

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE _____ QUINZE, le sept janvier;

DEVANT Me MARC ANDRE JOYAL, notaire à Drummondville, province de Québec;

COMPARAIT:

Monsieur HILAIRE GAGNE, entrepreneur, demeurant à St-Cyrille de Wendover, comté de Drummond;

Ci-après nommé LE VENDEUR.

LEQUEL, par ces présentes, vend avec garantie contre tous troubles et évictions et comme franc et quitte de toutes dettes et hypothèques à monsieur FERNAND LEFEBVRE, commerçant, demeurant à St-Lucien, comté de Drummond et monsieur JEAN-GUY LEFEBVRE, camionneur, demeurant à St-Cyrille de Wendover, à ce présent et acceptant ACQUEREUR, l'immeuble suivant, savoir:

DESIGNATION

1.- Un immeuble, situé sur la rue Principale dans le village de St-Cyrille de Wendover, connu et désigné comme étant les lots VINGT et VINGT-ET-UN des subdivisions officielles du lot originaire UN (1-20 et 1-21) dans le cinquième rang du cadastre du canton de SIMPSON, comté de Drummond.

2.- Un autre emplacement connu et désigné comme étant le lot UN des resubdivisions du lot VINGT-DEUX des subdivisions officielles du lot originaire UN (1-22-1) et le lot DEUX des resubdivisions du lot VINGT-TROIS des subdivisions officielles du lot originaire UN (1-23-2) dans le cinquième rang du cadastre du canton de SIMPSON, comté de Drummond, et situés dans la même municipalité;

Le tout avec les bâtisses dessus érigées, circonstances et dépendances, ainsi que tout l'équipement de garage se trouvant dans ou sur l'immeuble vendu, SAUF ET EXCEPTE, les instruments suivants que se réserve le _____ présent vendeur, savoir: --- tous les outils pour un coffre de mécanicien, une perceuse de un demi pouce, une soudeuse sur roues avec accessoires de souder et rodes à souder, un bellier mécanique, un tracteur Case, un moteur de Ford et autres instruments bien connus entre les parties;

*Certificat et transmission
pour les nos:
248004/005,
le 79-07-23.
M. H. H. H. H.
reg. ad.*

✓ No. 212092
Enregistré le 9 janvier
1975 a 12.15 M
Jean H. H. H.
Régistrateur

Adresse 19249

y.h. int

5/200 2/201 8/15 5/27



1017307044

DECLARATION

Le vendeur déclare:

- 1.- Qu'il est propriétaire des lots 1-20 et 1-21 pour en avoir acquis la moitié indivise à cause de la communauté de biens, qui existait entre lui et son épouse, aux termes d'un acte enregistré sous le numéro 118,800 et le lot 1-22-1 pour une moitié indivise aux termes d'un acte enregistré sous le numéro 131,825 et l'autre moitié indivise de ces dits lots aux termes du testament de son épouse, de la déclaration de transmission et du certificat du percepteur, enregistrés respectivement à la division d'enregistrement de Drummond sous les numéros ----- 195,609, 195,610 et 195,611 et le lot 1-23-2 aux termes d'un acte d'échange entre Hilaire Gagné et Monique Joyal, passé le 18 décembre 1974 et dûment enregistré;
- 2.- Qu'il était marié en premières noces à dame Gilberte Boisjoli, sous le régime de la communauté de biens, pour s'être marié sans contrat de mariage et qui est décédée le 19 juin 1971 et qu'il marié en secondes noces à dame Marie-Jeanne Durocher, qui vit, sous le régime de la séparation de biens, suivant un contrat de mariage passé devant le notaire soussigné, le 30 août 1974 et dont une copie est enregistrée au bureau de la division d'enregistrement de Drummond sous le numéro 209,926 et à la division d'enregistrement de Richmond sous le numéro 107,196 et que ni lui ni son épouse ne se sont prévalus des dispositions de l'article 1265 du code civil et qu'il n'existe présentement aucune instance en séparation de corps ou en divorce, ni requête ou jugement en modification de leur régime matrimonial existant;
- 3.- Qu'il ne fournira aucune copie des titres ni certificat de recherches autres que ceux en la possession de la Caisse Populaire St-Cyrille de Wendover;
- 4.- Qu'il s'engage à céder son rang hypothécaire pour la balance de prix de vente qui sera établi ci-après en faveur de la Caisse Populaire St-Cyrille de Wendover, pour un montant de DIX --- MILLE DOLLARS (\$10,000.00);

