIER pourra, sous réserve de ses autres droits et recours, se prévaloir de cette hypothèque en la signifiant aux locataires et en avisant le CONSTITUANT et les locataires de son intention de s'en prévaloir. Il pourra renouveler les baux ou en consentir de nouveaux au nom du CONSTITUANT 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, le CONSTITUANT ratifie les actes d'administration du CRÉANCIER et accepte les états soumis par ce dernier comme équivalant à une reddition de compte. Le CRÉANCIER ne sera responsable d'aucune perte ni d'aucun dommage encourus à raison de son administration.

6. CHARGES ET CONDITIONS

6.1. Frais

Le CONSTITUANT paiera les frais et honoraires relatifs à tout renouvellement, avis, hypothèque, renonciation, cession de rang, quittance ou mainlevée s'y rapportant. Le CRÉANCIER est autorisé à retenir, à même le produit du prêt, les sommes suffisantes pour les acquitter. De plus, advenant un chèque sans provision, une pénalité de CENT DOLLARS (100,00\$) sera exigible.

6.2. Mise en défaut du Constituant

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

6.3. Hypothèques ou charges prioritaires

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

6.4. Radiation des droits hypothécaires ou prioritaires

Le CRÉANCIER est, par les présentes, autorisé à faire radier, aux frais du CONSTITUANT, à même le produit du présent prêt, toutes inscriptions hypothécaires et charges quelconques qui pourraient grever les biens 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 CRÉANCIER 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.

6.5. Paiement des taxes, impositions et cotisations

Le CONSTITUANT 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 les biens par priorité sur les droits du CRÉANCIER, et il remettra au CRÉANCIER, 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.

6.6. Remboursement des sommes déboursées par le créancier

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

6.7. Conservation des biens

Le CONSTITUANT conservera en bon état, sans en changer la destination, les biens hypothéqués, de façon à ne pas diminuer la garantie du CRÉANCIER. Il permettra à ce dernier d'y avoir accès de temps en temps pour les examiner.

Si le CONSTITUANT néglige de maintenir les biens en bon état, d'y faire les réparations nécessaires après en avoir reçu la demande du CRÉANCIER ou si les biens sont laissés vacants ou à l'abandon, le CRÉANCIER 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 du CONSTITUANT.

6.8. Aliénation des biens

Advenant la vente par le CONSTITUANT de la totalité ou d'une partie des biens faisant l'objet des présentes, le CRÉANCIER pourra exiger la totalité de la balance alors due.

6.9. Location des biens

Le CONSTITUANT s'oblige à ne pas donner quittance par anticipation de plus d'un mois de loyer ni à louer les biens ou une partie de celui-ci à un loyer sensiblement inférieur à sa valeur locative, sans le consentement écrit du CRÉANCIER.

6.10. Remise de documents

Le CONSTITUANT s'engage à remettre au CRÉANCIER, si celui-ci lui en fait la demande, tous les documents relatifs aux biens. Ce dernier pourra retenir ces documents jusqu'au paiement complet du présent prêt.

6.11. Déplacement des biens

Le CONSTITUANT s'engage et s'oblige à ne pas déplacer hors du Québec, sans l'autorisation du CRÉANCIER, les biens

hypothéqués, si ce n'est, le cas échéant, dans la poursuite des activités régulières de l'entreprise du CONSTITUANT.

7. DÉCLARATIONS DU CONSTITUANT

Le CONSTITUANT fait les déclarations suivantes, qu'il certifie être entièrement vraies et qui sont essentielles au prêt, savoir:

7.1. les biens lui appartiennent en pleine et entière propriété et sont libres de toute priorité, hypothèque, servitude et charge quelconque, sauf et excepté les hypothèques suivantes savoir:

Une hypothèque immobilière affectant la propriété ci-dessus décrite au paragraphe 2.1.1 en faveur de la CAISSE POPULAIRE DE L'ANGE-GARDIEN aux termes d'un acte publié au bureau de la publicité des droits, circonscription foncière de **Rouville** sous le numéro **19 384 091**.

Un préavis d'exercice - vente sous contrôle de juste affectant la propriété ci-dessus décrite au paragraphe 2.1.1 en faveur de la CAISSE POPULAIRE DE L'ANGE-GARDIEN aux termes d'un acte publié au bureau de la publicité des droits, circonscription foncière de **Rouville** sous le numéro **21 642 793**.

Un avis de bail affectant la propriété ci-dessus décrite au paragraphe 2.1.1 en faveur de FERME P & M BRODEUR INC. aux termes d'un acte publié au bureau de la publicité des droits, circonscription foncière de **Rouville** sous le numéro **14 072 157**.

Une hypothèque mobilière affectant les biens meubles décrits au paragraphe 2.1.2, consentie en faveur de la CAISSE POPULAIRE DE L'ANGE-GARDIEN aux termes de l'acte publié au Registre des droits personnels et réels mobiliers sous le numéro **12-0757626-0001**.

Un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire affectant les biens meubles décrits au paragraphe 2.1.2, consentie en faveur de la CAISSE POPULAIRE DE L'ANGE-GARDIEN aux termes de l'acte publié au Registre des droits personnels et réels mobiliers sous le numéro **15-0593923-0001**.

7.2. aucune construction, addition, réparation, rénovation ou modification des biens n'est en cours actuellement et le coût de celles qui auraient été faites ou apportées aux biens au cours des six derniers mois a été intégralement payé;

7.3. toutes les taxes, impositions ou cotisations municipales ou scolaires, imposées sur les biens, ont été payées;

7.4. aucun accessoire permanent des biens et, en particulier, aucun appareil de chauffage, de ventilation, de réfrigération, de nettoyage et d'éclairage, aucun ascenseur ou autre service de l'immeuble n'a fait l'objet d'un contrat de vente conditionnelle, d'un contrat de location ou d'une hypothèque; tous ces accessoires sont la propriété du CONSTITUANT et ont été entièrement payés et ceux d'entre eux qui n'ont pas été incorporés à l'immeuble de façon à en faire partie intégrante ont été, à demeure, matériellement attachés ou réunis à l'immeuble et sont eux-mêmes immeubles;

7.5. l'immeuble et le bâtiment qui y est érigé respectent les lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement édictés par les autorités concernées et le CONSTITUANT s'engage à respecter toutes lois et

règlements à cet égard, à aviser le CRÉANCIER de tout avis, ordonnance ou poursuite à cet effet et, le cas échéant, à prendre sans délai toutes les mesures nécessaires pour se conformer à toute norme édictée par ces lois et règlements. Sans limiter la généralité de ce qui précède, le CONSTITUANT déclare que l'immeuble ne contient pas de matériaux ou de produits qui pourraient être dommageables pour l'environnement et la santé des occupants.

7.6. Le CONSTITUANT déclare ne pas agir à titre de consommateur au sens de la Loi de la protection du consommateur

7.7. Le CONSTITUANT déclare être informé que le notaire instrumentant est une personne associée au créancier.

7.8. Le présent acte annule celui reçu devant Me Anne-Sophie FRANCOEUR, notaire le vingt-trois mars de l'an deux mille seize (2016-03-23) sous le numéro douze mille cinq cent vingt-deux (12 522) de ses minutes, lequel n'a pas été publié.

8. DÉFAUTS

8.1. Le CONSTITUANT sera en défaut si lui ou tout propriétaire subséquent des biens:

8.1.1. ne se conforme pas aux obligations résultant de la clause d'assurance, des clauses se retrouvant au titre des charges et conditions ci-dessus, de toute autre clause du présent acte ou de toutes autres clauses reliées à une convention signée entre les parties ce jour, ainsi qu'à des billets, reconnaissance de dettes, lettre de garantie bancaire, à titre de débiteur principal, de caution ou à tout autre titre.

8.1.2. ne paie pas, à leur échéance respective, chacun des versements de capital ou d'intérêts dus aux termes des présentes ou aux termes de convention signée entre les parties ce jour, ainsi qu'à des billets, reconnaissance de dettes, lettre de garantie bancaire, à titre de débiteur principal, de caution ou à tout autre titre.

8.1.3. 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;

8.1.4. 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 s'il en conteste de bonne foi la validité et s'il fournit au CRÉANCIER 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;

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

8.2. Advenant tout cas de défaut, le CRÉANCIER aura le droit, sous réserve de ses autres droits et recours:

8.2.1. d'exiger le paiement immédiat de la totalité de sa créance, en capital, intérêts, frais et accessoires résultant des présentes ou de celles reliées à une convention signée entre les parties ce jour, ainsi qu'à des billets, reconnaissance de dettes, lettre de garantie bancaire, à titre de débiteur principal, de caution ou à tout autre titre.

8.2.2. d'exécuter toute obligation non respectée par le
CONSTITUANT en ses lieu et place et aux frais de ce dernier;

8.2.3. 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.

9. ÉLECTION DE DOMICILE

Le CONSTITUANT, les intervenants et les cautions
le cas échéant font élection de domicile à leur adresse mentionnée aux présentes. Si
le CRÉANCIER ne peut les rejoindre à cette adresse ou à la dernière adresse fournie
par écrit par ces derniers, ceux-ci font élection de domicile au bureau du greffier de la
Cour supérieure du district de St-François.

10. SOLIDARITÉ

Si le terme "emprunteur" comprend plus d'une
personne, chacune d'elles est solidairement responsable envers le CRÉANCIER des
obligations qui y sont stipulées.

11. INDIVISIBILITÉ

Les obligations du CONSTITUANT 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
des biens ainsi qu'à l'égard de leurs héritiers.

12. 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 "biens", employé sans autre
indication dans le présent acte, signifie tous et chacun des biens 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.

13. MODIFICATION CADASTRALE

Le CRÉANCIER consent par les présentes à toute
modification cadastrale, le cas échéant, ayant pour seule fin la renumérotation du ou
des lots correspondant à l'immeuble. Toutefois, le CRÉANCIER se réserve, contre le
ou les lots renumérotés, tous ses droits et recours. Le CONSTITUANT doit aviser le
CRÉANCIER par écrit de telle modification cadastrale dans les dix jours de cette
modification.

14. INTERVENTION

Aux présentes interviennent:

Pauline BÉRARD, [REDACTED] ayant sa principale au [REDACTED]
- et -
Normand MESSIER, [REDACTED] ayant sa principale résidence au [REDACTED]
[REDACTED];

LESQUELS, après avoir pris communication des présentes, déclarent se porter caution de toutes et chacune des obligations ci-dessus contractées par le débiteur principal, notamment du remboursement de la somme due en capital et des intérêts sur celle-ci, et ce pour la durée du prêt, et s'engageant à cet effet, solidairement avec le débiteur et faisant du tout leur affaire personnelle et renonçant aux bénéfices de division et de discussion et à l'exception de discussion.

15. ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

15.1. **Pierre Léon GÉRIN** déclare être majeur et célibataire pour ne s'être jamais marié ni uni civilement.

15.2. **Normand MESSIER** déclare être majeur et célibataire pour ne s'être jamais marié ni uni civilement.

15.3. **Pauline BÉRARD** déclare être veuve et non remariée de feu Vincent MESSIER décédé le [REDACTED]
[REDACTED] ([REDACTED]) et que son état civil et son régime matrimonial n'ont été et ne sont l'objet d'aucun changement.

16. DISPENSE DE LECTURE

Les parties déclarent avoir lu et vérifié le présent acte, le bien comprendre et en conséquence, dispense le notaire soussigné de faire ladite lecture en leur présence.

DONT ACTE à COATICOOK, sous le numéro DOUZE MILLE CINQ CENT VINGT-NEUF (12 529) des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les parties signent aux présentes
comme suit:

Pierre Léon GÉRIN

LA FERME MÉSANGE S.E.N.C.

par: _____
Normand MESSIER

par: _____
Pauline BÉRARD

Pauline BÉRARD

Normand MESSIER

Me **Anne-Sophie FRANCOEUR**, notaire

Copie conforme de l'original demeuré en mon étude.

Me **Anne-Sophie FRANCOEUR**, notaire

Signatures numériques

Reproduction du nom du signataire du document numéro 22 199 246

Anne-Sophie Francoeur

Nom du signataire du document 22 199 246



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

***Je certifie que la réquisition présentée le 2016-03-24 à 15:34 a été inscrite au Livre
foncier de la circonscription foncière de Rouville
sous le numéro 22 199 246.***

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Acte
Forme :	Notariée en minute
Notaire instrumentant :	Me Anne-Sophie FRANCOEUR
Numéro de minute :	12 529

Acte 22 199 246

Mètres 200 400

Numéro inscription :	22 571 993	Circ. foncière :	Rouville
DHM de présentation :	2016-08-26 14:09		
Registre des mentions			
Mention résultant d'une radiation			

Réquisition No : [23 629 307](#) Présentée le : 2018-01-30
L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition No 22 571 993 est supprimée.
Mention inscrite le : 2018-02-05

L'AN DEUX MILLE SEIZE, ce vingt-six août (2016-08-26).

DEVANT Me **Josianne BEAULIEU**, Notaire à Sherbrooke, province de Québec.

COMPARAISSENT:

2735-4109 QUÉBEC INC., société par actions légalement constituée en vertu de la Partie 1A de la *Loi sur les Compagnies* et maintenant régie par la *Loi sur les sociétés par actions* du Québec, ayant sa principale place d'affaires au **38 rue Child, bureau 110, COATICOOK, province de Québec, J1A 2B1**; agissant et ici représentée par Henri GÉRIN, président et secrétaire de ladite société, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu d'une résolution du conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée tenue en date du vingt-six août de l'an deux mille seize (2016-08-26) et dont copie demeure annexée à l'original des présentes, après avoir été reconnue véritable et signée par ledit représentant en présence du notaire soussigné, pour identification.

Avis d'adresse publié au Registre foncier du Québec sous le numéro 6 173 379.

ci-après nommée, le **"CRÉANCIER"**,

- ET -

LA FERME MÉSANGE S.E.N.C., société en nom collectif immatriculée au Registraire des entreprises sous le numéro 3342242693, ayant sa principale place d'affaires au 538 Rang Séraphine, ANGE-GARDIEN, province de Québec, JOE 1E0; agissant et ici représentée par Pauline BÉRARD, [REDACTED] et par Normand MESSIER, [REDACTED] tous deux (2) étant les seuls associés de ladite société en nom collectif;

ci-après nommés, le **"CONSTITUANT"**,

LESQUELS FONT LES DÉCLARATIONS ET CONVENTIONS SUIVANTES:

1. **OBLIGATIONS GARANTIES**

Les hypothèques résultant des présentes sont pour garantir toutes les obligations du CONSTITUANT envers le CRÉANCIER, directes et indirectes, présentes et futures, de quelque nature que ce soit, incluant et non limitativement celles reliées à une convention de prêt signée entre les parties ce jour, ainsi qu'à des billets, reconnaissance de dettes, lettre de garantie bancaire, à titre de débiteur principal, de caution ou à tout autre titre.

2. **GARANTIES**

2.1. En garantie du respect de toutes les obligations du

CONSTITUANT envers le CRÉANCIER, dont il est fait référence au paragraphe 1 ci-dessus, le CONSTITUANT hypothèque en faveur du CRÉANCIER, jusqu'à concurrence de la somme de **CINQ CENT CINQUANTE MILLE DOLLARS (550 000,00 \$)** et des intérêts au taux de ONZE ET DEMI pour cent (11.5 %) l'an, les biens suivants, savoir:

2.1.1. Description biens immeubles

Un immeuble situé dans la Municipalité de **ANGE GARDIEN** et comprenant:

2.1.1.1. Une partie du lot numéro **TROIS MILLIONS CINQ CENT DIX-HUIT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-QUINZE (ptie 3 518 695)** du **CADASTRE DU QUÉBEC**, dans la circonscription foncière de **ROUVILLE**, de figure irrégulière, bornée et décrite comme suit: Bornée vers le nord par le lot 3 518 146 (rang Séraphine), vers l'est par le lot 3 518 695 partie, vers le sud par le lot 3 518 695 partie, vers l'est par le lot 3 518 695 partie, vers le sud-est par le lot 3 518 695 partie, vers l'est par le lot 3 518 695 partie, vers le sud par le lot 3 518 695 partie, vers l'ouest par le lot 3 518 695 partie, vers le nord par le lot 3 518 695 partie et vers l'ouest par le lot 3 518 695 partie. Partant d'un point étant le coin nord-est du lot 3 518 695 du cadastre du Québec; de là, selon une direction ouest de 282°27'34", une distance de 25,07 mètres jusqu'à un point étant le point de départ. De là, selon une direction sud de 190°35'59" une distance de 14,91 mètres jusqu'à un point; de là, selon une direction ouest de 280°35'59", une distance de 10,02 mètres jusqu'à un point; de là, selon une direction ouest de 259°39'33", une distance de 4,67 mètres jusqu'à un point; de là, selon une direction sud de 190°35'59", une distance de 9,65 mètres jusqu'à un point; de là, selon une direction sud-ouest de 235°21'00", une distance de 15,07 mètres jusqu'à un point; de là, selon une direction sud de 190°35'59", une distance de 62,85 mètres jusqu'à un point; de là, selon une direction ouest de 280°35'59", une distance de 60,82 mètres jusqu'à un point; de là, selon une direction nord de 10°35'59", une distance de 23,41 mètres jusqu'à un point; de là, selon une direction est de 100°35'59", une distance de 22,10 mètres jusqu'à un point; de là, selon une direction nord de 10°35'59", une distance de 78,44 mètres jusqu'à un point; de là, selon une direction est de 102°27'34", une distance de 63,75 mètres jusqu'au point de départ. Contenant une superficie de Cinq mille mètres carrés (5 000,0m²).

2.1.1.2. Une partie du lot numéro **TROIS MILLIONS CINQ CENT DIX-HUIT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-QUINZE (ptie 3 518 695)** du **CADASTRE DU QUÉBEC**, dans la circonscription foncière de **ROUVILLE**, de figure irrégulière, bornée et décrite comme suit: Bornée vers le nord par le lot 3 518 146 (rang Séraphine), vers l'ouest par le lot 3 518 700, vers le sud par le lot 3 518 695 partie, vers l'est par le lot 3 518 695 partie, vers le sud par le lot 3 518 695 partie et vers l'est par le lot 3 518 695 partie. Partant d'un point étant le coin nord-ouest du lot 3 518 695 du cadastre du Québec, ce point étant le point de départ. De là, selon une direction sud de 191°02'20", une distance de 102,76 mètres jusqu'à un point; de là, selon une direction est de 100°35'59", une distance de 6,64 mètres jusqu'à un point; de là, selon une direction nord de 10°35'59", une distance de 23,41 mètres jusqu'à un point; de là, selon une direction est de 100°35'59", une distance de 22,10 mètres jusqu'à un point; de là, selon une direction nord de 10°35'59", une distance de 78,44 mètres jusqu'à un point; de là, selon une direction ouest de 282°27'34", une distance de 27,97 mètres jusqu'au point de départ. Contenant une superficie de Deux mille trois cent quatre-vingt-deux mètres carrés et six dixièmes (2 382,6m²).

2.1.1.3. Une partie du lot numéro **TROIS MILLIONS CINQ CENT DIX-HUIT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-QUINZE (ptie 3 518 695)** du **CADASTRE DU QUÉBEC**, dans la circonscription foncière de **ROUVILLE**, de forme irrégulière, plus amplement décrite et bornée comme suit: Bornée vers le nord par le

lot 3 518 146 (rang Séraphine), vers l'ouest par le lot 3 518 695 partie, vers le nord par le lot 3 518 695 partie, vers l'ouest par le lot 3 518 695 partie, vers le nord-ouest par le lot 3 518 695 partie, vers l'ouest par le lot 3 518 695 partie, vers le sud par le lot 3 518 695 partie et vers l'est par le lot 3 890 262. Partant d'un point étant le coin nord-est du lot 3 518 695 du cadastre du Québec, ce point étant le point de départ. De là, selon une direction ouest de 282°27'34", une distance de 25,07 mètres jusqu'à un point; de là, selon une direction sud de 190°35'59", une distance de 14,91 mètres jusqu'à un point; de là, selon une direction ouest de 280°35'59", une distance de 10,02 mètres jusqu'à un point; de là, selon une direction ouest de 259°39'33", une distance de 4,67 mètres jusqu'à un point; de là, selon une direction sud de 190°35'59", une distance de 9,65 mètres jusqu'à un point; de là, selon une direction sud-ouest de 235°21'00", une distance de 15,07 mètres jusqu'à un point; de là, selon une direction sud de 190°35'59", une distance de 104,04 mètres jusqu'à un point; de là, selon une direction est de 100°35'59", une distance de 49,26 mètres jusqu'à un point; de là, selon une direction nord de 10°55'25", une distance de 140,16 mètres jusqu'au point de départ. Contenant une superficie de Six mille quatre cent trente-six mètres carrés et six dixièmes (6 436,6m²).

AVEC bâtisses dessus construites, circonstances et dépendances, portant le numéro civique **538 Rang Séraphine, ANGE GARDIEN, province de Québec, JOE 1E0.**

Avec tout ce qui est ou sera incorporé, attaché, réuni ou uni par accession à cet immeuble et qui est considéré être immeuble en vertu de la loi, incluant entre autres les silos, ainsi que tous les équipements fixes se rattachant bâtiments et auxdits silos.

3. ASSURANCES

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

Le CONSTITUANT s'oblige par les présentes à faire insérer dans ces polices, à titre de mandataire du CRÉANCIER, la clause hypothécaire en faveur du CRÉANCIER, à dénoncer à l'assureur les droits hypothécaires de ce dernier, à remettre au CRÉANCIER 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 CRÉANCIER au moins quinze (15) jours avant leur échéance les reçus de leur renouvellement.

A défaut par le CONSTITUANT de se conformer à ces diverses obligations, le CRÉANCIER, sous réserve de ses autres recours, pourra souscrire pour le compte du CONSTITUANT 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 du CONSTITUANT, 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.

Le CONSTITUANT avertira sans délai le CRÉANCIER de tout sinistre et ne devra entreprendre aucun travail de réparation ou

de réfection avant que ce dernier n'ait examiné les lieux et approuvé les travaux projetés. Toute indemnité d'assurance devra être versée directement au CRÉANCIER, jusqu'à concurrence du montant de sa créance. Nonobstant toute loi, usage ou coutume à ce contraire, le CRÉANCIER pourra imputer l'indemnité au paiement de sa créance ou la remettre, en tout ou en partie, au CONSTITUANT pour lui permettre de reconstruire ou réparer les biens, 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 présent prêt.

4. HYPOTHÈQUE 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 CRÉANCIER 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 originaire du présent prêt est créée par le CONSTITUANT sur les biens.

5. HYPOTHÈQUE DES LOYERS

Pour garantir davantage ses obligations, le CONSTITUANT hypothèque par les présentes, jusqu'à concurrence de la même somme et pour les mêmes fins que celles indiquées à la clause "HYPOTHÈQUE" ci-dessus, tous les loyers présents et futurs provenant de la location des biens ou d'une partie de ceux-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.

Le CONSTITUANT s'engage à remettre au CRÉANCIER, sur demande, tous les baux affectant les biens ainsi que toute police d'assurance couvrant ces loyers.

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

En cas de défaut, le CRÉANCIER pourra, sous réserve de ses autres droits et recours, se prévaloir de cette hypothèque en la signifiant aux locataires et en avisant le CONSTITUANT et les locataires de son intention de s'en prévaloir. Il pourra renouveler les baux ou en consentir de nouveaux au nom du CONSTITUANT 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, le CONSTITUANT ratifie les actes d'administration du CRÉANCIER et accepte les états soumis par ce dernier comme équivalant à une reddition de compte. Le CRÉANCIER ne sera responsable d'aucune perte ni d'aucun dommage encourus à raison de son administration.

6. CHARGES ET CONDITIONS

6.1. Frais

Le CONSTITUANT paiera les frais et honoraires relatifs à tout renouvellement, avis, hypothèque, renonciation, cession de rang, quittance ou mainlevée s'y rapportant. Le CRÉANCIER est autorisé à retenir, à même le produit du prêt, les sommes suffisantes pour les acquitter. De plus, advenant un chèque sans provision, une pénalité de CENT DOLLARS (100,00\$) sera exigible.

6.2. Mise en défaut du Constituant

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

6.3. Hypothèques ou charges prioritaires

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

6.4. Radiation des droits hypothécaires ou prioritaires

Le CRÉANCIER est, par les présentes, autorisé à faire radier, aux frais du CONSTITUANT, à même le produit du présent prêt, toutes inscriptions hypothécaires et charges quelconques qui pourraient grever les biens 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 CRÉANCIER 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.

6.5. Paiement des taxes, impositions et cotisations

Le CONSTITUANT 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 les biens par priorité sur les droits du CRÉANCIER, et il remettra au CRÉANCIER, 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.

6.6. Remboursement des sommes déboursées par le créancier

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

6.7. Conservation des biens

Le CONSTITUANT conservera en bon état, sans en changer la destination, les biens hypothéqués, de façon à ne pas diminuer la garantie du CRÉANCIER. Il permettra à ce dernier d'y avoir accès de temps en temps pour les examiner.

Si le CONSTITUANT néglige de maintenir les biens en bon état, d'y faire les réparations nécessaires après en avoir reçu la demande du CRÉANCIER ou si les biens sont laissés vacants ou à l'abandon, le CRÉANCIER 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 du CONSTITUANT.

6.8. Aliénation des biens

Advenant la vente par le CONSTITUANT de la totalité ou d'une partie des biens faisant l'objet des présentes, le CRÉANCIER pourra exiger la totalité de la balance alors due.

6.9. Location des biens

Le CONSTITUANT s'oblige à ne pas donner quittance par anticipation de plus d'un mois de loyer ni à louer les biens ou une partie de celui-ci à un loyer sensiblement inférieur à sa valeur locative, sans le consentement écrit du CRÉANCIER.

6.10. Remise de documents

Le CONSTITUANT s'engage à remettre au CRÉANCIER, si celui-ci lui en fait la demande, tous les documents relatifs aux biens. Ce dernier pourra retenir ces documents jusqu'au paiement complet du présent prêt.

7. DÉCLARATIONS DU CONSTITUANT

Le CONSTITUANT fait les déclarations suivantes, qu'il certifie être entièrement vraies et qui sont essentielles au prêt, savoir:

7.1. les biens lui appartiennent en pleine et entière propriété et sont libres de toute priorité, hypothèque, servitude et charge quelconque, sauf et excepté les hypothèques suivantes savoir:

Une hypothèque immobilière consentie en faveur de la CAISSE POPULAIRE DE L'ANGE-GARDIEN aux termes d'un acte publié au Registre foncier du Québec, circonscription foncière de **Rouville** sous le numéro **19 384 091**;

Un préavis d'exercice - vente sous contrôle de juste en faveur de la CAISSE POPULAIRE DE L'ANGE-GARDIEN aux termes d'un acte publié au Registre foncier du Québec, circonscription foncière de **Rouville** sous le numéro **21 642 793**;

Un avis de bail affectant la propriété ci-dessus décrite en faveur de FERME P & M BRODEUR INC. aux termes d'un acte publié au bureau

de la publicité des droits, circonscription foncière de **Rouville** sous le numéro **14 072 157**.

Une hypothèque consentie en faveur de Pierre Léon GÉRIN aux termes d'un acte publié au Registre foncier du Québec, circonscription foncière de **Rouville** sous le numéro **22 199 246**.

lesquelles hypothèques seront radiées incessamment.

7.2. aucune construction, addition, réparation, rénovation ou modification des biens n'est en cours actuellement et le coût de celles qui auraient été faites ou apportées aux biens au cours des six derniers mois a été intégralement payé;

7.3. toutes les taxes, impositions ou cotisations municipales ou scolaires, imposées sur les biens, ont été payées;

7.4. aucun accessoire permanent des biens et, en particulier, aucun appareil de chauffage, de ventilation, de réfrigération, de nettoyage et d'éclairage, aucun ascenseur ou autre service de l'immeuble n'a fait l'objet d'un contrat de vente conditionnelle, d'un contrat de location ou d'une hypothèque; tous ces accessoires sont la propriété du CONSTITUANT et ont été entièrement payés et ceux d'entre eux qui n'ont pas été incorporés à l'immeuble de façon à en faire partie intégrante ont été, à demeure, matériellement attachés ou réunis à l'immeuble et sont eux-mêmes immeubles;

7.5. l'immeuble et le bâtiment qui y est érigé respectent les lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement édictés par les autorités concernées et le CONSTITUANT s'engage à respecter toutes lois et règlements à cet égard, à aviser le CRÉANCIER de tout avis, ordonnance ou poursuite à cet effet et, le cas échéant, à prendre sans délai toutes les mesures nécessaires pour se conformer à toute norme édictée par ces lois et règlements. Sans limiter la généralité de ce qui précède, le CONSTITUANT déclare que l'immeuble ne contient pas de matériaux ou de produits qui pourraient être dommageables pour l'environnement et la santé des occupants.

7.6. Le CONSTITUANT déclare ne pas agir à titre de consommateur au sens de la Loi de la protection du consommateur

8. DÉFAUTS

8.1. Le CONSTITUANT sera en défaut si lui ou tout propriétaire subséquent des biens:

8.1.1. ne se conforme pas aux obligations résultant de la clause d'assurance, des clauses se retrouvant au titre des charges et conditions ci-dessus, de toute autre clause du présent acte ou de toutes autres clauses reliées à la convention de prêt signée entre les parties le vingt-quatre mars de l'an deux mille seize (2016-03-24) et une convention de prêt signée entre les parties ce jour.

8.1.2. ne paie pas, à leur échéance respective, chacun des versements de capital ou d'intérêts dus aux termes des présentes ou aux termes de la signée entre les parties le vingt-quatre mars de l'an deux mille seize (2016-03-24) et une convention de prêt signée entre les parties ce jour.

8.1.3. 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;

8.1.4. 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 s'il en conteste de bonne foi la validité et s'il fournit au CRÉANCIER 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;

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

8.2. Advenant tout cas de défaut, le CRÉANCIER aura le droit, sous réserve de ses autres droits et recours:

8.2.1. d'exiger le paiement immédiat de la totalité de sa créance, en capital, intérêts, frais et accessoires résultant des présentes ou de celles reliées à la convention signée entre les parties le vingt-quatre mars de l'an deux mille seize (2016-03-24) et à une convention de prêt signée entre les parties ce jour.

8.2.2. d'exécuter toute obligation non respectée par le CONSTITUANT en ses lieu et place et aux frais de ce dernier;

8.2.3. 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.

9. ÉLECTION DE DOMICILE

Le CONSTITUANT, les intervenants et les cautions le cas échéant font élection de domicile à leur adresse mentionnée aux présentes. Si le CRÉANCIER ne peut les rejoindre à cette adresse ou à la dernière adresse fournie par écrit par ces derniers, ceux-ci font élection de domicile au bureau du greffier de la Cour supérieure du district de St-François.

10. SOLIDARITÉ

Si le terme "emprunteur" comprend plus d'une personne, chacune d'elles est solidairement responsable envers le CRÉANCIER des obligations qui y sont stipulées.

11. INDIVISIBILITÉ

Les obligations du CONSTITUANT 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 des biens ainsi qu'à l'égard de leurs héritiers.

12. 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 "biens", employé sans autre indication dans le présent acte, signifie tous et chacun des biens 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.

13. MODIFICATION CADASTRALE

Le CRÉANCIER consent par les présentes à toute modification cadastrale, le cas échéant, ayant pour seule fin la renumérotation du ou des lots correspondant à l'immeuble. Toutefois, le CRÉANCIER se réserve, contre le ou les lots renumérotés, tous ses droits et recours. Le CONSTITUANT doit aviser le CRÉANCIER par écrit de telle modification cadastrale dans les dix jours de cette modification.

14. INTERVENTION

Aux présentes interviennent:

Pauline BÉRARD, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
- et -
Normand MESSIER, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

LESQUELS, après avoir pris communication des présentes, déclarent se porter caution de toutes et chacune des obligations ci-dessus contractées par le débiteur principal, notamment du remboursement de la somme due en capital et des intérêts sur celle-ci, et ce pour la durée du prêt, et s'engageant à cet effet, solidairement avec le débiteur et faisant du tout leur affaire personnelle et renonçant aux bénéfices de division et de discussion et à l'exception de discussion.

15. ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

15.1. **Normand MESSIER** déclare être majeur et célibataire pour ne s'être jamais marié ni uni civilement.

15.2. **Pauline BÉRARD** déclare être veuve et non remariée de feu Vincent MESSIER décédé le [REDACTED] ([REDACTED]) et que son état civil et son régime matrimonial n'ont été et ne sont l'objet d'aucun changement.

16. DISPENSE DE LECTURE

Les parties déclarent avoir lu et vérifié le présent acte, le bien comprendre et en conséquence, dispense le notaire soussigné de faire ladite lecture en leur présence.

DONT ACTE à SHERBROOKE, sous le numéro

QUATRE CENT DIX-SEPT (417) des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les parties signent aux présentes
comme suit:

2735-4109 QUÉBEC INC.

par:
Henri GÉRIN

LA FERME MÉSANGE S.E.N.C.

par:
Normand MESSIER

par:
Pauline BÉRARD

Pauline BÉRARD

Normand MESSIER

Me **Josianne BEAULIEU**, notaire

Copie conforme de l'original demeuré en mon étude.

Me **Josianne BEAULIEU**, notaire

Signatures numériques

Reproduction du nom du signataire du document numéro 22 571 993

Nom du signataire du document 22 571 993

Josianne Beaulieu



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

***Je certifie que la réquisition présentée le 2016-08-26 à 14:09 a été inscrite au Livre
foncier de la circonscription foncière de Rouville
sous le numéro 22 571 993.***

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Acte
Forme :	Notariée en minute
Notaire instrumentant :	Me Josianne Beaulieu
Numéro de minute :	417

Acte 22 571 993

Mètres 50 100

Numéro inscription :	22 571 994	Circ. foncière :	Rouville
DHM de présentation :	2016-08-26 14:09		
Registre des mentions			
Mention résultant d'une radiation			

Réquisition No : [23 617 411](#) Présentée le : 2018-01-23
L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition No 22 571 994 est supprimée.
Mention inscrite le : 2018-01-30

L'AN DEUX MILLE SEIZE, ce vingt-six août (2016-08-26).

DEVANT Me **Josianne BEAULIEU**, Notaire à Sherbrooke, province de Québec.

