

VENTE

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS le quinze mai

DEVANT Me ISRAËL GÉLINAS, notaire ayant son domicile professionnel à Yamachiche, province de Québec, Canada.

COMPARAISSENT :

Pomona CHOURAVE, domiciliée au 12, rue des Tentacula vénéneuses, Saint-Justin, province de Québec, K9H 2F7

ci-après appelée le « **VENDEUR** »

ET

Luna LOVEGOOD, domiciliée au 434, avenue des Poires dirigeables, province de Québec N0H 5G8

Neville LONDUBAT, domicilié au 12, avenue des Botrucs, province de Québec J0K Y8G

ci-après appelés l' « **ACHETEUR** »

LESQUELS, ci-après collectivement appelés les « parties », conviennent de ce qui suit :

1. OBJET DU CONTRAT

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

2. DÉSIGNATION

2.1. Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro **DEUX MILLIONS DEUX CENT TRENTE-NEUF MILLE TROIS CENTS (2 239 300)** du **Cadastre du Québec**, dans la circonscription foncière de **Maskinongé**.

2.2. Avec toutes les bâtisses dessus construites, notamment une maison dont l'adresse est le **12, rue des Tentacula vénéneuses, Saint-Justin, province de Québec, K9H 2F7**.

2.3. Le tout tel qu'il se trouve présentement, sans exception ni réserve de la part du vendeur.

2.4. Ci-après appelé l' « immeuble ».

3. SERVITUDES, CHARGES ET RESTRICTIONS

3.1.1. Le vendeur déclare que l'immeuble n'est l'objet d'aucun procès-verbal de bornage, qu'aucun mur construit sur l'immeuble n'est construit mitoyen avec un immeuble voisin et que l'immeuble est libre de droit d'usufruit, d'usage, d'emphytéose et de droit de propriété superficière.

3.2. Le vendeur déclare que l'immeuble est l'objet de la servitude suivante :

3.2.1. Une servitude d'utilité publique en faveur de The Shawinigan Water and Power Company créée aux termes d'un acte inscrit au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Maskinongé sous le numéro 53 361.

4. GARANTIE

4.1. La présente vente est faite avec la garantie légale.

5. ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

5.1. Le vendeur est propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis de Bathilda Tourdesac aux termes d'un acte de vente reçu par Me Israël Gélinas, notaire, le sept janvier deux mille vingt (7 janvier 2020) et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Maskinongé sous le numéro 21 126 182.

6. CERTIFICAT DE LOCALISATION

6.1. L'acheteur déclare avoir pris connaissance, préalablement à la signature des présentes, du certificat de localisation préparé par Denis Lahaie, arpenteur-géomètre, en date du quatre novembre deux mille quatorze (4 novembre 2014), sous le numéro cent vingt-quatre (124) de ses minutes.

6.2. Les parties déclarent que le certificat de localisation précédemment mentionné est conforme à leurs exigences :

6.2.1. Le certificat de localisation date de moins de dix (10) ans;

6.2.2. Le certificat de localisation reflète toute rénovation cadastrale;

6.2.3. Le certificat de localisation décrit l'état actuel des lieux. Aucune modification n'a été apportée à l'immeuble après l'émission du certificat de localisation, à savoir aucun ajout et/ou modification de structure (bâtiment principal, garage, patio, piscine, remise, clôture, etc.) et aucune modification depuis chez l'un ou l'autre des immeubles voisins contigus à l'immeuble n'a non plus été apportée, tel un agrandissement ou autre travail créant, notamment et non limitativement, un quelconque empiètement ou une quelconque vue illégale à l'encontre de l'immeuble et qui aurait pour conséquence de lui créer préjudice.

6.3. Le certificat de localisation mentionne notamment ce qui suit :

6.3.1. Le terrain contrevient à la réglementation municipale présentement en vigueur, en ce qui a trait à sa profondeur et à sa superficie. La réglementation actuelle exige que sa profondeur soit d'au moins soixante mètres (60 m) et que sa superficie soit d'au moins deux mille mètres carrés (2 000 m²). La situation bénéficie toutefois de droits acquis.

6.3.2. La maison contrevient à la réglementation municipale présentement en vigueur, en ce qui a trait à sa position. La réglementation actuelle exige que la marge avant soit d'au moins neuf mètres et vingt centimètres (9,2 m). La situation bénéficie toutefois de droits acquis.

6.3.3. Le hangar contrevient à la réglementation municipale présentement en vigueur, en ce qui a trait à sa position. La réglementation actuelle exige que sa marge latérale soit d'au moins deux mètres (2 m). La situation bénéficie toutefois de droits acquis.

6.4. L'acheteur déclare accepter le tout et dispense le vendeur de quelque correctif que ce soit, faisant du tout son affaire personnelle.

7. DOSSIER DE TITRES

7.1. Le vendeur ne s'engage à remettre à l'acheteur que les titres qu'il en sa possession, le cas échéant, ainsi qu'une copie conforme du certificat de localisation précédemment mentionné.

