

Numéro inscription :	19 383 311	Circ. foncière :	Terrebonne
DHM de présentation :	2012-09-04 09:00		

Registre des mentions

Vente

L'AN DEUX MILLE DOUZE

Le trente et un août

(31-08-2012)

DEVANT Me Françoise Major, notaire à Saint-Sauveur, province de Québec;

COMPARAISSENT:

Pari MONTANARO, homme d'affaires, résidant au 49, chemin Gobeille, Saint-Sauveur, Québec, J0R 1R3,

ET

Carole VIAU, agent immobilier, résidant au 53, avenue Lafleur Nord, Sainte-Sauveur, Québec, J0R 1R0,

Ci-après appelés le VENDEUR

ET

Pierre MONTANARO, président et chef de la direction, résident au 65, rue Méryneau, Kirkland, Québec, H9J 3V7, dans la proportion de cinquante pour cent (50 %) indivis

ET

Danielle LAPIERRE, femme au foyer, résidant au 65, rue Méryneau, Kirkland, Québec, H9J 3V7, dans la proportion de cinquante pour cent (50 %) indivis,

Ci-après appelés l'ACQUÉREUR

LESQUELS conviennent:

OBJET DU CONTRAT

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

DÉSIGNATION

Un certain emplacement situé dans la Ville de Saint-Sauveur, connu et désigné comme étant la subdivision DIX-NEUF du lot originaire numéro DEUX CENT SOIXANTE ET UN (261-19) du cadastre officiel Paroisse de Saint-Sauveur, circonscription foncière de Terrebonne.

Sans bâtisse dessus érigée.

SERVITUDE

Le vendeur déclare que l'immeuble est l'objet :

a) servitude d'utilité publique en faveur de Gatineau Power co. publiée sous les numéros 260 267 et 260 268;

b) droit de passage de vingt pieds (20') de largeur traversant les lots 261-1, 262-2 à 262-7, 261-2 et 261-8 en faveur du lot présentement vendu publié sous les numéros 89 085 et 89 086;

c) droit de passage en faveur du lot 261-3 contre la partie du lot 261-3 publié sous le numéro 312 414.

Le vendeur déclare que l'immeuble est sujet aux droits statutaires conférés à Hydro-Québec aux termes des *Conditions de service* d'électricité, et plus particulièrement de son article 18.1 permettant l'installation et le maintien de ses équipements sur l'immeuble avec droit d'accès, sans indemnité et ni assiette préalablement déterminée de servitude.

CRÉATION DE SERVITUDE

L'acquéreur accorde en faveur de la resubdivision UN de la subdivision TROIS du lot originaire DEUX CENT SOIXANTE ET UN (261-3-1) du cadastre officiel Paroisse de Saint-Sauveur, circonscription foncière de Terrebonne, étant le fonds dominant, appartenant au vendeur, une servitude réelle et perpétuelle de droit de passage à pied seulement contre l'immeuble vendu aux présentes, étant le fonds servant et devant s'exercer sur l'assiette ci-après désignée :

ASSIETTE DE LA SERVITUDE

La présente servitude s'exercera sur une lisière de terrain plus particulièrement décrite comme suit :

DÉSIGNATION

Un immeuble situé dans la Ville de Saint-Sauveur, connu et désigné comme étant la subdivision DIX-NEUF du lot originaire numéro DEUX CENT SOIXANTE ET UN (261-19) du cadastre officiel Paroisse de Saint-Sauveur, circonscription foncière de Terrebonne, plus amplement décrite comme suit :

De figure irrégulière, bornée vers le Nord-Ouest par le lot 261-3-1, vers le Nord-Est par une partie du lot 261-3-2, vers le Sud-Est par le lot 261-2, vers le Sud-Ouest par une partie du lot 261-3;

Mesurant quatre-vingt-quatre mètres et quinze centièmes (84,15) dans sa ligne Nord-Ouest, cinq mètres et quatre-vingt-dix-neuf centièmes (5,99) dans sa ligne Nord-Est, quatre-vingt-deux mètres et soixante-cinq centièmes (82,65) dans sa ligne Sud-Est et six mètres et dix-huit centièmes (6,18) dans sa ligne Sud-Ouest;

Contenant en superficie cinq cent mètres carrés (500,00 m2).

Le tout avec plus de détails sur un plan fait et préparé par Jean Blondin, arpenteur géomètre, le trois octobre deux mille onze (03-10-2011) sous le numéro 37064 de ses minutes.