COMPARAISSENT:

Pierre Léon GÉRIN, [REDACTED]
ayant sa principale résidence au [REDACTED]
[REDACTED];

Avis d'adresse publié au Registre foncier du Québec sous le numéro 6 865 353.

ci-après nommé, le **"CRÉANCIER"**,

- ET -

LA FERME MÉSANGE S.E.N.C., société en nom collectif immatriculée au Registraire des entreprises sous le numéro 3342242693, ayant sa principale place d'affaires au 538 Rang Séraphine, ANGE-GARDIEN, province de Québec, JOE 1E0; agissant et ici représentée par Pauline BÉRARD, [REDACTED]
[REDACTED] et par Normand MESSIER, [REDACTED]
[REDACTED], tous deux (2) étant les seuls associés de ladite société en nom collectif;

ci-après nommée, le **"CONSTITUANT"**,

LESQUELS FONT LES DÉCLARATIONS ET CONVENTIONS SUIVANTES:

1. **OBLIGATIONS GARANTIES**

Les hypothèques résultant des présentes sont pour garantir toutes les obligations du CONSTITUANT envers le CRÉANCIER, directes et indirectes, présentes et futures, de quelque nature que ce soit, reliées à une convention de prêt signée entre les parties ce jour.

2. **GARANTIES**

2.1. En garantie du respect de toutes les obligations du CONSTITUANT envers le CRÉANCIER, dont il est fait référence au paragraphe 1 ci-dessus, le CONSTITUANT hypothèque en faveur du CRÉANCIER, jusqu'à concurrence de la somme de **DEUX CENT CINQUANTE MILLE DOLLARS (250 000,00 \$)** et des intérêts au taux de ONZE ET DEMI pour cent (11.5 %) l'an, les biens suivants, savoir:

2.1.1. **Description biens immeubles**

Un immeuble situé dans la Municipalité de **ANGE GARDIEN**, connu et désigné comme étant une partie du lot numéro **TROIS**

MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DEUX (ptie 3 890 262) du CADASTRE DU QUÉBEC, dans la circonscription foncière de **Rouville**, de forme irrégulière, plus amplement décrite et bornée comme suit: Bornée vers le nord par le lot 3 518 146 (rang Séraphine), vers l'est par le lot 3 890 262 partie, vers le sud par le lot 3 890 262 partie et vers l'ouest par le lot 3 518 695. Partant d'un point étant le coin nord-ouest du lot 3 890 262 du cadastre du Québec, ce point étant le point de départ. De là, selon une direction est de 102°29'07", une distance de 54,01 mètres jusqu'à un point; de là, selon une direction sud de 192°29'07", une distance de 55,54 mètres jusqu'à un point; de là, selon une direction ouest de 280°43'11", une distance de 52,48 mètres jusqu'à un point; de là, selon une direction nord de 10°55'25", une distance de 57,18 mètres jusqu'au point de départ. Contenant : une superficie de Trois mille mètres carrés (3 000,0m²).

AVEC bâtisses dessus construites, circonstances et dépendances, correspondant notamment au numéro civique **540 Rang Séraphine, ANGE GARDIEN, province de Québec, JOE 1E0**.

3. ASSURANCES

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

Le CONSTITUANT s'oblige par les présentes à faire insérer dans ces polices, à titre de mandataire du CRÉANCIER, la clause hypothécaire en faveur du CRÉANCIER, à dénoncer à l'assureur les droits hypothécaires de ce dernier, à remettre au CRÉANCIER 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 CRÉANCIER au moins quinze (15) jours avant leur échéance les reçus de leur renouvellement.

A défaut par le CONSTITUANT de se conformer à ces diverses obligations, le CRÉANCIER, sous réserve de ses autres recours, pourra souscrire pour le compte du CONSTITUANT 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 du CONSTITUANT, 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.

Le CONSTITUANT avertira sans délai le CRÉANCIER de tout sinistre et ne devra entreprendre aucun travail de réparation ou de réfection avant que ce dernier n'ait examiné les lieux et approuvé les travaux projetés. Toute indemnité d'assurance devra être versée directement au CRÉANCIER, jusqu'à concurrence du montant de sa créance. Nonobstant toute loi, usage ou coutume à ce contraire, le CRÉANCIER pourra imputer l'indemnité au paiement de sa créance ou la remettre, en tout ou en partie, au CONSTITUANT pour lui permettre de reconstruire ou réparer les biens, 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 présent prêt.

4. HYPOTHÈQUE 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 CRÉANCIER 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 originaire du présent prêt est créée par le CONSTITUANT sur les biens.

5. HYPOTHÈQUE DES LOYERS

Pour garantir davantage ses obligations, le CONSTITUANT hypothèque par les présentes, jusqu'à concurrence de la même somme et pour les mêmes fins que celles indiquées à la clause "HYPOTHÈQUE" ci-dessus, tous les loyers présents et futurs provenant de la location des biens ou d'une partie de ceux-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.

Le CONSTITUANT s'engage à remettre au CRÉANCIER, sur demande, tous les baux affectant les biens ainsi que toute police d'assurance couvrant ces loyers.

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

En cas de défaut, le CRÉANCIER pourra, sous réserve de ses autres droits et recours, se prévaloir de cette hypothèque en la signifiant aux locataires et en avisant le CONSTITUANT et les locataires de son intention de s'en prévaloir. Il pourra renouveler les baux ou en consentir de nouveaux au nom du CONSTITUANT 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, le CONSTITUANT ratifie les actes d'administration du CRÉANCIER et accepte les états soumis par ce dernier comme équivalant à une reddition de compte. Le CRÉANCIER ne sera responsable d'aucune perte ni d'aucun dommage encourus à raison de son administration.

6. CHARGES ET CONDITIONS

6.1. Frais

Le CONSTITUANT paiera les frais et honoraires relatifs à tout renouvellement, avis, hypothèque, renonciation, cession de rang, quittance ou mainlevée s'y rapportant. Le CRÉANCIER est autorisé à retenir, à même le produit du prêt, les sommes suffisantes pour les acquitter. De plus, advenant un chèque sans provision, une pénalité de CENT DOLLARS (100,00\$) sera exigible.

6.2. Mise en défaut du Constituant

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

6.3. Hypothèques ou charges prioritaires

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

6.4. Radiation des droits hypothécaires ou prioritaires

Le CRÉANCIER est, par les présentes, autorisé à faire radier, aux frais du CONSTITUANT, à même le produit du présent prêt, toutes inscriptions hypothécaires et charges quelconques qui pourraient grever les biens 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 CRÉANCIER 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.

6.5. Paiement des taxes, impositions et cotisations

Le CONSTITUANT 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 les biens par priorité sur les droits du CRÉANCIER, et il remettra au CRÉANCIER, 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.

6.6. Remboursement des sommes déboursées par le créancier

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

6.7. Conservation des biens

Le CONSTITUANT conservera en bon état, sans en changer la destination, les biens hypothéqués, de façon à ne pas diminuer la garantie du CRÉANCIER. Il permettra à ce dernier d'y avoir accès de temps en temps pour les examiner.

Si le CONSTITUANT néglige de maintenir les biens en bon état, d'y faire les réparations nécessaires après en avoir reçu la demande du CRÉANCIER ou si les biens sont laissés vacants ou à l'abandons, le CRÉANCIER 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 du CONSTITUANT.

6.8. Aliénation des biens

Advenant la vente par le CONSTITUANT de la totalité ou d'une partie des biens faisant l'objet des présentes, le CRÉANCIER pourra exiger la totalité de la balance alors due.

6.9. Location des biens

Le CONSTITUANT s'oblige à ne pas donner quittance par anticipation de plus d'un mois de loyer ni à louer les biens ou une partie de celui-ci à un loyer sensiblement inférieur à sa valeur locative, sans le consentement écrit du CRÉANCIER.

6.10. Remise de documents

Le CONSTITUANT s'engage à remettre au CRÉANCIER, si celui-ci lui en fait la demande, tous les documents relatifs aux biens. Ce dernier pourra retenir ces documents jusqu'au paiement complet du présent prêt.

7. DÉCLARATIONS DU CONSTITUANT

Le CONSTITUANT fait les déclarations suivantes, qu'il certifie être entièrement vraies et qui sont essentielles au prêt, savoir:

7.1. les biens lui appartiennent en pleine et entière propriété et sont libres de toute priorité, hypothèque, servitude et charge quelconque, sauf et excepté les hypothèques suivantes savoir:

- Une hypothèque immobilière affectant la propriété ci-dessus décrite au paragraphe 2.1.1 en faveur de la CAISSE POPULAIRE DE L'ANGE-GARDIEN aux termes d'un acte publié au bureau de la publicité des droits, circonscription foncière de **Rouville** sous le numéro **19 384 091**.

- Un préavis d'exercice - vente sous contrôle de juste affectant la propriété ci-dessus décrite au paragraphe 2.1.1 en faveur de la CAISSE POPULAIRE DE L'ANGE-GARDIEN aux termes d'un acte publié au bureau de la publicité des droits, circonscription foncière de **Rouville** sous le numéro **21 642 793**.

- Une hypothèque consentie en faveur du créancier aux termes d'un acte publié au Registre foncier du Québec, circonscription foncière de **Rouville** sous le numéro **22 199 246**.

lesquelles seront radiées incessamment.

7.2. aucune construction, addition, réparation, rénovation ou modification des biens n'est en cours actuellement et le coût de celles qui auraient été faites ou apportées aux biens au cours des six derniers mois a été intégralement payé;

7.3. toutes les taxes, impositions ou cotisations municipales ou scolaires, imposées sur les biens, ont été payées;

7.4. aucun accessoire permanent des biens et, en particulier, aucun appareil de chauffage, de ventilation, de réfrigération, de nettoyage

et d'éclairage, aucun ascenseur ou autre service de l'immeuble n'a fait l'objet d'un contrat de vente conditionnelle, d'un contrat de location ou d'une hypothèque; tous ces accessoires sont la propriété du CONSTITUANT et ont été entièrement payés et ceux d'entre eux qui n'ont pas été incorporés à l'immeuble de façon à en faire partie intégrante ont été, à demeure, matériellement attachés ou réunis à l'immeuble et sont eux-mêmes immeubles;

7.5. l'immeuble et le bâtiment qui y est érigé respectent les lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement édictés par les autorités concernées et le CONSTITUANT s'engage à respecter toutes lois et règlements à cet égard, à aviser le CRÉANCIER de tout avis, ordonnance ou poursuite à cet effet et, le cas échéant, à prendre sans délai toutes les mesures nécessaires pour se conformer à toute norme édictée par ces lois et règlements. Sans limiter la généralité de ce qui précède, le CONSTITUANT déclare que l'immeuble ne contient pas de matériaux ou de produits qui pourraient être dommageables pour l'environnement et la santé des occupants.

7.6. Le CONSTITUANT déclare ne pas agir à titre de consommateur au sens de la Loi de la protection du consommateur

8. DÉFAUTS

8.1. Le CONSTITUANT sera en défaut si lui ou tout propriétaire subséquent des biens:

8.1.1. ne se conforme pas aux obligations résultant de la clause d'assurance, des clauses se retrouvant au titre des charges et conditions ci-dessus, de toute autre clause du présent acte ou de toutes autres clauses reliées à une convention de prêt signée entre les parties ce jour.

8.1.2. ne paie pas, à leur échéance respective, chacun des versements de capital ou d'intérêts dus aux termes des présentes ou aux termes de convention de prêt signée entre les parties ce jour.

8.1.3. 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;

8.1.4. 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 s'il en conteste de bonne foi la validité et s'il fournit au CRÉANCIER 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;

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

8.2. Advenant tout cas de défaut, le CRÉANCIER aura le droit, sous réserve de ses autres droits et recours:

8.2.1. d'exiger le paiement immédiat de la totalité de sa créance, en capital, intérêts, frais et accessoires résultant des présentes ou de celles reliées à une convention de prêt signée entre les parties ce jour.

8.2.2. d'exécuter toute obligation non respectée par le CONSTITUANT en ses lieu et place et aux frais de ce dernier;

8.2.3. 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.

9. ÉLECTION DE DOMICILE

Le CONSTITUANT, les intervenants et les cautions le cas échéant font élection de domicile à leur adresse mentionnée aux présentes. Si le CRÉANCIER ne peut les rejoindre à cette adresse ou à la dernière adresse fournie par écrit par ces derniers, ceux-ci font élection de domicile au bureau du greffier de la Cour supérieure du district de St-François.

10. SOLIDARITÉ

Si le terme " emprunteur " comprend plus d'une personne, chacune d'elles est solidairement responsable envers le CRÉANCIER des obligations qui y sont stipulées.

11. INDIVISIBILITÉ

Les obligations du CONSTITUANT 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 des biens ainsi qu'à l'égard de leurs héritiers.

12. 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 "biens", employé sans autre indication dans le présent acte, signifie tous et chacun des biens 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.

13. MODIFICATION CADASTRALE

Le CRÉANCIER consent par les présentes à toute modification cadastrale, le cas échéant, ayant pour seule fin la renumérotation du ou des lots correspondant à l'immeuble. Toutefois, le CRÉANCIER se réserve, contre le ou les lots renumérotés, tous ses droits et recours. Le CONSTITUANT doit aviser le CRÉANCIER par écrit de telle modification cadastrale dans les dix jours de cette modification.

14. INTERVENTION

Aux présentes interviennent:

Pauline BÉRARD, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

- et -

Normand MESSIER, [REDACTED]

[REDACTED]

LESQUELS, après avoir pris communication des présentes, déclarent se porter caution de toutes et chacune des obligations ci-dessus contractées par le débiteur principal, notamment du remboursement de la somme due en capital et des intérêts sur celle-ci, et ce pour la durée du prêt, et s'engageant à cet effet, solidairement avec le débiteur et faisant du tout leur affaire personnelle et renonçant aux bénéfices de division et de discussion et à l'exception de discussion.

15. ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

15.1. **Pierre Léon GÉRIN** déclare être majeur et célibataire pour ne s'être jamais marié ni uni civilement.

15.2. **Normand MESSIER** déclare être majeur et célibataire pour ne s'être jamais marié ni uni civilement.

15.3. **Pauline BÉRARD** déclare être veuve et non remariée de feu Vincent MESSIER décédé le [REDACTED] ([REDACTED]) et que son état civil et son régime matrimonial n'ont été et ne sont l'objet d'aucun changement.

16. DISPENSE DE LECTURE

Les parties déclarent avoir lu et vérifié le présent acte, le bien comprendre et en conséquence, dispense le notaire soussigné de faire ladite lecture en leur présence.

DONT ACTE à SHERBROOKE, sous le numéro QUATRE CENT QUINZE (415) des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les parties signent aux présentes comme suit:

Pierre Léon GÉRIN

LA FERME MÉSANGE S.E.N.C.

par: _____
Normand MESSIER

par: _____
Pauline BÉRARD

Pauline BÉRARD

Normand MESSIER

Me **Josianne BEAULIEU**, notaire

Copie conforme de l'original demeuré en mon étude.

Me **Josianne BEAULIEU**, notaire

Signatures numériques

Reproduction du nom du signataire du document numéro 22 571 994

Nom du signataire du document 22 571 994

Josianne Beaulieu



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

***Je certifie que la réquisition présentée le 2016-08-26 à 14:09 a été inscrite au Livre
foncier de la circonscription foncière de Rouville
sous le numéro 22 571 994.***

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Acte
Forme :	Notariée en minute
Notaire instrumentant :	Me Josianne Beaulieu
Numéro de minute :	415



Acte 22 571 994

Mètres 50 100

Numéro inscription :	22 575 662	Circ. foncière :	Rouville
DHM de présentation :	2016-08-29 15:52		
Registre des mentions			
Mention résultant d'une radiation			

Réquisition No : [23 629 307](#)Présentée le : 2018-01-30

L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition No 22 575 662 est supprimée.

Mention inscrite le : 2018-02-05

Réquisition No : [22 788 319](#)Présentée le : 2016-12-08

L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 22 575 662 est supprimée sur partie y décrite du lot 3 890 262 Cadastre du Québec.

Mention inscrite le : 2017-01-13

L'AN DEUX MILLE SEIZE, ce vingt-neuf août (2016-08-29).

DEVANT Me **Josianne BEAULIEU**, Notaire à Sherbrooke, province de Québec.

COMPARAISSENT:

2735-4109 QUÉBEC INC., société par actions légalement constituée en vertu de la Partie 1A de la *Loi sur les Compagnies* et maintenant régie par la *Loi sur les sociétés par actions* du Québec, ayant sa principale place d'affaires au 38 rue Child, bureau 110, COATICOOK, province de Québec, J1A 2B1; agissant et ici représentée par Henri GÉRIN, président et secrétaire de ladite société, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu d'une résolution du conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée tenue en date du vingt-six août de l'an deux mille seize (2016-08-26) et dont copie demeure annexée à l'original des présentes, après avoir été reconnue véritable et signée par ledit représentant en présence du notaire soussigné, pour identification.

Avis d'adresse publié au Registre foncier du Québec sous le numéro 6 173 379.

ci-après nommée, le **"CRÉANCIER"**,

- ET -

LA FERME MÉSANGE S.E.N.C., société en nom collectif immatriculée au Registraire des entreprises sous le numéro 3342242693, ayant sa principale place d'affaires au 538 Rang Séraphine, ANGE-GARDIEN, province de Québec, J0E 1E0; agissant et ici représentée par Pauline BÉRARD, [REDACTED] et par Normand MESSIER, [REDACTED], tous deux (2) étant les seuls associés de ladite société en nom collectif;

ci-après nommée, le **"CONSTITUANT"**,

LESQUELS FONT LES DÉCLARATIONS ET CONVENTIONS SUIVANTES:

1. **OBLIGATIONS GARANTIES**

Les hypothèques résultant des présentes sont pour garantir toutes les obligations du CONSTITUANT envers le CRÉANCIER, directes et indirectes, présentes et futures, de quelque nature que ce soit, incluant et non limitativement celles reliées à une convention de prêt signée entre les parties ce jour, ainsi qu'à des billets, reconnaissance de dettes, lettre de garantie bancaire, à titre de débiteur principal, de caution ou à tout autre titre.

2. **GARANTIES**

2.1. En garantie du respect de toutes les obligations du CONSTITUANT envers le CRÉANCIER, dont il est fait référence au paragraphe 1 ci-

dessus, le CONSTITUANT hypothèque en faveur du CRÉANCIER, jusqu'à concurrence de la somme de **UN MILLION SEPT CENT MILLE DOLLARS (1 700 000,00 \$)** et des intérêts au taux de ONZE ET DEMI pour cent (11.5 %) l'an, les biens suivants, savoir:

2.1.1. Description biens immeubles

2.1.1.1. Une partie du lot numéro **TROIS MILLIONS CINQ CENT DIX-HUIT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-QUINZE (3 518 695)** du **CADASTRE DU QUÉBEC**, dans la circonscription foncière de **Rouville**, plus amplement décrite et bornée comme suit : Une certaine parcelle de terrain, de forme irrégulière, connue et désignée comme étant une partie du lot 3 518 695, du cadastre du Québec, circonscription foncière de Rouville. Bornée vers l'ouest par le lot 3 518 700, vers le nord par le lot 3 518 695 partie, vers l'est par le lot 3 890 262 et vers le sud par le lot 3 516 082 (autoroute des Cantons-de-l'Est). Partant d'un point étant le coin sud-ouest du lot 3 518 695 du cadastre du Québec, ce point étant le point de départ. De là, selon une direction nord de 11°02'20", une distance de 1 570,99 mètres; De là, selon une direction est de 99°25'42", une distance de 67,80 mètres; De là, selon une direction est de 100°35'59", une distance de 49,26 mètres; De là, selon une direction sud de 190°55'25", une distance de 1 575,94 mètres; De là, selon une direction ouest de 282°18'26", une distance de 120,23 mètres jusqu'au point de départ. Contenant : une superficie de 186 682,8 mètres carrés.

2.1.1.2. Une partie du lot numéro **TROIS MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DEUX (3 890 262)** du **CADASTRE DU QUÉBEC**, dans la circonscription foncière de **Rouville**, plus amplement décrite et bornée comme suit : Une certaine parcelle de terrain, de forme irrégulière, connue et désignée comme étant une partie du lot 3 890 262, du cadastre du Québec, circonscription foncière de Rouville. Bornée vers le sud par le lot 3 516 082 (autoroute des Cantons-de-l'Est), vers l'est par les lots 3 518 685, 3 518 699, 3 517 498 et 3 518 147 (rang Séraphine), vers le nord par le lot 3 518 146 (rang Séraphine), vers l'ouest par le lot 3 890 262 partie, vers le nord par le lot 3 890 262 partie et vers l'ouest par le lot 3 518 695. Partant d'un point étant le coin sud-ouest du lot 3 890 262 du cadastre du Québec, ce point étant le point de départ. De là, selon une direction est de 102°18'26", une distance de 118,75 mètres; De là, selon une direction nord de 10°51'43", une distance de 1 654,81 mètres; De là, selon une direction nord de 11°21'24", une distance de 60,96 mètres; De là, selon une direction ouest de 282°29'07", une distance de 63,43 mètres; De là, selon une direction sud de 192°29'07", une distance de 55,54 mètres; De là, selon une direction ouest de 280°43'11", une distance de 52,48 mètres; De là, selon une direction sud de 190°55'25", une distance de 1 658,92 mètres jusqu'au point de départ. Contenant : une superficie de 199 143,1 mètres carrés.

AVEC une maison dessus construite, circonstances et dépendances, correspondant notamment au numéro civique **546 Rang Séraphine, ANGE-GARDIEN, province de Québec, J0E 1E0.**

2.1.2. Description biens meubles

2.1.2.1. L'universalité des CRÉANCES présentes et à venir de "LA FERME MÉSANGE S.E.N.C.", découlant de quelque source que ce soit (ci-après appelées "les créanciers"), incluant les intérêts et autres revenus provenant de celles-ci, les sûretés réelles ou personnelles garantissant ces créances et les sommes d'argent provenant de leur perception.

2.1.2.2. L'universalité des créances présentes et à venir du CONSTITUANT, découlant de tout quota de poulets détenus ou à être détenus

éventuellement; sans limiter la généralité de ce qui précède, toute créance découlant entre autres d'un quota de six cent mètres carrés (600 m²) de quota de poulet numéro V05-1966 et d'un quota de trois cent cinquante-quatre mètres carrés (354 m²) de quota de poulet numéro V05-1276 à être acquis incessamment et devant être intégré au quota actuel V05-1966, y compris les intérêts et autres revenus provenant de celles-ci, les sûretés réelles ou personnelles garantissant ces créances et les sommes d'argent provenant de leur perception;

2.1.2.3. Tout le quota de production de volailles actuel et futur, actuellement émis et à être émis par LES ÉLEVEURS DE VOLAILLES DU QUÉBEC à LA FERME MÉSANGE S.E.N.C. sous le numéro V05-1966, incluant aussi tout quota additionnel résultant de l'acquisition du quota V05-1276, en faveur de LA FERME MÉSANGE S.E.N.C., ainsi que le produit de leur aliénation éventuelle, totale ou partielle.

Le produit de toute vente, cession, location ou autre disposition des biens ci-dessus mentionnés, toute créance qui en découle. La présente clause ne doit pas être interprétée comme une autorisation à contrevenir aux obligations du présent acte.

Du plus, le constituant s'engage envers le créancier à hypothéquer tout bien acquis en remplacement des biens hypothéqués, à moins que le créancier n'en décide autrement.

3. ASSURANCES

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

Le CONSTITUANT s'oblige par les présentes à faire insérer dans ces polices, à titre de mandataire du CRÉANCIER, la clause hypothécaire en faveur du CRÉANCIER, à dénoncer à l'assureur les droits hypothécaires de ce dernier, à remettre au CRÉANCIER 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 CRÉANCIER au moins quinze (15) jours avant leur échéance les reçus de leur renouvellement.

A défaut par le CONSTITUANT de se conformer à ces diverses obligations, le CRÉANCIER, sous réserve de ses autres recours, pourra souscrire pour le compte du CONSTITUANT 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 du CONSTITUANT, 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.

Le CONSTITUANT avertira sans délai le CRÉANCIER de tout sinistre et ne devra entreprendre aucun travail de réparation ou de réfection avant que ce dernier n'ait examiné les lieux et approuvé les travaux projetés. Toute indemnité d'assurance devra être versée directement au CRÉANCIER, jusqu'à concurrence du montant de sa créance. Nonobstant toute loi, usage ou coutume à ce contraire, le CRÉANCIER pourra imputer l'indemnité au paiement de sa créance ou la remettre, en tout ou en partie, au CONSTITUANT pour

lui permettre de reconstruire ou réparer les biens, 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 présent prêt.

4. HYPOTHÈQUE 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 CRÉANCIER 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 originaire du présent prêt est créée par le CONSTITUANT sur les biens.

5. HYPOTHÈQUE DES LOYERS

Pour garantir davantage ses obligations, le CONSTITUANT hypothèque par les présentes, jusqu'à concurrence de la même somme et pour les mêmes fins que celles indiquées à la clause "HYPOTHÈQUE" ci-dessus, tous les loyers présents et futurs provenant de la location des biens ou d'une partie de ceux-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.

Le CONSTITUANT s'engage à remettre au CRÉANCIER, sur demande, tous les baux affectant les biens ainsi que toute police d'assurance couvrant ces loyers.

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

En cas de défaut, le CRÉANCIER pourra, sous réserve de ses autres droits et recours, se prévaloir de cette hypothèque en la signifiant aux locataires et en avisant le CONSTITUANT et les locataires de son intention de s'en prévaloir. Il pourra renouveler les baux ou en consentir de nouveaux au nom du CONSTITUANT 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, le CONSTITUANT ratifie les actes d'administration du CRÉANCIER et accepte les états soumis par ce dernier comme équivalant à une reddition de compte. Le CRÉANCIER ne sera responsable d'aucune perte ni d'aucun dommage encourus à raison de son administration.

6. CHARGES ET CONDITIONS

6.1. Frais

Le CONSTITUANT paiera les frais et honoraires relatifs à tout renouvellement, avis, hypothèque, renonciation, cession de rang, quittance ou mainlevée s'y rapportant. Le CRÉANCIER est autorisé à retenir, à

même le produit du prêt, les sommes suffisantes pour les acquitter. De plus, advenant un chèque sans provision, une pénalité de CENT DOLLARS (100,00\$) sera exigible.

6.2. Mise en défaut du Constituant

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

6.3. Hypothèques ou charges prioritaires

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

6.4. Radiation des droits hypothécaires ou prioritaires

Le CRÉANCIER est, par les présentes, autorisé à faire radier, aux frais du CONSTITUANT, à même le produit du présent prêt, toutes inscriptions hypothécaires et charges quelconques qui pourraient grever les biens 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 CRÉANCIER 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.

6.5. Paiement des taxes, impositions et cotisations

Le CONSTITUANT 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 les biens par priorité sur les droits du CRÉANCIER, et il remettra au CRÉANCIER, 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.

6.6. Remboursement des sommes déboursées par le créancier

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

6.7. Conservation des biens

Le CONSTITUANT conservera en bon état, sans en changer la destination, les biens hypothéqués, de façon à ne pas diminuer la garantie du CRÉANCIER. Il permettra à ce dernier d'y avoir accès de temps en temps pour les examiner.

Si le CONSTITUANT néglige de maintenir les biens en bon état, d'y faire les réparations nécessaires après en avoir reçu la demande du

CRÉANCIER ou si les biens sont laissés vacants ou à l'abandons, le CRÉANCIER 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 du CONSTITUANT.

6.8. Aliénation des biens

Advenant la vente par le CONSTITUANT de la totalité ou d'une partie des biens faisant l'objet des présentes, le CRÉANCIER pourra exiger la totalité de la balance alors due.

6.9. Location des biens

Le CONSTITUANT s'oblige à ne pas donner quittance par anticipation de plus d'un mois de loyer ni à louer les biens ou une partie de celui-ci à un loyer sensiblement inférieur à sa valeur locative, sans le consentement écrit du CRÉANCIER.

6.10. Remise de documents

Le CONSTITUANT s'engage à remettre au CRÉANCIER, si celui-ci lui en fait la demande, tous les documents relatifs aux biens. Ce dernier pourra retenir ces documents jusqu'au paiement complet du présent prêt.

6.11. Déplacement des biens

Le CONSTITUANT s'engage et s'oblige à ne pas déplacer hors du Québec, sans l'autorisation du CRÉANCIER, les biens hypothéqués, si ce n'est, le cas échéant, dans la poursuite des activités régulières de l'entreprise du CONSTITUANT.

7. DÉCLARATIONS DU CONSTITUANT

Le CONSTITUANT fait les déclarations suivantes, qu'il certifie être entièrement vraies et qui sont essentielles au prêt, savoir:

7.1. les biens lui appartiennent en pleine et entière propriété et sont libres de toute priorité, hypothèque, servitude et charge quelconque, sauf et excepté les hypothèques suivantes savoir:

- une hypothèque immobilière affectant la propriété ci-dessus décrite au paragraphe 2.1.1 en faveur de la CAISSE POPULAIRE DE L'ANGE-GARDIEN aux termes d'un acte publié au bureau de la publicité des droits, circonscription foncière de **Rouville** sous le numéro **19 384 091**.

- un préavis d'exercice - vente sous contrôle de juste affectant la propriété ci-dessus décrite au paragraphe 2.1.1 en faveur de la CAISSE POPULAIRE DE L'ANGE-GARDIEN aux termes d'un acte publié au bureau de la publicité des droits, circonscription foncière de **Rouville** sous le numéro **21 642 793**.

- un avis de bail affectant la propriété ci-dessus décrite au paragraphe 2.1.1 en faveur de FERME P & M BRODEUR INC. aux termes d'un acte publié au bureau de la publicité des droits, circonscription foncière de **Rouville** sous le numéro **14 072 157**.

- une hypothèque immobilière et mobilière consentie en faveur de Pierre Léon GÉRIN, suivant acte reçu devant Me Anne-Sophie FRANCOEUR, notaire en date du vingt-quatre mars de l'an deux mille seize (2016-03-24), dûment publiée au Registre foncier du Québec, circonscription foncière de

ROUVILLE sous le numéro 22 199 246 et au Registre des droits personnels et réels mobiliers (RDPRM) sous le numéro 16-0264377-0001;

- une hypothèque mobilière affectant les biens meubles décrits au paragraphe 2.1.2, consentie en faveur de la CAISSE POPULAIRE DE L'ANGE-GARDIEN aux termes de l'acte publié au Registre des droits personnels et réels mobiliers sous le numéro **12-0757626-0001**.

- un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire affectant les biens meubles décrits au paragraphe 2.1.2, consentie en faveur de la CAISSE POPULAIRE DE L'ANGE-GARDIEN aux termes de l'acte publié au Registre des droits personnels et réels mobiliers sous le numéro **15-0593923-0001**.

LESDITES HYPOTHÈQUES DEVANT ÊTRE RADIÉES SANS DÉLAI.

7.2. aucune construction, addition, réparation, rénovation ou modification des biens n'est en cours actuellement et le coût de celles qui auraient été faites ou apportées aux biens au cours des six derniers mois a été intégralement payé;

7.3. toutes les taxes, impositions ou cotisations municipales ou scolaires, imposées sur les biens, ont été payées;

7.4. aucun accessoire permanent des biens et, en particulier, aucun appareil de chauffage, de ventilation, de réfrigération, de nettoyage et d'éclairage, aucun ascenseur ou autre service de l'immeuble n'a fait l'objet d'un contrat de vente conditionnelle, d'un contrat de location ou d'une hypothèque; tous ces accessoires sont la propriété du CONSTITUANT et ont été entièrement payés et ceux d'entre eux qui n'ont pas été incorporés à l'immeuble de façon à en faire partie intégrante ont été, à demeure, matériellement attachés ou réunis à l'immeuble et sont eux-mêmes immeubles;

7.5. l'immeuble et le bâtiment qui y est érigé respectent les lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement édictés par les autorités concernées et le CONSTITUANT s'engage à respecter toutes lois et règlements à cet égard, à aviser le CRÉANCIER de tout avis, ordonnance ou poursuite à cet effet et, le cas échéant, à prendre sans délai toutes les mesures nécessaires pour se conformer à toute norme édictée par ces lois et règlements. Sans limiter la généralité de ce qui précède, le CONSTITUANT déclare que l'immeuble ne contient pas de matériaux ou de produits qui pourraient être dommageables pour l'environnement et la santé des occupants.

7.6. Le CONSTITUANT déclare ne pas agir à titre de consommateur au sens de la Loi de la protection du consommateur

7.7. Le CONSTITUANT déclare être informé que le notaire instrumentant est une personne associée à un administrateur du créancier.

8. DÉFAUTS

8.1. Le CONSTITUANT sera en défaut si lui ou tout propriétaire subséquent des biens:

8.1.1. ne se conforme pas aux obligations résultant de la clause d'assurance, des clauses se retrouvant au titre des charges et conditions ci-dessus, de toute autre clause du présent acte ou de toutes autres clauses reliées à une convention de prêt signée entre les parties ce jour, ainsi qu'à des billets,

reconnaissance de dettes, lettre de garantie bancaire, à titre de débiteur principal, de caution ou à tout autre titre.

8.1.2. ne paie pas, à leur échéance respective, chacun des versements de capital ou d'intérêts dus aux termes des présentes ou aux termes de convention de prêt signée entre les parties ce jour, ainsi qu'à des billets, reconnaissance de dettes, lettre de garantie bancaire, à titre de débiteur principal, de caution ou à tout autre titre.

8.1.3. 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;

8.1.4. 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 s'il en conteste de bonne foi la validité et s'il fournit au CRÉANCIER 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;

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

8.2. Advenant tout cas de défaut, le CRÉANCIER aura le droit, sous réserve de ses autres droits et recours:

8.2.1. d'exiger le paiement immédiat de la totalité de sa créance, en capital, intérêts, frais et accessoires résultant des présentes ou de celles reliées à une convention de prêt signée entre les parties ce jour, ainsi qu'à des billets, reconnaissance de dettes, lettre de garantie bancaire, à titre de débiteur principal, de caution ou à tout autre titre.

8.2.2. d'exécuter toute obligation non respectée par le CONSTITUANT en ses lieu et place et aux frais de ce dernier;

8.2.3. 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.

9. ÉLECTION DE DOMICILE

Le CONSTITUANT, les intervenants et les cautions le cas échéant font élection de domicile à leur adresse mentionnée aux présentes. Si le CRÉANCIER ne peut les rejoindre à cette adresse ou à la dernière adresse fournie par écrit par ces derniers, ceux-ci font élection de domicile au bureau du greffier de la Cour supérieure du district de St-François.

10. SOLIDARITÉ

Si le terme "emprunteur" comprend plus d'une personne, chacune d'elles est solidairement responsable envers le CRÉANCIER des obligations qui y sont stipulées.

11. INDIVISIBILITÉ

Les obligations du CONSTITUANT 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 des biens ainsi qu'à l'égard de leurs héritiers.

12. REMPLACEMENT ET ANNULATION

Le présent acte remplace et annule à toutes fins que de droit l'acte reçu devant le notaire soussigné, en date du vingt-six août de l'an deux mille seize (2016-08-26), sous le numéro quatre cent dix-huit (418) de ses minutes.

