

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,
Le treize juillet
(13-07-2026)

Devant M^e Robert Moulin, notaire à Laval, province de Québec;

COMPARAISSENT:

Edouard CHIASSON, résidant et domicilié au 6170 Place des Pignerolles, Montréal (Québec), H1M 1T6.

ET

Nathalie DAVID, résidant et domiciliée au 6170 Place des Pignerolles, Montréal (Québec), H1M 1T6.

Ci-après appelés le Vendeur

ET

Mourad AIT OUAZZOU, résidant et domicilié au 102-6272 rue Jean-Talon Est, Saint-Léonard (Québec), H1S 1M8.

ET

Ferroudja AIT OUARAB, résidant et domiciliée au 102-6272 rue Jean-Talon Est, Saint-Léonard (Québec), H1P 3P5.

Ci-après appelés 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 UN MILLION SIX MILLE TROIS CENT TRENTE-QUATRE (1 006 334) du CADASTRE DU QUÉBEC, dans la circonscription foncière de Montréal.

Avec bâtisse dessus construite portant le numéro 6170-6176, Place des Pignerolles, Montréal, Québec, H1M 1T6, circonstances et dépendances.

SERVITUDE

Le vendeur déclare que l'immeuble n'est l'objet d'aucune servitude, à l'exception d'une servitude en faveur de Bell Canada et Hydro-Québec publiée sous les numéros 2 005 144 et 1 010 159 et d'une servitude publiée sous le numéro 1 916 768.

ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble présentement vendu pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de vente publié sous le numéro 16 633 991.

GARANTIE

Cette vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.

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

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 et excepté une hypothèque publiée sous le numéro 24 035 885 qui sera remboursée et radiée.
2. Il n'y a aucune autre servitude que celles déjà mentionnées.
3. Tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation quant aux taxes municipales et 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 appareils de chauffage se trouvant dans l'immeuble lui appartiennent et sont libres de tout droit.
7. Le certificat de localisation préparé par Julien Lamarche Marcotte, arpenteur-géomètre, le 9 juillet 2026, sous le numéro 7002 de ses minutes, décrit l'état actuel de l'immeuble et aucune modification n'a été apportée à l'immeuble depuis cette date.
8. 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.

9. 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 de ce jour 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 de ce jour suivant les états de compte fournis. Si d'autres répartitions s'avèrent nécessaires, elles seront effectuées à la même date.

DÉCLARATION RELATIVE À L'AVANT-CONTRAT

Cette vente est faite en exécution de l'avant-contrat accepté par le vendeur.

PRIX

Cette vente est faite pour le prix de un million deux cent soixante mille dollars (1 260 000,00 \$) que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acheteur, DONT QUITTANCE FINALE.

ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

Edouard CHIASSON et Nathalie DAVID déclarent être mariés ensemble en premières noces, en vertu des lois du Nouveau-Brunswick, lieu de leur domicile à ce moment, aucune convention matrimoniale n'étant intervenue entre eux avant ou après la célébration de leur mariage le premier août mil neuf cent quatre-vingt-douze (1992), et que depuis, leur état civil et leur régime matrimonial n'ont été et ne sont en voie d'aucun changement.

DECLARATIONS DES PARTIES RELATIVEMENT À LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (TPS) ET À LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (TVQ) VISANT UN IMMEUBLE D'HABITATION

Le vendeur déclare que l'immeuble faisant l'objet de la présente vente est un immeuble résidentiel occupé ou loué uniquement à ce titre, qu'il n'a effectué aucun agrandissement ni rénovation majeure et qu'il n'a pas réclamé et ne réclamera pas de

crédit de taxe sur les intrants ni de remboursement de taxe sur les intrants relativement à des améliorations apportées à l'immeuble ou à son acquisition.

En conséquence et aux termes des dispositions de la *Loi sur la taxe d'accise* et de la *Loi sur la taxe de vente du Québec*, la présente vente est exonérée de la TPS et de la TVQ.

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;
- b) L'immeuble faisant l'objet du présent transfert est situé à Montréal;
- c) Le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble est de un million deux cent soixante mille dollars (1 260 000,00 \$);
- d) Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de un million deux cent soixante mille dollars (1 260 000,00 \$);
- e) Le montant du droit de mutation est de vingt et un mille trois cent vingt-cinq dollars et cinquante cents (21 325,50 \$);
- 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 Laval, sous le numéro dix-huit mille quatre cent douze (18412) des minutes du notaire soussigné.

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

Edouard Chiasson

Nathalie David

Mourad Ait Ouazzou

Ferroudja Ait Ouarab

Robert Moulin, notaire

VRAIE COPIE DE LA MINUTE DEMEURANT EN MON ÉTUDE.