Cette servitude est accordée en commun avec tout autre pouvant y avoir droit et sans aucune responsabilité pour le propriétaire du fonds servant pour tout accident ou incident.

ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble présentement vendu pour l'avoir acquis de :

a) Johnny Montanaro et Marguerite Tremblay aux termes d'un acte de vente, reçu devant la notaire soussignée, le sept octobre deux mille onze (07-10-2011) et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Terrebonne le onze octobre deux mille onze (11-10-2011), sous le numéro 18 539 709

b) Bruno Gobeille aux termes d'un acte de vente, reçu devant la notaire soussignée, le

quatorze janvier deux mille onze (14-01-2011) et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Terrebonne le dix-sept janvier deux mille onze (17-01-2011), sous le numéro 17 845 084.

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. Les parties conviennent que la possession immédiate équivaut à délivrance au sens des dispositions du Code civil du Québec; en conséquence, l'acquéreur assume tous risques de perte à compter des présentes.

TRANSFERT DES RISQUES

Dans le cas où la délivrance de l'immeuble ne serait pas concomitante avec la date du transfert de propriété, il est convenu entre les parties que, 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:

- 1.L'immeuble présentement vendu lui appartient en vertu de bons titres de valeur marchande.
- 2.L'immeuble est libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque.
- 3.Il n'y a aucune autre servitude que celles déjà mentionnées.
- 4.Tous les droits de mutation ont été acquittés et tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation jusqu'au trente et un décembre deux mil onze (31-12-2011) quant aux taxes municipales et jusqu'au trente juin deux mil douze (30-06-2012) quant aux taxes scolaires.

Le vendeur remboursera à l'acquéreur, à sa première demande, la proportion de toutes telles dites taxes, cotisations ou répartitions se rapportant à une période antérieure à la date des répartitions ci-après mentionnée, nonobstant la date d'imposition et la date d'échéance de celles-ci.

- 5.Il est solvable, il n'est pas en faillite (volontaire ou forcée) et il n'a posé aucun acte de faillite au cours des six (6) derniers mois.
- 6.Il n'a reçu aucun avis d'une autorité compétente à l'effet que l'immeuble n'est pas conforme aux règlements et lois en vigueur.
- 7.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.
- 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.
- 9.L'immeuble n'est pas assujéti à une clause d'option ou de préférence d'achat dans tout bail ou autre document.

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

11.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.

OBLIGATIONS DE L'ACQUÉREUR

D'autre part, l'acquéreur déclare et/ou s'oblige à ce qui suit:

1.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 mentionnée et aussi payer, à compter de la même date, tous les versements en capital et intérêts à échoir sur toutes les taxes spéciales imposées avant ce jour dont le paiement est réparti sur plusieurs années.

2.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.

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

4.Payer tous les droits de mutation résultant de la présente vente.

DÉCLARATIONS DE L'ACQUÉREUR

L'acquéreur déclare et reconnaît ce qui suit :

1.Il est de sa responsabilité de prendre connaissance des règlements de lotissement, de construction, de zonage et d'urbanisme affectant l'immeuble faisant l'objet des présentes, le tout à sa satisfaction.

2.Il a reçu toutes les informations relatives aux servitudes ci-dessus mentionnées, le cas échéant.

RÉPARTITIONS

Les parties reconnaissent avoir fait entre elles en date des présentes tous les ajustements requis concernant notamment les taxes municipales et scolaires, elles s'en déclarent satisfaites et 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. En cas d'erreurs ou d'omissions des préposés de la Commission scolaire ou de la Municipalité concernées ou des parties elles-mêmes, celles-ci s'engagent à faire entre elles tous rajustements nécessaires en date des présentes.

DÉCLARATION RELATIVE À L'AVANT-CONTRAT

Les parties conviennent que les seules relations juridiques les liant sont constatées par le présent contrat qui annule toutes précédentes ententes.

PRIX

Cette vente est faite pour le prix de DEUX CENT MILLE DOLLARS (200 000,00 \$) payé par l'acquéreur, DONT QUITTANCE TOTALE ET FINALE de la part du vendeur.

DROIT DE PREMIER REFUS

A) Si l'acquéreur décidait de vendre ou autrement aliéné l'immeuble présentement vendu, le vendeur aura, avant toute autre personne, la préférence de s'en porter acquéreur.