13. 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 "biens", employé sans autre indication dans le présent acte, signifie tous et chacun des biens 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.

14. MODIFICATION CADASTRALE

Le CRÉANCIER consent par les présentes à toute modification cadastrale, le cas échéant, ayant pour seule fin la renumérotation du ou des lots correspondant à l'immeuble. Toutefois, le CRÉANCIER se réserve, contre le ou les lots renumérotés, tous ses droits et recours. Le CONSTITUANT doit aviser le CRÉANCIER par écrit de telle modification cadastrale dans les dix jours de cette modification.

15. INTERVENTION

Aux présentes interviennent:

Pauline BÉRARD, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

- et -

Normand MESSIER, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

LESQUELS, après avoir pris communication des présentes, déclarent se porter caution de toutes et chacune des obligations ci-dessus contractées par le débiteur principal, notamment du remboursement de la somme due en capital et des intérêts sur celle-ci, et ce pour la durée du prêt, et s'engageant à cet effet, solidairement avec le débiteur et faisant du tout leur affaire personnelle et renonçant aux bénéfices de division et de discussion et à l'exception de discussion.

16. ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

16.1. **Normand MESSIER** déclare être majeur et célibataire pour ne s'être jamais marié ni uni civilement.

16.2. **Pauline BÉRARD** déclare être veuve et non remariée de feu Vincent MESSIER décédé le [REDACTED] ([REDACTED]) et que son état civil et son régime matrimonial n'ont été et ne sont l'objet d'aucun changement.

17. DISPENSE DE LECTURE

Les parties déclarent avoir lu et vérifié le présent acte, le bien comprendre et en conséquence, dispense le notaire soussigné de faire ladite lecture en leur présence.

DONT ACTE à SHERBROOKE, sous le numéro QUATRE CENT VINGT (420) des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les parties signent aux présentes
comme suit:

2735-4109 QUÉBEC INC.

par: _____
Henri GÉRIN

LA FERME MÉSANGE S.E.N.C.

par: _____
Normand MESSIER

par: _____
Pauline BÉRARD

Pauline BÉRARD

Normand MESSIER

Me **Josianne BEAULIEU**, notaire

Copie conforme de l'original demeuré en mon étude.

Me **Josianne BEAULIEU**, notaire

Signatures numériques

Reproduction du nom du signataire du document numéro 22 575 662

Nom du signataire du document 22 575 662

Josianne Beaulieu

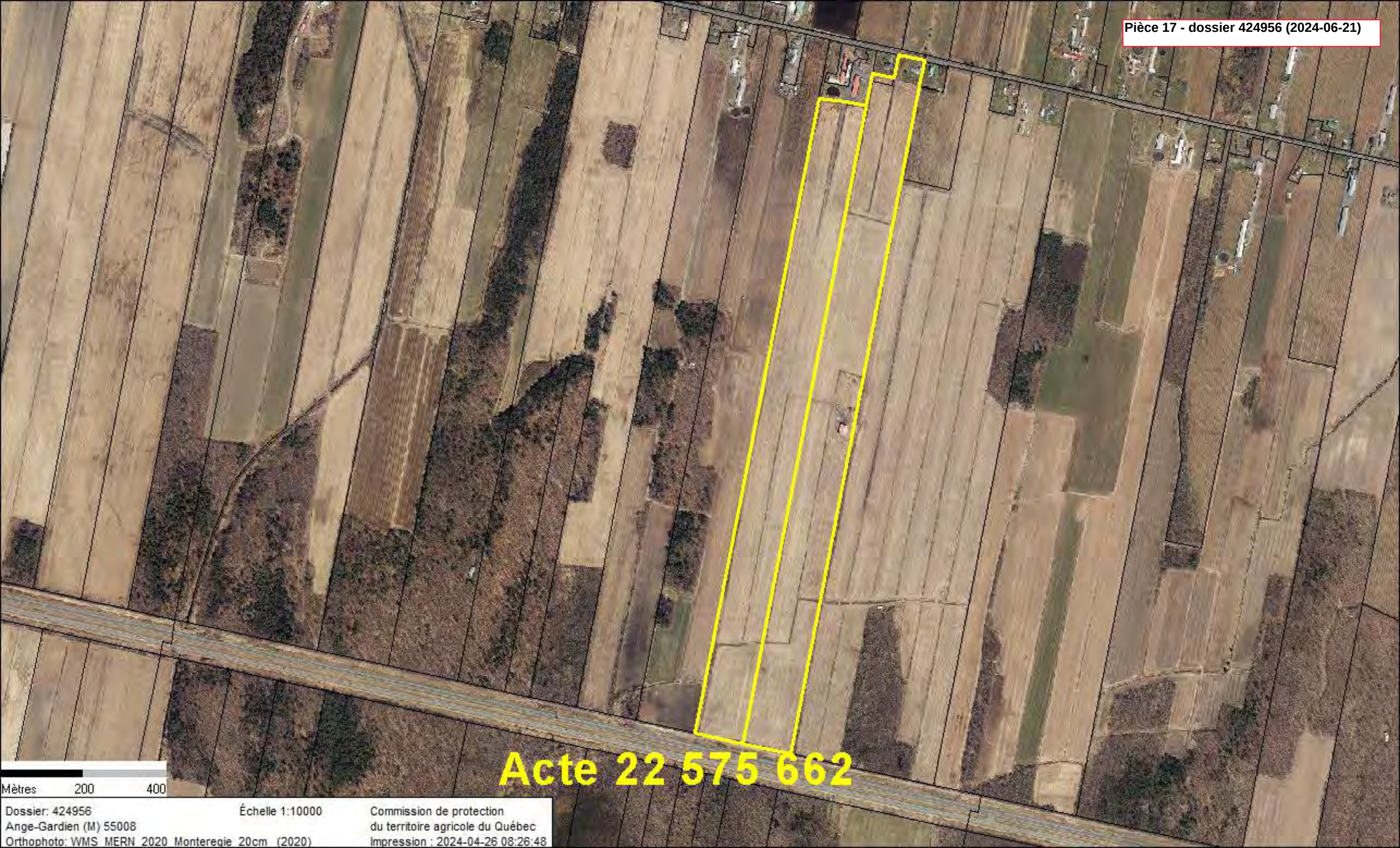


***ÉTAT CERTIFIÉ D'INSCRIPTION
DE DROIT
AU REGISTRE FONCIER DU QUÉBEC***

***Je certifie que la réquisition présentée le 2016-08-29 à 15:52 a été inscrite au Livre
foncier de la circonscription foncière de Rouville
sous le numéro 22 575 662.***

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Acte
Forme :	Notariée en minute
Notaire instrumentant :	Me Josianne Beaulieu
Numéro de minute :	420



Acte 22 575 662

Mètres 200 400

Numéro inscription :	22 787 657	Circ. foncière :	Rouville
DHM de présentation :	2016-12-08 10:24		

Registre des mentions

Mention résultant d'une radiation

Réquisition No : 23 617 411	Présentée le : 2018-01-23
---	---------------------------

L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition No 22 787 657 est supprimée.

Mention inscrite le : 2018-01-30

L'AN DEUX MILLE SEIZE, ce huit décembre (2016-12-08).

DEVANT Me **Josianne BEAULIEU**, Notaire à Sherbrooke, province de Québec.

COMPARAISSENT:

Pierre Léon GÉRIN, [REDACTED],
ayant sa principale résidence au [REDACTED]
[REDACTED]; Avis d'adresse publié au Registre foncier du Québec sous le
numéro 6 865 353.

ci-après nommé, le **"CRÉANCIER"**,

- ET -

LA FERME MÉSANGE S.E.N.C., société en nom
collectif immatriculée au Registraire des entreprises sous le numéro 3342242693,
ayant sa principale place d'affaires au 538 Rang Séraphine, ANGE-GARDIEN,
province de Québec, JOE 1E0; agissant et ici représentée par Pauline BÉRARD,
[REDACTED]
[REDACTED] et par Normand MESSIER, [REDACTED]
[REDACTED], tous deux (2) étant les seuls associés de ladite société en nom
collectif;

ci-après nommée, le **"CONSTITUANT"**,

LESQUELS FONT LES DÉCLARATIONS ET
CONVENTIONS SUIVANTES:

1. **OBLIGATIONS GARANTIES**

Les hypothèques résultant des présentes sont pour
garantir toutes les obligations du CONSTITUANT envers le CRÉANCIER, directes et
indirectes, présentes et futures, de quelque nature que ce soit, reliées à une convention
de prêt signée entre les parties le vingt-six août de l'an deux mille seize (2016-08-26),
dont copie demeure annexée à l'original des présentes après avoir été signée et
reconnue véritable par les parties, en présence du notaire soussigné, et ce, pour
identification.

2. **GARANTIES**

2.1. En garantie du respect de toutes les obligations du
CONSTITUANT envers le CRÉANCIER, dont il est fait référence au paragraphe 1 ci-
dessus, le CONSTITUANT hypothèque en faveur du CRÉANCIER, jusqu'à
concurrence de la somme de **DEUX CENT CINQUANTE MILLE DOLLARS
(250 000,00 \$)** et des intérêts au taux de ONZE ET DEMI pour cent (11.5 %) l'an, les
biens suivants, savoir:

2.1.1.

Description biens immeubles

Un immeuble situé dans la Municipalité de **ANGE GARDIEN**, connu et désigné comme étant une partie du lot numéro **TROIS MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DEUX (ptie 3 890 262)** du **CADASTRE DU QUÉBEC**, dans la circonscription foncière de **Rouville**, bornée vers l'ouest par le lot 3 518 695, vers le sud par le lot 3 890 262 partie, vers l'est par le lot 3 890 262 partie et vers le nord par le lot 3 890 262 partie. Partant d'un point étant le coin nord-ouest du lot 3 890 262 du cadastre du Québec, de là, selon une direction sud de 190°55'25", une distance de 57,18 mètres, jusqu'à un point étant le point de départ. De là, selon une direction sud de 190°55'25", une distance de 18,35 mètres; de là, selon une direction est de 102°29'07", une distance de 51,95 mètres; de là, selon une direction nord de 12°29'07", une distance de 19,96 mètres; de là, selon une direction ouest de 280°43'11", une distance de 52,48 mètres jusqu'au point de départ. Contenant : une superficie de 1 000,0 mètres carrés.

3.

ASSURANCES

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

Le CONSTITUANT s'oblige par les présentes à faire insérer dans ces polices, à titre de mandataire du CRÉANCIER, la clause hypothécaire en faveur du CRÉANCIER, à dénoncer à l'assureur les droits hypothécaires de ce dernier, à remettre au CRÉANCIER 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 CRÉANCIER au moins quinze (15) jours avant leur échéance les reçus de leur renouvellement.

A défaut par le CONSTITUANT de se conformer à ces diverses obligations, le CRÉANCIER, sous réserve de ses autres recours, pourra souscrire pour le compte du CONSTITUANT 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 du CONSTITUANT, 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.

Le CONSTITUANT avertira sans délai le CRÉANCIER de tout sinistre et ne devra entreprendre aucun travail de réparation ou de réfection avant que ce dernier n'ait examiné les lieux et approuvé les travaux projetés. Toute indemnité d'assurance devra être versée directement au CRÉANCIER, jusqu'à concurrence du montant de sa créance. Nonobstant toute loi, usage ou coutume à ce contraire, le CRÉANCIER pourra imputer l'indemnité au paiement de sa créance ou la remettre, en tout ou en partie, au CONSTITUANT pour lui permettre de reconstruire ou réparer les biens, 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 présent prêt.

4. HYPOTHÈQUE 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 CRÉANCIER 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 originaire du présent prêt est créée par le CONSTITUANT sur les biens.

5. HYPOTHÈQUE DES LOYERS

Pour garantir davantage ses obligations, le CONSTITUANT hypothèque par les présentes, jusqu'à concurrence de la même somme et pour les mêmes fins que celles indiquées à la clause "HYPOTHÈQUE" ci-dessus, tous les loyers présents et futurs provenant de la location des biens ou d'une partie de ceux-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.

Le CONSTITUANT s'engage à remettre au CRÉANCIER, sur demande, tous les baux affectant les biens ainsi que toute police d'assurance couvrant ces loyers.

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

En cas de défaut, le CRÉANCIER pourra, sous réserve de ses autres droits et recours, se prévaloir de cette hypothèque en la signifiant aux locataires et en avisant le CONSTITUANT et les locataires de son intention de s'en prévaloir. Il pourra renouveler les baux ou en consentir de nouveaux au nom du CONSTITUANT 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, le CONSTITUANT ratifie les actes d'administration du CRÉANCIER et accepte les états soumis par ce dernier comme équivalant à une reddition de compte. Le CRÉANCIER ne sera responsable d'aucune perte ni d'aucun dommage encourus à raison de son administration.

6. CHARGES ET CONDITIONS

6.1. Frais

Le CONSTITUANT paiera les frais et honoraires relatifs à tout renouvellement, avis, hypothèque, renonciation, cession de rang, quittance ou mainlevée s'y rapportant. Le CRÉANCIER est autorisé à retenir, à même le produit du prêt, les sommes suffisantes pour les acquitter. De plus, advenant un chèque sans provision, une pénalité de CENT DOLLARS (100,00\$) sera exigible.

6.2. Mise en défaut du Constituant

Le seul écoulement du temps pour accomplir l'une quelconque des obligations prévues aux présentes ou prévues à la convention de prêt annexée aux présentes, constituera le CONSTITUANT en défaut, sans nécessité d'aucun avis ou mise en demeure.

6.3. Hypothèques ou charges prioritaires

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

6.4. Radiation des droits hypothécaires ou prioritaires

Le CRÉANCIER est, par les présentes, autorisé à faire radier, aux frais du CONSTITUANT, à même le produit du présent prêt, toutes inscriptions hypothécaires et charges quelconques qui pourraient grever les biens 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 CRÉANCIER 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.

6.5. Paiement des taxes, impositions et cotisations

Le CONSTITUANT 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 les biens par priorité sur les droits du CRÉANCIER, et il remettra au CRÉANCIER, 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.

6.6. Remboursement des sommes déboursées par le créancier

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

6.7. Conservation des biens

Le CONSTITUANT conservera en bon état, sans en changer la destination, les biens hypothéqués, de façon à ne pas diminuer la garantie du CRÉANCIER. Il permettra à ce dernier d'y avoir accès de temps en temps pour les examiner.

Si le CONSTITUANT néglige de maintenir les biens en bon état, d'y faire les réparations nécessaires après en avoir reçu la demande du CRÉANCIER ou si les biens sont laissés vacants ou à l'abandons, le CRÉANCIER 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 du CONSTITUANT.

6.8. Aliénation des biens

Advenant la vente par le CONSTITUANT de la totalité ou d'une partie des biens faisant l'objet des présentes, le CRÉANCIER pourra exiger la totalité de la balance alors due.

6.9. Location des biens

Le CONSTITUANT s'oblige à ne pas donner quittance par anticipation de plus d'un mois de loyer ni à louer les biens ou une partie de celui-ci à un loyer sensiblement inférieur à sa valeur locative, sans le consentement écrit du CRÉANCIER.

6.10. Remise de documents

Le CONSTITUANT s'engage à remettre au CRÉANCIER, si celui-ci lui en fait la demande, tous les documents relatifs aux biens. Ce dernier pourra retenir ces documents jusqu'au paiement complet du présent prêt.

7. DÉCLARATIONS DU CONSTITUANT

Le CONSTITUANT fait les déclarations suivantes, qu'il certifie être entièrement vraies et qui sont essentielles au prêt, savoir:

7.1. les biens lui appartiennent en pleine et entière propriété et sont libres de toute priorité, hypothèque, servitude et charge quelconque, sauf et excepté les hypothèques suivantes savoir:

- une hypothèque immobilière consentie en faveur de Pierre Léon GÉRIN, dûment publiée au bureau de la publicité des droits de Rouville sous le numéro 22 199 246, dont mainlevée partielle sera accordée incessamment;

- une hypothèque immobilière consentie en faveur de 2735-4109 QUÉBEC INC., dûment publiée au bureau de la publicité des droits de Rouville sous le numéro 22 575 662, dont mainlevée partielle sera accordée incessamment;

7.2. aucune construction, addition, réparation, rénovation ou modification des biens n'est en cours actuellement et le coût de celles qui auraient été faites ou apportées aux biens au cours des six derniers mois a été intégralement payé;

7.3. toutes les taxes, impositions ou cotisations municipales ou scolaires, imposées sur les biens, ont été payées;

7.4. aucun accessoire permanent des biens et, en particulier, aucun appareil de chauffage, de ventilation, de réfrigération, de nettoyage et d'éclairage, aucun ascenseur ou autre service de l'immeuble n'a fait l'objet d'un contrat de vente conditionnelle, d'un contrat de location ou d'une hypothèque; tous ces accessoires sont la propriété du CONSTITUANT et ont été entièrement payés et ceux d'entre eux qui n'ont pas été incorporés à l'immeuble de façon à en faire partie intégrante ont été, à demeure, matériellement attachés ou réunis à l'immeuble et sont eux-mêmes immeubles;

7.5. l'immeuble et le bâtiment qui y est érigé respectent les lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement édictés par les autorités concernées et le CONSTITUANT s'engage à respecter toutes lois et règlements à cet égard, à aviser le CRÉANCIER de tout avis, ordonnance ou poursuite à cet effet et, le cas échéant, à prendre sans délai toutes les mesures nécessaires pour se conformer à toute norme édictée par ces lois et règlements. Sans limiter la généralité de ce qui précède, le CONSTITUANT déclare que l'immeuble ne contient pas de matériaux ou de produits qui pourraient être dommageables pour l'environnement et la santé des occupants;

7.6. Le CONSTITUANT déclare ne pas agir à titre de consommateur au sens de la Loi de la protection du consommateur.

8. DÉFAUTS

8.1. Le CONSTITUANT sera en défaut si lui ou tout propriétaire subséquent des biens:

8.1.1. ne se conforme pas aux obligations résultant de la clause d'assurance, des clauses se retrouvant au titre des charges et conditions ci-dessus, de toute autre clause du présent acte ou de toutes autres clauses reliées à une convention de prêt signée entre les parties ce jour;

8.1.2. ne paie pas, à leur échéance respective, chacun des versements de capital ou d'intérêts dus aux termes des présentes ou aux termes de convention de prêt dont il est fait référence au paragraphe 1 des présentes;

8.1.3. 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;

8.1.4. 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 s'il en conteste de bonne foi la validité et s'il fournit au CRÉANCIER 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;

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

8.2. Advenant tout cas de défaut, le CRÉANCIER aura le droit, sous réserve de ses autres droits et recours:

8.2.1. d'exiger le paiement immédiat de la totalité de sa créance, en capital, intérêts, frais et accessoires résultant des présentes ou de celles reliées à une convention de prêt signée entre les parties ce jour;

8.2.2. d'exécuter toute obligation non respectée par le CONSTITUANT en ses lieu et place et aux frais de ce dernier;

8.2.3. 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.

9. ÉLECTION DE DOMICILE

Le CONSTITUANT, les intervenants et les cautions le cas échéant font élection de domicile à leur adresse mentionnée aux présentes. Si le CRÉANCIER ne peut les rejoindre à cette adresse ou à la dernière adresse fournie par écrit par ces derniers, ceux-ci font élection de domicile au bureau du greffier de la Cour supérieure du district de St-François.

10. SOLIDARITÉ

Si le terme "emprunteur" comprend plus d'une personne, chacune d'elles est solidairement responsable envers le CRÉANCIER des obligations qui y sont stipulées.

11. INDIVISIBILITÉ

Les obligations du CONSTITUANT 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 des biens ainsi qu'à l'égard de leurs héritiers.

12. 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 "biens", employé sans autre indication dans le présent acte, signifie tous et chacun des biens 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.

13. MODIFICATION CADASTRALE

Le CRÉANCIER consent par les présentes à toute modification cadastrale, le cas échéant, ayant pour seule fin la renumérotation du ou des lots correspondant à l'immeuble. Toutefois, le CRÉANCIER se réserve, contre le ou les lots renumérotés, tous ses droits et recours. Le CONSTITUANT doit aviser le CRÉANCIER par écrit de telle modification cadastrale dans les dix jours de cette modification.

14. DÉCLARATION SPÉCIALE

Les parties déclarent que la présente garantie a été rendue nécessaire, aux fins de corriger la description de l'immeuble apparaissant à l'acte publié sous le numéro 22 571 994, qui aurait dû inclure l'immeuble faisant l'objet des présentes.

15. INTERVENTION

Aux présentes interviennent:

Pauline BÉRARD, [REDACTED]
[REDACTED]

- et -

Normand MESSIER, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

LESQUELS, après avoir pris communication des présentes, déclarent se porter caution de toutes et chacune des obligations ci-dessus contractées par le débiteur principal, notamment du remboursement de la somme due en capital et des intérêts sur celle-ci, et ce pour la durée du prêt, et s'engageant à cet effet, solidairement avec le débiteur et faisant du tout leur affaire personnelle et renonçant aux bénéfices de division et de discussion et à l'exception de discussion.

16. ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

16.1. Pierre Léon GÉRIN déclare être majeur et célibataire pour ne s'être jamais marié ni uni civilement.

16.2. Normand MESSIER déclare être majeur et célibataire pour ne s'être jamais marié ni uni civilement.

16.3. Pauline BÉRARD déclare être veuve et non remariée de feu Vincent MESSIER décédé le [REDACTED] ([REDACTED]) et que son état civil et son régime matrimonial n'ont été et ne sont l'objet d'aucun changement.

DONT ACTE à SHERBROOKE, sous le numéro QUATRE CENT CINQUANTE ET UN (451) des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les parties signent aux présentes
comme suit:

Pierre Léon GÉRIN

LA FERME MÉSANGE S.E.N.C.

par: _____
Normand MESSIER

par: _____
Pauline BÉRARD

Pauline BÉRARD

Normand MESSIER

Me Josianne BEAULIEU, notaire

Copie conforme de l'original demeuré en mon étude.

Me Josianne BEAULIEU, notaire

Signatures numériques

Reproduction du nom du signataire du document numéro 22 787 657

Nom du signataire du document 22 787 657

Josianne Beaulieu



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

***Je certifie que la réquisition présentée le 2016-12-08 à 10:24 a été inscrite au Livre
foncier de la circonscription foncière de Rouville
sous le numéro 22 787 657.***

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Acte
Forme :	Notariée en minute
Notaire instrumentant :	Me Josianne Beaulieu
Numéro de minute :	451



Acte 22 787 657

Mètres 50 100

Numéro inscription :	22 879 578	Circ. foncière :	Rouville
DHM de présentation :	2017-02-01 14:54		
Registre des mentions			

01 FEV. 2017

14:54
heure-minute

22 879 578

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT, ce premier février.
(2017-02-01)

Devant Me Josianne BEAULIEU, notaire à
Sherbrooke, dans le district de Saint-François,
Province de Québec.

COMPARAIT:

Pierre Léon GÉRIN, [REDACTED]
agréé ayant sa principale résidence au [REDACTED]

Ci-après nommé, le "CRÉANCIER"

1 LEQUEL, PRÉALABLEMENT AU PRÉAVIS
D'EXERCICE D'UN DROIT HYPOTHÉCAIRE FAISANT L'OBJET DES
PRÉSENTES, DÉCLARE CE QUI SUIT:

1.1 Aux termes d'un acte d'HYPOTHÈQUE reçu par
Me Josianne BEAULIEU, notaire, le vingt-six août de l'an deux mille seize
(2016-08-26), lequel est inscrit au bureau de la publicité des droits de la
circonscription foncière de ROUVILLE sous le numéro 22 571 994 (ci-après appelé
"l'acte d'hypothèque"), la société en nom collectif "LA FERME MÉSANGE S.E.N.C."
(ci-après nommée le "Débiteur"), en garantie d'une dette de Deux cent cinquante
mille dollars (250 000,00 \$) due au Créancier, a consenti en faveur de ce dernier,
une hypothèque immobilière grevant l'immeuble suivant :

Un immeuble situé dans la Municipalité de ANGE
GARDIEN, connu et désigné comme étant une partie du lot numéro TROIS
MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DEUX
(ptie 3 890 262) du CADASTRE DU QUÉBEC, dans la circonscription foncière de
Rouville, de forme irrégulière, plus amplement décrite et bornée comme suit: Bornée
vers le nord par le lot 3 518 146 (rang Séraphine), vers l'est par le lot 3 890 262
partie, vers le sud par le lot 3 890 262 partie et vers l'ouest par le lot 3 518 695.
Partant d'un point étant le coin nord-ouest du lot 3 890 262 du cadastre du Québec,
ce point étant le point de départ. De là, selon une direction est de 102°29'07", une
distance de 54,01 mètres jusqu'à un point; de là, selon une direction sud de
192°29'07", une distance de 55,54 mètres jusqu'à un point; de là, selon une direction
ouest de 280°43'11", une distance de 52,48 mètres jusqu'à un point; de là, selon une
direction nord de 10°55'25", une distance de 57,18 mètres jusqu'au point de départ.
Contenant : une superficie de Trois mille mètres carrés (3 000,0m²). AVEC bâtisses
dessus construites, circonstances et dépendances, correspondant notamment au
numéro civique 540 Rang Séraphine, ANGE GARDIEN, province de Québec,
JOE 1E0.

1.2 Aux termes d'un acte de GARANTIE
ADDITIONNELLE reçu par Me Josianne BEAULIEU, notaire, le huit décembre de l'an
deux mille seize (2016-12-08), lequel est inscrit au bureau de la publicité des droits
de la circonscription foncière de ROUVILLE sous le numéro 22 787 657 (ci-après
appelé "la garantie additionnelle"), le Débiteur, en garantie d'une dette de Deux cent
cinquante mille dollars (250 000,00 \$) due au Créancier, a consenti en faveur de ce
dernier, une hypothèque immobilière grevant l'immeuble suivant :

Un immeuble situé dans la Municipalité de ANGE GARDIEN, connu et désigné comme étant une partie du lot numéro TROIS MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DEUX (ptie 3 890 262) du CADASTRE DU QUÉBEC, dans la circonscription foncière de Rouville, bornée vers l'ouest par le lot 3 518 695, vers le sud par le lot 3 890 262 partie, vers l'est par le lot 3 890 262 partie et vers le nord par le lot 3 890 262 partie. Partant d'un point étant le coin nord-ouest du lot 3 890 262 du cadastre du Québec, de là, selon une direction sud de 190°55'25", une distance de 57,18 mètres, jusqu'à un point étant le point de départ. De là, selon une direction sud de 190°55'25", une distance de 18,35 mètres; de là, selon une direction est de 102°29'07", une distance de 51,95 mètres; de là, selon une direction nord de 12°29'07", une distance de 19,96 mètres; de là, selon une direction ouest de 280°43'11", une distance de 52,48 mètres jusqu'au point de départ. Contenant : une superficie de 1 000,0 mètres carrés.

1.3 Les immeubles décrits aux paragraphes 1.1 et 1.2 ci-dessus sont maintenant connus et désignés comme étant le lot CINQ MILLIONS NEUF CENT CINQUANTE-NEUF MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX (5 959 390) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Rouville. AVEC bâtisses dessus construites, circonstances et dépendances, correspondant notamment au numéro civique 540 Rang Séraphine, ANGE GARDIEN, province de Québec, JOE 1E0.

1.4 Le montant de la créance due au Créancier par le Débiteur s'établit, en date de ce jour, à la somme de DEUX CENT SOIXANTE-DEUX MILLE CENT TRENTE DOLLARS ET CINQUANTE-HUIT CENTS (262 130,58\$), représentant une somme en capital de Deux cent cinquante mille dollars (250 000,00\$) et une somme de Douze mille cent trente dollars et cinquante-huit cents (12 130,58\$) en intérêts;

1.5 Le Débiteur est en défaut à l'égard du Créancier, aux termes des actes mentionnés ci-avant aux paragraphes 1.1 et 1.2, comme suit:

- ne pas avoir payé le capital dû au Créancier, lequel s'élève en date de ce jour, à la somme de DEUX CENT CINQUANTE MILLE DOLLARS (250 000,00 \$);

- ne pas avoir payé à leurs échéances, depuis le vingt-six août de l'an deux mille seize (2016-08-26), les intérêts, lesquels représentent jusqu'à ce jour une somme de Douze mille cent trente dollars et cinquante-huit cents (12 130,58 \$);

2 **CES DÉCLARATIONS ÉTANT FAITES,** le Créancier donne par les présentes au Débiteur, le présent "préavis d'exercice d'un droit hypothécaire suivant les articles 2757 et suivants du Code Civil du Québec" et en conséquence avisent formellement le Débiteur de ce qui suit :

2.1 Qu'il lui demande de remédier aux défauts ci-dessus mentionnés, de même qu'à tout autre défaut pouvant survenir suite à la signature du présent préavis, ainsi que de payer les frais engagés par le Créancier pour la protection de ses droits, et ce, dans un délai de SOIXANTE (60) jours, à compter de l'inscription du présent avis aux registres appropriés, en lui rappelant que la loi accorde au Débiteur de même qu'aux tiers le droit d'ainsi remédier à tels défauts, jusqu'à ce qu'il y ait prise en paiement;

2.2 Que faute de remédier aux défauts tel que susdit, le Débiteur est sommé par le Créancier de délaisser l'immeuble mentionné au paragraphe 1.3 des présentes, de façon à ce que le Créancier exerce ses droits;

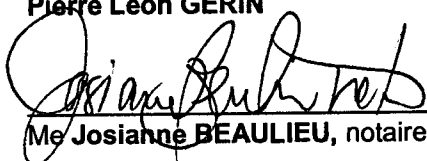
2.3 Que le recours hypothécaire que le Créancier entend exercer est la prise en paiement suivant les articles 2778 et suivants du Code Civil du Québec le tout, sous réserve de ses autres droits et recours.

2.4 Que le droit de propriété résultant de la prise en paiement, sera attribué au Créancier.

DONT ACTE à Sherbrooke, sous le numéro quatre cent soixante-et-onze (471) des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les parties signent en présence
au notaire du soussigné


Pierre Léon GÉRIN


Me Josianne BEAULIEU, notaire

Pour copie conforme de l'original
demeuré en mon étude.



CIRCONSCRIPTION FONCIERE DE ROUVILLE

PIERRE LEON GERIN

Creancier(e)

LA FERME MESANGE S.E.N.C.

Debitteur(s)

Signification
Redaction legale
SOUS-TOTAL
TPS
TVQ
TOTAL

		\$
		\$
		\$
		\$
		\$
		\$

Je soussigné(e), **LOUIS MARTIN**, Huissier de justice, ayant mon domicile professionnel au 160, rue Cowie, bureau 101, C.P. 1089 , Granby, QC, CANADA, J2G 9G6, certifie sous mon serment professionnel

que le **01 février 2017 à 13:50 heures**,

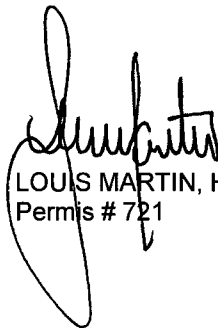
j'ai signifié **PRÉAVIS D'EXERCICE PRISE EN PAIEMENT** en notant sous ma signature, le jour et l'heure de la signification, au verso de l'acte

destiné à **LA FERME MESANGE S.E.N.C.**, au soin de **PAULINE BEDARD**

en remettant le tout au **DIRIGEANT** ou à un **ADMINISTRATEUR** de ladite **PERSONNE MORALE**, ou à l'un de ses **AGENTS, EN MAINS PROPRES**, (selon l'article 125 al. 1 du C.p.c.), soit au :

160, RUE COWIE, BUREAU 101, GRANBY.

Granby, le 01 février 2017.


LOUIS MARTIN, Huissier de justice
Permis # 721

GERIN CUSTEAU FRANCOEUR (GERCUS)

(Q) LC 0 E0201 I0201-13:59 REF:68464-1-1-1 ()
NB:3 FRAIS:


GAUMOND & ASSOCIES S.E.N.C.
160, rue Cowie, bureau 101, C.P. 1089
Granby, QC, CA, J2G 9G6
Tél. : (450) 375-3615 Fax : (450) 263-6189
T.P.S. : 855010971RT T.V.Q. : 1208509736TQ

CANADA, PROVINCE DE QUÉBEC

PROCÈS-VERBAL DE SIGNIFICATION USUELLE

CIRCONSCRIPTION FONCIERE DE ROUVILLE

PIERRE LEON GERIN

Creancier(e)

LA FERME MESANGE S.E.N.C.

Debiteur(s)

Je soussigné(e), **LOUIS MARTIN**, Huissier de justice, ayant mon domicile professionnel au 160, rue Cowie, bureau 101, C.P. 1089 , Granby, QC, CANADA, J2G 9G6, certifie sous mon serment professionnel

que le **01 février 2017 à 13:50 heures**,

j'ai signifié **PRÉAVIS D'EXERCICE PRISE EN PAIEMENT** en notant sous ma signature, le jour et l'heure de la signification, au verso de l'acte

destiné à **LA FERME MESANGE S.E.N.C.**, au soin de **NORMAND MESSIER**

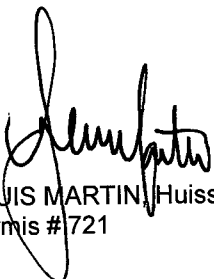
en remettant le tout au **DIRIGEANT** ou à un **ADMINISTRATEUR** de ladite **PERSONNE MORALE**, ou à l'un de ses **AGENTS**, **EN MAINS PROPRES**, (selon l'article 125 al. 1 du C.p.c.), soit au :

160, RUE COWIE, BUREAU 101, GRANBY.

Signification
Redaction legale
SOUS-TOTAL
TPS
TVQ
TOTAL

\$
\$
\$
\$
\$
\$

Granby, le 01 février 2017.


LOUIS MARTIN, Huissier de justice
Permis #721

GERIN CUSTEAU FRANCOEUR (GERCUS)

(Q) LC 0 E0201 10201-13:59 REF:68464-1-2-1 ()
NB:3 FRAIS:



GAUMOND & ASSOCIES S.E.N.C.

160, rue Cowie, bureau 101, C.P. 1089
Granby, QC, CA, J2G 9G6

Tél. : (450) 375-3615 Fax : (450) 263-6189

T.P.S. : 855010971RT T.V.Q. : 1208509736TQ

Signatures numériques

Reproduction du nom du signataire du document numéro 22 879 578

Aucune signature

Nom du signataire du document 22 879 578



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

Je certifie que la réquisition présentée le 2017-02-01 à 14:54 a été inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Rouville sous le numéro 22 879 578.

Nouvel ÉTAT CERTIFIÉ D'INSCRIPTION émis le 2017-02-02 à 13:47 suite à une correction d'erreur matérielle.