8. POSSESSION

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

9. PRIX

9.1. Cette vente est faite pour le prix de **DEUX CENT MILLE DOLLARS (200 000,00)** que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acheteur DONT QUITTANCE FINALE.

9.2. Le vendeur reconnaît que les sommes déposées par l'acheteur à titre de prix de vente seront retenues jusqu'à ce que le présent acte ait été publié au *Registre foncier du Québec* et qu'aucune entrée adverse aux déclarations contenues aux présentes n'ait été constatée.

10. DÉCLARATIONS DU VENDEUR

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

10.1. L'immeuble est libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque, compte tenu du fait qu'à même le prix de vente seront incessamment acquittées et radiées, aux frais du vendeur, les seules dettes hypothécaires et charges grevant l'immeuble, à savoir une hypothèque en faveur de Banque Gringotts (ci-après le « créancier »), créée aux termes d'un acte d'obligation publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Maskinongé sous le numéro 20 923 123.

10.2. Tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation.

10.3. Tous les droits de mutation antérieurs ont été acquittés.

10.4. Il n'a pas effectué de travaux de construction, de réparation ou de rénovation au cours des trois derniers mois et pour lesquels les architectes, ingénieurs, fournisseurs de matériaux, entrepreneurs, sous-entrepreneurs, sous-traitants ou ouvriers n'auraient pas été entièrement payés. S'il y a lieu, les travaux exécutés à l'immeuble et les matériaux employés sont entièrement payés à la date de signature des présentes et il n'existe aucune cause pouvant entraîner l'inscription d'une hypothèque légale de la construction contre l'immeuble.

10.5. L'immeuble n'est pas assujéti à une clause d'option ou de préférence d'achat dans tout bail ou tout autre document et à laquelle l'acheteur pourrait être tenu personnellement.

10.6. L'immeuble présentement vendu n'est pas assujéti à la *Loi sur le mode de paiement des services d'électricité et de gaz dans certains immeubles* (L.R.Q., c. M. 37).

10.7. Si le montant des dettes hypothécaires et des charges est éventuellement modifié, notamment en raison d'informations qui seraient erronées ou incomplètes dans les états de compte fournis par le créancier ou à la suite de changements ou de nouvelles informations, ou si de nouvelles charges étaient inscrites contre l'immeuble après la signature des présentes pour des dettes dues par le vendeur, le vendeur s'engage alors à les acquitter et à les radier sans délai, faisant du tout son affaire personnelle.

10.8. Les appareils de chauffage se trouvant dans l'immeuble lui appartiennent et sont libres de tout droit.

10.9. Il n'a reçu aucun avis d'une autorité compétente à l'effet que l'immeuble n'est pas conforme aux règlements et aux lois en vigueur ni aucun avis d'un assureur à la suite duquel il n'aurait pas remédié de façon complète au défaut indiqué dans cet avis; l'immeuble respecte les limitations de droit public qui le grevent et qui échappent au droit commun de la propriété, notamment les règlements de lotissement, de zonage et de construction de la municipalité/ville concernée, sous réserve des mentions faites au certificat de localisation et de celles déclarées au formulaire de

déclarations du vendeur.

10.10. Il n'a reçu aucun avis de la municipalité/ville indiquant que des travaux publics pourraient être réalisés sujet à l'imposition d'une cotisation spéciale affectant l'immeuble et qui n'apparaîtrait pas sur le compte d'impôts fonciers municipaux de l'année en cours.

10.11. Il est en possession paisible, continue, publique et non équivoque de l'immeuble et personne n'a contesté les limites de son droit de propriété, bénéficiant des effets de la possession aux termes des articles 925 et 928 du *Code civil du Québec*.

10.12. L'immeuble est situé dans une zone agricole. L'immeuble bénéficie toutefois de droits acquis en vertu des articles 101 et 103 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

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

10.14. 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 le patrimoine culturel*.

10.15. L'immeuble ne sert pas, en tout ou en partie, de résidence familiale.

10.16. 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.

11. OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR

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

11.1. Prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction et qu'il est et était de sa responsabilité de vérifier lui-même auprès des autorités compétentes que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux lois et règlements en vigueur;

11.2. 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 à laquelle les répartitions ont été calculées 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;

12. RÉPARTITIONS

12.1. Les parties déclarent avoir fait entre elles les répartitions d'usage en date du quinze mai deux mille vingt-trois (15 mai 2023), suivant les états de compte fournis.

12.2. Si d'autres répartitions s'avèrent nécessaires ou si les répartitions effectuées nécessitent d'être modifiées par la suite, notamment en raison d'inscription erronée contenue dans les états de compte fournis, elles seront effectuées à la même date. Chacune des parties s'engage alors à verser à l'autre le montant pouvant lui être dû à la suite de ces nouvelles répartitions.

13. DÉCLARATION RELATIVE AUX ENTENTES AVANT CONTRAT

13.1. Cette vente est faite en exécution des ententes entre les parties préalablement aux présentes, notamment et non limitativement toute promesse d'achat, offre d'achat, contre-offre, modification et bonification. Sauf incompatibilité, les parties confirment les ententes qui y sont contenues, mais non reproduites aux présentes.

