

VENTE

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF

Le onze mars
(11-03-2019)

DEVANT **Me Julie GAMACHE**, notaire à Longueuil, province de Québec.

COMPARAISSENT :

Nathalie DUPUIS, secrétaire, résidant et domiciliée au 154, rue Brossard, Saint-Constant, province de Québec, J5A 0B4;

Ci-après appelée « **LE VENDEUR** » ;

ET

Mario TREMBLAY, représentant technique, résidant et domicilié au 69, rue Baillargeon, Saint-Constant, province de Québec, J5A 1X2;

ET

Estelle PAGEAU, conseillère formation, résidant et domiciliée au 69, rue Baillargeon, Saint-Constant, province de Québec, J5A 1X2;

Ci-après appelés « **L'ACHETEUR** » ;

LESQUELS conviennent :

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acheteur tous ses droits, titres et intérêts dans l'immeuble dont la désignation suit :

DÉSIGNATION

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro **TROIS MILLIONS SIX CENT QUATRE-VINGT-SEPT MILLE DEUX CENT ONZE (3 687 211)** au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Laprairie.

Avec bâtisse dessus construite, portant le numéro **154, rue Brossard, Saint-Constant, province de Québec, J5A 0B4** avec toutes les circonstances et dépendances.

SERVITUDE

Sujet ledit immeuble à toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes pouvant l'affecter et notamment sujet aux servitudes suivantes:

- Une servitude en faveur de la Ville de Saint-Constant, créée aux termes d'un acte dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière ci-dessus mentionnée sous le numéro 13 142 142.
- Une servitude en faveur d'Hydro-Québec et de Bell Canada, créée aux termes d'un acte dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière ci-dessus mentionnée sous le numéro 13 798 959.
- Une servitude d'égouttement des eaux de surface, créée aux termes d'un acte dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière ci-dessus mentionnée sous le numéro 15 689 227.

Sous réserve des droits d'Hydro-Québec d'occuper une partie de la présente propriété aux fins d'installer et d'entretenir ses équipements nécessaires à l'exploitation de la ligne de distribution d'électricité, le tout conformément aux **CONDITIONS DE SERVICES D'ÉLECTRICITÉ** telles qu'approuvées par la Régie de l'énergie (décision D-2008-028) (Loi sur Hydro-Québec).

Sont également inclus et/ou exclus de la présente vente tous les effets

meubles stipulés à l'offre d'achat relatée ci-après, de ses addendums et contre-offres s'il y a lieu. Lesquels effets meubles sont vendus sans la garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur, mais devront être en état de fonctionnement lors de la livraison de l'immeuble.

ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis comme suit :

- de LES HABITATIONS ARMANI INC., conjointement avec Patrick CHARRON, aux termes d'un acte de vente reçu par M^e Michel RIVARD, notaire, le quatorze juin deux mille sept (14 juin 2007) et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laprairie sous le numéro 14 338 361.

- de Patrick CHARRON aux termes d'un acte de vente reçu par M^e Michel RIVARD, notaire, le trois novembre deux mille neuf (3 novembre 2009) et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laprairie sous le numéro 16 690 824.

GARANTIE

Cette vente est faite avec la garantie légale.

DOSSIER DE TITRES

Nonobstant l'offre d'achat signée entre les parties, le vendeur s'engage à remettre à l'acheteur toutes copies authentiques des titres en sa possession, ainsi qu'une copie conforme du certificat de localisation démontrant la situation actuelle des lieux.

POSSESSION

L'acheteur sera propriétaire de l'immeuble à compter de ce jour, avec possession immédiate et occupation du 154, rue Brossard, Saint-Constant, province de Québec, J5A 0B4 à compter du seize mars deux mille dix-neuf (16 mars 2019).

Pendant l'occupation par le vendeur, ce dernier sera tenu à toutes les obligations auxquelles est tenu un locataire, tel qu'acquitter les coûts de l'électricité, du chauffage et maintenir une assurance-responsabilité adéquate. De plus, il devra remettre l'immeuble dans l'état où il se trouve actuellement, sauf l'usure normale.