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Avis
Forme :	Notariée en minute
Notaire instrumentant :	Me Josianne Beaulieu
Numéro de minute :	471

Numéro inscription :	23 372 736	Circ. foncière :	Rouville
DHM de présentation :	2017-09-18 09:00		
Registre des mentions			
Mention résultant d'une radiation			

Réquisition No : [23 629 307](#) Présentée le : 2018-01-30
L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition No 23 372 736 est supprimée.
Mention inscrite le : 2018-02-05

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT, ce quinze septembre (2017-09-15).

DEVANT Me **Josianne BEAULIEU**, Notaire à Sherbrooke, province de Québec.

COMPARAISSENT:

2735-4109 QUÉBEC INC., société par actions légalement constituée en vertu de la Partie 1A de la *Loi sur les Compagnies* et maintenant régie par la *Loi sur les sociétés par actions* du Québec, ayant sa principale place d'affaires au 38 rue Child, bureau 110, COATICOOK, province de Québec, J1A 2B1; agissant et ici représentée par Henri GÉRIN, président et secrétaire de ladite société, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu d'une résolution du conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée tenue en date du quinze septembre de l'an deux mille dix-sept (2017-09-15) et dont copie demeure annexée à l'original des présentes, après avoir été reconnue véritable et signée par ledit représentant en présence du notaire soussigné, pour identification.

Avis d'adresse publié au Registre foncier du Québec sous le numéro 6 173 379.

ci-après nommée, le **"CRÉANCIER"**,

- ET -

LA FERME MÉSANGE S.E.N.C., société en nom collectif immatriculée au Registraire des entreprises sous le numéro 3342242693, ayant sa principale place d'affaires au 538 Rang Séraphine, ANGE-GARDIEN, province de Québec, JOE 1E0; agissant et ici représentée par Pauline BÉRARD, [REDACTED] et par Normand MESSIER, [REDACTED], tous deux (2) étant les seuls associés de ladite société en nom collectif;

ci-après nommée, le **"CONSTITUANT"**,

LESQUELS FONT LES DÉCLARATIONS ET CONVENTIONS SUIVANTES:

1. **OBLIGATIONS GARANTIES**

Les hypothèques résultant des présentes sont pour garantir toutes les obligations du CONSTITUANT envers le CRÉANCIER, directes et indirectes, présentes et futures, de quelque nature que ce soit, incluant et non limitativement celles reliées à une convention de prêt signée entre les parties ce jour ou antérieurement, ainsi qu'à des billets, reconnaissance de dettes, lettre de garantie bancaire, à titre de débiteur principal, de caution ou à tout autre titre.

2. GARANTIES

2.1. En garantie du respect de toutes les obligations du CONSTITUANT envers le CRÉANCIER, dont il est fait référence au paragraphe 1 ci-dessus, le CONSTITUANT hypothèque en faveur du CRÉANCIER, jusqu'à concurrence de la somme de **UN MILLION CINQ CENT MILLE DOLLARS (1 500 000,00 \$)** et des intérêts au taux de ONZE ET DEMI pour cent (11.5 %) l'an, les biens suivants, savoir:

Description biens immeubles

Une propriété de ferme située dans la municipalité de **ANGE-GARDIEN**, connue et désignée comme étant une partie du lot numéro **CINQ MILLIONS NEUF CENT CINQUANTE-NEUF MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-NEUF (Ptie 5 959 389)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de ROUVILLE, plus amplement décrite et bornée comme suit : vers l'est par les lots 3 518 147 (rang Séraphine), 3 517 498, 3 518 699 et 3 518 685, vers le sud par le lot 3 516 082, vers l'ouest par le lot 3 518 700, vers le nord par les lots 5 959 389 partie et 5 959 388, vers l'est par le lot 5 959 389 partie, vers le nord par le lot 5 959 389 partie, vers l'ouest par le lot 5 959 389 partie, vers le nord par le lot 5 959 390, vers l'ouest par le lot 5 959 390 et vers le nord par le lot 3 518 146 (rang Séraphine). Partant d'un point étant le coin nord-est du lot 5 959 389 du cadastre du Québec, ce point étant le point de départ. De là, selon une direction sud de 191°21'24", une distance de 60,96 mètres; De là, selon une direction sud de 190°51'43", une distance de 1 654,81 mètres; De là, selon une direction ouest de 282°18'26", une distance de 238,98 mètres; De là, selon une direction nord de 11°02'20", une distance de 1 613,57 mètres; De là, selon une direction est de 100°35'59", une distance de 64,19 mètres; De là, selon une direction sud de 190°35'59", une distance de 41,19 mètres; De là, selon une direction est de 100°35'59", une distance de 52,53 mètres; De là, selon une direction nord de 10°55'25", une distance de 64,63 mètres; De là, selon une direction est de 102°29'07", une distance de 51,95 mètres; De là, selon une direction nord de 12°29'07", une distance de 75,50 mètres; De là, selon une direction est de 102°29'07", une distance de 63,43 mètres jusqu'au point de départ. Contenant : une superficie de 387 523,0 mètres carrés.

AVEC bâtisses dessus construites, circonstances et dépendances, correspondant notamment au numéro civique **546 Rang Séraphine, ANGE-GARDIEN, province de Québec, J0E 1E0.**

3. ASSURANCES

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

Le CONSTITUANT s'oblige par les présentes à faire insérer dans ces polices, à titre de mandataire du CRÉANCIER, la clause hypothécaire en faveur du CRÉANCIER, à dénoncer à l'assureur les droits hypothécaires de ce dernier, à remettre au CRÉANCIER 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 CRÉANCIER au moins quinze (15) jours avant leur échéance les reçus de leur renouvellement.

A défaut par le CONSTITUANT de se conformer à ces diverses obligations, le CRÉANCIER, sous réserve de ses autres recours, pourra souscrire pour le compte du CONSTITUANT 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 du CONSTITUANT, 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.

Le CONSTITUANT avertira sans délai le CRÉANCIER de tout sinistre et ne devra entreprendre aucun travail de réparation ou de réfection avant que ce dernier n'ait examiné les lieux et approuvé les travaux projetés. Toute indemnité d'assurance devra être versée directement au CRÉANCIER, jusqu'à concurrence du montant de sa créance. Nonobstant toute loi, usage ou coutume à ce contraire, le CRÉANCIER pourra imputer l'indemnité au paiement de sa créance ou la remettre, en tout ou en partie, au CONSTITUANT pour lui permettre de reconstruire ou réparer les biens, 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 présent prêt.

4. HYPOTHÈQUE 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 CRÉANCIER 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 originaire du présent prêt est créée par le CONSTITUANT sur les biens.

5. HYPOTHÈQUE DES LOYERS

Pour garantir davantage ses obligations, le CONSTITUANT hypothèque par les présentes, jusqu'à concurrence de la même somme et pour les mêmes fins que celles indiquées à la clause "HYPOTHÈQUE" ci-dessus, tous les loyers présents et futurs provenant de la location des biens ou d'une partie de ceux-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.

Le CONSTITUANT s'engage à remettre au CRÉANCIER, sur demande, tous les baux affectant les biens ainsi que toute police d'assurance couvrant ces loyers.

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

En cas de défaut, le CRÉANCIER pourra, sous réserve de ses autres droits et recours, se prévaloir de cette hypothèque en la signifiant aux locataires et en avisant le CONSTITUANT et les locataires de son intention de s'en prévaloir. Il pourra renouveler les baux ou en consentir de nouveaux au nom du CONSTITUANT 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, le CONSTITUANT ratifie les actes d'administration du CRÉANCIER et accepte les états soumis par ce dernier comme équivalant à une reddition de compte. Le CRÉANCIER ne sera responsable d'aucune perte ni d'aucun dommage encourus à raison de son administration.

6. CHARGES ET CONDITIONS

6.1. Frais

Le CONSTITUANT paiera les frais et honoraires relatifs à tout renouvellement, avis, hypothèque, renonciation, cession de rang, quittance ou mainlevée s'y rapportant. Le CRÉANCIER est autorisé à retenir, à même le produit du prêt, les sommes suffisantes pour les acquitter. De plus, advenant un chèque sans provision, une pénalité de CENT DOLLARS (100,00\$) sera exigible.

6.2. Mise en défaut du Constituant

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

6.3. Hypothèques ou charges prioritaires

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

6.4. Radiation des droits hypothécaires ou prioritaires

Le CRÉANCIER est, par les présentes, autorisé à faire radier, aux frais du CONSTITUANT, à même le produit du présent prêt, toutes inscriptions hypothécaires et charges quelconques qui pourraient grever les biens 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 CRÉANCIER 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.

6.5. Paiement des taxes, impositions et cotisations

Le CONSTITUANT 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 les biens par priorité sur les droits du CRÉANCIER, et il remettra au CRÉANCIER, 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.

6.6. Remboursement des sommes déboursées par le créancier

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

6.7. Conservation des biens

Le CONSTITUANT conservera en bon état, sans en changer la destination, les biens hypothéqués, de façon à ne pas diminuer la garantie du CRÉANCIER. Il permettra à ce dernier d'y avoir accès de temps en temps pour les examiner.

Si le CONSTITUANT néglige de maintenir les biens en bon état, d'y faire les réparations nécessaires après en avoir reçu la demande du CRÉANCIER ou si les biens sont laissés vacants ou à l'abandons, le CRÉANCIER 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 du CONSTITUANT.

6.8. Aliénation des biens

Advenant la vente par le CONSTITUANT de la totalité ou d'une partie des biens faisant l'objet des présentes, le CRÉANCIER pourra exiger la totalité de la balance alors due.

6.9. Location des biens

Le CONSTITUANT s'oblige à ne pas donner quittance par anticipation de plus d'un mois de loyer ni à louer les biens ou une partie de celui-ci à un loyer sensiblement inférieur à sa valeur locative, sans le consentement écrit du CRÉANCIER.

6.10. Remise de documents

Le CONSTITUANT s'engage à remettre au CRÉANCIER, si celui-ci lui en fait la demande, tous les documents relatifs aux biens. Ce dernier pourra retenir ces documents jusqu'au paiement complet du présent prêt.

6.11. Déplacement des biens

Le CONSTITUANT s'engage et s'oblige à ne pas déplacer hors du Québec, sans l'autorisation du CRÉANCIER, les biens hypothéqués, si ce n'est, le cas échéant, dans la poursuite des activités régulières de l'entreprise du CONSTITUANT.

7. DÉCLARATIONS DU CONSTITUANT

Le CONSTITUANT fait les déclarations suivantes, qu'il certifie être entièrement vraies et qui sont essentielles au prêt, savoir:

7.1. les biens lui appartiennent en pleine et entière propriété et sont libres de toute priorité, hypothèque, servitude et charge quelconque, sauf et excepté les hypothèques déjà publiées en faveur du créancier;

7.2. aucune construction, addition, réparation, rénovation ou modification des biens n'est en cours actuellement et le coût de celles qui auraient été faites ou apportées aux biens au cours des six derniers mois a été intégralement payé;

7.3. toutes les taxes, impositions ou cotisations municipales ou scolaires, imposées sur les biens, ont été payées;

7.4. aucun accessoire permanent des biens et, en particulier, aucun appareil de chauffage, de ventilation, de réfrigération, de nettoyage et d'éclairage, aucun ascenseur ou autre service de l'immeuble n'a fait l'objet d'un contrat de vente conditionnelle, d'un contrat de location ou d'une hypothèque; tous ces accessoires sont la propriété du CONSTITUANT et ont été entièrement payés et ceux d'entre eux qui n'ont pas été incorporés à l'immeuble de façon à en faire partie intégrante ont été, à demeure, matériellement attachés ou réunis à l'immeuble et sont eux-mêmes immeubles;

7.5. l'immeuble et le bâtiment qui y est érigé respectent les lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement édictés par les autorités concernées et le CONSTITUANT s'engage à respecter toutes lois et règlements à cet égard, à aviser le CRÉANCIER de tout avis, ordonnance ou poursuite à cet effet et, le cas échéant, à prendre sans délai toutes les mesures nécessaires pour se conformer à toute norme édictée par ces lois et règlements. Sans limiter la généralité de ce qui précède, le CONSTITUANT déclare que l'immeuble ne contient pas de matériaux ou de produits qui pourraient être dommageables pour l'environnement et la santé des occupants.

7.6. Le CONSTITUANT déclare ne pas agir à titre de consommateur au sens de la Loi de la protection du consommateur

7.7. Le CONSTITUANT déclare être informé que le notaire instrumentant est une personne associée à un administrateur du créancier.

8. DÉFAUTS

8.1. Le CONSTITUANT sera en défaut si lui ou tout propriétaire subséquent des biens:

8.1.1. ne se conforme pas aux obligations résultant de la clause d'assurance, des clauses se retrouvant au titre des charges et conditions ci-dessus, de toute autre clause du présent acte ou de toutes autres clauses reliées à une convention de prêt signée entre les parties ce jour, ainsi qu'à des billets, reconnaissance de dettes, lettre de garantie bancaire, à titre de débiteur principal, de caution ou à tout autre titre.

8.1.2. ne paie pas, à leur échéance respective, chacun des versements de capital ou d'intérêts dus aux termes des présentes ou aux termes de convention de prêt signée entre les parties ce jour, ainsi qu'à des billets, reconnaissance de dettes, lettre de garantie bancaire, à titre de débiteur principal, de caution ou à tout autre titre.

8.1.3. 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;

8.1.4. 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 s'il en conteste de bonne foi la validité et s'il fournit au CRÉANCIER 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;

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

8.2. Advenant tout cas de défaut, le CRÉANCIER aura le droit, sous réserve de ses autres droits et recours:

8.2.1. d'exiger le paiement immédiat de la totalité de sa créance, en capital, intérêts, frais et accessoires résultant des présentes ou de celles reliées à une convention de prêt signée entre les parties ce jour, ainsi qu'à des billets, reconnaissance de dettes, lettre de garantie bancaire, à titre de débiteur principal, de caution ou à tout autre titre.

8.2.2. d'exécuter toute obligation non respectée par le CONSTITUANT en ses lieu et place et aux frais de ce dernier;

8.2.3. 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.

9. ÉLECTION DE DOMICILE

Le CONSTITUANT, les intervenants et les cautions le cas échéant font élection de domicile à leur adresse mentionnée aux présentes. Si le CRÉANCIER ne peut les rejoindre à cette adresse ou à la dernière adresse fournie par écrit par ces derniers, ceux-ci font élection de domicile au bureau du greffier de la Cour supérieure du district de St-François.

10. SOLIDARITÉ

Si le terme " emprunteur " comprend plus d'une personne, chacune d'elles est solidairement responsable envers le CRÉANCIER des obligations qui y sont stipulées.

11. INDIVISIBILITÉ

Les obligations du CONSTITUANT 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 des biens ainsi qu'à l'égard de leurs héritiers.

12. 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 "biens", employé sans autre indication dans le présent acte, signifie tous et chacun des biens 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.

13. MODIFICATION CADASTRALE

Le CRÉANCIER consent par les présentes à toute modification cadastrale, le cas échéant, ayant pour seule fin la renumérotation du ou des lots correspondant à l'immeuble. Toutefois, le CRÉANCIER se réserve, contre le ou les lots renumérotés, tous ses droits et recours. Le CONSTITUANT doit aviser le CRÉANCIER par écrit de telle modification cadastrale dans les dix jours de cette modification.

14. INTERVENTION

Aux présentes interviennent:

Pauline BÉRARD, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

- et -

Normand MESSIER, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

LESQUELS, après avoir pris communication des présentes, déclarent se porter caution de toutes et chacune des obligations ci-dessus contractées par le débiteur principal, notamment du remboursement de la somme due en capital et des intérêts sur celle-ci, et ce pour la durée du prêt, et s'engageant à cet effet, solidairement avec le débiteur et faisant du tout leur affaire personnelle et renonçant aux bénéfices de division et de discussion et à l'exception de discussion.

15. ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

15.1. **Normand MESSIER** déclare être majeur et célibataire pour ne s'être jamais marié ni uni civilement.

15.2. **Pauline BÉRARD** déclare être veuve et non remariée de feu Vincent MESSIER décédé le [REDACTED] ([REDACTED]) et que son état civil et son régime matrimonial n'ont été et ne sont l'objet d'aucun changement.

16. DISPENSE DE LECTURE

Les parties déclarent avoir lu et vérifié le présent acte, le bien comprendre et en conséquence, dispense le notaire soussigné de faire ladite lecture en leur présence.

DONT ACTE à Saint-Hyacinthe, sous le numéro CINQ CENT SOIXANTE-QUATRE (564) des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les parties signent aux présentes
comme suit:

2735-4109 QUÉBEC INC.

par: _____
Henri GÉRIN

LA FERME MÉSANGE S.E.N.C.

par: _____
Normand MESSIER

par: _____
Pauline BÉRARD

Pauline BÉRARD

Normand MESSIER

Me **Josianne BEAULIEU**, notaire

Copie conforme de l'original demeuré en mon étude.

Me **Josianne BEAULIEU**, notaire

Signatures numériques

Reproduction du nom du signataire du document numéro 23 372 736

Nom du signataire du document 23 372 736

Josianne Beaulieu



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

***Je certifie que la réquisition présentée le 2017-09-18 à 09:00 a été inscrite au Livre
foncier de la circonscription foncière de Rouville
sous le numéro 23 372 736.***

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Acte
Forme :	Notariée en minute
Notaire instrumentant :	Me Josianne Beaulieu
Numéro de minute :	564



Mètres 200 400

Numéro inscription :	23 372 737	Circ. foncière :	Rouville
DHM de présentation :	2017-09-18 09:00		
Registre des mentions			
Mention résultant d'une radiation			

Réquisition No : [23 629 307](#) Présentée le : 2018-01-30
L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition No 23 372 737 est supprimée.
Mention inscrite le : 2018-02-05

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT, ce quinze septembre (2017-09-15).

DEVANT Me **Josianne BEAULIEU**, Notaire à Sherbrooke, province de Québec.

COMPARAISSENT:

2735-4109 QUÉBEC INC., société par actions légalement constituée en vertu de la Partie 1A de la *Loi sur les Compagnies* et maintenant régie par la *Loi sur les sociétés par actions* du Québec, ayant sa principale place d'affaires au 38 rue Child, bureau 110, COATICOOK, province de Québec, J1A 2B1; agissant et ici représentée par Henri GÉRIN, président et secrétaire de ladite société, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu d'une résolution du conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée tenue en date du quinze septembre de l'an deux mille dix-sept (2017-09-15) et dont copie demeure annexée à l'original des présentes, après avoir été reconnue véritable et signée par ledit représentant en présence du notaire soussigné, pour identification.

Avis d'adresse publié au Registre foncier du Québec sous le numéro 6 173 379.

ci-après nommée, le **"CRÉANCIER"**,

- ET -

LA FERME MÉSANGE S.E.N.C., société en nom collectif immatriculée au Registraire des entreprises sous le numéro 3342242693, ayant sa principale place d'affaires au 538 Rang Séraphine, ANGE-GARDIEN, province de Québec, JOE 1E0; agissant et ici représentée par Pauline BÉRARD, [REDACTED] et par Normand MESSIER, [REDACTED] tous deux (2) étant les seuls associés de ladite société en nom collectif;

ci-après nommée, le **"CONSTITUANT"**,

LESQUELS FONT LES DÉCLARATIONS ET CONVENTIONS SUIVANTES:

1. **OBLIGATIONS GARANTIES**

Les hypothèques résultant des présentes sont pour garantir toutes les obligations du CONSTITUANT envers le CRÉANCIER, directes et indirectes, présentes et futures, de quelque nature que ce soit, incluant et non limitativement celles reliées à une convention de prêt signée entre les parties ce jour ou antérieurement, ainsi qu'à des billets, reconnaissance de dettes, lettre de garantie bancaire, à titre de débiteur principal, de caution ou à tout autre titre.

2. GARANTIES

2.1. En garantie du respect de toutes les obligations du CONSTITUANT envers le CRÉANCIER, dont il est fait référence au paragraphe 1 ci-dessus, le CONSTITUANT hypothèque en faveur du CRÉANCIER, jusqu'à concurrence de la somme de **CINQ CENT CINQUANTE MILLE DOLLARS (550 000,00 \$)** et des intérêts au taux de ONZE ET DEMI pour cent (11.5 %) l'an, les biens suivants, savoir:

Description biens immeubles

2.1.1 Une propriété de ferme située dans la municipalité de **ANGE-GARDIEN**, connue et désignée comme étant le du lot numéro **CINQ MILLIONS NEUF CENT CINQUANTE-NEUF MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-HUIT (5 959 388)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de ROUVILLE.

AVEC les bâtiments agricoles et la maison dessus construits, circonstances et dépendances, correspondant notamment au numéro civique **538 Rang Séraphine, ANGE-GARDIEN, province de Québec, JOE 1E0, incluant les silos et les équipements fixes s'y rattachant.**

2.1.2 Un immeuble connu et désigné comme étant deux (2) parties du lot numéro CINQ MILLIONS NEUF CENT CINQUANTE-NEUF MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-NEUF (Ptie 5 959 389) du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de ROUVILLE, plus amplement décrites et bornées comme suit :

2.1.2.1 Une certaine parcelle de terrain, de forme irrégulière, bornée vers l'est par les lots 5 959 390 et 5 959 389 partie, vers le sud par le lot 5 959 389 partie, vers l'ouest par les lots 5 959 389 partie et 5 959 388, vers le nord-ouest par le lot 5 959 388, vers le nord par le lot 5 959 388, vers l'ouest par le lot 5 959 388, vers le sud par le lot 5 959 388, vers l'ouest par le lot 5 959 388 et vers le nord par le lot 3 518 146 (rang Séraphine). Partant d'un point étant le coin nord-ouest du lot 5 959 390 du cadastre du Québec, ce point étant le point de départ. De là, selon une direction sud de 190°55'25", une distance de 140,16 mètres; De là, selon une direction ouest de 280°35'59", une distance de 52,53 mètres; De là, selon une direction nord de 10°35'59", une distance de 100,74 mètres; De là, selon une direction nord-est de 55°21'00", une distance de 15,32 mètres; De là, selon une direction est de 101°30'46", une distance de 21,42 mètres; De là, selon une direction nord de 11°19'58", une distance de 14,74 mètres; De là, selon une direction ouest de 281°19'58", une distance de 4,12 mètres; De là, selon une direction nord de 10°35'59", une distance de 14,91 mètres; De là, selon une direction est de 102°27'34", une distance de 25,07 mètres jusqu'au point de départ. Contenant : une superficie de 6 501,3 mètres carrés.

2.1.2.2 Une certaine parcelle de terrain, de forme irrégulière, bornée vers le nord par le lot 3 518 146 (rang Séraphine), vers l'est par le lot 5 959 388, vers le sud par le lot 5 959 388, vers l'est par le lot 5 959 388, vers le sud par le lot 5 959 389 partie et vers l'ouest par le lot 3 518 700. Partant d'un point étant le coin nord-ouest du lot 5 959 389 du cadastre du Québec, ce point étant le point de départ. De là, selon une direction est de 102°27'34", une distance de 28,87 mètres; De là, selon une direction sud de 190°35'59", une distance de 78,41 mètres; De là, selon une direction ouest de 280°35'59", une distance de 23,00 mètres; De là, selon une direction sud de 190°35'59", une distance de 23,41 mètres; De là, selon une direction ouest de 280°35'59", une distance de 6,64 mètres; De là, selon une direction nord de 11°02'20", une distance de 102,76 mètres jusqu'au point de départ. Contenant : une superficie de 2 452,8 mètres carrés.

Avec les bâtiments de ferme dessus construits, circonstances et dépendances et située sur le Rang Séraphine, ANGE GARDIEN, province de Québec, JOE 1E0.

3. ASSURANCES

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

Le CONSTITUANT s'oblige par les présentes à faire insérer dans ces polices, à titre de mandataire du CRÉANCIER, la clause hypothécaire en faveur du CRÉANCIER, à dénoncer à l'assureur les droits hypothécaires de ce dernier, à remettre au CRÉANCIER 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 CRÉANCIER au moins quinze (15) jours avant leur échéance les reçus de leur renouvellement.

A défaut par le CONSTITUANT de se conformer à ces diverses obligations, le CRÉANCIER, sous réserve de ses autres recours, pourra souscrire pour le compte du CONSTITUANT 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 du CONSTITUANT, 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.

Le CONSTITUANT avertira sans délai le CRÉANCIER de tout sinistre et ne devra entreprendre aucun travail de réparation ou de réfection avant que ce dernier n'ait examiné les lieux et approuvé les travaux projetés. Toute indemnité d'assurance devra être versée directement au CRÉANCIER, jusqu'à concurrence du montant de sa créance. Nonobstant toute loi, usage ou coutume à ce contraire, le CRÉANCIER pourra imputer l'indemnité au paiement de sa créance ou la remettre, en tout ou en partie, au CONSTITUANT pour lui permettre de reconstruire ou réparer les biens, 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 présent prêt.

4. HYPOTHÈQUE 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 CRÉANCIER 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 originaire du présent prêt est créée par le CONSTITUANT sur les biens.

5. HYPOTHÈQUE DES LOYERS

Pour garantir davantage ses obligations, le CONSTITUANT hypothèque par les présentes, jusqu'à concurrence de la même somme et pour les mêmes fins que celles indiquées à la clause "HYPOTHÈQUE" ci-dessus, tous les loyers présents et futurs provenant de la location des biens ou d'une

partie de ceux-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.

Le CONSTITUANT s'engage à remettre au CRÉANCIER, sur demande, tous les baux affectant les biens ainsi que toute police d'assurance couvrant ces loyers.

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

En cas de défaut, le CRÉANCIER pourra, sous réserve de ses autres droits et recours, se prévaloir de cette hypothèque en la signifiant aux locataires et en avisant le CONSTITUANT et les locataires de son intention de s'en prévaloir. Il pourra renouveler les baux ou en consentir de nouveaux au nom du CONSTITUANT 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, le CONSTITUANT ratifie les actes d'administration du CRÉANCIER et accepte les états soumis par ce dernier comme équivalant à une reddition de compte. Le CRÉANCIER ne sera responsable d'aucune perte ni d'aucun dommage encourus à raison de son administration.

6. CHARGES ET CONDITIONS

6.1. Frais

Le CONSTITUANT paiera les frais et honoraires relatifs à tout renouvellement, avis, hypothèque, renonciation, cession de rang, quittance ou mainlevée s'y rapportant. Le CRÉANCIER est autorisé à retenir, à même le produit du prêt, les sommes suffisantes pour les acquitter. De plus, advenant un chèque sans provision, une pénalité de CENT DOLLARS (100,00\$) sera exigible.

6.2. Mise en défaut du Constituant

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

6.3. Hypothèques ou charges prioritaires

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

6.4. Radiation des droits hypothécaires ou prioritaires

Le CRÉANCIER est, par les présentes, autorisé à faire radier, aux frais du CONSTITUANT, à même le produit du présent prêt, toutes inscriptions hypothécaires et charges quelconques qui pourraient grever les biens 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 CRÉANCIER 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.

6.5. Paiement des taxes, impositions et cotisations

Le CONSTITUANT 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 les biens par priorité sur les droits du CRÉANCIER, et il remettra au CRÉANCIER, 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.

6.6. Remboursement des sommes déboursées par le créancier

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

6.7. Conservation des biens

Le CONSTITUANT conservera en bon état, sans en changer la destination, les biens hypothéqués, de façon à ne pas diminuer la garantie du CRÉANCIER. Il permettra à ce dernier d'y avoir accès de temps en temps pour les examiner.

Si le CONSTITUANT néglige de maintenir les biens en bon état, d'y faire les réparations nécessaires après en avoir reçu la demande du CRÉANCIER ou si les biens sont laissés vacants ou à l'abandon, le CRÉANCIER 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 du CONSTITUANT.

6.8. Aliénation des biens

Advenant la vente par le CONSTITUANT de la totalité ou d'une partie des biens faisant l'objet des présentes, le CRÉANCIER pourra exiger la totalité de la balance alors due.

6.9. Location des biens

Le CONSTITUANT s'oblige à ne pas donner quittance par anticipation de plus d'un mois de loyer ni à louer les biens ou une partie de celui-ci à un loyer sensiblement inférieur à sa valeur locative, sans le consentement écrit du CRÉANCIER.

6.10. Remise de documents

Le CONSTITUANT s'engage à remettre au CRÉANCIER, si celui-ci lui en fait la demande, tous les documents relatifs aux biens. Ce dernier pourra retenir ces documents jusqu'au paiement complet du présent prêt.

6.11. Déplacement des biens

Le CONSTITUANT s'engage et s'oblige à ne pas déplacer hors du Québec, sans l'autorisation du CRÉANCIER, les biens hypothéqués, si ce n'est, le cas échéant, dans la poursuite des activités régulières de l'entreprise du CONSTITUANT.

7. DÉCLARATIONS DU CONSTITUANT

Le CONSTITUANT fait les déclarations suivantes, qu'il certifie être entièrement vraies et qui sont essentielles au prêt, savoir:

7.1. les biens lui appartiennent en pleine et entière propriété et sont libres de toute priorité, hypothèque, servitude et charge quelconque, sauf et excepté les hypothèques déjà publiées en faveur du créancier;

7.2. aucune construction, addition, réparation, rénovation ou modification des biens n'est en cours actuellement et le coût de celles qui auraient été faites ou apportées aux biens au cours des six derniers mois a été intégralement payé;

7.3. toutes les taxes, impositions ou cotisations municipales ou scolaires, imposées sur les biens, ont été payées;

7.4. aucun accessoire permanent des biens et, en particulier, aucun appareil de chauffage, de ventilation, de réfrigération, de nettoyage et d'éclairage, aucun ascenseur ou autre service de l'immeuble n'a fait l'objet d'un contrat de vente conditionnelle, d'un contrat de location ou d'une hypothèque; tous ces accessoires sont la propriété du CONSTITUANT et ont été entièrement payés et ceux d'entre eux qui n'ont pas été incorporés à l'immeuble de façon à en faire partie intégrante ont été, à demeure, matériellement attachés ou réunis à l'immeuble et sont eux-mêmes immeubles;

7.5. l'immeuble et le bâtiment qui y est érigé respectent les lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement édictés par les autorités concernées et le CONSTITUANT s'engage à respecter toutes lois et règlements à cet égard, à aviser le CRÉANCIER de tout avis, ordonnance ou poursuite à cet effet et, le cas échéant, à prendre sans délai toutes les mesures nécessaires pour se conformer à toute norme édictée par ces lois et règlements. Sans limiter la généralité de ce qui précède, le CONSTITUANT déclare que l'immeuble ne contient pas de matériaux ou de produits qui pourraient être dommageables pour l'environnement et la santé des occupants.

7.6. Le CONSTITUANT déclare ne pas agir à titre de consommateur au sens de la Loi de la protection du consommateur

7.7. Le CONSTITUANT déclare être informé que le notaire instrumentant est une personne associée à un administrateur du créancier.

8. DÉFAUTS

8.1. Le CONSTITUANT sera en défaut si lui ou tout propriétaire subséquent des biens:

8.1.1. ne se conforme pas aux obligations résultant de la clause d'assurance, des clauses se retrouvant au titre des charges et conditions ci-dessus, de toute autre clause du présent acte ou de toutes autres clauses reliées à

une convention de prêt signée entre les parties ce jour, ainsi qu'à des billets, reconnaissance de dettes, lettre de garantie bancaire, à titre de débiteur principal, de caution ou à tout autre titre.

8.1.2. ne paie pas, à leur échéance respective, chacun des versements de capital ou d'intérêts dus aux termes des présentes ou aux termes de convention de prêt signée entre les parties ce jour, ainsi qu'à des billets, reconnaissance de dettes, lettre de garantie bancaire, à titre de débiteur principal, de caution ou à tout autre titre.

8.1.3. 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;

8.1.4. 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 s'il en conteste de bonne foi la validité et s'il fournit au CRÉANCIER 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;

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

8.2. Advenant tout cas de défaut, le CRÉANCIER aura le droit, sous réserve de ses autres droits et recours:

8.2.1. d'exiger le paiement immédiat de la totalité de sa créance, en capital, intérêts, frais et accessoires résultant des présentes ou de celles reliées à une convention de prêt signée entre les parties ce jour, ainsi qu'à des billets, reconnaissance de dettes, lettre de garantie bancaire, à titre de débiteur principal, de caution ou à tout autre titre.

8.2.2. d'exécuter toute obligation non respectée par le CONSTITUANT en ses lieu et place et aux frais de ce dernier;

8.2.3. 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.

9. ÉLECTION DE DOMICILE

Le CONSTITUANT, les intervenants et les cautions le cas échéant font élection de domicile à leur adresse mentionnée aux présentes. Si le CRÉANCIER ne peut les rejoindre à cette adresse ou à la dernière adresse fournie par écrit par ces derniers, ceux-ci font élection de domicile au bureau du greffier de la Cour supérieure du district de St-François.

10. SOLIDARITÉ

Si le terme " emprunteur " comprend plus d'une personne, chacune d'elles est solidairement responsable envers le CRÉANCIER des obligations qui y sont stipulées.

11. INDIVISIBILITÉ

Les obligations du CONSTITUANT 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 des biens ainsi qu'à l'égard de leurs héritiers.

12. 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 "biens", employé sans autre indication dans le présent acte, signifie tous et chacun des biens 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.

13. MODIFICATION CADASTRALE

Le CRÉANCIER consent par les présentes à toute modification cadastrale, le cas échéant, ayant pour seule fin la renumérotation du ou des lots correspondant à l'immeuble. Toutefois, le CRÉANCIER se réserve, contre le ou les lots renumérotés, tous ses droits et recours. Le CONSTITUANT doit aviser le CRÉANCIER par écrit de telle modification cadastrale dans les dix jours de cette modification.

14. INTERVENTION

Aux présentes interviennent:

Pauline BÉRARD, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

- et -

Normand MESSIER, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

LESQUELS, après avoir pris communication des présentes, déclarent se porter caution de toutes et chacune des obligations ci-dessus contractées par le débiteur principal, notamment du remboursement de la somme due en capital et des intérêts sur celle-ci, et ce pour la durée du prêt, et s'engageant à cet effet, solidairement avec le débiteur et faisant du tout leur affaire personnelle et renonçant aux bénéfices de division et de discussion et à l'exception de discussion.

15. ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

15.1. **Normand MESSIER** déclare être majeur et célibataire pour ne s'être jamais marié ni uni civilement.

15.2. **Pauline BÉRARD** déclare être veuve et non remariée de feu Vincent MESSIER décédé le [REDACTED] ([REDACTED]) et que son état civil et son régime matrimonial n'ont été et ne sont l'objet d'aucun changement.

16. DISPENSE DE LECTURE

Les parties déclarent avoir lu et vérifié le présent acte, le bien comprendre et en conséquence, dispense le notaire soussigné de faire ladite lecture en leur présence.