14. CONVENTION D'INDIVISION

14.1. Les acheteurs deviennent copropriétaires de l'immeuble en parts égales, à savoir qu'ils détiendront des parts indivises de cinquante pour cent (50 %) chacun.

14.2. Le copropriétaire qui désirera disposer, par transfert de droits de quelque nature que ce soit, de sa part ou partie de sa part, à titre onéreux ou à titre gratuit, devra d'abord l'offrir à l'autre copropriétaire.

14.3. La présente convention d'indivision entre vigueur en date de signature des présentes et est établie pour une durée de cinq (5) ans à compter de ce jour. À l'expiration du terme, la présente convention sera renouvelée pour une période de cinq (5) ans. Il en sera de même à l'expiration de la deuxième période, et ainsi de suite, jusqu'au jour de la disposition de l'immeuble.

15. ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

15.1. Pomona Chourave déclare être majeure et célibataire pour ne s'être jamais mariée ni unie civilement.

15.2. Luna Lovegood déclare être majeure et célibataire pour ne s'être jamais mariée ni unie civilement.

15.3. Neville Londubat déclare être majeur et célibataire pour ne s'être jamais marié ni uni civilement.

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

16.1. 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 qu'il 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.

16.2. 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*.

17. MODES PRIVÉS DE PRÉVENTION ET RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS

17.1. Les parties s'engagent à ce que tout désaccord ou différend relatif à la présente vente, que ce soit quant à son interprétation, à son fonctionnement ou aux droits et aux obligations respectifs des parties, soit soumis à la procédure décrite ci-dessous.

17.2. Les parties s'engagent à soumettre le désaccord ou le différend à la **médiation**.

17.3. Le médiateur sera choisi d'un commun accord par les parties. Advenant l'impossibilité pour les parties de s'entendre sur la désignation du médiateur, chaque partie nommera une tierce personne et les deux tierces personnes ainsi nommées verront à désigner le médiateur.

17.4. Avant d'entamer le processus de médiation, les parties et le médiateur détermineront les modalités de la médiation et le mandat confié au médiateur. Ce dernier préparera une convention de médiation, laquelle sera signée avant la médiation ou lors de la première séance.

17.5. Les parties s'engagent à participer à la médiation en ayant pour objectif commun la recherche d'une solution juste et équitable pour chacune d'entre elles.

17.6. En tout temps, une partie peut mettre fin à la médiation. S'il y avait échec de la médiation, pour quelque raison que ce soit, les parties pourraient convenir de soumettre le désaccord ou le différend à l'**arbitrage**.

17.7. Les parties conviennent de partager également entre elles les frais de la médiation et, s'il y a lieu, de l'arbitrage

17.8. Tout médiateur et, s'il y a lieu, tout arbitre, devra détenir une accréditation à titre de médiateur en vertu du *Règlement sur la médiation des demandes relatives à des petites créances* et être notaire ou avocat. En ce sens, les parties considèrent qu'un médiateur notaire ou avocat constitue le professionnel le mieux outillé afin d'assurer la régularité et la gestion du processus de médiation ainsi que la rédaction de l'entente finale de médiation, et ce, en raison de ses aptitudes du notaire et de l'avocat en matière de prévention et de règlement des différends et de ses connaissances approfondies du droit immobilier.

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

Les parties font les déclarations suivantes :

18.1. Les noms, prénoms, dénominations sociales et adresses du cédant et du cessionnaire dans la comparution sont exacts;

18.2. Tout avis et toute correspondance à l'attention de l'acheteur devra lui être transmise, à compter de ce jour, à l'adresse suivante : 12, rue des Tentacula vénéneuses, Saint-Justin, province de Québec, K9H 2F7.

18.3. L'immeuble faisant l'objet du présent transfert est situé à Saint-Justin.

18.4. Le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble est de DEUX CENT MILLE DOLLARS (200 000,00 \$).

18.5. Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de DEUX CENT MILLE DOLLARS (200 000,00 \$), à savoir le montant le plus élevé entre celui de la contrepartie de DEUX CENT MILLE DOLLARS (200 000,00 \$) et celui de la valeur uniformisée pour le calcul du droit de mutation fourni par la ville ou la municipalité, à savoir la valeur municipale apparaissant au rôle foncier multipliée par le facteur comparatif applicable ($150\ 000,00\ \$ \times 1.1600 = 174\ 000,00\ \$$).

18.6. Le montant du droit de mutation est de MILLE SEPT CENT VINGT-QUATRE DOLLARS (1 724,00 \$).

18.7. L'immeuble visé par le transfert est un immeuble corporel seulement et il ne comprend pas de meubles visés à l'article 1.0.1. de la Loi.

DONT ACTE à Yamachiche sous le numéro cinq mille deux cent dix (5 210) des minutes du notaire soussigné.

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

(signé)

Pomona Chourave

(signé)

Luna Lovegood

(signé)

Neville Londubat

(signé)

Me Israël GÉLINAS notaire

Copie conforme

Me Israël GÉLINAS notaire