CONDITIONS ET POSSESSION

Cette vente est faite aux charges et conditions suivantes que l'acquéreur s'engage d'observer, savoir:

- a) De prendre le dit immeuble dans son état actuel, déclarant le bien connaître, à compter de ce jour;
- b) De payer les frais et honoraires des présentes et leur enregistrement; et une copie pour le vendeur;
- c) De payer les taxes municipales et scolaires et autres impositions, tant générales que spéciales, à compter de ce jour, quitte d'arrérages;
- d) De laisser le vendeur et son épouse demeurer dans le loyer qu'ils occupent actuellement jusqu'au trente avril mil neuf cent soixante-quinze (1975), sans frais;

e) De respecter les baux existant en percevant cependant les loyers, à compter du premier janvier mil neuf cent soixante-quinze (1975);

PRIX

Cette vente est faite pour le prix de TRENTE MILLE DOLLARS ---- (\$30,000.00) sur et acompte de quoi, le vendeur reconnaît avoir reçu, tant ce jour qu'avant ce jour, la somme de QUATORZE MILLE DOLLARS (\$14,000.00), dont quittance pour autant.

Quant à la balance restant à la somme de SEIZE MILLE DOLLARS (\$16,000.00), elle sera payable comme suit:

a) Une somme de QUATRE MILLE DOLLARS (\$4,000.00) payable le ou avant le quinze mars mil neuf cent soixante-quinze (1975), sans intérêt;

b) La balance de DOUZE MILLE DOLLARS (\$12,000.00) sera payable en six versements annuels, égaux et consécutifs de DEUX MILLE DOLLARS (\$2,000.00) chacun, à commencer le premier versement le neuf décembre mil neuf cent soixante-quinze (1975) et ainsi de suite, le 9 décembre de chaque année, jusqu'à parfait paiement;

Par dépôt No 79458
 le 83-03-18

les privilèges et hypothèques
 résultant de l'acte no 212092

sont radiés. *Michelle Libert*
reg-407

Cette — somme de DOUZE MILLE DOLLARS (\$12,000.00) ou toute balance restant due portera intérêts au taux de DIX POUR CENT L'AN (10 %), à compter du neuf décembre mil neuf cent soixante-quatorze (1974) et seront payables annuellement, en même temps et en plus des versements de capital ci-dessus établis;

Il est bien entendu entre les parties que le taux d'intérêts à compter du neuf décembre mil neuf cent soixante-quinze (1975) sera celui que la Caisse paiera pour ses dépôts à termes à cette dite date, et cet ajustement du taux se fera à tous les ans, à la même date et de la même façon;

LIEU DE PAIEMENTS

Tous les paiements se feront au vendeur ou ordre à son adresse susdite ou à toute autre adresse indiquée par lui, où seront aussi livrés les polices d'assurances et les certificats de paiement de prime;

PAIEMENT PAR ANTICIPATION

L'acquéreur aura le privilège de payer tout ou partie du solde dû, en tout temps, sans avis ni mise en demeure;

L'arriéré d'intérêts ou de tous paiements portera intérêts au taux de DIX POUR CENT L'AN (10%), à compter de l'échéance;

HYPOTHEQUE

A la sureté du paiement du prix de vente ou du solde du prix de vente, en principal, intérêts et accessoires, l'acquéreur affecte et hypothèque en faveur du vendeur ledit immeuble, jusqu'à due concurrence, avec réserve de son privilège de bailleur de fonds; et avec une hypothèque additionnelle égale à quinze pour cent (15%) du prix ou solde du prix de vente.

CONDITIONS SPECIALES

1. - Le prix ou le solde du prix de vente pourra être réclamé par le vendeur, en totalité, de chacun des héritiers de l'acquéreur, suivant l'article 1123 du Code Civil.

2. - Les titres de la propriété resteront déposés entre les mains du vendeur, jusqu'au paiement du prix de vente ou de tout solde sur celui-ci, à moins qu'ils ne soient déjà entre les mains du créancier hypothécaire.