DONT ACTE à Saint-Hyacinthe, sous le numéro CINQ CENT SOIXANTE-TROIS (563) des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les parties signent aux présentes
comme suit:

2735-4109 QUÉBEC INC.

par: _____
Henri GÉRIN

LA FERME MÉSANGE S.E.N.C.

par: _____
Normand MESSIER

par: _____
Pauline BÉRARD

Pauline BÉRARD

Normand MESSIER

Me **Josianne BEAULIEU**, notaire

Copie conforme de l'original demeuré en mon étude.

Me **Josianne BEAULIEU**, notaire

Signatures numériques

Reproduction du nom du signataire du document numéro 23 372 737

Josianne Beaulieu

Nom du signataire du document 23 372 737



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

***Je certifie que la réquisition présentée le 2017-09-18 à 09:00 a été inscrite au Livre
foncier de la circonscription foncière de Rouville
sous le numéro 23 372 737.***

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Acte
Forme :	Notariée en minute
Notaire instrumentant :	Me Josianne Beaulieu
Numéro de minute :	563

Acte 23 372 737

Mètres 50 100

Numéro inscription :	23 491 715	Circ. foncière :	Rouville
DHM de présentation :	2017-11-10 14:50		
Registre des mentions			

1 0 NOV. 2017 14:50
heure-minute

23 491 715

SOMMAIRE

COATICOOK, ce neuvième jour du mois de novembre de l'an deux mille dix-sept (2017-11-09).

Devant Me Henri GÉRIN, Notaire à Coaticook, Province de Québec, district de St-François.

COMPARAIT:

Madame Diane BOURGAULT, [redacted] ayant sa principale résidence au [redacted]

LAQUELLE en vue d'une inscription au Registre foncier du Québec, requiert le notaire soussigné de dresser un sommaire de l'acte suivant:

DOCUMENT RÉSUMÉ

Date et lieu:

Le premier jour de mai de l'an deux mille dix-sept (2017-05-01), à Sherbrooke, district de Saint-François, province de Québec.

Identification:

Un JUGEMENT en délaissement forcé et prise en paiement, à Sherbrooke sous le numéro 450-17-006573-175 de la Cour Supérieure, district de Saint-François.

Désignation des parties:

1) Demanderesse:

Pierre Léon GÉRIN
[redacted]

2) Défendeur: **LA FERME MÉSANGE S.E.N.C.**
538 Rang Séraphine
ANGE GARDIEN (Québec)
J0E 1E0

Qualification du droit:

Droit de propriété sur l'immeuble ci-après désigné:

Désignation des biens:

Un immeuble situé dans la Municipalité de ANGE GARDIEN, connu et désigné comme étant le lot CINQ MILLIONS NEUF CENT CINQUANTE-NEUF MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX (5 959 390) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Rouville.

Avec bâtisses dessus construites, circonstances et dépendances, correspondant notamment au numéro civique 540 Rang Séraphine, ANGE GARDIEN, province de Québec, J0E 1E0.

EN CONSÉQUENCE DUDIT JUGEMENT, LE TRIBUNAL :

- ACCEUILLE la Demande introductive d'instance en délaissement forcé et prise en paiement du demandeur;
- AUTORISE le Demandeur à prendre en paiement l'immeuble ci-dessus désigné;
- DÉCLARE que le jugement en délaissement forcé et prise en paiement à intervenir en l'instance constitue un bon et valable titre de propriété en faveur du Demandeur à compter de la date de l'inscription du Préavis d'exercice le premier février de l'an deux mille dix-sept (2017-02-01) relativement à l'immeuble ci-dessus désigné.

MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE L'ARTICLE 9 DE LA LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES (L.R.Q. Chapitre D-15.1

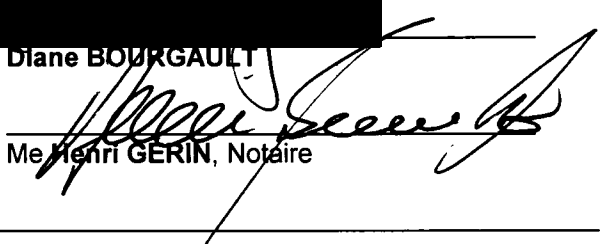
- Le cédant, la société en nom collectif **LA FERME MÉSANGE S.E.N.C.** a sa principale place d'affaires au 538 Rang Séraphine, ANGE GARDIEN, province de Québec, J0E 1E0;

- Le cessionnaire, monsieur **Pierre Léon GÉRIN**, a sa principale résidence au [REDACTED]
- L'immeuble ci-dessus décrit est situé sur le territoire de la Municipalité de **ANGE GARDIEN**;
- Le cédant et le cessionnaire établissent la valeur de la contrepartie à la somme de **NIL**;
- Le cédant et le cessionnaire établissent le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation à la somme de **NIL**;
- Le montant du droit de mutation s'élève à la somme de **ZÉRO DOLLARS-(0,00\$)** représentant le pourcentage prévu par la loi de la valeur de la contrepartie.
- Le Cédant et le Cessionnaire déclarent qu'il n'y a pas transfert à la fois d'un immeuble corporel et de meubles qui sont, à demeure, matériellement attachés ou réunis à l'immeuble, sans perdre leur individualité et sans y être incorporés, et qui dans l'immeuble, servent à l'exploitation d'une entreprise ou à la poursuite d'activités (article 1.0.1).
- **Le Cessionnaire bénéficie, en conséquence, de l'exonération du paiement du droit de mutation, en application de l'article 18a de la Loi.**

DONT ACTE à COATICOOK, en brevet double.

LECTURE FAITE, le comparant signe en présence du notaire soussigné.

[REDACTED]
Diane BOURGAULT


Me Henri GERIN, Notaire

DÉCLARATION D'ATTESTATION

Je soussigné, Me **Henri GÉRIN**, Notaire à COATICOOK, Province de Québec, atteste que:

- 1) Le contenu du présent sommaire est exacte;
- 2) J'ai vérifié l'identité, la qualité et la capacité des parties au document résumé;
- 3) Le document résumé traduit la volonté exprimée par les parties;
- 4) Le titre du dernier titulaire du droit visé est déjà valablement publié.

ATTESTÉ à COATICOOK, ce neuf novembre de l'an deux mille dix-sept (2017-11-09).


Me **Henri GÉRIN**, Notaire

31 OCT. 2017 ^{9:00}
~~heure-minute~~

COUR SUPÉRIEURE

23 466 506

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS

N^o : 450-17-006573-175

DATE : 1^{er} mai 2017

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : MARYSE GAUTHIER, GREFFIÈRE SPÉCIALE

PIERRE LÉON GÉRIN

Demandeur

-vs-

LA FERME MÉSANGE S.E.N.C.

Défenderesse

JUGEMENT

- [1] Le Tribunal, après avoir étudié la procédure et la preuve et entendu les représentations de l'avocat du demandeur;
- [2] **VU** la demande introductive d'instance en délaissement forcé et prise en paiement du demandeur;
- [3] **VU** la déclaration sous serment du demandeur et les pièces produites au dossier;
- [4] **VU** le défaut du défendeur de répondre à la demande introductive d'instance en délaissement forcé et prise en paiement du demandeur;
- [5] **VU** l'inscription par défaut déposée par le demandeur;

- [6] **CONSIDÉRANT** que la demande introductive d'instance en délaissement forcé et prise en paiement du demandeur est fondée;

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

- [7] **ACCUEILLE** la *Demande introductive d'instance en délaissement forcé et prise en paiement* du demandeur;

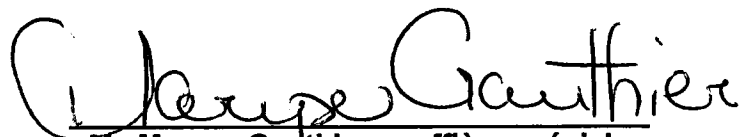
- [8] **AUTORISE** le demandeur à prendre en paiement l'immeuble ci-après décrit :

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot **CINQ MILLIONS NEUF CENT CINQUANTE-NEUF MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX (5 959 390)** au cadastre du Québec dans la circonscription foncière de Rouville.

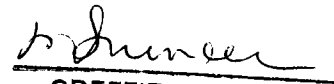
Avec bâtisses dessus construites, circonstances et dépendances correspondant notamment au numéro civique 540, Rang Séraphine, Ange-Gardien, province de Québec, JOE 1E0.

- [9] **ORDONNE** à la défenderesse et à tout autre occupant de l'immeuble de le délaisser en faveur du demandeur et ce, au plus tard dans les dix (10) jours de la signification du jugement à intervenir;
- [10] **FAUTE PAR** la défenderesse de délaisser l'immeuble ci-avant décrit dans ce délai;
- [11] **ORDONNE** l'expulsion immédiate de la défenderesse et des occupants de l'immeuble avec tous leurs biens;
- [12] **AUTORISE** le demandeur à faire procéder par un huissier à l'expulsion de la défenderesse et des occupants de l'immeuble avec tous leurs biens;

- [13] **DÉCLARE** que le jugement en délaissement forcé et prise en paiement à intervenir en l'instance constitue un bon et valable titre de propriété en faveur du demandeur à compter de la date de l'inscription du Préavis d'exercice le 1^{er} février 2017 relativement à l'immeuble ci-avant désigné;
- [14] **LE TOUT** avec les frais de justice.


Me Maryse Gauthier, greffière spéciale

VRAIE COPIE


GREFFIER-ADJOINT

CANADA
Province de Québec
District : Saint-François
Localité : Sherbrooke
N° de dossier : 450-17-006573-175

COUR SUPÉRIEURE

Pierre Léon Gérin

Partie demanderesse

c.

La Ferme Mésange S.e.n.c.

Partie défenderesse

CERTIFICAT DE NON-APPEL
(art. 3073 al. 3 C.c.Q.)

Je, soussignée, Julie Brunelle, greffière adjointe pour le district Saint-François, certifie que les délais prescrits pour l'appel du jugement rendu en l'instance le 1^{er} mai 2017 sont expirés, qu'aucun appel n'a été enregistré, qu'aucune demande en nullité n'a été déposée et qu'aucun pourvoi en rétractation n'a été présenté à l'encontre de ce jugement à la date des présentes.

À Sherbrooke, le 13 juin 2017.


Greffière adjointe de la Cour supérieure

Signatures numériques

Reproduction du nom du signataire du document numéro 23 491 715

Nom du signataire du document 23 491 715

Aucune signature



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

Je certifie que la réquisition présentée le 2017-11-10 à 14:50 a été inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Rouville sous le numéro 23 491 715.

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Sommaire
Nature générale :	Jugement en délaissement - Prise en paiement
Nom des parties :	Défendeur LA FERME MÉSANGE S.E.N.C.
	Demandeur Pierre Léon GÉRIN

Johanne Morissette

De: Maryse St-Pierre <maryse.st-pierre@justice.gouv.qc.ca>
Envoyé: 15 mai 2024 13:10
À: Félix-Antoine Clermont
Objet: Votre dossier 424956 notre dossier 450-17-006573-175
Pièces jointes: 1 garantie.pdf; 2e garantie.pdf; avis de 60 jrs.pdf; copie du prêt.pdf; demande.pdf; index des immeubles.pdf; signirication.pdf

Bonjour,
Je vous transmets les pièces demandées au dossier 450-17-006573-175.
Cordialement!

Maryse St-Pierre
Palais de justice de Sherbrooke
819-822-6910 poste 61604
Maryse.st-pierre@justice.gouv.qc.ca



Avis de confidentialité: Ce message est confidentiel. Il est à l'usage exclusif du destinataire ci-dessus. Toute autre personne est par les présentes avisée qu'il lui est strictement interdit de le diffuser, de le distribuer ou de le reproduire. Si le destinataire ne peut être joint ou vous est inconnu, nous vous prions d'en informer immédiatement l'expéditeur par courrier électronique et de détruire ce message et toute copie de celui-ci.

Énergie et Ressources
naturelles

Québec 

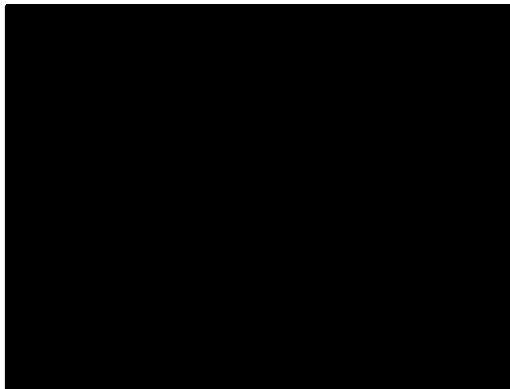
*ÉTAT CERTIFIÉ D'INSCRIPTION
DE DROIT
AU REGISTRE FONCIER DU QUÉBEC*

*Je certifie que la réquisition présentée le 2017-02-01 à 14:54 a été inscrite au Livre
foncier de la circonscription foncière de Rouville
sous le numéro 22 879 578.*

Le fichier de signature électronique ECACL22_879_578.sig, qui accompagne ce document, émis par **M^e Stéphanie Cashman-Pelletier, L'Officier de la publicité foncière du Québec**, atteste que la transmission du document est sans altération et que celui-ci provient du Registre foncier.

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Avis
Forme :	Notariée en minute
Notaire instrumentant :	M ^e Josianne Beaulieu
Numéro de minute :	471



L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT, ce premier février.
(2017-02-01)

Devant Me **Josianne BEAULIEU**, notaire à
Sherbrooke, dans le district de Saint-François,
Province de Québec.

COMPARAIT:

Pierre Léon GÉRIN, [REDACTED]
agréé ayant sa principale résidence au [REDACTED];

Ci-après nommé, le **"CRÉANCIER"**

**1 LEQUEL, PRÉALABLEMENT AU PRÉAVIS
D'EXERCICE D'UN DROIT HYPOTHÉCAIRE FAISANT L'OBJET DES
PRÉSENTES, DÉCLARE CE QUI SUIT:**

1.1 Aux termes d'un acte d'HYPOTHÈQUE reçu par
Me Josianne BEAULIEU, notaire, le vingt-six août de l'an deux mille seize
(2016-08-26), lequel est inscrit au bureau de la publicité des droits de la
circonscription foncière de ROUVILLE sous le numéro 22 571 994 (ci-après appelé
"l'acte d'hypothèque"), la société en nom collectif "LA FERME MÉSANGE S.E.N.C."
(ci-après nommée le "Débiteur"), en garantie d'une dette de Deux cent cinquante
mille dollars (250 000,00 \$) due au Créancier, a consenti en faveur de ce dernier,
une hypothèque immobilière grevant l'immeuble suivant :

Un immeuble situé dans la Municipalité de ANGE
GARDIEN, connu et désigné comme étant une partie du lot numéro TROIS
MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DEUX
(ptie 3 890 262) du CADASTRE DU QUÉBEC, dans la circonscription foncière de
Rouville, de forme irrégulière, plus amplement décrite et bornée comme suit: Bornée
vers le nord par le lot 3 518 146 (rang Séraphine), vers l'est par le lot 3 890 262
partie, vers le sud par le lot 3 890 262 partie et vers l'ouest par le lot 3 518 695.
Partant d'un point étant le coin nord-ouest du lot 3 890 262 du cadastre du Québec,
ce point étant le point de départ. De là, selon une direction est de 102°29'07", une
distance de 54,01 mètres jusqu'à un point; de là, selon une direction sud de
192°29'07", une distance de 55,54 mètres jusqu'à un point; de là, selon une direction
ouest de 280°43'11", une distance de 52,48 mètres jusqu'à un point; de là, selon une
direction nord de 10°55'25", une distance de 57,18 mètres jusqu'au point de départ.
Contenant : une superficie de Trois mille mètres carrés (3 000,0m²). AVEC bâtisses
dessus construites, circonstances et dépendances, correspondant notamment au
numéro civique 540 Rang Séraphine, ANGE GARDIEN, province de Québec,
JOE 1E0.

1.2 Aux termes d'un acte de GARANTIE
ADDITIONNELLE reçu par Me Josianne BEAULIEU, notaire, le huit décembre de l'an
deux mille seize (2016-12-08), lequel est inscrit au bureau de la publicité des droits
de la circonscription foncière de ROUVILLE sous le numéro 22 787 657 (ci-après
appelé "la garantie additionnelle"), le Débiteur, en garantie d'une dette de Deux cent
cinquante mille dollars (250 000,00 \$) due au Créancier, a consenti en faveur de ce
dernier, une hypothèque immobilière grevant l'immeuble suivant :

Un immeuble situé dans la Municipalité de ANGE GARDIEN, connu et désigné comme étant une partie du lot numéro TROIS MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DEUX (ptie 3 890 262) du CADASTRE DU QUÉBEC, dans la circonscription foncière de Rouville, bornée vers l'ouest par le lot 3 518 695, vers le sud par le lot 3 890 262 partie, vers l'est par le lot 3 890 262 partie et vers le nord par le lot 3 890 262 partie. Partant d'un point étant le coin nord-ouest du lot 3 890 262 du cadastre du Québec, de là, selon une direction sud de 190°55'25", une distance de 57,18 mètres, jusqu'à un point étant le point de départ. De là, selon une direction sud de 190°55'25", une distance de 18,35 mètres; de là, selon une direction est de 102°29'07", une distance de 51,95 mètres; de là, selon une direction nord de 12°29'07", une distance de 19,96 mètres; de là, selon une direction ouest de 280°43'11", une distance de 52,48 mètres jusqu'au point de départ. Contenant : une superficie de 1 000,0 mètres carrés.

1.3 Les immeubles décrits aux paragraphes 1.1 et 1.2 ci-dessus sont maintenant connus et désignés comme étant le lot CINQ MILLIONS NEUF CENT CINQUANTE-NEUF MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX (5 959 390) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Rouville. AVEC bâtisses dessus construites, circonstances et dépendances, correspondant notamment au numéro civique 540 Rang Séraphine, ANGE GARDIEN, province de Québec, JOE 1E0.

1.4 Le montant de la créance due au Créancier par le Débiteur s'établit, en date de ce jour, à la somme de DEUX CENT SOIXANTE-DEUX MILLE CENT TRENTE DOLLARS ET CINQUANTE-HUIT CENTS (262 130,58\$), représentant une somme en capital de Deux cent cinquante mille dollars (250 000,00\$) et une somme de Douze mille cent trente dollars et cinquante-huit cents (12 130,58\$) en intérêts;

1.5 Le Débiteur est en défaut à l'égard du Créancier, aux termes des actes mentionnés ci-avant aux paragraphes 1.1 et 1.2, comme suit:

- ne pas avoir payé le capital dû au Créancier, lequel s'élève en date de ce jour, à la somme de DEUX CENT CINQUANTE MILLE DOLLARS (250 000,00 \$);

- ne pas avoir payé à leurs échéances, depuis le vingt-six août de l'an deux mille seize (2016-08-26), les intérêts, lesquels représentent jusqu'à ce jour une somme de Douze mille cent trente dollars et cinquante-huit cents (12 130,58 \$);

2 **CES DÉCLARATIONS ÉTANT FAITES,** le Créancier donne par les présentes au Débiteur, le présent "préavis d'exercice d'un droit hypothécaire suivant les articles 2757 et suivants du Code Civil du Québec" et en conséquence avisent formellement le Débiteur de ce qui suit :

2.1 Qu'il lui demande de remédier aux défauts ci-dessus mentionnés, de même qu'à tout autre défaut pouvant survenir suite à la signature du présent préavis, ainsi que de payer les frais engagés par le Créancier pour la protection de ses droits, et ce, dans un délai de SOIXANTE (60) jours, à compter de l'inscription du présent avis aux registres appropriés, en lui rappelant que la loi accorde au Débiteur de même qu'aux tiers le droit d'ainsi remédier à tels défauts, jusqu'à ce qu'il y ait prise en paiement;

2.2 Que faute de remédier aux défauts tel que susdit, le Débiteur est sommé par le Créancier de délaisser l'immeuble mentionné au paragraphe 1.3 des présentes, de façon à ce que le Créancier exerce ses droits;

2.3 Que le recours hypothécaire que le Créancier entend exercer est la prise en paiement suivant les articles 2778 et suivants du Code Civil du Québec le tout, sous réserve de ses autres droits et recours.

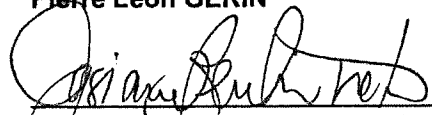
2.4 Que le droit de propriété résultant de la prise en paiement, sera attribué au Créancier.

DONT ACTE à Sherbrooke, sous le numéro quatre cent soixante-et-onze (471) des minutes du notaire soussigné.

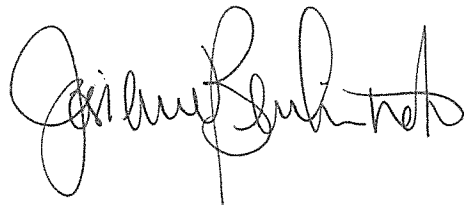
LECTURE FAITE, les parties signent en présence
au notaire du soussigné

[Redacted Signature]

Pierre Léon GÉRIN


Me Josianne BEAULIEU, notaire

VRAIE COPIE de l'original
demeurée en mon étude



471

Ce 8 février 2017

Me Josianne BEAULIEU, Notaire

PRÉAVIS D'EXERCICE-
PRISE EN PAIEMENT

par

Pierre Léon GÉRIN

à

LA FERME MÉSANGE S.E.N.C.

GÉRIN CUSTEAU FRANCOEUR

NOTAIRES
CONSEILLERS JURIDIQUES

38, RUE CHILD, BUREAU 110
COATICOOK, QC, J1A 2B1
Tél.: (819) 849-4855
Fax: (819) 849-9675

[REDACTED]

Pierre Léon GÉRIN, [REDACTED] ayant sa principale résidence au [REDACTED]
[REDACTED];
ci-après nommé le **CRÉANCIER**

- ET -

LA FERME MÉSANGE S.E.N.C., société en nom collectif immatriculée au Registraire des entreprises sous le numéro 3342242693, ayant sa principale place d'affaires au 538 Rang Séraphine, ANGE-GARDIEN, province de Québec, J0E 1E0; agissant et ici représentée par Pauline BÉRARD, [REDACTED]

[REDACTED] et par Normand MESSIER, [REDACTED]

[REDACTED] tous deux (2) étant les seuls associés de ladite société en nom collectif, lesquels agissent tant personnellement qu'à titre d'associés de « La Ferme Mésange s.e.n.c. »; ci-après nommés, le **"DÉBITEUR"**

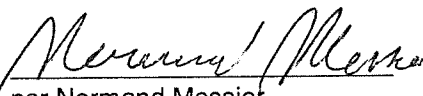
LESQUELS FONT LES DÉCLARATIONS ET CONVENTIONS
SUIVANTES:

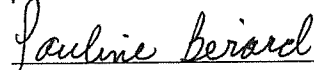
Par les présentes, le créancier consent ce jour au débiteur qui accepte, un prêt au montant de [REDACTED] \$, lequel est un prêt temporaire, aux seules fins de permettre au débiteur, de trouver un autre créancier hypothécaire, dans un délai de 3 mois; ce prêt sera donc remboursable dans les 3 mois, soit le 26 novembre 2016 et portera intérêt au taux de 8% l'an, **calculé à compter du 26 juillet 2016**, payable en même et en plus du capital. Le prêt sera garanti par une hypothèque de 1er rang sur la dite propriété résidentielle actuellement utilisée par monsieur Normand Messier, incluant une superficie minimum de 3000 mètres carrés. La dite propriété ayant été construite en vertu de l'article 40 de la Loi sur la C.P.T.A.Q., et détient en conséquence un droit précaire. Tout arrérage portera intérêt au taux de 11.5 % l'an. Les frais et honoraires seront aux frais du débiteur.

Normand Messier et Pauline Bérard interviennent et se portent caution conjointe et solidaire du créancier à l'égard du créancier.

Signé à Sherbrooke, ce 26 août 2016

La Ferme Mésange s.e.n.c.


par Normand Messier


par Pauline Bérard

[REDACTED]
Pierre Léon Gérin

[REDACTED]
Normand Messier

[REDACTED]
Pauline Bérard

No 450-17-006573-175

Cour SUPÉRIEURE

District ST-FRANÇOIS

PIERRE LÉON GÉRIN

Demandeur

c.

LA FERME MÉSANGE S.E.N.C.

Défenderesse

P-1



Me Antoine Gérin

N/D : 12350/AG

BG 1387

Gérin, Leblanc & Ass.

AVOCATS

315, rue Marquette, Sherbrooke, QC J1H 1M2
(819) 564-3131 / Fax. : (819) 564-2646

antoine.gerin@videotron.ca

Énergie et Ressources
naturelles

Québec 

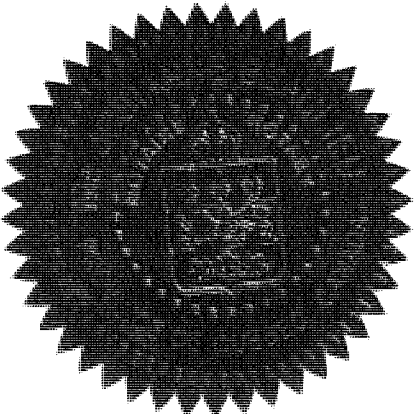
**ÉTAT CERTIFIÉ D'INSCRIPTION
DE DROIT
AU REGISTRE FONCIER DU QUÉBEC**

*Je certifie que la réquisition présentée le 2016-08-26 à 14:09 a été inscrite au Livre
foncier de la circonscription foncière de Rouville
sous le numéro 22 571 994.*

Le fichier de signature électronique ECACL22_571_994.sig, qui accompagne ce document, émis par **M^e Stéphanie Cashman-Pelletier, L'Officier de la publicité foncière du Québec**, atteste que la transmission du document est sans altération et que celui-ci provient du Registre foncier.

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Acte
Forme :	Notariée en minute
Notaire instrumentant :	M ^e Josianne Beaulieu
Numéro de minute :	415



L'AN DEUX MILLE SEIZE, ce vingt-six août (2016-08-26).

DEVANT Me **Josianne BEAULIEU**, Notaire à Sherbrooke, province de Québec.

COMPARAISSENT:

Pierre Léon GÉRIN, [redacted]
ayant sa principale résidence au [redacted]

Avis d'adresse publié au Registre foncier du Québec sous le numéro 6 865 353.
ci-après nommé, le **"CRÉANCIER"**,

- ET -

LA FERME MÉSANGE S.E.N.C., société en nom collectif immatriculée au Registraire des entreprises sous le numéro 3342242693, ayant sa principale place d'affaires au 538 Rang Séraphine, ANGE-GARDIEN, province de Québec, JOE 1E0; agissant et ici représentée par **Pauline BÉRARD**, [redacted] et par **Normand MESSIER**, [redacted] tous deux (2) étant les seuls associés de ladite société en nom collectif;

ci-après nommée, le **"CONSTITUANT"**,

LESQUELS FONT LES DÉCLARATIONS ET CONVENTIONS SUIVANTES:

1. **OBLIGATIONS GARANTIES**

Les hypothèques résultant des présentes sont pour garantir toutes les obligations du CONSTITUANT envers le CRÉANCIER, directes et indirectes, présentes et futures, de quelque nature que ce soit, reliées à une convention de prêt signée entre les parties ce jour.

2. **GARANTIES**

2.1. En garantie du respect de toutes les obligations du CONSTITUANT envers le CRÉANCIER, dont il est fait référence au paragraphe 1 ci-dessus, le CONSTITUANT hypothèque en faveur du CRÉANCIER, jusqu'à concurrence de la somme de **DEUX CENT CINQUANTE MILLE DOLLARS (250 000,00 \$)** et des intérêts au taux de **ONZE ET DEMI** pour cent (11.5 %) l'an, les biens suivants, savoir:

2.1.1. **Description biens immeubles**

Un immeuble situé dans la Municipalité de **ANGE GARDIEN**, connu et désigné comme étant une partie du lot numéro **TROIS**

MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DEUX (ptie 3 890 262) du CADASTRE DU QUÉBEC, dans la circonscription foncière de **Rouville**, de forme irrégulière, plus amplement décrite et bornée comme suit: Bornée vers le nord par le lot 3 518 146 (rang Séraphine), vers l'est par le lot 3 890 262 partie, vers le sud par le lot 3 890 262 partie et vers l'ouest par le lot 3 518 695. Partant d'un point étant le coin nord-ouest du lot 3 890 262 du cadastre du Québec, ce point étant le point de départ. De là, selon une direction est de 102°29'07", une distance de 54,01 mètres jusqu'à un point; de là, selon une direction sud de 192°29'07", une distance de 55,54 mètres jusqu'à un point; de là, selon une direction ouest de 280°43'11", une distance de 52,48 mètres jusqu'à un point; de là, selon une direction nord de 10°55'25", une distance de 57,18 mètres jusqu'au point de départ. Contenant : une superficie de **Trois mille mètres carrés (3 000,0m²)**.

AVEC bâtisses dessus construites, circonstances et dépendances, correspondant notamment au numéro civique **540 Rang Séraphine, ANGE GARDIEN, province de Québec, JOE 1E0**.

3. ASSURANCES

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

Le CONSTITUANT s'oblige par les présentes à faire insérer dans ces polices, à titre de mandataire du CRÉANCIER, la clause hypothécaire en faveur du CRÉANCIER, à dénoncer à l'assureur les droits hypothécaires de ce dernier, à remettre au CRÉANCIER 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 CRÉANCIER au moins quinze (15) jours avant leur échéance les reçus de leur renouvellement.

A défaut par le CONSTITUANT de se conformer à ces diverses obligations, le CRÉANCIER, sous réserve de ses autres recours, pourra souscrire pour le compte du CONSTITUANT 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 du CONSTITUANT, 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.

Le CONSTITUANT avertira sans délai le CRÉANCIER de tout sinistre et ne devra entreprendre aucun travail de réparation ou de réfection avant que ce dernier n'ait examiné les lieux et approuvé les travaux projetés. Toute indemnité d'assurance devra être versée directement au CRÉANCIER, jusqu'à concurrence du montant de sa créance. Nonobstant toute loi, usage ou coutume à ce contraire, le CRÉANCIER pourra imputer l'indemnité au paiement de sa créance ou la remettre, en tout ou en partie, au CONSTITUANT pour lui permettre de reconstruire ou réparer les biens, 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 présent prêt.

4. HYPOTHÈQUE 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 CRÉANCIER 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 originaire du présent prêt est créée par le CONSTITUANT sur les biens.

5. HYPOTHÈQUE DES LOYERS

Pour garantir davantage ses obligations, le CONSTITUANT hypothèque par les présentes, jusqu'à concurrence de la même somme et pour les mêmes fins que celles indiquées à la clause "HYPOTHÈQUE" ci-dessus, tous les loyers présents et futurs provenant de la location des biens ou d'une partie de ceux-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.

Le CONSTITUANT s'engage à remettre au CRÉANCIER, sur demande, tous les baux affectant les biens ainsi que toute police d'assurance couvrant ces loyers.

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

En cas de défaut, le CRÉANCIER pourra, sous réserve de ses autres droits et recours, se prévaloir de cette hypothèque en la signifiant aux locataires et en avisant le CONSTITUANT et les locataires de son intention de s'en prévaloir. Il pourra renouveler les baux ou en consentir de nouveaux au nom du CONSTITUANT 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, le CONSTITUANT ratifie les actes d'administration du CRÉANCIER et accepte les états soumis par ce dernier comme équivalant à une reddition de compte. Le CRÉANCIER ne sera responsable d'aucune perte ni d'aucun dommage encourus à raison de son administration.

6. CHARGES ET CONDITIONS

6.1. Frais

Le CONSTITUANT paiera les frais et honoraires relatifs à tout renouvellement, avis, hypothèque, renonciation, cession de rang, quittance ou mainlevée s'y rapportant. Le CRÉANCIER est autorisé à retenir, à même le produit du prêt, les sommes suffisantes pour les acquitter. De plus, advenant un chèque sans provision, une pénalité de CENT DOLLARS (100,00\$) sera exigible.

6.2. Mise en défaut du Constituant

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

6.3. Hypothèques ou charges prioritaires

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

6.4. Radiation des droits hypothécaires ou prioritaires

Le CRÉANCIER est, par les présentes, autorisé à faire radier, aux frais du CONSTITUANT, à même le produit du présent prêt, toutes inscriptions hypothécaires et charges quelconques qui pourraient grever les biens 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 CRÉANCIER 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.

6.5. Paiement des taxes, impositions et cotisations

Le CONSTITUANT 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 les biens par priorité sur les droits du CRÉANCIER, et il remettra au CRÉANCIER, 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.

6.6. Remboursement des sommes déboursées par le créancier

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

6.7. Conservation des biens

Le CONSTITUANT conservera en bon état, sans en changer la destination, les biens hypothéqués, de façon à ne pas diminuer la garantie du CRÉANCIER. Il permettra à ce dernier d'y avoir accès de temps en temps pour les examiner.

Si le CONSTITUANT néglige de maintenir les biens en bon état, d'y faire les réparations nécessaires après en avoir reçu la demande du CRÉANCIER ou si les biens sont laissés vacants ou à l'abandon, le CRÉANCIER 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 du CONSTITUANT.

6.8. Aliénation des biens

Advenant la vente par le CONSTITUANT de la totalité ou d'une partie des biens faisant l'objet des présentes, le CRÉANCIER pourra exiger la totalité de la balance alors due.

6.9. Location des biens

Le CONSTITUANT s'oblige à ne pas donner quittance par anticipation de plus d'un mois de loyer ni à louer les biens ou une partie de celui-ci à un loyer sensiblement inférieur à sa valeur locative, sans le consentement écrit du CRÉANCIER.

6.10. Remise de documents

Le CONSTITUANT s'engage à remettre au CRÉANCIER, si celui-ci lui en fait la demande, tous les documents relatifs aux biens. Ce dernier pourra retenir ces documents jusqu'au paiement complet du présent prêt.

7. DÉCLARATIONS DU CONSTITUANT

Le CONSTITUANT fait les déclarations suivantes, qu'il certifie être entièrement vraies et qui sont essentielles au prêt, savoir:

7.1. les biens lui appartiennent en pleine et entière propriété et sont libres de toute priorité, hypothèque, servitude et charge quelconque, sauf et excepté les hypothèques suivantes savoir:

- Une hypothèque immobilière affectant la propriété ci-dessus décrite au paragraphe 2.1.1 en faveur de la CAISSE POPULAIRE DE L'ANGE-GARDIEN aux termes d'un acte publié au bureau de la publicité des droits, circonscription foncière de **Rouville** sous le numéro **19 384 091**.

- Un préavis d'exercice - vente sous contrôle de juste affectant la propriété ci-dessus décrite au paragraphe 2.1.1 en faveur de la CAISSE POPULAIRE DE L'ANGE-GARDIEN aux termes d'un acte publié au bureau de la publicité des droits, circonscription foncière de **Rouville** sous le numéro **21 642 793**.