TRANSFERT DES RISQUES

Dans l'éventualité où la date de délivrance n'était pas concomitante avec la date du transfert du droit de propriété, il est convenu entre les parties 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, 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 :

- Une hypothèque en faveur de la BANQUE NATIONALE DU CANADA, créée aux termes d'un acte dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière mentionnée ci-dessus sous le numéro 16 678 004, laquelle sera remboursée et radiée incessamment.

2. Il n'a reçu aucun avis d'un créancier à l'effet que la dette hypothécaire

grevant l'immeuble ait été cédée ou qu'il devait effectuer ses paiements auprès d'un autre créancier.

3. Il n'y a aucune autre servitude que celles déjà mentionnées, le cas échéant.

4. Tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation quant aux taxes municipales et quant aux taxes scolaires. Le vendeur remboursera à l'acheteur sur simple demande la proportion de toute taxe se rapportant à une période antérieure à la date des répartitions des charges courantes ci-après mentionnées, nonobstant la date d'imposition et la date d'échéance de celle-ci.

5. Tous les droits de mutation ont été acquittés.

6. 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'acheteur pourrait être personnellement tenu.

7. Les appareils de chauffage, de climatisation ou autres objets mobiliers incorporés ou attachés à l'immeuble se trouvant dans l'immeuble lui appartiennent et sont libres de tout droit, sauf pour le chauffe-eau le cas échéant.

8. Les meubles meublants et garnissant l'immeuble lui appartiennent et sont libres de toute dette, s'il y a lieu.

9. Le certificat de localisation préparé par Louise RIVARD, arpenteur-géomètre, le vingt-neuf janvier deux mille dix-neuf (29 janvier 2019), minute numéro VINGT MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-SEPT (20887), décrit l'état actuel de l'immeuble et aucune modification n'a été apportée à l'immeuble depuis cette date. Toutefois, ledit certificat de localisation démontre notamment les situations suivantes :

- Ce bien fonds est situé dans une zone de niveau sonore élevé aux abords du réseau ferroviaire.

Les parties déclarent avoir pris connaissance de ces situations et reconnaissent avoir reçu les informations pertinentes relativement aux conséquences et à leurs droits vis-à-vis ces problématiques.

10. Il a pris connaissance du certificat de localisation ci-haut mentionné et déclare qu'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 des présentes et que personne n'a contesté les limites de son droit de propriété.

11. 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.

12. L'immeuble n'est pas situé dans une zone agricole.

13. L'immeuble ne fait pas partie d'un ensemble immobilier, et ne fait pas 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.

14. L'immeuble n'est pas un bien culturel classé ou reconnu et n'est pas situé dans un arrondissement historique ou naturel, dans un site historique classé, ni dans une aire de protection selon la *Loi sur les biens culturels*.

15. L'immeuble n'a subi aucune réparation, amélioration ou embellissement ou transformation qui n'a pas été payé en entier, et s'il en existe de tels contrats non complétés à la date des présentes, ils seront entièrement acquittés par le vendeur et à ses frais.

16. L'immeuble est entièrement libre de toute hypothèque légale de constructeur ou de personnes qui ont participé à sa construction ou à sa rénovation, et le vendeur garantit qu'il a entièrement payé tous les fournisseurs de matériaux et personnes ayant participé à telles construction ou rénovation; au surplus, le vendeur garantit que si quelque hypothèque légale était inscrite

par l'un de ses fournisseurs ou autre personne ayant participé à la construction ou la rénovation de l'immeuble, à raison d'un solde impayé par le vendeur, alors ce dernier devra obtenir radiation de telle hypothèque à ses propres frais dans les trente (30) jours de leur inscription.

17. Aucune déclaration de résidence familiale n'affecte l'immeuble.

18. 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 cette résidence.