Par conséquent, l'acquéreur s'engage à aviser le vendeur, par écrit, de tout offre qui pourrait lui être faite ou qu'il pourra faire lui-même en lui faisant parvenir une copie de telle offre. Le vendeur bénéficiera d'un délai de 30 jours à compter de la réception de cet avis pour informer l'Acquéreur de son intention d'acheter l'immeuble au même prix que celui énoncé dans la présente offre d'achat. À défaut par le présent vendeur d'informer l'acquéreur dans ledit délai et de la façon précitée de son intention de se prévaloir de ce droit d'achat, l'acquéreur aura le droit de donner suite à l'offre en question.

B) Le vendeur accorde en faveur de l'acquéreur une préférence d'achat avant toute autre personne, sur l'immeuble connu et désigné comme étant la subdivision UN de la subdivision TROIS du lot originaire DEUX CENT SOIXANTE ET UN (261-3-1) du cadastre de la Paroisse de Saint-Sauveur, circonscription foncière de Terrebonne.

Par conséquent, le vendeur s'engage à aviser l'acquéreur, par écrit, de tout offre qui pourrait lui être faite ou qu'il pourra faire lui-même en lui faisant parvenir une copie de telle offre. L'acquéreur bénéficiera d'un délai de 30 jours à compter de la réception de cet avis pour informer le vendeur de son intention d'acheter l'immeuble au même prix que celui énoncé dans la présente offre d'achat. À défaut par le présent acquéreur d'informer le vendeur dans ledit délai et de la façon précitée de son intention de se prévaloir de ce droit d'achat, le vendeur aura le droit de donner suite à l'offre en question.

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 le terrain 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 l'alinéa 9 (b) (ii), partie I de l'annexe V de la *Loi sur la taxe d'accise*, et de l'alinéa 102 (2) (b) de la *Loi sur la taxe de vente du Québec*.

Le vendeur fait cette déclaration solennelle, la croyant consciencieusement vraie et sachant qu'elle a la même force et le même effet que si elle était faite sous serment au sens de la *Loi de la preuve du Canada*.

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*.

ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

Pari MONTANARO déclare être majeur et célibataire pour ne s'être jamais marié ni uni civilement.

Carole VIAU déclare être divorcée de Jean-Claude BÉLEC en vertu d'un jugement irrévocable rendu par la Cour Supérieure du District de Terrebonne le trois juillet deux mille huit (03-07-2008) (dossier numéro: 700-12-038180-071) et que depuis, son état civil n'a été l'objet d'aucun changement.

Pierre MONTANARO et Danielle LAPIERRE déclarent être mariés l'un à l'autre en premières noces sans avoir fait de contrat de mariage, ayant adopté en conséquence le régime de la société d'acquêts, en vigueur le dix-huit décembre mil neuf cent soixante-seize (18-12-1976) dans la province de Québec, lieu de leur mariage et de leur premier domicile matrimonial et que depuis, leurs état civil et régime matrimonial n'ont été et ne sont l'objet d'aucun changement.

CLAUSE INTERPRÉTATIVE

Selon que le contexte le requerra, le singulier pourra s'interpréter comme le pluriel et le genre masculin comme le genre féminin, suivant le cas et vice-versa.

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 " aux fins de la présente déclaration, ont établi:

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

2.MUNICIPALITÉ : L'immeuble faisant l'objet du présent transfert est situé sur le territoire de la Ville de Saint-Sauveur.

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

4.BASE D'IMPOSITION : Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de DEUX CENT MILLE DOLLARS (200 000,00 \$).

5.DROIT DE MUTATION : Le montant du droit de mutation est de MILLE SEPT CENT CINQUANTE DOLLARS (1 750,00 \$).

6.La présente vente comprend le transfert d'un immeuble corporel mais ne comprend pas le transfert de meubles définis à l'article 1.0.1 de la Loi.

DONT ACTE, à Saint-Sauveur, sous le numéro

VINGT-SEPT MILLE HUIT CENT SOIXANTE-NEUF (27869) des minutes de la notaire soussignée.

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

Pari MONTANARO

Carole VIAU

Pierre MONTANARO

Danielle LAPIERRE

Françoise Major, notaire

COPIE CONFORME de la minute demeurée en mon étude

Françoise Major notaire

Signatures numériques

Reproduction du nom du signataire du document numéro 19 383 311

Nom du signataire du document 19 383 311

Francoise Major

Ressources naturelles
et Faune

Québec 

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

Je certifie que la réquisition présentée le 2012-09-04 à 09:00 a été inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Terrebonne sous le numéro 19 383 311.

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Acte
Forme :	Notariée en minute
Notaire instrumentant :	Me Françoise Major
Numéro de minute :	27869