- Une hypothèque consentie en faveur du créancier aux termes d'un acte publié au Registre foncier du Québec, circonscription foncière de **Rouville** sous le numéro **22 199 246**.

lesquelles seront radiées incessamment.

7.2. aucune construction, addition, réparation, rénovation ou modification des biens n'est en cours actuellement et le coût de celles qui auraient été faites ou apportées aux biens au cours des six derniers mois a été intégralement payé;

7.3. toutes les taxes, impositions ou cotisations municipales ou scolaires, imposées sur les biens, ont été payées;

7.4. aucun accessoire permanent des biens et, en particulier, aucun appareil de chauffage, de ventilation, de réfrigération, de nettoyage et d'éclairage, aucun ascenseur ou autre service de l'immeuble n'a fait l'objet d'un contrat de vente conditionnelle, d'un contrat de location ou d'une hypothèque; tous

ces accessoires sont la propriété du CONSTITUANT et ont été entièrement payés et ceux d'entre eux qui n'ont pas été incorporés à l'immeuble de façon à en faire partie intégrante ont été, à demeure, matériellement attachés ou réunis à l'immeuble et sont eux-mêmes immeubles;

7.5. L'immeuble et le bâtiment qui y est érigé respectent les lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement édictés par les autorités concernées et le CONSTITUANT s'engage à respecter toutes lois et règlements à cet égard, à aviser le CRÉANCIER de tout avis, ordonnance ou poursuite à cet effet et, le cas échéant, à prendre sans délai toutes les mesures nécessaires pour se conformer à toute norme édictée par ces lois et règlements. Sans limiter la généralité de ce qui précède, le CONSTITUANT déclare que l'immeuble ne contient pas de matériaux ou de produits qui pourraient être dommageables pour l'environnement et la santé des occupants.

7.6. Le CONSTITUANT déclare ne pas agir à titre de consommateur au sens de la Loi de la protection du consommateur

8. DÉFAUTS

8.1. Le CONSTITUANT sera en défaut si lui ou tout propriétaire subséquent des biens:

8.1.1. ne se conforme pas aux obligations résultant de la clause d'assurance, des clauses se retrouvant au titre des charges et conditions ci-dessus, de toute autre clause du présent acte ou de toutes autres clauses reliées à une convention de prêt signée entre les parties ce jour.

8.1.2. ne paie pas, à leur échéance respective, chacun des versements de capital ou d'intérêts dus aux termes des présentes ou aux termes de convention de prêt signée entre les parties ce jour.

8.1.3. 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;

8.1.4. 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 s'il en conteste de bonne foi la validité et s'il fournit au CRÉANCIER 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;

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

8.2. Advenant tout cas de défaut, le CRÉANCIER aura le droit, sous réserve de ses autres droits et recours:

8.2.1. d'exiger le paiement immédiat de la totalité de sa créance, en capital, intérêts, frais et accessoires résultant des présentes ou de celles reliées à une convention de prêt signée entre les parties ce jour.

8.2.2. d'exécuter toute obligation non respectée par le CONSTITUANT en ses lieu et place et aux frais de ce dernier;

8.2.3. 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.

9. ÉLECTION DE DOMICILE

Le CONSTITUANT, les intervenants et les cautions le cas échéant font élection de domicile à leur adresse mentionnée aux présentes. Si le CRÉANCIER ne peut les rejoindre à cette adresse ou à la dernière adresse fournie par écrit par ces derniers, ceux-ci font élection de domicile au bureau du greffier de la Cour supérieure du district de St-François.

10. SOLIDARITÉ

Si le terme "emprunteur" comprend plus d'une personne, chacune d'elles est solidairement responsable envers le CRÉANCIER des obligations qui y sont stipulées.

11. INDIVISIBILITÉ

Les obligations du CONSTITUANT 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 des biens ainsi qu'à l'égard de leurs héritiers.

12. 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 "biens", employé sans autre indication dans le présent acte, signifie tous et chacun des biens 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.

13. MODIFICATION CADASTRALE

Le CRÉANCIER consent par les présentes à toute modification cadastrale, le cas échéant, ayant pour seule fin la renumérotation du ou des lots correspondant à l'immeuble. Toutefois, le CRÉANCIER se réserve, contre le ou les lots renumérotés, tous ses droits et recours. Le CONSTITUANT doit aviser le CRÉANCIER par écrit de telle modification cadastrale dans les dix jours de cette modification.

14. INTERVENTION

Aux présentes interviennent:

Pauline BÉRARD, [REDACTED]

- et -

Normand MESSIER, [REDACTED]

LESQUELS, après avoir pris communication des présentes, déclarent se porter caution de toutes et chacune des obligations ci-dessus contractées par le débiteur principal, notamment du remboursement de la somme due en capital et des intérêts sur celle-ci, et ce pour la durée du prêt, et s'engageant à cet effet, solidairement avec le débiteur et faisant du tout leur affaire personnelle et renonçant aux bénéfices de division et de discussion et à l'exception de discussion.

15. ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

15.1. **Pierre Léon GÉRIN** déclare être majeur et célibataire pour ne s'être jamais marié ni uni civilement.

15.2. **Normand MESSIER** déclare être majeur et célibataire pour ne s'être jamais marié ni uni civilement.

15.3. **Pauline BÉRARD** déclare être veuve et non remariée de feu Vincent MESSIER décédé le [REDACTED] ([REDACTED]) et que son état civil et son régime matrimonial n'ont été et ne sont l'objet d'aucun changement.

16. DISPENSE DE LECTURE

Les parties déclarent avoir lu et vérifié le présent acte, le bien comprendre et en conséquence, dispense le notaire soussigné de faire ladite lecture en leur présence.

DONT ACTE à SHERBROOKE, sous le numéro
QUATRE CENT QUINZE -----
(415) des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les parties signent aux présentes
comme suit:

[REDACTED]
Pierre Léon GERIN

LA FERME MÉSANGE S.E.N.C.

par: *Normand Messier*
Normand MESSIER

par: *Pauline Bérard*
Pauline BÉRARD

[REDACTED]
Pauline BÉRARD

[REDACTED]
Normand MESSIER

Josiane Beaulieu
M^e Josiane BEAULIEU, notaire

COPIE CONFORME à la minute
demeurée en mon étude

Josiane Beaulieu

-415-

Le 26 août 2016

Me Josianne BEAULIEU, Notaire

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE
IMMOBILIÈRE

par

LA FERME MÉSANGE S.E.N.C.

en faveur de

Pierre-Léon GÉRIN

Publié: Rouville

Le: 26 août 2016

Sous le No: 22 571 994

GÉRIN CUSTEAU FRANCOEUR

NOTAIRES
CONSEILLERS JURIDIQUES

38, RUE CHILD, BUREAU 110
COATICOOK, Qc, J1A 2B1
Tél.: (819) 849-4855
Fax: (819) 849-9675

-415-

Le 26 août 2016

Me Josianne BEAULIEU, Notaire

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE
IMMOBILIÈRE

par

LA FERME MÉSANGE S.E.N.C.

en faveur de

Pierre-Léon GÉRIN

Publié: Rouville

Le: 26 août 2016

Sous le No: 22 571 994

GÉRIN CUSTEAU FRANCOEUR

NOTAIRES
CONSEILLERS JURIDIQUES

38, RUE CHILD, BUREAU 110
COATICOOK, Qc, J1A 2B1
Tél.: (819) 849-4855
Fax: (819) 849-9675

No 450-17-006573-175

Cour SUPÉRIEURE

District ST-FRANÇOIS

PIERRE LÉON GÉRIN

Demandeur

c.

LA FERME MÉSANGE S.E.N.C.

Défenderesse

P-2



Me Antoine Gerin

N/D : 12350/AG

BG 1387

Gérin, Leblanc & Ass.

AVOCATS

315, rue Marquette, Sherbrooke, QC J1H 1M2
(819) 564-3131 / Fax. : (819) 564-2646
antoine.gerin@videotron.ca

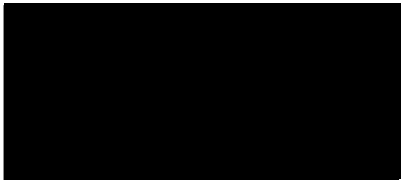
**ÉTAT CERTIFIÉ D'INSCRIPTION
DE DROIT
AU REGISTRE FONCIER DU QUÉBEC**

Je certifie que la réquisition présentée le 2016-12-08 à 10:24 a été inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Rouville sous le numéro 22 787 657.

Le fichier de signature électronique ECACL22_787_657.sig, qui accompagne ce document, émis par **M^e Stéphanie Cashman-Pelletier, L'Officier de la publicité foncière du Québec**, atteste que la transmission du document est sans altération et que celui-ci provient du Registre foncier.

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Acte
Forme :	Notariée en minute
Notaire instrumentant :	M ^e Josianne Beaulieu
Numéro de minute :	451



L'AN DEUX MILLE SEIZE, ce huit décembre (2016-12-08).

DEVANT Me **Josianne BEAULIEU**, Notaire à Sherbrooke, province de Québec.

COMPARAISSENT:

Pierre Léon GÉRIN, [REDACTED]
ayant sa principale résidence au [REDACTED]
[REDACTED] Avis d'adresse publié au Registre foncier du Québec sous le
numéro 6 865 353.

ci-après nommé, le **"CRÉANCIER"**,

- ET -

LA FERME MÉSANGE S.E.N.C., société en nom
collectif immatriculée au Registraire des entreprises sous le numéro 3342242693,
ayant sa principale place d'affaires au 538 Rang Séraphine, ANGE-GARDIEN,
province de Québec, JOE 1E0; agissant et ici représentée par **Pauline BÉRARD**,

[REDACTED]
et par **Normand MESSIER**, [REDACTED]

[REDACTED] tous deux (2) étant les seuls associés de ladite société en nom
collectif;

ci-après nommée, le **"CONSTITUANT"**,

LESQUELS FONT LES DÉCLARATIONS ET
CONVENTIONS SUIVANTES:

1. **OBLIGATIONS GARANTIES**

Les hypothèques résultant des présentes sont pour
garantir toutes les obligations du CONSTITUANT envers le CRÉANCIER, directes et
indirectes, présentes et futures, de quelque nature que ce soit, reliées à une convention
de prêt signée entre les parties le vingt-six août de l'an deux mille seize (2016-08-26),
dont copie demeure annexée à l'original des présentes après avoir été signée et
reconnue véritable par les parties, en présence du notaire soussigné, et ce, pour
identification.

2. **GARANTIES**

2.1. En garantie du respect de toutes les obligations du
CONSTITUANT envers le CRÉANCIER, dont il est fait référence au paragraphe 1 ci-
dessus, le CONSTITUANT hypothèque en faveur du CRÉANCIER, jusqu'à
concurrence de la somme de **DEUX CENT CINQUANTE MILLE DOLLARS**
(250 000,00 \$) et des intérêts au taux de ONZE ET DEMI pour cent (11.5 %) l'an, les
biens suivants, savoir:

2.1.1.

Description biens immeubles

Un immeuble situé dans la Municipalité de **ANGE GARDIEN**, connu et désigné comme étant une partie du lot numéro **TROIS MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DEUX (ptie 3 890 262)** du **CADASTRE DU QUÉBEC**, dans la circonscription foncière de **Rouville**, bornée vers l'ouest par le lot 3 518 695, vers le sud par le lot 3 890 262 partie, vers l'est par le lot 3 890 262 partie et vers le nord par le lot 3 890 262 partie. Partant d'un point étant le coin nord-ouest du lot 3 890 262 du cadastre du Québec, de là, selon une direction sud de 190°55'25", une distance de 57,18 mètres, jusqu'à un point étant le point de départ. De là, selon une direction sud de 190°55'25", une distance de 18,35 mètres; de là, selon une direction est de 102°29'07", une distance de 51,95 mètres; de là, selon une direction nord de 12°29'07", une distance de 19,96 mètres; de là, selon une direction ouest de 280°43'11", une distance de 52,48 mètres jusqu'au point de départ. Contenant : une superficie de 1 000,0 mètres carrés.

3.

ASSURANCES

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

Le **CONSTITUANT** s'oblige par les présentes à faire insérer dans ces polices, à titre de mandataire du **CRÉANCIER**, la clause hypothécaire en faveur du **CRÉANCIER**, à dénoncer à l'assureur les droits hypothécaires de ce dernier, à remettre au **CRÉANCIER** 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 **CRÉANCIER** au moins quinze (15) jours avant leur échéance les reçus de leur renouvellement.

A défaut par le **CONSTITUANT** de se conformer à ces diverses obligations, le **CRÉANCIER**, sous réserve de ses autres recours, pourra souscrire pour le compte du **CONSTITUANT** 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 du **CONSTITUANT**, 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.

Le **CONSTITUANT** avertira sans délai le **CRÉANCIER** de tout sinistre et ne devra entreprendre aucun travail de réparation ou de réfection avant que ce dernier n'ait examiné les lieux et approuvé les travaux projetés. Toute indemnité d'assurance devra être versée directement au **CRÉANCIER**, jusqu'à concurrence du montant de sa créance. Nonobstant toute loi, usage ou coutume à ce contraire, le **CRÉANCIER** pourra imputer l'indemnité au paiement de sa créance ou la remettre, en tout ou en partie, au **CONSTITUANT** pour lui permettre de reconstruire ou réparer les biens, 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 présent prêt.

4. HYPOTHÈQUE 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 CRÉANCIER 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 originaire du présent prêt est créée par le CONSTITUANT sur les biens.

5. HYPOTHÈQUE DES LOYERS

Pour garantir davantage ses obligations, le CONSTITUANT hypothèque par les présentes, jusqu'à concurrence de la même somme et pour les mêmes fins que celles indiquées à la clause "HYPOTHÈQUE" ci-dessus, tous les loyers présents et futurs provenant de la location des biens ou d'une partie de ceux-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.

Le CONSTITUANT s'engage à remettre au CRÉANCIER, sur demande, tous les baux affectant les biens ainsi que toute police d'assurance couvrant ces loyers.

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

En cas de défaut, le CRÉANCIER pourra, sous réserve de ses autres droits et recours, se prévaloir de cette hypothèque en la signifiant aux locataires et en avisant le CONSTITUANT et les locataires de son intention de s'en prévaloir. Il pourra renouveler les baux ou en consentir de nouveaux au nom du CONSTITUANT 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, le CONSTITUANT ratifie les actes d'administration du CRÉANCIER et accepte les états soumis par ce dernier comme équivalant à une reddition de compte. Le CRÉANCIER ne sera responsable d'aucune perte ni d'aucun dommage encourus à raison de son administration.

6. CHARGES ET CONDITIONS

6.1. Frais

Le CONSTITUANT paiera les frais et honoraires relatifs à tout renouvellement, avis, hypothèque, renonciation, cession de rang, quittance ou mainlevée s'y rapportant. Le CRÉANCIER est autorisé à retenir, à même le produit du prêt, les sommes suffisantes pour les acquitter. De plus, advenant un chèque sans provision, une pénalité de CENT DOLLARS (100,00\$) sera exigible.

6.2. Mise en défaut du Constituant

Le seul écoulement du temps pour accomplir l'une quelconque des obligations prévues aux présentes ou prévues à la convention de prêt annexée aux présentes, constituera le CONSTITUANT en défaut, sans nécessité d'aucun avis ou mise en demeure.

6.3. Hypothèques ou charges prioritaires

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

6.4. Radiation des droits hypothécaires ou prioritaires

Le CRÉANCIER est, par les présentes, autorisé à faire radier, aux frais du CONSTITUANT, à même le produit du présent prêt, toutes inscriptions hypothécaires et charges quelconques qui pourraient grever les biens 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 CRÉANCIER 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.

6.5. Paiement des taxes, impositions et cotisations

Le CONSTITUANT 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 les biens par priorité sur les droits du CRÉANCIER, et il remettra au CRÉANCIER, 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.

6.6. Remboursement des sommes déboursées par le créancier

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

6.7. Conservation des biens

Le CONSTITUANT conservera en bon état, sans en changer la destination, les biens hypothéqués, de façon à ne pas diminuer la garantie du CRÉANCIER. Il permettra à ce dernier d'y avoir accès de temps en temps pour les examiner.

Si le CONSTITUANT néglige de maintenir les biens en bon état, d'y faire les réparations nécessaires après en avoir reçu la demande du CRÉANCIER ou si les biens sont laissés vacants ou à l'abandon, le CRÉANCIER 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 du CONSTITUANT.

6.8. Aliénation des biens

Advenant la vente par le CONSTITUANT de la totalité ou d'une partie des biens faisant l'objet des présentes, le CRÉANCIER pourra exiger la totalité de la balance alors due.

6.9. Location des biens

Le CONSTITUANT s'oblige à ne pas donner quittance par anticipation de plus d'un mois de loyer ni à louer les biens ou une partie de celui-ci à un loyer sensiblement inférieur à sa valeur locative, sans le consentement écrit du CRÉANCIER.

6.10. Remise de documents

Le CONSTITUANT s'engage à remettre au CRÉANCIER, si celui-ci lui en fait la demande, tous les documents relatifs aux biens. Ce dernier pourra retenir ces documents jusqu'au paiement complet du présent prêt.

7. DÉCLARATIONS DU CONSTITUANT

Le CONSTITUANT fait les déclarations suivantes, qu'il certifie être entièrement vraies et qui sont essentielles au prêt, savoir:

7.1. les biens lui appartiennent en pleine et entière propriété et sont libres de toute priorité, hypothèque, servitude et charge quelconque, sauf et excepté les hypothèques suivantes savoir:

- une hypothèque immobilière consentie en faveur de Pierre Léon GÉRIN, dûment publiée au bureau de la publicité des droits de Rouville sous le numéro 22 199 246, dont mainlevée partielle sera accordée incessamment;

- une hypothèque immobilière consentie en faveur de 2735-4109 QUÉBEC INC., dûment publiée au bureau de la publicité des droits de Rouville sous le numéro 22 575 662, dont mainlevée partielle sera accordée incessamment;

7.2. aucune construction, addition, réparation, rénovation ou modification des biens n'est en cours actuellement et le coût de celles qui auraient été faites ou apportées aux biens au cours des six derniers mois a été intégralement payé;

7.3. toutes les taxes, impositions ou cotisations municipales ou scolaires, imposées sur les biens, ont été payées;

7.4. aucun accessoire permanent des biens et, en particulier, aucun appareil de chauffage, de ventilation, de réfrigération, de nettoyage et d'éclairage, aucun ascenseur ou autre service de l'immeuble n'a fait l'objet d'un contrat de vente conditionnelle, d'un contrat de location ou d'une hypothèque; tous ces accessoires sont la propriété du CONSTITUANT et ont été entièrement payés et ceux d'entre eux qui n'ont pas été incorporés à l'immeuble de façon à en faire partie intégrante ont été, à demeure, matériellement attachés ou réunis à l'immeuble et sont eux-mêmes immeubles;

7.5. l'immeuble et le bâtiment qui y est érigé respectent les lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement édictés par les autorités concernées et le CONSTITUANT s'engage à respecter toutes lois et règlements à cet égard, à aviser le CRÉANCIER de tout avis, ordonnance ou poursuite à cet effet et, le cas échéant, à prendre sans délai toutes les mesures nécessaires pour se conformer à toute norme édictée par ces lois et règlements. Sans limiter la généralité de ce qui précède, le CONSTITUANT déclare que l'immeuble ne contient pas de matériaux ou de produits qui pourraient être dommageables pour l'environnement et la santé des occupants;

7.6. Le CONSTITUANT déclare ne pas agir à titre de consommateur au sens de la Loi de la protection du consommateur.

8. DÉFAUTS

8.1. Le CONSTITUANT sera en défaut si lui ou tout propriétaire subséquent des biens:

8.1.1. ne se conforme pas aux obligations résultant de la clause d'assurance, des clauses se retrouvant au titre des charges et conditions ci-dessus, de toute autre clause du présent acte ou de toutes autres clauses reliées à une convention de prêt signée entre les parties ce jour;

8.1.2. ne paie pas, à leur échéance respective, chacun des versements de capital ou d'intérêts dus aux termes des présentes ou aux termes de convention de prêt dont il est fait référence au paragraphe 1 des présentes;

8.1.3. 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;

8.1.4. 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 s'il en conteste de bonne foi la validité et s'il fournit au CRÉANCIER 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;

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

8.2. Advenant tout cas de défaut, le CRÉANCIER aura le droit, sous réserve de ses autres droits et recours:

8.2.1. d'exiger le paiement immédiat de la totalité de sa créance, en capital, intérêts, frais et accessoires résultant des présentes ou de celles reliées à une convention de prêt signée entre les parties ce jour;

8.2.2. d'exécuter toute obligation non respectée par le CONSTITUANT en ses lieu et place et aux frais de ce dernier;

8.2.3. 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.

9. ÉLECTION DE DOMICILE

Le CONSTITUANT, les intervenants et les cautions le cas échéant font élection de domicile à leur adresse mentionnée aux présentes. Si le CRÉANCIER ne peut les rejoindre à cette adresse ou à la dernière adresse fournie par écrit par ces derniers, ceux-ci font élection de domicile au bureau du greffier de la Cour supérieure du district de St-François.

10. SOLIDARITÉ

Si le terme "emprunteur" comprend plus d'une personne, chacune d'elles est solidairement responsable envers le CRÉANCIER des obligations qui y sont stipulées.

11. INDIVISIBILITÉ

Les obligations du CONSTITUANT 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 des biens ainsi qu'à l'égard de leurs héritiers.

12. 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 "biens", employé sans autre indication dans le présent acte, signifie tous et chacun des biens 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.

13. MODIFICATION CADASTRALE

Le CRÉANCIER consent par les présentes à toute modification cadastrale, le cas échéant, ayant pour seule fin la renumérotation du ou des lots correspondant à l'immeuble. Toutefois, le CRÉANCIER se réserve, contre le ou les lots renumérotés, tous ses droits et recours. Le CONSTITUANT doit aviser le CRÉANCIER par écrit de telle modification cadastrale dans les dix jours de cette modification.

14. DÉCLARATION SPÉCIALE

Les parties déclarent que la présente garantie a été rendue nécessaire, aux fins de corriger la description de l'immeuble apparaissant à l'acte publié sous le numéro 22 571 994, qui aurait dû inclure l'immeuble faisant l'objet des présentes.

15. INTERVENTION

Aux présentes interviennent:

Pauline BÉRARD, [REDACTED]

- et -

Normand MESSIER, [REDACTED]

LESQUELS, après avoir pris communication des présentes, déclarent se porter caution de toutes et chacune des obligations ci-dessus contractées par le débiteur principal, notamment du remboursement de la somme due en capital et des intérêts sur celle-ci, et ce pour la durée du prêt, et s'engageant à cet effet, solidairement avec le débiteur et faisant du tout leur affaire personnelle et renonçant aux bénéfices de division et de discussion et à l'exception de discussion.

16. ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

16.1. Pierre Léon GÉRIN déclare être majeur et célibataire pour ne s'être jamais marié ni uni civilement.

16.2. Normand MESSIER déclare être majeur et célibataire pour ne s'être jamais marié ni uni civilement.

16.3. Pauline BÉRARD déclare être veuve et non remariée de feu Vincent MESSIER décédé le [REDACTED] ([REDACTED]) et que son état civil et son régime matrimonial n'ont été et ne sont l'objet d'aucun changement.

DONT ACTE à SHERBROOKE, sous le numéro
QUATRE CENT CINQUANTE ET UN'-----
(451 -----) des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les parties signent aux présentes
comme suit:

[REDACTED]
Pierre Léon GÉRIN

LA FERME MÉSANGE S.E.N.C.

par: [Signature]
Normand MESSIER

par: [Signature]
Pauline BÉRARD

[REDACTED]
Pauline BÉRARD

[REDACTED]
Normand MESSIER

[Signature]
Me Josianne BEAULIEU, notaire

VRAIE COPIE de l'original
demeurée en mon étude

[Signature]

451

Ce 8 décembre 2016

Me Josianne BEAULIEU, Notaire

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE
IMMOBILIÈRE

par

LA FERME MÉSANGE S.E.N.C.

à

Pierre Léon GÉRIN

Publié à Rouville

Le 8 décembre 2016

sous le numéro 22 787 657

GÉRIN CUSTEAU FRANCOEUR

NOTAIRES
CONSEILLERS JURIDIQUES

38, RUE CHILD, BUREAU 110
COATICOOK, Qc, J1A 2B1
Tél.: (819) 849-4855
Fax: (819) 849-9675

No 450-17-006573-175

Cour SUPÉRIEURE

District ST-FRANÇOIS

PIERRE LÉON GÉRIN

Demandeur

c.

LA FERME MÉSANGE S.E.N.C.

Défenderesse

P-3



Me Antoine Gérin

N/D : 12350/AG

BG 1387

Gérin, Leblanc & Ass.

AVOCATS

315, rue Marquette, Sherbrooke, QC J1H 1M2
(819) 564-3131 / Fax : (819) 564-2646
antoine.gerin@videotron.ca

Index des immeubles - Section informatisée

Index des immeubles

Circonscription foncière : Rouville		Dates de mise à jour du Registre	
Cadastre :	Cadastre du Québec	Droits :	2017-04-03 16:00
Lot :	5 959 390	Radiations :	2017-03-28 16:00
Date d'établissement :	2017-01-19 09:00	Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre	
Plan :	Liste des plans		
Concordance :	Partie du (des) lot(s) 3 890 262.		

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Remarques	Avis d'adresse	Radiations
2017-02-01	<u>22 878 999</u>	Hypothèque légale résultant d'un jugement	Créancier Débiteur	9131-3007 QUÉBEC INC. LA FERME MÉSANGE S.E.N.C.	55 441,52 \$		
2017-02-01	<u>22 879 481</u>	Hypothèque légale résultant d'un jugement	Créancier Débiteur	9131-3007 QUÉBEC INC. LA FERME MÉSANGE S.E.N.C.	120 390,96 \$		
	Inscription <u>22 879 481</u> du 2017-02-01 ajoutée le 2017-02-02 à 09:26						
2017-02-01	<u>22 879 578</u>	Préavis d'exercice Prise en paiement	Créancier Débiteur	GÉRIN, Pierre Léon LA FERME MÉSANGE S.E.N.C.	Réf. : 22 571 994, 22 787 657		
	Inscription <u>22 879 578</u> du 2017-02-01 ajoutée le 2017-02-02 à 13:47						
2017-02-02	Inscription <u>22 879 481</u> du 2017-02-01 ajoutée à 09:26						
2017-02-02	Inscription <u>22 879 578</u> du 2017-02-01 ajoutée à 13:47						
2017-02-03	<u>22 881 983</u>	Servitude	Propriétaire	LA FERME MÉSANGE S.E.N.C.			

Index des immeubles

[illegible]

Mention de radiation - Section informatisée

	Radiations	Mention
T	22 679 389	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 19 384 091 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	21 712 249	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 20 452 527 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	21 712 249	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 20 452 527 est supprimée.

	Radiations	Mention
P	22 787 658	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 22 199 246 est supprimée sur partie y décrite du lot 3 890 262 Cadastre du Québec.

	Radiations	Mention
P	22 788 319	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 22 575 662 est supprimée sur partie y décrite du lot 3 890 262 Cadastre du Québec.

Index des immeubles - Section informatisée

Index des immeubles

Circonscription foncière :	Rouville	Dates de mise à jour du Registre
Cadastre :	Paroisse de L'Ange-Gardien	Droits : 2017-04-03 16:00
Lot :	78	Radiations : 2017-03-28 16:00
Date d'établissement :		
Plan :	Liste des plans	
Concordance :		

[illegible]

Mention de radiation - Section informatisée

	Radiations	Mention
T	10 653 401	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 10 183 143 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	11 744 716	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 10 556 794 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	19 576 234	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 11 341 087 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	19 576 234	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 12 653 139 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	19 576 234	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 13 400 676 est supprimée.

Section référence - Index des immeubles - Section numérisée

Index des immeubles

Section référence : Rouville - Paroisse de L'Ange-Gardien - 78

Numéro d'inscription	Remarques	Avis d'adresse	Radiations
Acte au long			
<u>151 920</u>			T 10 183 164
<u>178 069</u>			T 10 183 164
<u>234 490</u>			T 10 183 164
<u>239 625</u>			T 10 183 164
<u>254 056</u>			T 10 653 401
<u>262 402</u>			T 10 653 401

78.

Lot nº 701

Rang _____

Canton _____

Autos

Cadastru Comuna de L'Any - Sardinia.

[illegible][illegible]

2000871352

Feuillet numero quarante-six
Index aux Immeubles de B. J. Ange-Bardien

[illegible]

[illegible]

INDEX AUX IMMEUBLES

COMTÉ DE ROUVILLE, Paroisse de l'Ange Gardien

No. 78

NOM DES PARTIES.	Titre de l'Acte.	Enregistrement de l'Hypothèque.			Enregistrement de l'Avis.			RADIATION.	REMARQUES.
		Reg.	Vol.	Page.	No.	Reg.	Vol.	Page.	No.
<i>A. Buisson, à A. Robert</i>	<i>Trans</i>	<i>1124</i>	<i>R 14, 151</i>	<i>II 2</i>	<i>462</i>				<i>note 114, 4468</i>
<i>A. Robert, à M. Buisson</i>	<i>"</i>	<i>"</i>	<i>46</i>	<i>P 31, 559</i>	<i>1/2 ouest</i>				
				<i>pointe au Vol. 1 page 78</i>					

Index aux immeubles



2002355055

Mention de radiation - Section numérisée

	Radiations	Mention
T	10 183 164	L'inscription de tous droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 151 920 et 234 490 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	10 183 164	L'inscription de tous droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 151 920 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	10 183 164	L'inscription de tous droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 151 920 et 234 490 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	10 183 164	L'inscription de tous les droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 239 625 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	10 653 401	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 254 056 est supprimée.

	Radiations	Mention
T	10 653 401	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 262 402 est supprimée.

No 450-17-006573-175

Cour SUPÉRIEURE

District ST-FRANÇOIS

PIERRE LÉON GÉRIN

Demandeur

c.

LA FERME MÉSANGE S.E.N.C.

Défenderesse

P-4



Me Antoine Gérin

N/D : 12350/AG

BG 1387

Gérin, Leblanc & Ass.

AVOCATS

315, rue Marquette, Sherbrooke, QC J1H 1M2
(819) 564-3131 / Fax. : (819) 564-2646

antoine.gerin@videotron.ca

Je soussigné(e), **LOUIS MARTIN**, Huissier de justice, ayant mon domicile professionnel au 160, rue Cowie, bureau 101, C.P. 1089, Granby, QC, CANADA, J2G 9G6, certifie sous mon serment professionnel

CIRCONSCRIPTION FONCIERE DE ROUVILLE

que le **01 février 2017 à 13:50 heures**,

PIERRE LEON GERIN

Creancier(e)

j'ai signifié PRÉAVIS D'EXERCICE PRISE EN PAIEMENT en notant sous ma signature, le jour et l'heure de la signification, au verso de l'acte

LA FERME MESANGE S.E.N.C.

Debiteur(s)

destiné à **LA FERME MESANGE S.E.N.C.**, au soin de **PAULINE BEDARD**

Signification
Redaction legale

SOUS-TOTAL

TPS

TVQ

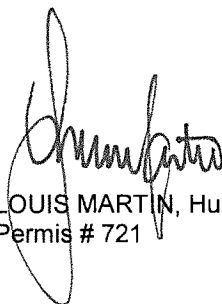
TOTAL

	\$
	\$
	\$
	\$
	\$
	\$

en remettant le tout au DIRIGEANT ou à un ADMINISTRATEUR de ladite PERSONNE MORALE, ou à l'un de ses AGENTS, EN MAINS PROPRES, (selon l'article 125 al. 1 du C.p.c.), soit au :

160, RUE COWIE, BUREAU 101, GRANBY.

Granby, le 01 février 2017.



LOUIS MARTIN, Huissier de justice
Permis # 721

GERIN CUSTEAU FRANCOEUR (GERCUS)

(Q) LC 0 E0201 I0201-13:59 REF:68464-1-1-1 ()
NB:3 FRAIS:

PROCÈS-VERBAL DE SIGNIFICATION USUELLE

Je soussigné(e), **LOUIS MARTIN**, Huissier de justice, ayant mon domicile professionnel au 160, rue Cowie, bureau 101, C.P. 1089, Granby, QC, CANADA, J2G 9G6, certifié sous mon serment professionnel

CIRCONSCRIPTION FONCIERE DE ROUVILLE

PIERRE LEON GERIN

Creancier(e)

LA FERME MESANGE S.E.N.C.

Debiteur(s)

que le **01 février 2017 à 13:50 heures**,

j'ai signifié PRÉAVIS D'EXERCICE PRISE EN PAIEMENT en notant sous ma signature, le jour et l'heure de la signification, au verso de l'acte

destiné à **LA FERME MESANGE S.E.N.C.**, au soin de **NORMAND MESSIER**

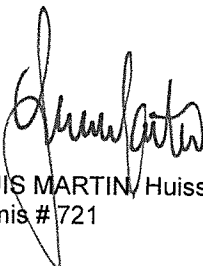
en remettant le tout au DIRIGEANT ou à un ADMINISTRATEUR de ladite PERSONNE MORALE, ou à l'un de ses AGENTS, EN MAINS PROPRES, (selon l'article 125 al. 1 du C.p.c.), soit au :

160, RUE COWIE, BUREAU 101, GRANBY.

Signification
Redaction legale
SOUS-TOTAL
TPS
TVQ
TOTAL

	\$
	\$
	\$
	\$
	\$
	\$

Granby, le 01 février 2017.



LOUIS MARTIN, Huissier de justice
Permis # 721

GERIN CUSTEAU FRANCOEUR (GERCUS)

(Q) LC 0 E0201 I0201-13:59 REF:68464-1-2-1 ()
NB:3 FRAIS:



GAUMOND & ASSOCIES S.E.N.C.

160, rue Cowie, bureau 101, C.P. 1089

Granby, QC, CA, J2G 9G6

Tél. : (450) 375-3615 Fax : (450) 263-6189

T.P.S. : 855010971RT T.V.Q. : 1208509736TQ

Longueuil, le 25 avril 2024

Objet : Dossier : 424956
Lot : 5 959 390
Cadastre : Québec
Circonscription foncière Rouville
Municipalité : Ange-Gardien
MRC : Rouville

La Commission de protection du territoire agricole du Québec effectue présentement une enquête concernant la prise en paiement du lot 5 959 390.

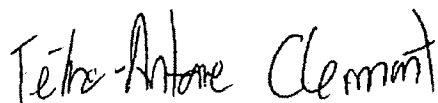
En vertu des articles 13 et 19 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q., chapitre P-41.1, ci-après la Loi) un ministère, une municipalité, une communauté ou un organisme public doit fournir à la Commission les renseignements qu'elle requiert pour l'exécution de ses fonctions.