3. - L'acquéreur sera tenu de fournir au vendeur, dans les trente jours de son exécution, une copie enregistrée de tout acte de mutation, sous peine de rendre la créance du vendeur immédiatement exigible, à son option.

4. - Au cas de vente ayant l'effet du décret, le vendeur aura droit à une indemnité égale à quinze pour cent (15%) du prix de vente ou de tout solde restant dû, comme dédommagement.

5. - Toute somme d'argent déboursée par le vendeur pour la conservation de ses droits, produira intérêt au taux ci-dessus mentionné et sera exigible sur demande, sans préjudice à tous ses autres recours.

6. - L'acquéreur s'engage à ne permettre qu'aucune taxe, de toute nature, échue ou à échoir, ne soit consolidée ou payée avec subrogation, sans le consentement du vendeur, et au cas où telles taxes resteraient impayées durant six mois, l'acquéreur autorise le vendeur à les payer avec subrogation et en recouvrer immédiatement le paiement avec intérêts au taux susdit.

CLAUSE D'ASSURANCE

Comme sureté additionnelle, l'acquéreur s'engage et s'oblige d'assurer contre l'incendie les bâtisses érigées sur ledit immeuble, en faveur du vendeur, dans une compagnie approuvée par ce dernier, pour un montant au moins égal à celui demeurant dû au vendeur, de renouveler

cette assurance au moins dix jours avant échéance et d'en faire tenir au vendeur tel reçu, avec le droit pour le vendeur, si l'acquéreur omet de le faire, d'effectuer telle assurance ou renouvellement, aux frais de l'acquéreur et de se faire rembourser tout montant ainsi déboursé avec intérêt au taux susdit.

En cas de sinistre, le vendeur se réserve l'option, à sa seule discrétion, soit d'imputer le montant de l'indemnité, en tout ou en partie, en déduction de sa réclamation, soit de l'employer, en tout ou en partie, à la reconstruction ou à la réparation des dites bâtisses, sans que, par le fait de la réception de tels deniers, ses droits et privilèges ne soient en aucune façon affectés.

TRANSPORT DE LOYERS

Comme garantie supplémentaire, l'acquéreur cède et transporte au vendeur, à ce présent et acceptant, tous les loyers présents et futurs dudit immeuble, en vertu de baux écrits ou verbaux, mais le vendeur consent à n'exercer ses droits que soixante jours après défaut par l'acquéreur de se conformer à ses engagements, et après avoir signifié aux locataires, son intention de se prévaloir du présent transport.

Le vendeur percevra alors, ou fera percevoir, tous les loyers échus ou à échoir, et en donnera bonne et valable quittance, sans encourir aucune responsabilité et pourra de plus louer ledit immeuble aux conditions et prix qu'il jugera convenable.

Les loyers ainsi perçus seront employés, après la retenue de la commission d'usage, à acquitter et payer toutes créances ayant priorité sur la sienne, les dépenses d'entretien et de réparation puis à réduire toute somme restant due au vendeur, en capital et intérêts.

CLAUSE D'EXIGIBILITE

A défaut par l'acquéreur ou par tout détenteur subséquent dudit immeuble de se conformer à toutes les charges, clauses et conditions stipulées aux présentes, et spécialement de payer, dans les trente jours de leur échéance respective, soit le montant de la présente balance de prix de vente ou soit les intérêts sur celle-ci, ou soit aucun des versements devenus exigibles, ou de payer toutes créances ayant priorité sur celle du vendeur, en principal, intérêts, frais et accessoires; à défaut par lui de payer, dans les trois mois de

