

Numéro inscription :	27 559 918	Circ. foncière :	Stanstead
DHM de présentation :	2022-09-15 09:00		
Registre des mentions			

**VH22-132**  
**VENTE**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,**  
**le quatorze septembre.**  
**(2022-09-14)**

DEVANT **Me Véronique HASTIR**, **notaire** à Sherbrooke, province de Québec.

**COMPARAISSENT :**

**Corey WINTER**, domicilié au 91, rue Railroad, Stanstead, province de Québec, J0B 3E2, Canada.

**Stéphanie LAVALLÉE**, domiciliée au 91, rue Railroad, Stanstead, province de Québec, J0B 3E2, Canada.

Ci-après nommés: LE VENDEUR;

**ET**

**Ginette Judith LEFEBVRE**, domiciliée au 7, rue du Lac, Waterloo, province de Québec, J0E 2N0, Canada.

Ci-après nommée: L'ACHETEUR;

LESQUELS conviennent :

**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 **CINQ MILLIONS SOIXANTE-QUINZE MILLE CINQ CENT SOIXANTE ET UN (5 075 561)** du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Stanstead.

Avec bâtisse dessus construite portant l'adresse civique 91, rue Railroad, Stanstead, province de Québec, J0B 3E2.

Ci-après nommé: "l'immeuble".

Tel que le tout se trouve présentement avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes attachées à l'immeuble sans aucune exception ni réserve.

L'immeuble est sujet aux droits d'Hydro-Québec d'occuper une partie de l'immeuble, conformément à ses conditions de services d'électricité, dûment homologuées par la Régie de l'énergie.

#### **ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ**

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis de 4153308 CANADA INC. aux termes d'un acte de vente reçu par Me Valérie MOREAU, notaire, le 29 juin 2018, et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Stanstead, sous le numéro 23 965 968.

#### **GARANTIE**

Cette vente est faite sans aucune garantie et aux risques et périls de l'acheteur.

#### **DOSSIER DE TITRES**

Le vendeur ne s'engage à remettre à l'acheteur que les titres en sa possession. Le vendeur déclare qu'il n'a pas de certificat de localisation à jour en sa possession et déclare avoir souscrit une assurance titre pour l'acheteur à cet effet.

#### **POSSESSION**

L'acheteur 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'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 priorité, hypothèque, redevance ou charge quelconque, SAUF :

a) Acte d'hypothèque consenti par Corey WINTER et Stéphanie LAVALLÉE en faveur de 4153308 CANADA INC., reçu devant Me Valérie MOREAU, notaire, le 29 juin 2018, et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Stanstead, sous le numéro 23 965 968.

Laquelle hypothèque sera remboursée et radiée incessamment.

2. Il n'y a aucune autre servitude que celles déjà mentionnées.

3. Tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation jusqu'aux présentes quant aux taxes municipales et quant aux taxes scolaires.
4. Tous les droits de mutation ont été acquittés.
5. 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).
6. Les appareils de chauffage se trouvant dans l'immeuble lui appartiennent et sont libres de tout droit.
7. 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.
8. L'immeuble n'est pas situé dans une zone agricole.
9. L'immeuble ne fait pas partie d'un ensemble immobilier.
10. 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.
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 le patrimoine culturel*.
12. L'immeuble ne sert pas, en tout ou en partie, de résidence familiale.
13. Aucune déclaration de résidence familiale n'affecte l'immeuble.
14. 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.

### 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 et des copies pour toutes les parties;
- 4. L'acheteur déclare et accepte le fait qu'aucun certificat de localisation soit à jour et disponible. Une assurance titre a été souscrite et il s'en déclare satisfait.

**RÉPARTITIONS**

Les parties reconnaissent avoir fait toutes les répartitions en date des présentes à leur satisfaction mutuelle, dont quittance réciproque.

**DÉCLARATION RELATIVE À L'AVANT-CONTRAT**

Cette vente est faite en exécution de l'avant-contrat en date du 3 septembre 2022, accepté par le vendeur le 3 septembre 2022. 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 **DEUX CENT QUARANTE MILLE DOLLARS (240 000,00\$)** que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acheteur, dont quittance finale.

**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 ou de remboursement de taxe sur les intrants relativement à l'acquisition ou à des améliorations apportées à l'immeuble, le vendeur faisant 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, 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**

Corey WINTER déclare être majeur et célibataire pour ne s'être jamais marié, ni uni civilement.

Stéphanie LAVALLÉE déclare être majeure et célibataire pour ne s'être jamais mariée, ni unie civilement.

Ginette Judith LEFEBVRE déclare être divorcée de Jean-Pierre AUBIN en vertu d'un jugement de la Cour Supérieure du district de Labelle, en date du 31 avril 1984 (numéro de dossier à la cour: 560-12-000939-833), et qu'elle ne s'est pas remariée, ni unie civilement depuis.

#### **CLAUSE INTERPRÉTATIVE**

-Lorsque 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 et vice-versa.

-Les mots “vendeur” et “acheteur” dans le présent acte peuvent signifier une ou plusieurs personnes de sexe féminin ou masculin, ainsi qu'une ou plusieurs personnes morales ou physiques.

-Lorsqu'il y a plusieurs acheteurs, leurs obligations sont solidaires entre eux; il en est de même lorsqu'il y a plusieurs vendeurs.

-Le mot “immeuble” dans le présent acte comprend tous les biens faisant l'objet de la présente vente.

-Le mot “dollar(s)” ainsi que le symbole “\$” désignent la monnaie ayant cours légal au Canada.

-Les intitulés et entêtes n'ont pour but que de faciliter la référence et ne peuvent en aucun cas avoir d'effet sur l'interprétation de la présente vente.

-La présente vente est régie et interprétée suivant les lois de la province de 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, pour se conformer à la loi concernant les droits sur les mutations immobilières.

Les noms et adresses du cédant et du cessionnaire apparaissent au début des présentes.

L'immeuble faisant l'objet du présent transfert est situé dans la ville de Stanstead.

Le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble est de **DEUX CENT QUARANTE MILLE DOLLARS (240 000,00 \$)**.

Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de **DEUX CENT QUARANTE MILLE DOLLARS (240 000,00 \$)**.

Le montant du droit de mutation est de **DEUX MILLE CENT TRENTE-QUATRE DOLLARS (2 134,00 \$)**.

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 Sherbrooke, sous le numéro **DEUX MILLE CINQ CENT DIX-HUIT (2 518)** des minutes du notaire soussigné.

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

\_\_\_\_\_  
**Corey WINTER**

\_\_\_\_\_  
**Stéphanie LAVALLÉE**

\_\_\_\_\_  
**Ginette Judith LEFEBVRE**

\_\_\_\_\_  
**Me Véronique HASTIR, notaire**

COPIE CONFORME A L'ORIGINAL DEMEURÉ EN MON ÉTUDE

Signatures numériques

Reproduction du nom du signataire du document numéro 27 559 918

---

Veronique Hastir

Nom du signataire du document 27 559 918



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

*Je certifie que la réquisition présentée le 2022-09-15 à 09:00 a été inscrite au Livre  
foncier de la circonscription foncière de Stanstead  
sous le numéro 27 559 918.*

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Acte
Forme :	Notariée en minute
Notaire instrumentant :	Me Véronique Hastir
Numéro de minute :	2 518