Dans le cadre de l'exercice du pouvoir de surveillance de la Commission quant à l'application de la Loi, nous souhaitons obtenir les renseignements ou documents suivants :

- Toutes les pièces produites au dossier 450-17-006573-175

Nous vous demandons de nous transmettre les renseignements ou documents exigés d'ici le 9 mai 2024 et ce, par le service de dépôt électronique sur notre site Internet, par courriel à l'adresse suivante : felix-antoine.clermont@cptaq.gouv.qc.ca ou par la poste.

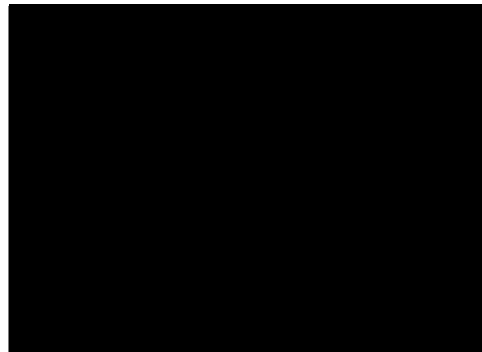
Nous vous remercions de votre précieuse collaboration et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.



Félix-Antoine Clermont, conseiller-enquêteur
Service des enquêtes

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

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



Numéro inscription :	25 747 262	Circ. foncière :	Rouville
DHM de présentation :	2020-10-08 09:00		
Registre des mentions			

VENTE
L'AN DEUX MILLE VINGT, LE SEPT OCTOBRE
(2020- 10 - 07)

DEVANT Me Helen TSALAMANDRIS, notaire exerçant à Brossard, province de Québec.

COMPARAISSENT :

Pierre Léon GÉRIN, ayant sa principale résidence au [REDACTED], agissant et ici représenté par Delphine RICHARD, son mandataire aux termes d'une procuration spécifique, reçue devant Me Henri GÉRIN, notaire le 1er octobre 2020 sous le numéro 29 231 de ses minutes, laquelle est toujours en vigueur pour être ni modifiée ou révoquée.

Ci-après nommé : le vendeur;

Olivier RAYNAULD, résidant au [REDACTED].
Et
Cynthia LALANDE, résidant au [REDACTED].

Lesquels seront acquéreurs dans la proportion suite :

- Olivier RAYNAULD** sera propriétaire de deux tiers (2/3) indivis ;
- Cynthia LALANDE** sera propriétaire d'un tiers (1/3) indivis ;

Ci-après nommés : l'acheteur;

LESQUELS conviennent :

Le vendeur vend à l'acheteur le droit de propriété dans l'immeuble dont la désignation suit:

DÉSIGNATION

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS NEUF CENT CINQUANTE-NEUF MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX (5 959 390) du "Cadastre du Québec", dans la circonscription foncière de Rouville.

Avec bâtisse dessus érigée portant le numéro 540 Z, rang Seraphine, Ange-Gardien, Québec, J0E 1E0, circonstances et dépendances.

Tel que le tout se trouve présentement avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes attachées audit immeuble et notamment sujet à des servitudes publiées au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Rouville sous les numéros 22 881 983 et 25 690 530.

Sont également inclus et/ou exclus de la présente vente tous les effets mobiliers stipulés à l'offre d'achat relatée ci-après, de ses addendums et contre-offre s'il y a lieu.

ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Le vendeur est propriétaire dudit immeuble aux termes acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Rouville sous le numéro 23 491 715.

GARANTIE

Cette vente est faite avec la garantie légale, laquelle est fournie par Normand Messier et Vincent Messier, les seuls sociétaires pour la Ferme Mésange S.E.N.C tel qu'il appert de la MO 75338 lesquels interviennent aux présentes reconnaissant leur responsabilité entière de la garantie légale envers l'acheteur. L'acheteur, par les présentes, reconnaît que ladite garantie légale qui lui ai donné en vertu des présentes, est fourni seulement par Normand Messier et Vincent Messier, les seuls sociétaires pour la Ferme Mésange S.E.N.C.

DOSSIER DE TITRES

Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur tous les titres en sa possession ainsi qu'un certificat de localisation décrivant l'état actuel de l'immeuble.

POSSESSION

L'acquéreur devient propriétaire de l'immeuble à compter de ce jour, avec possession juridique immédiate et occupation physique à compter des présentes.

TRANSFERT DES RISQUES

Nonobstant l'alinéa 2 de l'article 1456 du Code civil du Québec, l'acheteur assumera les risques afférents à l'immeuble conformément à l'article 950 du Code civil du Québec à compter de la date des présentes.

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, compte tenu du fait qu'à même le prix de vente sont acquittées aux frais du vendeur les seules dettes hypothécaires grevant l'immeuble, savoir :NIL

2) Il n'y a aucune autre servitude que celle(s) déjà mentionnée(s).

3) Tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation jusqu'au 31 décembre 2020 quant aux taxes municipales et jusqu'au 30 juin 2021 quant aux taxes scolaires francophones, les taxes scolaires anglophones n'étant point imposées sur cet immeuble.

4) Tous les droits de mutation ont été acquittés.

5) Le certificat de localisation préparé par Robert DESROCHERS arpenteur-géomètre, le 17 août 2018, sous le numéro 7367 décrit l'état actuel de l'immeuble et aucune modification n'a été apportée à l'immeuble depuis cette date.

6) Cette propriété est située dans une aire de protection du territoire agricole (RLRQ, c, P-41-1), par contre, selon la municipalité d'Ange-Gardien, la bâtisse principale fut érigée en 2002, soit après la date du dépôt du décret du 9 novembre 1978. Cependant un avis de conformité selon l'article 32 fut émis par la Commission de la protection du territoire agricole du Québec, le 6 décembre 2002, sous le numéro de dossier 329343, confirmant le droit de construire une résidence sur une partie du lot 79 originaire du cadastre de la paroisse de l'Ange-Gardien (aurait dû se lire 78 originaire du cadastre de la paroisse de l'Ange-Gardien (maintenant le lot 5 959 390 du cadastre du Québec) conformément aux droits de l'article 40 de la Loi (résidence d'agriculteur).

7) Le vendeur déclare que l'immeuble ne lui sert pas en tout ou en partie de résidence familiale.

8) Il est un résident canadien au sens de la Loi de l'impôt sur le revenu et au sens de la Loi sur les impôts et il n'a pas l'intention de modifier telle résidence. Le vendeur fait cette déclaration la croyant consciencieusement vraie et ayant la même force et le même effet que si elle était faite sous serment en vertu de la Loi sur la Preuve au Canada.

OBLIGATIONS

D'autre part, l'acheteur 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 des présentes et aussi payer à compter de la même date tous les versements en capital et intérêts à échoir sur toutes les taxes spéciales imposées avant ce jour dont le paiement est réparti sur plusieurs années.

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

4) Les acheteurs reconnaissent avoir pris connaissance du paragraphe 6) des « déclarations du vendeur »(ci-haut décrit), être informés que l'Immeuble faisant l'objet des présentes est inclus dans la "Zone Agricole", que la maison a été érigée après que les dispositions de la Loi lui aient été rendues applicables en application de l'article 40 de la Loi et qu'en conséquence, la résidence est assujettie aux droits et aux limitations résultant de l'application de cet article.

5) N'exiger du vendeur aucun titre de propriété ni certificat de recherche que ceux remis à la date de la signature des présentes, dont quittance ; l'acheteur reconnaissant avoir pris connaissance du certificat de localisation ci-dessus mentionné et s'en déclare satisfait comme représentant l'état actuel dudit immeuble. L'acheteur déclare par les présentes avoir pris connaissance dudit certificat avant ce jour et accepte l'immeuble présentement vendu tel quel accepte les irrégularités s'il y a lieu et en fait son affaire personnelle.

6) Les acheteurs déclarent être informés qu'une petite partie du champs d'épuration est située sur le lot 5 959 389 et qu'une servitude de tolérance contre ce dernier lot, a été dûment publiée à cet effet sous le numéro 25 690 530.

7) Les acheteurs reconnaissent qu'en vertu de la MO 75338 que la garantie légale rattachée à leur acquisition de cet immeuble est fourni seulement par Normand Messier et Vincent Messier, les seuls sociétaires pour la Ferme Mésange S.E.N.C.. Ceci étant, les acheteurs s'en déclarent satisfait et donne quittance à leur vendeur.

RÉPARTITIONS

Les parties reconnaissent avoir fait entre elles tous les ajustements requis en date du 7 octobre 2020 concernant notamment les taxes municipales et scolaires, foncières et de services publics et de loyers produits par l'immeuble, s'il y a lieu, et elles s'en donnent réciproquement quittance générale et finale.

Les parties reconnaissent cependant que lesdits ajustements ont été préparés sur la

foi des renseignements et documents qui étaient disponibles à la date des présentes et en cas d'erreurs ou d'omissions des préposés de la Commission Scolaire ou de la Municipalité concernées ou des parties elles-mêmes, elles s'engagent à faire entre elles tous rajustements nécessaires en date des présentes.

P R I X

Cette vente est faite pour le prix de **TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE DOLLARS (375 000.00\$)** que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acheteur, dont quittance finale.

DÉCLARATION RELATIVE À L'AVANT-CONTRAT

Cette vente est faite en exécution de l'avant-contrat en date du 20 août 2020 et accepté par le vendeur le 27 août 2020 (PA 4680, CP 38937, CP 40426, MO 73200, MO 75338, MO 92486, AS 67422, DV 86833). Sauf incompatibilité, les parties confirment les ententes qui y sont contenues mais non reproduites aux présentes.

DÉCLARATION DU VENDEUR RELATIVE AUX LOIS CONCERNANT LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES ET LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC

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

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

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 fausse ou erronée.

ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

Pierre Léon GÉRIN déclare qu'il est majeur et célibataire pour ne s'être jamais marié ou uni civilement.

Olivier RAYNAULD déclare qu'il est majeur et célibataire pour ne s'être jamais marié ou uni civilement.

Cynthia LALANDE déclare qu'elle est majeure et célibataire pour ne s'être jamais mariée ou unie civilement.

INTERVENTION LA FERME MÉSANGE S.E.N.C

Aux présentes interviennent,

Normand MESSIER, résidant au [REDACTED];
et
Vincent MESSIER, résidant au [REDACTED];

agissant au nom de la Ferme Mésange S.E.N.C. ainsi qu'en leur nom personnelle, après avoir pris connaissance des présentes, se déclarent entièrement responsable de la garantie légale offerte aux termes des présentes et aux termes de la modification qui a été signé portant le numéro MO 75338, et donne son concours et son consentement aux

présentes à toutes fins que de droit.

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.

MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE LA LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES

Les parties aux présentes, ci-après nommées le cédant et le cessionnaire, dans le but de se conformer aux prescriptions de la Loi ci-dessus relatée, établissent et reconnaissent les faits et mentions suivants :

1. Le nom et adresse du cédant est : Pierre Léon GÉRIN résidant au [REDACTED].
2. Le nom et adresse du cessionnaire est : Olivier RAYNAULD et Cynthia LALANDE résidant au [REDACTED].
3. L'immeuble faisant l'objet du présent transfert est situé dans la ville de Ange-Gardien.
4. Le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble est de **375,000.00 \$**
5. Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de **375,000.00 \$**.
6. Le montant du droit de mutation est de **4 125.00 \$**.
7. Exonération : nil _

8. Cependant, le cessionnaire reconnaît 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. Le cessionnaire s'engage 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.

9. 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 concernant les droits sur les mutations immobilières.

DONT ACTE à Brossard, sous le numéro sept mille neuf cent dix-huit (7918) des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les parties signent en présence du notaire soussigné.

Pierre Léon GÉRIN

SIGNÉ
Par : Delphine RICHARD

La Ferme Mésange S.E.N.C

SIGNÉ
par : Normand MESSIER

SIGNÉ
par : Vincent MESSIER

SIGNÉ
Normand MESSIER

SIGNÉ
Vincent MESSIER

SIGNÉ
Olivier RAYNAULD

SIGNÉ
Cynthia LALANDE

SIGNÉ
Me Helen TSALAMANDRIS, notaire
COPIE CONFORME A L'ORIGINAL DEMEURÉ EN MON ÉTUDE

Signatures numériques

Reproduction du nom du signataire du document numéro 25 747 262

Helen Tsalamandris

Nom du signataire du document 25 747 262



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

***Je certifie que la réquisition présentée le 2020-10-08 à 09:00 a été inscrite au Livre
foncier de la circonscription foncière de Rouville
sous le numéro 25 747 262.***

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Acte
Forme :	Notariée en minute
Notaire instrumentant :	Me Helen Tsalamandris
Numéro de minute :	7918

Registre des mentions

Numéro inscription :	24 799 363	Circ. foncière :	Rouville
DHM de présentation :	2019-07-31 09:00		
Registre des mentions			

VENTE

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF, le trente juillet.
(2019-07-30)

DEVANT Me Bruno CHABOT, notaire exerçant à Saint-Hyacinthe, province de Québec.

COMPARAISSENT

LA FERME MÉSANGE S.E.N.C., société en nom collectif immatriculée sous le numéro 3342242693, ayant son domicile au 1087, chemin Denison Est, Shefford, Québec, J2M 1Y6, représentée aux présentes par Normand MESSIER [REDACTED] et Pauline BÉRARD, [REDACTED], étant les seuls associés formant ladite société;

ci-après appelée “ LE VENDEUR ”;

ET

C. VOGHELL INC., société par actions constituée sous le régime de la *Loi sur les sociétés par actions* (L.R.Q., c. S-31.1), immatriculée au registre des entreprises sous le numéro 1173672503, ayant son siège au 150, rang de la Grande-Barbue, Saint-Césaire, Québec, J0L 1T0, représentée par Christian VOGHELL, président et secrétaire, dûment autorisé aux termes d'une résolution de l'administrateur unique en date du trente juillet deux mille dix-neuf (30 juillet 2019), copie de cette résolution demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée par le représentant en présence du notaire soussigné;

ci-après appelé “ L' ACQUÉREUR ”;

LESQUELS conviennent ce qui suit:

OBJET DU CONTRAT

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

DÉSIGNATION

Un immeuble situé en la municipalité d'Ange-Gardien, connu et désigné comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS NEUF CENT CINQUANTE-NEUF MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-NEUF (5 959 389) du CADASTRE DU QUÉBEC, dans la circonscription foncière de Rouville.

Avec tous les bâtiments y érigés, notamment les bâtiments agricoles et la résidence portant l'adresse 546, rang Séraphine, Ange-Gardien. Les bâtiments agricoles sont loués à LA COOP DES MONTÉRÉGIENNES et font l'objet d'un bail, lequel est ci-après décrit.

SERVITUDE

Le vendeur déclare que l'immeuble n'est l'objet d'aucune servitude, à l'exception d'une servitude par destination du propriétaire, soit une servitude de passage, d'eau et d'aqueduc et pour une ligne de transmission électrique, créée aux termes de l'acte

publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Rouville sous le numéro 22 881 983. Un plan détaillé concernant le droit de passage, la situation des puits ainsi que la ligne de transmission électrique demeure annexé à l'original des présentes après avoir été reconnu véritable et signé pour identification par les parties en présence du notaire soussigné.

ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis aux termes des actes suivants :

- i) acte de vente par Vincent MESSIER à La Ferme Mésange Enr. publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Rouville sous le numéro 178 069;
- ii) acte de cession de participations par Vincent MESSIER et al. à Pauline BÉRARD et Colette MESSIER publié audit bureau de la publicité des droits sous le numéro 206 229;
- iii) déclaration de transmission en faveur de Pauline BÉRARD publiée audit bureau de la publicité des droits sous le numéro 214 743; et
- iv) acte de cession par Colette MESSIER à Normand MESSIER publié audit bureau de la publicité des droits sous le numéro 231 874.

GARANTIE

Cette vente est faite avec la garantie légale.

DOSSIER DE TITRES

Le vendeur ne s'engage pas à remettre de dossier de titres à l'acquéreur.

POSSESSION

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

TRANSFERT DES RISQUES

Nonobstant l'alinéa 2 de l'article 1456 du *Code civil du Québec*, l'acquéreur assumera les risques afférents à l'immeuble conformément à l'article 950 du *Code Civil du Québec* à compter de la date des présentes.

DÉCLARATIONS DU VENDEUR

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

L'immeuble est libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque, sauf et excepté :

- i) une hypothèque en faveur de Pierre Léon GÉRIN créée aux termes de l'acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Rouville sous le

numéro 22 199 246, pour laquelle mainlevée sera obtenue incessamment aux frais du vendeur ;

ii) une hypothèque en faveur de 2735-4109 QUÉBEC INC. créée aux termes de l'acte publié audit bureau de la publicité des droits sous le numéro 23 689 684, pour laquelle mainlevée sera obtenue incessamment aux frais du vendeur ; et

iii) une convention de bail et d'option d'achat en faveur de LA COOP DES MONTÉRÉGIENNES signé sous seing privé le neuf mars deux mille dix-huit (9 mars 2018) et publié par avis audit bureau de la publicité des droits sous le numéro 23 698 261, dont l'acquéreur déclare avoir pris connaissance, s'en déclare satisfait et en fait son affaire personnelle. De plus, l'acquéreur déclare avoir pris acte d'une entente accessoire signée entre le vendeur et LA COOP DES MONTÉRÉGIENNES le neuf mars deux mille dix-huit (9 mars 2018) et il s'oblige à en respecter les obligations qui en découlent.

L'immeuble n'a subi ni réparation, ni transformation dans les trente-cinq jours précédant la date des présentes qui n'aient été totalement payées.

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

Tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation jusqu'au trente et un août deux mille dix-neuf (31 août 2019) quant aux taxes municipales et jusqu'au trente juin deux mille dix-neuf (30 juin 2019) quant aux taxes scolaires.

Tous les droits de mutation ont été acquittés.

L'immeuble n'est pas assujéti à une clause d'option ou de préférence d'achat dans tout bail ou autre document et à laquelle l'acquéreur pourrait être personnellement tenu, sauf et excepté l'option d'achat contenu au bail précité, dont l'acquéreur déclare avoir pris connaissance et s'en déclare satisfait.

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.

Si des travaux ont été effectués sur la propriété, depuis qu'il en est propriétaire, les travaux ont fait l'objet d'un permis émis par les autorités compétentes chaque fois que tel permis était requis et les travaux ont été exécutés en conformité avec ledit permis et les lois et règlements en vigueur.

L'immeuble est situé dans une zone agricole.

Cependant, la présente vente ne constitue pas une dérogation à la *Loi sur la Protection du Territoire et des Activités Agricoles*, parce que le vendeur ne se conserve aucun droit d'aliénation sur un lot contigu à l'immeuble vendu " ou qui lui serait par ailleurs contigu s'il n'en était pas séparé par un chemin public, un chemin de fer ou une emprise d'utilité publique, ou la superficie d'un lot sur laquelle porte un droit acquis. "

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

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.

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 le patrimoine culturel*.

Il est une société 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 a valablement acquis et a le pouvoir de posséder et de vendre l'immeuble sans autres formalités que celles qui ont déjà été observées.

DECLARATIONS DE L'ACQUEREUR

L'acquéreur fait les déclarations suivantes et s'en porte garant:

Il est une corporation résidente canadienne au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, au sens de la *Loi sur les impôts*. Ladite corporation est principalement administrée et contrôlée au Canada et y est régulièrement constituée et subsistante.

L'immeuble plus haut vendu est situé dans une aire retenue au sens de la *Loi de la Protection du territoire agricole du Québec*, en conséquence l'acquéreur reconnaît qu'il ne pourra l'utiliser que pour des fins agricoles, à moins d'une autorisation contraire.

OBLIGATIONS

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

Prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction et déclare 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.

Payer tous les impôts fonciers échus et à échoir, y compris la proportion de ceux-ci pour l'année courante à compter du vingt-cinq juin deux mille dix-neuf (25 juin 2019), payer toute taxe ou impositions relatives à la présente mutation, ainsi que tous les versements en capital et intérêts à échoir sur toutes les taxes spéciales imposées avant ce jour dont le paiement est réparti sur plusieurs années.

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

RÉPARTITIONS

Les parties déclarent avoir fait entre elles les répartitions d'usage en date des présentes suivant les états de compte fournis. Si d'autres répartitions s'avèrent nécessaires, elles seront effectuées à la même date.

DÉCLARATION RELATIVE À L'AVANT-CONTRAT

Cette vente est faite en exécution de l'avant-contrat en date du dix-neuf avril deux mille dix-neuf (19 avril 2019) accepté par le vendeur le même jour ainsi que toutes ententes écrites et/ou verbales étant intervenues entre les parties. Sauf incompatibilité, les parties confirment les ententes qui y sont contenues mais non reproduites aux présentes.

PRIX

Cette vente est faite pour le prix d'UN MILLION TROIS CENT CINQUANTE MILLE DOLLARS (1 350 000,00 \$) acompte et déduction de laquelle somme, le vendeur reconnaît avoir reçu avant ce jour de l'acquéreur la somme de dix mille dollars

(10 000,00 \$) dont quittance pour autant et la somme d'un million trois cent quarante mille dollars (1 340 000,00 \$) payée ce jour par l'acquéreur au vendeur dont quittance totale et finale.

VENTILATION

Pour les fins fiscales les parties ont convenues de répartir le prix de vente comme suit :

Fonds de terre :	1 174 999,00 \$
Bâtiments :	1,00 \$
Résidence :	175 000,00 \$
TOTAL :	<u>1 350 000,00 \$</u>

STATUTS CORPORATIF

LA FERME MÉSANGE S.E.N.C. déclare être une société légalement immatriculée et subsistante.

C. VOGHELL INC. déclare être une société légalement constituée et subsistante.

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.)

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

EN CONSEQUENCE, la présente vente est exonérée jusqu'à concurrence de la somme de cent soixante-quinze mille dollars (175 000,00 \$) selon les dispositions de la *Loi sur la taxe d'accise* et de la *Loi sur la taxe de vente du Québec*.

De plus, l'acquéreur déclare être une société et acquérir le fonds de terre et les bâtiments agricoles pour une fin autre que son utilisation personnelle.

EN CONSEQUENCE, la présente vente est taxable quant au fonds de terre et aux bâtiments agricoles selon les dispositions de la *Loi sur la taxe d'accise* et de la *Loi sur la taxe de vente du Québec*.

Les parties déclarent que la valeur de la contrepartie aux fins de la *Loi sur la taxe d'accise* et aux fins de la *Loi sur la taxe de vente du Québec* est d'un million cent soixante-quinze mille dollars (1 175 000,00 \$).

La T.P.S. représente une somme de cinquante-huit mille sept cent cinquante dollars (58 750,00 \$), et la T.V.Q représente une somme de cent dix-sept mille deux cent six dollars et vingt-cinq cents (117 206,25 \$).

L'acquéreur déclare que ses numéros d'inscription sont les suivants et que ces inscriptions n'ont pas été annulées, ni ne sont en voie de l'être :

T.P.S. 754121481 RT0001 T.V.Q: 1225652631 TQ0001

EN CONSÉQUENCE, la responsabilité relative à la perception de la T.P.S. et de la T.V.Q est supportée par l'acquéreur et il s'engage à produire dans les délais prescrits les formulaires gouvernementaux.

Les parties font ces déclarations solennelles les croyant consciencieusement vraies et sachant qu'elles ont la même force et effet que si elles étaient faites sous serment en vertu de la *Loi sur la preuve au Canada*.

ÉTATS CIVILS ET RÉGIMES MATRIMONIAUX

Pauline BÉRARD déclare être veuve non remariée ni unie civilement de feu Vincent MESSIER avec qui elle était mariée lors de l'acquisition en premières nocces sous le régime de la séparation de biens suivant contrat de mariage reçu devant Me Lindor TÉTREAU, notaire, le premier mai mil neuf cent cinquante-sept (1^{er} mai 1957) et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Verchères sous le numéro 63 183.

Normand MESSIER déclare être célibataire majeur pour ne s'être jamais marié ni uni civilement.

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.

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

Le vendeur et l'acquéreur, ci-après nommés " le cédant " et " le cessionnaire " établissent et reconnaissent les faits et les mentions suivants:

1. Les noms, prénoms, dénominations sociales et adresses du cédant et du cessionnaire dans la comparution sont exacts.

2. L'immeuble ci-dessus décrit est situé sur le territoire de la Municipalité de Ange-Gardien.

Que l'immeuble visé par le transfert est un immeuble corporel seulement et qu'il ne comprend pas de meubles visés à l'article 1.0.1 de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*.

3. Le montant de la contrepartie pour le transfert de la résidence, selon le cédant et le cessionnaire est de cent soixante-quinze mille dollars (175 000,00 \$).

4. Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation pour la résidence selon le cédant et le cessionnaire est de cent soixante-quinze mille dollars (175 000,00 \$).

5. Le montant du droit de mutation pour la résidence est de mille quatre cent quatre-vingt-quinze dollars et cinquante cents (1 495,50 \$).

6. Le montant de la contrepartie pour le transfert du fonds de terre et les bâtiments agricoles, selon le cédant et le cessionnaire est d'un million cent soixante-quinze mille dollars (1 175 000,00 \$).

7. Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation pour le fonds de terre et les bâtiments agricoles selon le cédant et le cessionnaire est d'un million quatre cent quatre-vingt-un mille cinq cents dollars (1 481 500,00 \$).

8. Le montant du droit de mutation pour le fonds de terre et les bâtiments agricoles est de vingt mille six cent quatre-vingt-seize dollars (20 696,00 \$).

9. Le cessionnaire déclare que le fonds de terre et les bâtiments agricoles feront partie, dans l'année qui suit l'inscription du transfert, d'une exploitation agricole enregistrée à son nom conformément à un règlement pris en vertu de l'article 36.15 de la *Loi sur le Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation*, (L.R.Q., chapitre M-14). Le cessionnaire bénéficie, en conséquence, de l'exonération du paiement du droit de mutation, en application de l'article 17.1 de la Loi. Cette dernière déclaration est faite sous réserve du droit pour la municipalité d'imposer un droit de mutation en vertu de la loi modifiant de nouveau, diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal. Cette loi permettant de percevoir un droit supplétif ne pouvant pas excéder 200,00 \$.

DONT ACTE à Saint-Césaire, sous le numéro VINGT-NEUF MILLE TROIS CENT HUIT (29 308) des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les parties signent en présence du notaire soussigné.

LA FERME MÉSANGE S.E.N.C.

Par : Normand MESSIER

Par : Pauline BÉRARD

C. VOGHELL INC.

Par : Christian VOGHELL

Me Bruno CHABOT, notaire

COPIE CONFORME DE L'ORIGINAL DEMEURE EN MON ETUDE

Me Bruno Chabot, notaire

Signatures numériques

Reproduction du nom du signataire du document numéro 24 799 363

Bruno Chabot

Nom du signataire du document 24 799 363



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

***Je certifie que la réquisition présentée le 2019-07-31 à 09:00 a été inscrite au Livre
foncier de la circonscription foncière de Rouville
sous le numéro 24 799 363.***

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Acte
Forme :	Notariée en minute
Notaire instrumentant :	Me Bruno Chabot
Numéro de minute :	29 308



Rechercher une entreprise au registre

État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises

Renseignements en date du 2024-04-05 09:06:18

État des informations

Identification de l'entreprise

Numéro d'entreprise du Québec (NEQ)	1173672503
Nom	C. VOGHELL INC.

Adresse du domicile

Adresse	150 rang de la Grande-Barbue Saint-Césaire (Québec) J0L1T0 Canada
---------	---

Adresse du domicile élu

Adresse	Aucune adresse
---------	----------------

Immatriculation

Date d'immatriculation	2018-05-11
Statut	Immatriculée
Date de mise à jour du statut	2018-05-11
Date de fin d'existence prévue	Aucune date de fin d'existence n'est déclarée au registre.

Forme juridique

Forme juridique	Société par actions ou compagnie
Date de la constitution	2018-05-11 Constitution
Régime constitutif	QUÉBEC : Loi sur les sociétés par actions (RLRQ, C. S-31.1)
Régime courant	QUÉBEC : Loi sur les sociétés par actions (RLRQ, C. S-31.1)

Dates des mises à jour

Date de mise à jour de l'état de renseignements	2023-11-09
Date de la dernière déclaration de mise à jour annuelle	2023-06-07 2023
Date de fin de la période de production de la déclaration de mise à jour annuelle de 2024	2024-11-01

Date de fin de la période de production de la
déclaration de mise à jour annuelle de 2023

2023-11-01

Faillite

L'entreprise n'est pas en faillite.

Fusion, scission et conversion

Aucune fusion ou scission n'a été déclarée.

Continuation et autre transformation

Aucune continuation ou autre transformation n'a été déclarée.

Liquidation ou dissolution

Aucune intention de liquidation ou de dissolution n'a été déclarée.

Activités économiques et nombre de salariés**1^{er} secteur d'activité**

Code d'activité économique (CAE)	0113
Activité	Élevage de porcs
Précisions (facultatives)	-

2^e secteur d'activité

Code d'activité économique (CAE)	0131
Activité	Culture des céréales
Précisions (facultatives)	-

Nombre de salariés

Nombre de salariés au Québec

De 1 à 5

Proportion de salariés qui ne sont pas en mesure
de communiquer en français au travail

Non tenue de déclarer cette information

Convention unanime, actionnaires, administrateurs, dirigeants, bénéficiaires ultimes et fondé de pouvoir**Actionnaires****Premier actionnaire**

Le premier actionnaire est majoritaire.

Nom de famille	VOGHELL
Prénom	Christian
Adresse du domicile	150 rang de la Grande-Barbue Saint-Césaire (Québec) J0L 1T0 Canada

Adresse professionnelle

Convention unanime des actionnaires

Il n'existe pas de convention unanime des actionnaires conclue en vertu d'une loi du Québec ou d'une autre autorité législative du Canada.

Liste des administrateurs

Nom de famille	VOGHELL
Prénom	Christian
Date du début de la charge	2018-05-11
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Président, Secrétaire
Adresse du domicile	150 rang de la Grande-Barbue Saint-Césaire (Québec) J0L1T0 Canada
Adresse professionnelle	

Dirigeants non membres du conseil d'administration

Nom de famille	Scott
Prénom	Isabelle
Fonctions actuelles	Principal dirigeant: Directrice
Adresse du domicile	150 rang de la Grande-Barbue Saint-Césaire (Québec) J0L1T0 Canada
Adresse professionnelle	

Déclaration relative aux bénéficiaires ultimes

Tous les bénéficiaires ultimes de l'entreprise ont été retracés et identifiés.

Liste des bénéficiaires ultimes

Nom de famille	Voghell
Prénom	Christian
Autres noms utilisés	
Date du début du statut	2018-05-11
Date de fin du statut	
Situations applicables au bénéficiaire ultime	Plus de 75 % des droits de vote
Adresse du domicile	150 rang de la Grande-Barbue Saint-Césaire (Québec) J0L1T0 Canada
Adresse professionnelle	

Fondé de pouvoir

Aucun fondé de pouvoir n'a été déclaré.

Administrateurs du bien d'autrui

Aucun administrateur du bien d'autrui n'a été déclaré.

Établissements

Aucun établissement n'a été déclaré.

Documents en traitement

Aucun document n'est actuellement traité par le Registraire des entreprises.

Index des documents**Documents conservés**

Type de document	Date de dépôt au registre
Déclaration de mise à jour courante	2023-11-09
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2023	2023-06-07
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2022	2022-05-16
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2021	2021-10-22
Déclaration de mise à jour courante	2021-03-02
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2020	2020-10-14
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2019	2019-08-08
Certificat de modification	2018-05-11
Déclaration initiale	2018-05-11
Certificat de constitution	2018-05-11

Index des noms

Date de mise à jour de l'index des noms 2018-05-11

Nom

Nom	Versions du nom dans une autre langue	Date de déclaration du nom	Date de déclaration du retrait du nom	Situation
C. VOGHELL INC.		2018-05-11		En vigueur

Autres noms utilisés au Québec

Aucun autre nom utilisé au Québec n'a été déclaré.



© Gouvernement du Québec

Longueuil, le 12 septembre 2023

COMPLÉMENT D'ENQUÊTE MISE À JOUR

Dossier : 424956
Date de la vérification : 28 août 2023

NATURE DES VÉRIFICATIONS

Interrogatoire de l'ancien propriétaire afin de déterminer s'il y a infraction au présent dossier.

CONTEXTE

Au présent dossier, une rencontre du propriétaire a été prévue afin de déterminer si la transaction impliquant le lot 5 959 390 contient des éléments frauduleux, selon l'ancien propriétaire, M. Normand Messier.

RÉSULTAT DE L'ENQUÊTE

Je suis arrivé sur les lieux du 12 chemin Beaudoin à Délage, sur le site de la Ferme Mésange S.E.N.C. vers 18h30 et j'ai rencontré M. Normand Messier. M. Messier était dans un bâtiment agricole et s'affairait à l'entretien sur de la machinerie.

À la suite de ma mon identification à titre d'enquêteur pour la Commission, j'ai confirmé que M. Messier était l'ancien propriétaire du lot 5 959 390 et de la ferme qui s'y retrouvait à l'époque.

J'ai procédé en demandant s'il se souvenait des circonstances entourant la vente de la propriété et de la transaction. J'ai remarqué un changement subi de l'expression faciale de M. Messier, initialement souriant pour devenir rapidement préoccupé.

Ce dernier m'explique qu'il a peu de souvenirs de cette époque, car c'était des moments sombres pour lui, où il a tout perdu. Il indique que cela l'avait profondément atteint et qu'il a recommencé une nouvelle vie à [REDACTED], ayant mis son passé et ses souvenirs loin derrière lui. J'ai poursuivi avec des questions plus précises concernant les raisons ayant motivé le propriétaire actuel à procéder de manière à lotir le lot visé et s'il avait entendu ou pris connaissance de manœuvres anormales ou d'intentions illicites. M. Messier m'indique qu'il se souvient à peine du moment de la transaction et aucunement de sa perception du moment alors qu'il y avait éprouvé beaucoup d'émotions négatives.

J'ai poursuivi avec une dernière question concernant le nouveau propriétaire afin de déterminer s'il avait reçu de l'information à l'effet que des manœuvres frauduleuses ou stratagèmes auraient été employés afin de lotir et aliéner le lot de manière illégale, ou toute autre manœuvre occulte non mentionnée. M. Messier indique que son état psychologique de l'époque a fait en sorte que ses souvenirs sont vagues et imprécis et qu'il préférerait ne plus y penser.

J'ai conclu l'entretien en remerciant M. Messier d'avoir pris le temps de me parler d'un sujet encore douloureux pour lui et l'ai encouragé à poursuivre ses activités sur sa nouvelle ferme.

L'entretien a duré approximativement 7 minutes.

