

ACTE DE VENTE

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,
le dix-neuf décembre

DEVANT Me Félix ROCHON, notaire à Sainte-Adèle, District de Terrebonne,
Province de Québec, Canada.

COMPARAISSENT

Paul Jr. BERNARD, résidant au 53, chemin du Lac-Morency, Saint-Hippolyte,
Québec, J8A 2N3;

Ci-après désigné : **" LE VENDEUR "**

ET

Michel FAUBERT, résidant au 17322, rue Thomas-Baillargé, Montréal,
Québec, H9J 3P4;

Ci-après désigné : **" L'ACHETEUR "**

LESQUELS déclarent et conviennent ce qui suit :

OBJET DU CONTRAT

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

DÉSIGNATION

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro **DEUX MILLE SEPT CENT SOIXANTE-CINQ MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-NEUF (2 765 289)** du **CADASTRE DU QUÉBEC**, dans la circonscription foncière de **Terrebonne**.

Avec bâtisse dessus construite, portant le numéro 53, chemin du Lac-Morency, Saint-Hippolyte, Québec, J8A 2N3 avec toutes les circonstances et dépendances.

Cet emplacement avec la bâtisse dessus construite est montré au plan minute numéro 3814 préparé par Mathieu Vanasse, arpenteur-géomètre le deux décembre deux mille dix-neuf (02-12-2019) qui accompagne un certificat de localisation dont l'acheteur a pris communication et obtenu copie et dont il se déclare satisfait des stipulations qui y apparaissent.

La présente vente comprend également les effets mobiliers énumérés dans l'offre d'achat le tout sans garantie. Pour une meilleure compréhension la promesse d'achat réfère aux embarcations nautiques. Les embarcations nautiques sont une chaloupe en plastique et un pédalo en plastique.

SERVITUDE

Le vendeur déclare que l'immeuble n'est l'objet d'aucune servitude.

ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis de Gilles Fortier aux termes d'un acte de vente reçu par M^e Paul Germain, notaire, le vingt-deux août deux mille dix-huit (22-08-2018) et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Terrebonne sous le numéro 24 086 522.

GARANTIE

Cette vente est faite avec la garantie légale.

DOSSIER DE TITRES

Le vendeur s'engage à remettre à l'acheteur tous les titres en sa possession ainsi qu'un certificat de localisation de date récente démontrant la situation actuelle des lieux.

POSSESSION

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

TRANSFERT DES RISQUES

Dans l'éventualité où il y aurait non concomitance entre la date des présentes et la date de délivrance, il est convenu que 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 sauf:
 - Acte d'hypothèque en faveur de La Banque Toronto-Dominion, reçu devant Me Paul Germain, notaire le dix-huit décembre deux mille dix-huit (18-12-2012) et dont copie fut publiée le dix-neuf décembre deux mille dix-huit (19-12-2018) au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Terrebonne sous le numéro 24 336 636; **laquelle sera radiée à même le prix stipulé au présent acte aux frais et à la charge du vendeur.**
2. Il n'y a aucune autre servitude que celles déjà mentionnées.
3. Tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation jusqu'au trente et un décembre deux mille dix-neuf (31-12-2019) quant aux taxes municipales et jusqu'au trente juin deux mille vingt (30-06-2020) quant aux

taxes scolaires.

4. Tous les droits de mutation ont été acquittés.
5. L'immeuble n'est pas assujetti à une clause d'option ou de préférence d'achat dans tout bail ou autre document et à laquelle l'acheteur pourrait être personnellement tenu.
6. Les éléments mobiliers mentionnés à l'offre et vendus lui appartiennent et sont libres de toute dette.
7. Les appareils de chauffage se trouvant dans l'immeuble lui appartiennent et sont libres de tout droit.
8. Le certificat de localisation dont il est fait mention au présent acte décrit l'état actuel de l'immeuble présentement vendu et qu'aucun changement ou modification n'a été apporté audit immeuble depuis l'établissement dudit certificat de localisation.
9. 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.
10. L'immeuble n'est pas situé dans une zone agricole.
11. L'immeuble ne fait pas partie d'un ensemble immobilier.
12. 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.
13. 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*.
14. L'immeuble n'est pas la résidence familiale tel que défini au *Code civil du Québec* et aucune déclaration de résidence familiale n'affecte l'immeuble.
15. L'immeuble n'est pas assujetti à la Loi sur le mode de paiement des services d'électricité et de gaz dans certains immeubles (L.R.Q., c. M-37).
16. L'immeuble n'a fait l'objet d'aucuns travaux au courant des trente derniers jours.
17. Il a été lui-même ou par l'intermédiaire d'un tiers en possession paisible, continue, publique et non équivoque de l'immeuble faisant l'objet de la vente.
18. Personne n'a contesté les limites de son droit de propriété.