19. Il n'y a aucune cause pendante devant les tribunaux de la province de Québec pouvant entraîner l'annulation d'un quelconque acte translatif de propriété antérieur aux présentes.

20. Le vendeur n'a reçu aucun avis d'expropriation d'une quelconque autorité gouvernementale ou organisation publique ou parapublique ayant le pouvoir d'expropriation.

21. Le vendeur s'engage à s'occuper de l'entretien normal de l'immeuble tant qu'il en aura l'occupation.

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 des répartitions ci-après établie 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, notamment toutes taxes liées aux infrastructures ;

3. Payer les frais et honoraires des présentes et de leur publicité ;

4. L'acheteur déclare avoir pris connaissance du certificat de localisation tel que ci-haut mentionné, et reconnaît le comprendre et en être satisfait, et n'exiger aucune mise à jour. De plus, il déclare qu'il est de sa responsabilité de déclarer à la notaire instrumentant, toutes différences entre les lieux physiques de l'immeuble et le certificat de localisation, puisque la notaire n'effectue pas de vérification physique des lieux.

L'acheteur reconnaît avoir été informé de la situation relatée au point 9 du paragraphe « DÉCLARATIONS DU VENDEUR ».

L'acheteur reconnaît avoir été informé que selon l'arpenteur-géomètre et dépendamment de leur emplacement, les marques d'occupation (notamment les clôtures, les haies, les murets, etc.) pourraient ne pas toutes être érigées sur les limites cadastrales de l'immeuble aux présentes. L'acheteur reconnaît qu'il est possible que ces situations puissent mener à la prescription et il s'en déclare satisfait et en faire son affaire personnelle, et ce, à l'entière exonération de la soussignée notaire.

AMÉNAGEMENT ET URBANISME

L'acheteur reconnaît que l'immeuble est assujéti à la Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme et qu'avant d'entreprendre des travaux de construction il doit s'informer auprès des autorités compétentes de la réglementation applicable à son projet.

RÉPARTITIONS

Les parties déclarent avoir fait entre elles les répartitions d'usage en date du

seize mars deux mille dix-neuf (16 mars 2019) suivant les états de compte fournis. Cependant, les parties conviennent que si lors de la signature du présent acte de vente, les répartitions de taxes municipales et scolaires ne peuvent être complétées par suite de manque d'informations disponibles, dans ce cas, les parties procéderont elles-mêmes et à l'amiable à toutes les répartitions de taxes municipales, scolaires et autres taxes spéciales sur réception des divers comptes, relevés et factures, et sans l'intervention de la notaire soussignée, et l'acquéreur et/ou vendeur s'engagent à payer le montant de ces répartitions au vendeur et/ou à l'acquéreur à demande, et sur présentation par l'une des parties à l'autre partie de l'état des répartitions et/ou des factures et états de compte nouvellement reçus. Lesdites répartitions seront effectuées à la même date;

INFRASTRUCTURES

Les parties reconnaissent avoir été dûment informées que la ville ou la municipalité peut procéder à la confection d'infrastructures (telles que, mais sans limitation: asphaltage, pose de luminaires, de bordure ou autres), il est alors possible que des taxes spéciales ou des taxes d'amélioration ou encore des taxes d'infrastructures soient émises après la signature des présentes. Aucune de ces taxes n'apparaît à ce jour au rôle de perception et la notaire instrumentant ne peut actuellement vérifier avec la ville ou la municipalité si une telle taxe est à prévoir pour l'avenir. Aucune mention de frais futurs concernant les infrastructures n'apparaît à l'offre d'achat ou dans les déclarations du vendeur. Habituellement lorsque la ville ou la municipalité émet ces taxes, elle donne la possibilité d'en échelonner le paiement sur plusieurs années, au choix du propriétaire.