Considérant que M. Normand Messier n'a aucune information pertinente à nous fournir, une déclaration sous serment n'a pas été jugée nécessaire.



Allen Furtado, enquêteur
Direction des affaires juridiques et des enquêtes



Municipalité d'Ange-Gardien
249, rue Saint-Joseph
Ange-Gardien, Québec
J0E 1E0 Téléphone: (450) 293-7575
Télécopieur: (450) 293-6635

Permis de lotissement

Demande débutée le: 16/12/2016 Demande complétée le: __/__/__ No demande: 2016-1011
Saisie par: ALEXANDRE LAMARRE
Nature: agricole No permis: 2016-1010

Identification**Propriétaire**

BERARD PAULINE

Demandeur

BERARD PAULINE

Émilie Martin-Ouellet

Copropriétaire

MESSIER NORMAND

Adresse**Téléphone**

() -

Emplacement

Matricule: 5325-00-8589-0-000-0000

Adresse: 538, RANG SERAPHINE

Zones: 501

Code de zonage: Vert

Secteur d'inspection: Nord autoroute

Arrondissement:

Frontage: 234.230 m

Profondeur: 0.000 m

Superficie: 405 477.100 m²

Nombre de logements: 3

District électoral:

Code d'utilisation: 8125

Code d'utilisation projetée: 8125

Service:

Arpenteur**Arpenteur-géomètre**

Daniel Touchette

474, RUE DESJARDINS SUD

GRANBY (QUÉBEC)

J2G 7K7

Téléphone: (450) 777-8883

Télécopieur: (450) 777-5506

Responsable: Émilie Martin-Ouellet

Téléphone: (450) 777-8883

No du plan (dossier): 1122880

No des minutes: 1815

Date du plan (dossier): 28/11/2016

Règlements / Articles**Règlement de lotissement**

Documents requis	Requis	Reçu	Date réception
PLAN DE LOTISSEMENT	☒	☒	16/12/2016
Formulaire	☒	☒	16/12/2016

Lots concernés (Rénovation)

Partie	Lot	Frontage	Profondeur	Superficie
	3518695	0.00	0.00	0.00
	3890262	0.00	0.00	0.00

Lots projetés

Lot	Frontage / Prof.	Superficie	Irr.	Vocation / Matricule	Cédé	No Civ./ Zone	Voie publique
5959388	62.85	5 000.00	☐		☐	0	
	101.82					Vert+	
5959389	117.31	396 477.10	☐		☐	0	
	1 716.33					Vert+	
5959390	54.01	4 000.00	☐		☐	0	
	75.51					Vert+	

Renseignements comptables

Superficie totale		Évaluation	
Superficie des lots concernés	405 477.100 m ²	Évaluation des lots concernés:	758 900,00 \$
Superficie des lots projetés:	405 477.100	Coût projeté unitaire :	0,00 \$
		Évaluation des lots projetés:	0,00 \$

Coût du permis

Montant du permis:	125,00 \$	No facture:	
Montant du dépôt de garantie:	0,00 \$	No reçu: 170337	
		Montant total:	125,00 \$

Description de l'opération cadastrale:

Le lot 5 959 388 possède encore un bâtiment agricole, donc il peut rester à des fins agricoles, donc une déclaration n'est pas obligatoire dans le cadre du permis auprès de la Municipalité selon notre réglementation. Toutefois, le propriétaire en demandera auprès de la CPTAQ, puisqu'il veut détacher le lot en raison du droit acquis du 5000 m² pour le vendre par la suite.

De plus, le lot 5 959 390 va rester au même propriétaire, donc une déclaration n'est pas nécessaire. C'est simplement pour des fins hypothécaires.

Lot non desservi (ni aqueduc, ni égout sanitaire)	4 000	50,0	75,0
---	-------	------	------

Commentaires

Signature du demandeur

Emilie MARTIN-COELHO A-G

Je soussigné(e) ~~BERARD PAULINE~~, déclare par la présente que les renseignements donnés ci-contre sont complets et exacts et que, si le permis m'est accordé, je me conformerai aux conditions du présent permis de même qu'aux dispositions des lois et règlements pouvant s'y rapporter.

Signé à Municipalité d'Ange-Gardien ce

16 décembre 2016

Signé par

Emilie (COELHO) ag.

Permis

Date émission: 16/12/2016

No permis

2016-1010

Responsable du dossier:

ALEXANDRE LAMARRE

Signature :

Alexandre Lamarre



Mètres 50 100



Q88108-210



Q92113-260



Mètres 50 100



Mètres 50 100

Ferme Mésange et 2735-4109 Québec inc.

2017 QCRMAAQ 62

RÉGIE DES MARCHÉS AGRICOLES ET ALIMENTAIRES DU QUÉBEC

Dossier : 174-07-10-53

Décision : 11317
Date : 8 novembre 2017
Présidente : Diane Vincent
Régisseurs : Daniel Diorio
Lucille Brisson

OBJET : Demande d'exemption à la suspension de transfert de quota en vertu du Règlement sur la production et la mise en marché du poulet

LA FERME MÉSANGE SENC

FERME AVIGERBE INC.

NICOLAS DUJARDIN

Demandeurs

Et

2735-4109 QUÉBEC INC.

PIERRE-LÉON GÉRIN

ÉLEVEURS DE VOLAILLES DU QUÉBEC

Mis en cause

DÉCISION

LE CONTEXTE

[1] Le 6 avril 2017, la Régie des marchés agricoles et alimentaires du Québec (la Régie) reçoit de La Ferme Mésange SENC (Mésange) une demande d'exemption à la suspension de

transfert de quota et à l'application de l'article 35 (la Demande) du *Règlement sur la production et la mise en marché du poulet*¹ (le Règlement).

[2] Mésange est la propriété de Normand Messier et Pauline Bérard-Messier. Elle est détentrice d'un quota de poulet de 954 m². Elle souhaite vendre la totalité de son quota.

[3] Le 15 juillet 2016, Ferme Avigerbe inc. (Avigerbe) a signé une promesse d'achat pour acquérir de Mésange 354 m² de quota.

[4] Le 23 mars 2017, Nicolas Dujardin (Dujardin) a signé une promesse d'achat pour acquérir de Mésange 600m² de quota.

[5] Les Éleveurs de volailles du Québec (les ÉVQ), par résolutions 10.002, du 19 janvier 2010, et 10.011, du 26 janvier 2010, ont décidé de suspendre le transfert de quota et cette suspension est en vigueur depuis ce temps.

Selon l'article 44 du Règlement, la suspension des transferts de quota commencée en janvier 2010 se terminera à l'entrée en vigueur d'un règlement prévoyant de nouvelles modalités des transferts de quota.

[6] Au moment de la Demande, un tel règlement n'est toujours pas en vigueur et il était impossible de déterminer la date d'entrée en vigueur de ce nouveau règlement.

[7] Depuis la suspension des transferts de quota, Mésange ne peut vendre son quota, sans que la Régie lui accorde l'exemption demandée.

[8] Les ÉVQ ne s'opposent pas à la demande d'exemption et s'en remettent à la discrétion de la Régie. Toutefois, elle demande que l'exemption, si elle est accordée, soit conditionnelle au paiement des pénalités et contributions dues par Mésange, le cas échéant, ainsi qu'au dépôt de l'attestation d'absence d'hypothèque sur le quota, selon l'Annexe 4 du Règlement.

LES QUESTIONS EN LITIGE

[9] La Régie doit déterminer si, en vertu de l'article 36 de la *Loi sur la mise en marché des produits agricoles, alimentaires et de la pêche*² (la Loi), elle doit exempter Mésange de la suspension des transferts de quota, et si oui, elle doit en fixer les conditions.

[10] La Régie doit également déterminer si Mésange peut être exemptée de l'application de l'article 35 du Règlement afin de pouvoir transférer le quota à Avigerbe et Dujardin.

L'ANALYSE

- Exemption à la suspension de transfert de quota

¹ RLRQ, c. M-35.1, r. 292.

² RLRQ, c. M-35.1.

[11] En raison des difficultés financières de Mésange, sa production de volailles a cessé depuis plusieurs mois, la machinerie a été vendue et les terres ont été mises en location.

[12] Les mis en cause, 2735-4109 Québec inc. (représentée par Henri Gérin) et Pierre-Léon Gérin, ont des hypothèques mobilières sur le quota de poulet détenu par Mésange, et ils en sont les principaux créanciers.

[13] Le 17 février 2017, ils autorisent la présentation de la demande d'exemption soumise à la Régie. Henri Gérin indique que Mésange a une dette cumulée envers ces deux créanciers, d'environ 2,800,000 \$ en capital et intérêts. Il mentionne également que des dettes additionnelles, non garanties, font en sorte que la dette totale de Mésange, peut être estimée à environ 3,600,000 \$.

[14] Normand Messier témoigne à l'effet que, depuis plusieurs mois, Mésange ne rembourse plus ses dettes à échéance, ce qui représente environ 340,000 \$ par année.

[15] La situation financière qu'il décrit est en lien avec son état de santé depuis 2013. Sa maladie l'a amené à prendre de mauvaises décisions et finalement, au fil du temps, à perdre le contrôle de la situation.

[16] En mars 2015, Mésange a présenté une demande de médiation conformément à la *Loi sur la médiation en matière d'endettement agricole*³ de manière à ce qu'elle puisse offrir une proposition de règlement à ses nombreux créanciers et afin de demander une période de suspension des procédures pouvant être intentées contre elle en recouvrement de créances. Les créanciers ont rejeté les propositions émanant des rencontres organisées par le Service de médiation en matière d'endettement agricole. Plusieurs poursuites judiciaires contre Mésange sont présentement pendantes.

[17] La Régie constate que la situation financière de Mésange est telle qu'elle n'est plus en mesure de produire du poulet ni d'exploiter ses terres, parce qu'elle est trop endettée envers ses fournisseurs et ses créanciers hypothécaires.

[18] Après la séance publique, le 17 octobre 2017, les ÉVQ confirment que l'acquisition de 354 m² de quota par Avigerbe et de 600 m² de quota par Dujardin, ne contreviendrait à aucune disposition du Règlement autre que celle relative à la suspension des transferts de quota.

[19] L'article 36 de la Loi donne à la Régie le pouvoir d'exempter une personne de l'application de dispositions réglementaires :

36. La Régie peut, aux conditions et pour la période qu'elle détermine :

1° exempter de l'application totale ou partielle de l'acte constitutif d'une chambre, d'un plan, d'un règlement ou d'une convention, toute personne ou catégorie de personnes, ou toute société engagées dans la production ou la mise en marché d'un produit agricole ou la mise en marché d'un produit de la pêche ou de toute classe ou variété de ces produits;

³ LC, 1997, c. 21.

[...]

[20] La situation de Mésange est exceptionnelle compte tenu du temps écoulé depuis la suspension des transferts de quota et des circonstances qui ont mené aux difficultés financières de l'entreprise, notamment l'état de santé de Normand Messier.

[21] La Régie considère que le maintien de la production du quota détenu par Mésange est favorable à une mise en marché efficace et ordonnée du poulet. Il y a lieu d'accueillir la demande de Mésange d'être exemptée de la suspension du transfert de quota décrétée par les ÉVQ.

- Exemption de l'application de l'article 35 du Règlement

[22] À partir de 2012, Mésange exploitait la ferme et louait le quota de Aline Trottier. Le 15 juillet 2016, par sa Décision 10901, la Régie a exempté Aline Trottier de l'application de la suspension de transfert de quota pour lui permettre de transférer 354 m² de quota de poulet à Ferme Mésange à compter de la période de production A-140. La période A-140 a débuté, le 30 octobre 2016 et s'est terminée, le 24 décembre 2016.

[23] Selon l'article 35 du Règlement, Mésange doit produire à la fois le quota qu'elle détenait avant la nouvelle acquisition et le quota nouvellement acquis, durant au moins 6 périodes, avant d'être autorisée à céder tout ou partie de son quota. Le texte de l'article 35 se lit comme suit :

35. Le cessionnaire d'un quota ou d'une partie de quota doit, durant au moins 6 périodes suivant la date de la prise d'effet du transfert, produire à la fois le quota qu'il produisait et le quota nouvellement acquis avant d'être autorisé à céder tout ou une partie de son quota.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'un transfert par suite du décès du titulaire, d'un cas de force majeure ou d'une prise en paiement conformément aux dispositions de l'article 42.

[24] Dans ce cas-ci, les 6 périodes de production s'échelonnent jusqu'à la période A 146, soit celle débutant, le 1^{er} octobre 2017 et se terminant le, 25 novembre 2017. Mésange n'a pas produit durant les 6 périodes, tel que le prévoit l'article 35 du Règlement. Une exemption de la suspension du transfert de quota ne peut être accordée sans que la Régie n'exempte également Mésange de l'application de l'article 35.

[25] Pour les motifs invoqués précédemment, la Régie considère qu'il y a lieu également d'exempter Mésange de l'application de l'article 35.

- Conditions au transfert de quota

[26] Les articles 36 et 36,1 du Règlement prévoient ce qui suit :

36. Le cessionnaire d'un quota assume au prorata de son acquisition les pénalités, les contributions, les reprises et les réductions en kilogrammes imposées au cédant en application du présent règlement et exigibles à la date de prise d'effet du transfert.

36.1. Les Éleveurs de volailles du Québec ne peuvent approuver un transfert de quota avant que les pénalités et les contributions assumées par le cessionnaire en vertu de l'article 36 aient été acquittées.

[27] Dans la présente affaire, les cessionnaires sont Avigerbe et Dujardin. Ils devront se conformer à l'article 36, en assumant le paiement des pénalités et contributions dues par Mésange, le cas échéant.

[28] L'annexe 4, à laquelle réfère l'article 27 du Règlement, est une déclaration sous serment par le producteur, selon laquelle l'hypothèque mobilière qui grève le quota a été radiée. Les ÉVQ demandent que le transfert soit conditionnel à la signature de cette déclaration. Il y a lieu d'ordonner la signature et le dépôt de ce document.

POUR CES MOTIFS, LA RÉGIE DES MARCHÉS AGRICOLES ET ALIMENTAIRES DU QUÉBEC :

EXEMPTÉ La Ferme Mésange SENC de la suspension des transferts de quota décrétée, le 26 janvier 2010 par les Éleveurs de volailles du Québec, aux fins de transférer un quota de 354 m² à Ferme Avigerbe inc. et un quota de 600 m² à Nicolas Dujardin;

EXEMPTÉ La Ferme Mésange SENC de l'application de l'article 35 du *Règlement sur la production et la mise en marché du poulet* pour permettre le transfert du quota à Ferme Avigerbe inc. et à Nicolas Dujardin;

ORDONNE aux Éleveurs de volailles du Québec de transférer le quota de poulet V05-1966 de La Ferme Mésange SENC inc. à Ferme Avigerbe inc. et à Nicolas Dujardin selon les parts suivantes : 354 m² à Ferme Avigerbe inc. et 600 m² à Nicolas Dujardin, conditionnellement au paiement des pénalités et contributions dues par La Ferme Mésange SENC, le cas échéant, ainsi qu'au dépôt de l'attestation d'absence d'hypothèque sur le quota, conforme à l'annexe 4 du *Règlement sur la production et la mise en marché du poulet*, laquelle est annexée à la présente décision.

(s) Diane Vincent

(s) Daniel Diorio

(s) Lucille Brisson

M^e Alizée Savaria
Gaudet Cabanac avocats inc.
Procureure de La Ferme Mésange SENC

M^e Marie-Ève Gagné

BMA Avocats
Procureure des Producteurs de volailles du Québec

Date d'audition : le 15 septembre 2017

ANNEXE 4

PROVINCE
DE QUÉBEC

DÉCLARATION SOUS SERMENT

Je soussigné,

—

domicilié au

affirme solennellement ce qui suit :

1. Je suis un producteur visé par le Plan conjoint des producteurs de volailles du Québec, j'exploite mon entreprise sous le nom de :

—

et je suis titulaire du quota numéro

_____.

2. À ce jour, aucune hypothèque ne grève ce quota ni le produit de son aliénation éventuelle.

3. L'hypothèque mobilière inscrite au Registre des droits personnels et réels mobiliers le _____ sous le numéro

a été radiée par l'inscription numéro _____.

4. Je joins à la présente déclaration un état certifié attestant l'absence d'hypothèque ou sa radiation.

SIGNÉ à _____ le

_____.

RMAAQ

Décision 11317

(personne faisant la déclaration)

Déclaration faite sous serment à _____ le _

_____.

—

—

(personne habilitée à recevoir le serment)

Numéro inscription :	21 642 793	Circ. foncière :	Rouville
DHM de présentation :	2015-06-23 10:06		
Registre des mentions			
Mention résultant d'une radiation			

Réquisition No : [23 672 833](#)Présentée le : 2018-02-26

L'inscription du préavis d'exercice- vente sous contrôle justice résultant du document ou de la réquisition N° 21 642 793 est supprimée par mention omise.

Mention inscrite le : 2018-02-26

23 JUI 2015 10:06
heure-minute

21 642 793

C A N A D A

PROVINCE DE QUÉBEC
BUREAU DE LA PUBLICITÉ DES DROITS
DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE ROUVILLE

**PRÉAVIS D'EXERCICE D'UN DROIT HYPOTHÉCAIRE
DE VENTE SOUS CONTRÔLE DE JUSTICE**
(Art. 2757 et ss. et 2791 et ss. C.c.Q.)

Date et lieu

Le 16^e jour de juin de l'an deux mille quinze (2015), à Montréal, province de Québec.

Nature du droit hypothécaire exercé

Préavis d'exercice du droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice conformément aux articles 2757 et suivants et 2791 et suivants du *Code civil du Québec*.

Personne donnant l'avis

CAISSE POPULAIRE DE L'ANGE-GARDIEN, une coopérative régie par la *Loi sur les coopératives de services financiers*, ayant son siège social au 101, rue Canrobert, c.p. 128, Ange-Gardien, province de Québec, JOE 1E0 (ci-après la « **Créancière** »).

Personne à qui l'avis est donné

LA FERME MÉSANGE S.E.N.C., société en nom collectif immatriculée sous le numéro 3342242693, ayant son domicile 538, rang Séraphine, Ange-Gardien, province de Québec, JOE 1E0 (ci-après la « **Débitrice** »).

Origine du droit hypothécaire exercé

Les droits hypothécaires visés par le présent préavis sont ceux découlant de l'acte hypothécaire ci-dessous :

- 2 -

- Acte de garantie hypothécaire immobilière daté au 31 août 2012 et publié le 4 septembre 2012 au Registre foncier du Québec, circonscription foncière de Rouville, sous le numéro 19 384 091, aux termes duquel la Débitrice a hypothéqué en faveur de la Créancière les immeubles plus amplement décrits ci-dessous jusqu'à concurrence de 3 000 000,00\$, portant intérêts au taux de 15% l'an.

(Ci-après l'«**Hypothèque** »)

DÉSIGNATION

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro **TROIS MILLIONS CINQ CENT DIX-HUIT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-QUINZE (3 518 695)** au cadastre du Québec, circonscription foncière de Rouville.

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro **TROIS MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DEUX (3 890 262)** au cadastre du Québec, circonscription foncière de Rouville.

Avec bâtisse portant les numéros 538, 540 et 546, rang Séraphine, Ange-Gardien, province de Québec, J0E 1E0.

(ci-après l'«**Immeuble** »)

Obligations garanties

L'Hypothèque a été consentie par la Débitrice afin de garantir le remboursement de ses obligations envers la Créancière aux termes d'une Offre de financement datée du 27 juillet 2014 par laquelle la Créancière a consenti à la Débitrice une facilité de crédit variable et de crédit rotatif au montant de 3 000 000,00 \$, portant intérêt au taux préférentiel de la Caisse centrale Desjardins + 0,75% l'an;

(ci-après le «**Prêt** »)

Dénonciation des défauts

La Débitrice est en défaut aux termes de l'Hypothèque et du Prêt, notamment en ce que :

- La Créancière avait accordé à la Débitrice, par lettre et entente dûment signée du 13 mai 2014, un délai pour voir au remboursement de l'entièreté de ses avances au plus tard le 31 janvier 2015;

- 3 -

- La Débitrice n'a pas rencontré l'échéance du remboursement;
- La Créancière a mis la Débitrice en demeure de rembourser les sommes due dans un délai de 15 jours ouvrables suivant la réception, par voie de lettre datée du 26 février 2015, mais cette dernière a fait défaut de rembourser lesdites sommes;
- La Créancière a transmis à la Débitrice le 26 février 2015 un Avis de l'intention de mettre à exécution ses garanties (article 244 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*);
- La Créancière a transmis à la Débitrice le 26 février 2015 un Préavis de réalisation de sûreté suivant la *Loi sur la médiation agricole*.

Ces défauts ont rendu la totalité de la dette due à la Créancière aux termes des actes ci-dessus mentionnés immédiatement due et exigible.

Montant de la créance

Aux termes du Prêt, la Débitrice est endettée envers la Créancière en date du 20 février 2015 pour une somme de **1 893 391,43 \$** en capital et intérêts, somme à parfaire en intérêts, frais et pénalités payables.

EN CONSÉQUENCE, soyez avisé que la Créancière sujet et sous réserves de ses autres droits et recours, entend exercer les droits hypothécaires consistant en la vente sous contrôle de justice de l'Immeuble ci-avant désigné, et ce, dès l'expiration du délai de soixante (60) jours à compter de la date de l'inscription du présent avis.

Vous êtes aussi sommé de délaisser l'immeuble ci-avant désigné avant l'expiration de ce délai de rigueur de soixante (60) jours prévu au présent avis.

Si vous consentez à un tel délaissement dans ce délai imparti de soixante (60) jours, veuillez en aviser par écrit le soussigné et signer un acte de délaissement volontaire consenti dans la forme devant en permettre la publication, ce qui vous évitera qu'un jugement en délaissement soit rendu contre vous.

Droit de la Débitrice de remédier aux défauts

La Débitrice ou toute personne intéressée peut faire échec à l'exercice des droits de la Créancière en tout temps avant la vente sous contrôle de justice de l'Immeuble, en remédiant aux défauts susmentionnés ainsi qu'à

- 4 -

tout défaut subséquent, et en payant les intérêts additionnels et les frais de la Créancière.

Le paiement est payable en fidéicommis au bureau des procureurs autorisés de la Créancière, soit BCF s.e.n.c.r.l., à l'attention de Me Claude Paquet, au 1100, boul. René-Lévesque Ouest, bureau 2500, Montréal (Québec) H3B 5C9.

Recours réservés

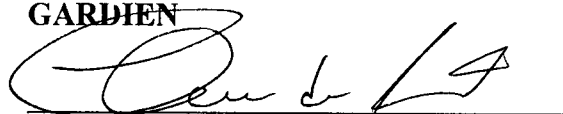
Ce préavis est expédié à la Débitrice sans préjudice au droit de la Créancière d'exercer tout autre recours dont il n'est pas fait mention aux présentes, dont notamment, sans restreindre la généralité de ce qui précède, le droit de réclamer de la Débitrice tout reliquat du solde impayé après la vente sous contrôle de justice de l'Immeuble.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE

MONTREAL, le 16 juin 2015

**CAISSE POPULAIRE DE L'ANGE-
GARDIEN**

Par:



Claude Paquet, avocat

BCF S.E.N.C.R.L.

Procureurs de **Caisse populaire de l'Ange-
Gardien**

1100, boul. René-Lévesque Ouest

Bureau 2500

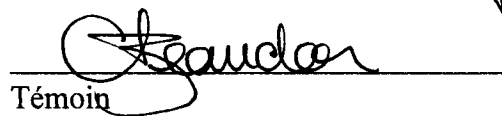
Montréal (Québec) H3B 5C9

Tél. : (514) 397-6907

Télec. : (514) 397-8515



Témoin



Témoin

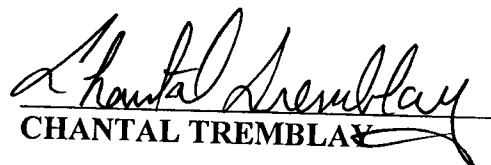
- 5 -

AFFIDAVIT

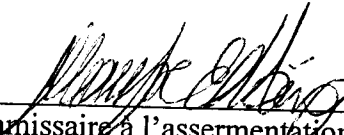
Je, soussignée, **CHANTAL TREMBLAY**, parajuriste, exerçant ma profession au 1100, boul. René-Lévesque O., bureau 2500, Montréal, Québec, H3B 5C9, affirme solennellement ce qui suit :

1. Je suis l'un des deux témoins à la signature du préavis d'exercice du droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice joint aux présentes ;
2. Ce préavis, signé à Montréal en date du 16 juin 2015, est donné par CAISSE POPULAIRE DE L'ANGE-GARDIEN, à titre de créancière, à LA FERME MÉSANGE S.E.N.C. à titre de Débitrice;
3. Cet avis a été signé par Me Claude Paquet, ainsi que par Me Caroline Beaudoin, l'autre témoin, lesquels ont signé en ma présence et en la présence l'un de l'autre.

ET J'AI SIGNÉ :


CHANTAL TREMBLAY

Déclarée solennellement devant moi
à Montréal, ce 16 juin 2015


Commissaire à l'assermentation
pour le Québec



CANADA, PROVINCE DE QUEBEC
DISTRICT DE
COUR
NO 9764121,

Caisse Populaire De l'Ange-
Gardien

Partie demanderesse

-vs-

La Ferme Mesange S.E.N.C.

Partie défenderesse

-----HONORAIRES-----
Signification..... \$
Routes....(60 Km).... \$
Frais Gestion E'J'..... \$
Sous-total:...\$
TPS fédérale..... \$
TVQ Provinciale..... \$
Total (9764121):...\$

** au 538 Rang Séraphine à
Ange Gardien

Je soussigné, Robert Patenaude, # 001, ayant une
place d'affaires au 104, rue Du Sud, suite 320-A
à Cowansville, Qc., district de Bedford,
Huissier de Justice du Québec, certifie
sous mon serment d'office qu'le
19ième jour de juin 2015 à 05:145,
j'ai signifié le (la) présent(e)
PREAVIS D'EXERCICE D'UN DROIT HYPOTHECAIRE DE VENTE
SOUS CONTROLE DE JUSTICE ET AFFIDAVIT
à La Ferme Mesange S.E.N.C.

en laissant copie dûment certifiée, parlant et
laissant la (les) dite(s) pièce(s)
à son établissement
d'entreprise, en parlant à une personne
raisonnable qui en a la garde et autorisée,
laquelle s'étant nommée comme étant
Pauline Berard
au 538 rang Séraphine
Ange Gardien, Qc.

et j'ai noté sous ma signature la date et
l'heure de la signification au verso de
l'acte de procédure ainsi signifié.
Je certifie de plus que la distance autorisée par le
C.P.C. est de 30 kilomètres et que la distance néces-
sairement parcourue est de 60 kilomètres.
Rte 1: 18/06/2015 à 16H40 30Km-absent, laissé carte**
Granby, ce 19 juin 2015

Me(s) Saulnier, Robillard, Lortie et Ass.
V/D:

Numéro de T.P.S.: R898343330 de T.V.Q.: 1018924494

Bienvenue, Patenaude, Huissiers de justice HUISSIERS
135 St-Jacques, suite 1, Granby, PQ. J2G 9A7
Tel: 450-378-1216 - Sans frais 800-403-3849

RAPPORT DE SIGNIFICATION


Huissier

17 JUIN 2015

**BUREAU DE LA PUBLICITÉ DES DROITS
DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE
ROUVILLE**

À : LA FERME MÉSANGE S.E.N.C.



Débitrice

**DE : CAISSE POPULAIRE DE L'ANGE-
GARDIEN**

Créancière

**PRÉAVIS D'EXERCICE D'UN DROIT
HYPOTHÉCAIRE DE VENTE SOUS
CONTRÔLE DE JUSTICE**
(art. 2757 et ss. et 2791 et ss. C.c.Q.)

ORIGINAL

Me Claude Paquet

Notre dossier: 37332.45

BCF AVOCATS
D'AFFAIRES

1100, boul. René-Lévesque Ouest, 25^e étage
MONTREAL, QUÉBEC, CANADA
H3B 5C9
Tel: (514) 397-6907
Fax: (514) 397-8515

BB 7462

6837251.1

3892976-201 P

Inscrite

Signatures numériques

Reproduction du nom du signataire du document numéro 21 642 793

Aucune signature

Nom du signataire du document 21 642 793



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

Je certifie que la réquisition présentée le 2015-06-23 à 10:06 a été inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Rouville sous le numéro 21 642 793.

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Avis	
Forme :	Sous seing privé	
Nature générale :	Préavis d'exercice - Vente sous contrôle justice	
Nom des parties :	Créancier	Caisse populaire de l'Ange-Gardien
	Débiteur	La Ferme Mésange s.e.n.c.

Longueuil, le 12 juillet 2017

AVIS DE CONFORMITÉ

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

La Ferme Mésange senc
a/s Madame Pauline Bérard
538, rang Séraphine
Ange-Gardien (Québec) J0E 1E0

Objet:	Dossier	:	416014
	Lot(s)	:	6 048 383
	Cadastre	:	Cadastre du Québec
	Circonscription foncière	:	Rouville
	Superficie	:	0,5 hectare
	Municipalité	:	Ange-Gardien
	MRC	:	Rouville
	Date de réception	:	2 mai 2017

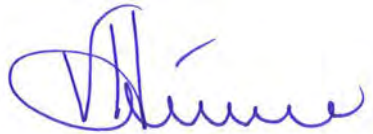
Madame,

Votre déclaration datée du 20 avril 2017, produite à la Commission de protection du territoire agricole du Québec pour procéder à un lotissement ou à une aliénation dans l'exercice d'un droit que vous invoquez aux articles 101 et 103 de la Loi, a maintenant fait l'objet d'une vérification.

Le projet d'acte que vous avez soumis est conforme à la Loi.

Nous vous rappelons que vous devez également respecter toutes normes applicables en vertu d'autres lois ou règlements.

Veuillez recevoir, Madame, nos cordiales salutations.



Vanessa Héroux, technicienne juridique
Service des enquêtes

c. c. Me Henri Gérin, notaire

Longueuil, le 8 novembre 2016

POSTE RECOMMANDÉE

AVIS DE NON-CONFORMITÉ
Article 100.1 – Loi sur la protection du territoire
et des activités agricoles

Me Henri Gérin, notaire
38, rue Child, 110
Coaticook (Québec) J1A 2B1

Objet: Dossier : 413200
 Lot(s) : 3 518 695-P
 Cadastre : Cadastre du Québec
 Circonscription foncière : Rouville
 Superficie visée : 0,5 hectare
 Municipalité : Ange-Gardien
 MRC : Rouville
 Date de réception : 7 septembre 2016

Maître,

Votre déclaration du datée du 8 août 2016, produite à la Commission pour procéder à un lotissement ou à une aliénation dans l'exercice d'un droit que vous invoquez aux articles 101 et 103 de la Loi, a maintenant fait l'objet d'une vérification.

Nous devons vous indiquer que ce projet de lotissement ou d'aliénation n'est pas conforme à la Loi. En effet, pour délimiter la superficie de droits acquis, vous devez d'abord inclure tous les usages accessoires présents à l'entrée en vigueur de la Loi ainsi que ceux ajoutés (art.101). Or, ce n'est pas le cas en l'espèce puisque, selon les photos aériennes de 1976 et de 1979, il y avait une piscine située à l'emplacement du petit garage actuel. Vous devez donc inclure cette superficie dans le calcul avant de porter l'extension à 5 000 mètres carrés tel que prévu par l'article 103.

Le présent avis de non-conformité peut être révisé par la Commission sur demande d'une personne intéressée, dans les soixante (60) jours de sa date d'émission.

Par ailleurs, le présent avis n'affecte pas votre droit de demander l'autorisation requise de la Commission: le formulaire de demande, ainsi qu'un guide explicatif, renfermant l'information sur les étapes nécessaires sont disponibles sur le site Internet de la Commission (www.cptaq.gouv.qc.ca) ou à la municipalité.



Marie-Ève Parenteau, technicienne juridique
Service des enquêtes

c. c. Ferme Mésange senc

Longueuil, le 25 janvier 2017

AVIS DE CONFORMITÉ
Article 32.1 – Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles

Me Henri Gérin, notaire
38, rue Child, bureau 110
Coaticook (Québec) J1A 2B1

Objet:	Dossier	:	414174
	Lot(s)	:	3 518 695-P
	Cadastre	:	Cadastre du Québec
	Circonscription foncière	:	Rouville
	Superficie	:	0,5 hectare
	Municipalité	:	Ange-Gardien
	MRC	:	Rouville
	Date de réception	:	17 novembre 2016

Maître,

Votre déclaration datée du 15 novembre 2016, produite à la Commission de protection du territoire agricole du Québec pour procéder à un lotissement ou à une aliénation dans l'exercice d'un droit que vous invoquez aux articles 101 et 103 de la Loi, a maintenant fait l'objet d'une vérification.

Le projet d'acte que vous avez soumis est conforme à la Loi.

Nous vous rappelons que vous devez également respecter toutes normes applicables en vertu d'autres lois ou règlements.

Veuillez recevoir, Maître, nos cordiales salutations.



Marie-Ève Parenteau, technicienne juridique
Service des enquêtes

c. c. Municipalité de Ange-Gardien
 La Ferme Mésange, SENC

Longueuil, le 26 avril 2018

AVIS DE CONFORMITÉ

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

Therrien Couture sencrl
a/s Me Martin Lavoie, notaire
1910, rue King Ouest, bureau 320
Sherbrooke (Québec) J1J 2E2

Objet:	Dossier	:	419343
	Lot(s)	:	5 959 388
	Cadastre	:	Cadastre du Québec
	Circonscription foncière	:	Rouville
	Superficie	:	0,5 hectare
	Municipalité	:	Ange-Gardien
	MRC	:	Rouville
	Date de réception	:	22 mars 2018

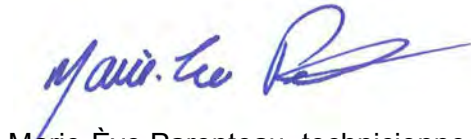
Maître,

Votre déclaration datée du 9 mars 2018, produite à la Commission de protection du territoire agricole du Québec pour procéder à un lotissement ou à une aliénation dans l'exercice d'un droit que vous invoquez aux articles 101 et 103 de la Loi, a maintenant fait l'objet d'une vérification.

L'acte publié le 12 mars 2018 sous le numéro 23 697 411 est conforme à la loi.

Nous vous rappelons que vous devez également respecter toutes normes applicables en vertu d'autres lois ou règlements.

Veuillez recevoir, Maître, nos cordiales salutations.



Marie-Ève Parenteau, technicienne juridique
Service des enquêtes

c. c. Municipalité de Ange-Gardien
 La Ferme Mésange, SENC