DÉCLARATIONS DE L'ACHETEUR

L'acheteur déclare et convient ce qui suit, savoir

1. Qu'il a pris connaissance du Plan et Certificat de localisation relaté et notamment :

- La maison, le spa et l'abri ne sont pas conforme aux règlements de zonage en vigueur relativement à la marge de recul entre la maison et le lac puisque ceux-ci sont situés à moins de 15 mètres.
- Le patio est située à l'intérieur de la bande de protection riveraine.

2. Qu'il accepte lesdites irrégularités, faisant du tout son affaire personnelle et par les présentes dégage le vendeur de toute responsabilité à cet égard; et,

3. Qu'il accepte le Certificat de localisation ci-dessus relaté et n'exige pas du vendeur de lui en fournir un nouveau.

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 de la date d'ajustement prévue au présent acte et aussi payer, à compter de la même date, tous les versements en capital et intérêts à échoir sur toutes les taxes spéciales imposées avant ce jour dont le paiement est réparti sur plusieurs années;

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

RÉPARTITIONS

Les parties déclarent 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, entre les parties, à la même date.

DÉCLARATION RELATIVE À L'AVANT-CONTRAT

Cette vente est faite en exécution de l'avant-contrat en date du vingt-cinq novembre deux mille dix-neuf (25-11-2019) accepté par le vendeur le vingt-six novembre deux mille dix-neuf (26-11-2019). Sauf incompatibilité, les parties confirment les ententes qui y sont contenues mais non reproduites aux présentes.

PRIX

Cette vente est faite pour le prix de **CINQ CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE DOLLARS (575 000,00 \$)** que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acheteur, à son entière satisfaction, **DONT ET DU TOUT QUITTANCE TOTALE ET FINALE.**

ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

Michel FAUBERT déclare qu'il est célibataire et majeur pour ne s'être jamais

marié, ni uni civilement.

ET

Paul Jr. BERNARD déclare qu'il est célibataire et majeur pour ne s'être jamais marié, ni uni civilement.

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

Le vendeur déclare que l'immeuble n'était pas immédiatement avant la signature des présentes ou immédiatement avant la date de possession par l'acquéreur, une immobilisation du vendeur utilisée principalement dans son entreprise, que la vente n'est pas effectuée dans le cadre de son entreprise, et qu'il n'a pas présenté et s'engage à ne pas présenter le choix suivant la forme prescrite par les autorités concernées, en vertu de la *Loi sur la taxe d'accise*, et de la *Loi sur la taxe de vente du Québec*.

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*.

CLAUSE INTERPRÉTATIVE

Partout aux présentes, selon que le contexte l'exigera, le genre masculin pourra être interprété comme étant le féminin et vice-versa, et le nombre singulier pourra être interprété comme étant le pluriel et vice-versa.

MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE L'ARTICLE 9 PARAGRAPHE 1 DE LA LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES

Les parties, ci-après nommées le "cédant" et le "cessionnaire", font, chacune pour elle-même ou conjointement, selon le cas, les déclarations suivantes:

1) Les prénom, nom, et adresse de la résidence principale du Cédant sont les suivants:

Paul Jr. BERNARD, 53, chemin du Lac-Morency, Saint-Hippolyte, Québec, J8A 2N3;

2) Les prénom, nom, et adresse de la résidence principale du Cessionnaire sont les suivants:

Michel FAUBERT, 17322, rue Thomas-Baillargé, Montréal, Québec, H9J 3P4;

3) L'immeuble faisant l'objet du présent transfert est situé en la municipalité de Saint-Hippolyte; Province de Québec

4) Le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble est de **CINQ CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE DOLLARS** (575 000,00 \$);

5) Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de **CINQ CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE DOLLARS** (575 000,00 \$)

6) Le montant du droit de mutation est de **HUIT MILLE DEUX CENT VINGT-TROIS DOLLARS ET QUARANTE-SEPT CENTS** (8 223,47 \$);

7) L'immeuble visé par le présent transfert est un immeuble corporel seulement et il ne comprend pas de meubles visés à l'article 1.0.1 de la Loi ci-dessus relatée.

DONT ACTE : FAIT ET PASSÉ

À Saint-Hippolyte, Province de Québec sous le numéro **CINQ MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-HUIT (5468)** des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les parties signent en présence du notaire soussigné.

(signé) **Paul Jr. BERNARD**

(signé) **Michel FAUBERT**

(signé) **Félix ROCHON, notaire**

**Copie conforme de l'original demeuré en mon étude.
Me Félix ROCHON, notaire**