leur échéance, toutes les taxes affectant ledit immeuble et d'en produire au vendeur le reçu; à défaut par lui de maintenir assurées les bâtisses érigées sur ledit immeuble, tel que susmentionné; ou advenant la cession de biens; la faillite; ou la chute dudit acquéreur ou de tout détenteur subséquent dudit immeuble sous le coup d'un concordat; ou advenant la distribution dudit immeuble ou d'aucune partie d'icelui parmi ses créanciers; ou advenant l'enregistrement d'aucun privilège, saisie, jugement quelconque contre ledit immeuble ou advenant l'assumption hypothécaire seulement de toutes les charges affectant ledit immeuble par un acquéreur subséquent; là et alors, aucun de ces cas se réalisant, le vendeur aura le droit "ipso facto" et automatiquement d'exiger dudit acquéreur ou de tout autre détenteur dudit immeuble, le paiement immédiat de sa créance ou de toute partie demeurant impayée, en principal, intérêts, frais et accessoires, avec en plus une indemnité égale à six mois d'intérêts au taux susdit, en outre des intérêts alors dûs; le tout sans aucune mise en demeure ou avis quelconque.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Advenant le défaut par l'acquéreur de se conformer à chacune des conditions mentionnées au paragraphe CONDITIONS SPECIALES et spécialement de payer dans les trente (30) ----- jours de leur échéance respective, soit les versements de capital ou d'intérêts, soit les taxes, soit toute créance ayant priorité sur celle du vendeur; ou de se conformer à toutes les clauses et conditions mentionnées au paragraphe précédent, ou l'arrivée d'un des événements y mentionnés; ou advenant l'émission d'un bref d'exécution "de Terris" contre ledit immeuble; ou advenant qu'un jugement soit enregistré contre ledit immeuble et ne soit pas radié dans les trente jours, le vendeur aura le droit, s'il le juge à propos, et sans préjudice aux autres recours que lui permet le présent acte, à sa seule discrétion, de demander la résolution de la présente vente, après avoir servi à l'acquéreur l'avis de soixante jours prévu par la loi.

En ce cas, le vendeur reprendra le dit immeuble sans être tenu à aucune restitution pour les acomptes reçus jusqu'à alors en capital ou intérêts, ni à aucune indemnité pour les impenses et augmentations faites audit immeuble par qui que ce soit, avec effet rétroactif à la date des présentes, et franc et quitte de toutes hypothèques, baux et autres charges subséquentes aux présentes; ces acomptes, impenses et augmentations restant acquises au vendeur à titre de dommages liquidés.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le vendeur fait élection de domicile à son adresse susdite ou à tout autre endroit désigné par lui, et l'acquéreur, au bureau du Protonotaire de la Cour Supérieure pour le district de Drummond;

CLAUSE INTERPRETATIVE

Les mots "vendeur" et "acquéreur" employés au masculin singulier dans la présente vente, désigneront toutes les personnes nommées dans la comparution, qu'elles soient physiques ou morales ou du sexe féminin; mais s'il y a plusieurs acquéreurs, ces derniers s'engagent et s'obligent conjointement et solidairement.

Le mot "immeuble" employé au singulier dans la présente vente signifiera le ou les immeubles décrits au chapitre DESIGNATION qu'il y en ait un ou plusieurs.

ETAT CIVIL

Monsieur Fernand Lefebvre _____ déclare qu'il est marié en premières nocés à dame Estelle Desrochers, qui vit, sous le régime de la séparation de biens, suivant un contrat de mariage passé devant Me L.S. Joyal, notaire, le 3 aout 1946 et dont une copie est enregistrée au bureau de la division d'enregistrement de Drummond sous le numéro 97,035 et que ni lui ni son épouse ne se sont prévalus des dispositions de l'article 1265 du Code Civil et qu'il n'existe présentement aucune instance en séparations de corps ou en divorce, ni requête ou jugement en modification de leur régime matrimonial existant; _____

ET

Monsieur Jean Guy Lefebvre déclare qu'il est marié en premières noces à Lise Lahaie, qui vit, sous le régime de la séparation de biens, suivant un contrat de mariage passé devant Me Laurier Parenteau, notaire, le 19 juillet 1968 et dont une copie est enregistrée au bureau de la division d'enregistrement de Drummond sous le numéro 175,874 et que ni lui ni son épouse ne se sont prévalus des dispositions de l'article 1265 du Code Civil et qu'il n'existe présentement aucune instance en séparation de corps ou en divorce, ni requête ou jugement en modification de leur régime matrimonial existant;

DONT ACTE A DRUMMONDVILLE sous le numéro huit mille sept cent trente-deux, (8732);

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

(SIGNE) Hilaire Gagné,
" Fernand Lefebvre,
" Jean-Guy Lefebvre,
" MARC ANDRE JOYAL, notaire.

COPIE CONFORME de la minute des présentes demeurée en mon étude.