DÉCLARATION RELATIVE À L'AVANT-CONTRAT

Cette vente est faite notamment, mais sans limitation, en exécution de l'avant-contrat PA78882, ainsi que des modifications et annexes, que ces documents soient constatés verbalement ou par écrit, lesquels furent acceptés ou signés par 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 de **TROIS CENT QUARANTE-CINQ MILLE DOLLARS (345 000,00 \$)** que le vendeur reconnaît avoir reçu ce jour de l'acheteur, **DONT QUITTANCE FINALE**.

ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

Nathalie DUPUIS déclare être divorcée, de **Christian MÉNARD**, aux termes d'un jugement de la Cour supérieure du district de Longueuil en date du trente janvier deux mille un (30 janvier 2001) (dossier numéro 505-12-022331-006), un certificat de divorce a été délivré et qu'elle ne s'est pas remariée ni unie civilement depuis.

ET

Mario TREMBLAY et **Estelle PAGEAU** déclarent qu'ils sont mariés l'un à l'autre, sous le régime de la société d'acquêts, aucune convention matrimoniale n'étant intervenue entre eux avant ou après leur mariage célébré le dix-neuf juillet deux mille quatorze (19 juillet 2014) dans la province de Québec où ils étaient tous deux domiciliés au moment de leur mariage et que leur état civil et leur régime matrimonial n'ont été et ne sont l'objet d'aucun changement.

MANDAT AUX FINS DE SERVITUDES

L'acheteur ratifie par les présentes tout mandat aux fins de servitudes donné aux termes de l'acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laprairie sous le numéro 14 338 361 et s'engage à le faire ratifier par tous les acheteurs subséquents de l'immeuble.

Ledit mandat peut se lire comme suit :

«MANDAT POUR FINS DE SERVITUDE(S)

L'acquéreur par les présentes nomme et constitue l'auteur en titre du vendeur, son procureur et mandataire spécial auquel il donne pouvoir de, pour lui et en son nom, négociier, consentir, exécuter, établir et signer toute servitude d'utilité publique avec et/ou pour les autorités compétentes, toute servitude d'empiètement, de vue, de passage et autres servitudes relativement aux propriétés ayant une marge latérale zéro, sur une ou des parties situées le long des lignes avant, arrière et/ou latérales, de l'immeuble ci-dessus décrit et vendu;

L'acquéreur promet de ratifier et il ratifie par les présentes tous les actes posés par l'auteur en titre du vendeur à titre de procureur et mandataire dans l'exécution du présent mandat;

De plus, l'acquéreur s'engage à ce qu'un mandat ayant la même portée que celui ci-haut stipulé, soit consenti par tous futurs acquéreurs desdits immeubles, en faveur de l'auteur en titre du vendeur. Ledit mandat devra être inclus dans tout acte de mutation desdits immeubles, tant et aussi longtemps que les servitudes nécessaires au développement résidentiel n'auront pas toutes été consenties;>

**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 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 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.

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

Les parties font les déclarations suivantes :

- a. Les noms, prénoms, dénominations sociales et adresses du cédant et du cessionnaire dans la comparution sont exacts en date des présentes (voir la clause «POSSESSION» pour établir l'adresse de correspondance appropriée) ;
- b. L'immeuble faisant l'objet du présent transfert est situé dans la municipalité de Saint-Constant;
- c. Le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble est de **TROIS CENT QUARANTE-CINQ MILLE DOLLARS (345 000,00 \$)**;
- d. Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de **TROIS CENT QUARANTE-CINQ MILLE DOLLARS (345 000,00 \$)**;
- e. Le montant du droit de mutation est de **TROIS MILLE SIX CENT QUARANTE-HUIT DOLLARS ET CINQUANTE CENTS (3 648,50 \$)**;
- f. 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.

DONT ACTE à Sainte-Catherine, sous le numéro **TROIS MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-TROIS**-----
(3483) des minutes de la notaire soussignée.

LECTURE FAITE, les parties signent en présence de la notaire soussignée.

Nathalie DUPUIS

Estelle PAGEAU

Mario TREMBLAY

Julie GAMACHE, notaire

Copie conforme de l'original demeuré en mon étude.

Me **Julie GAMACHE**, notaire