

## VENTE

**L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX, le dix-huit mars**  
(2026-03-18)

**DEVANT Me Selina VANLIAN, notaire** exerçant à Laval,  
province de Québec.

### COMPARAISSENT

**HABITATIONS RAYMOND ALLARD INC.**, société par actions légalement constituée, ayant son siège au 200-456, avenue Saint-Charles, en la ville de Vaudreuil-Dorion, province de Québec, J7V 2N5, Canada, dûment représentée par **Nathalie CLÉMENT, sa représentante** dûment autorisée en vertu d'une résolution de son conseil d'administration tenue le six (6) novembre deux mille vingt-cinq (2025) dont copie demeure annexée à la minute numéro 1277 des minutes du notaire soussigné, laquelle demeure toujours en vigueur, n'ayant jamais été révoquée ni modifiée.

**T.P.S : 106085491 RT0001**

**T.V.Q.: 1003333350 TQ0001**

Ci-après nommée : **LE VENDEUR;**

LEQUEL vend avec la garantie légale, à :-

**Suyathipan KIRUPAKARAN**, résidant au 1230, rue Patrick, en la ville de Laval, province de Québec, H7Y 2C4, Canada, devant déménager incessamment au **1252, rue le Boutillier, en la ville de Laval, province de Québec, H7W 0E1.**

Ci-après nommé: **L'ACQUÉREUR**, ici présent et acceptant l'immeuble suivant, savoir :-

### DÉSIGNATION DU BIEN

Un immeuble ayant front sur la rue Le Boutillier en la ville de Laval connu et désigné comme étant le lot numéro **SIX MILLIONS DEUX CENT QUARANTE-QUATRE MILLE CENT VINGT ET UN (6 244 121)** au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Laval.

Avec bâtisse portant le numéro **1252, rue Le Boutillier, en la ville de Laval, province de Québec, H7W 0E1.**

Tel que le tout se trouve présentement avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes attachées audit immeuble, et notamment sujet à une servitude en faveur de Bell Canada et Hydro Québec publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laval sous le numéro **25 601 847.**

- page 2 -

### **ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ**

Le vendeur est propriétaire dudit immeuble pour l'avoir acquis de MADECO ALLARD MENARD INC., aux termes d'un acte signé devant Me Selina VANLIAN, notaire, le seize (16) juillet deux mille vingt-cinq (2025), inscrit au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laval, sous le numéro **29 613 021**.

### **DOSSIER DE TITRES**

Le vendeur ne s'engage à remettre à l'acquéreur que les titres en sa possession.

### **DÉLIVRANCE**

L'acquéreur devient propriétaire de l'immeuble à compter de ce jour, avec délivrance immédiate et occupation physique à compter **des présentes**.

### **TRANSFERT DES RISQUES**

Dans l'éventualité où il y aurait non concomitance entre la date des présentes et la date de délivrance, il est convenu que, nonobstant l'article 1456 alinéa 2 du Code civil du Québec, l'acquéreur assume à compter des présentes les risques afférents à la propriété.

### **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.

2.- Il n'y a aucune autre servitude que celle(s) déjà mentionnée(s).

3.- Que les taxes municipales affectant ledit immeuble sont payées jusqu'au **trente (30) juin deux mille vingt-six (2026)** et les taxes scolaires sont payées jusqu'au **trente (30) juin deux mille vingt-six (2026)**. Aucune taxe n'a été consolidée ni payée avec subrogation en faveur d'une tierce partie. Au cas où ladite propriété serait sujette à toutes autres taxes se rapportant à une période antérieure à la date d'ajustement des taxes, tel que ci-après stipulé, et nonobstant la date d'imposition de telles taxes et la date d'échéance de ces dernières, le vendeur, sur simple demande de l'acquéreur, paiera immédiatement à l'acquéreur la proportion de celles-ci applicable à la période antérieure à ladite date d'ajustement.

4.- Il est une personne morale résidente canadienne 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. La corporation est principalement administrée et contrôlée au Canada. Il est en mesure de fournir un certificat de régularité de l'autorité qui le gouverne et il a valablement acquis et a le

- page 3 -

pouvoir de posséder et de vendre l'immeuble sans autres formalités que celles qui ont déjà été observées.

5.- Les droits de mutation en rapport avec l'acquisition par le vendeur dudit immeuble ont été et/ou seront payés à date par le vendeur.

6.- Le vendeur fournit à l'acquéreur un certificat de localisation préparé par Denis AYOTTE, arpenteur-géomètre, le seize (16) avril deux mille vingt-cinq (2025), sous le numéro 15 679 de ses minutes, et ne s'engage à fournir à l'acquéreur aucun autre certificat de localisation, et ce, même si celui fourni et ci-dessus relaté démontre l'immeuble en voie de construction.

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 présentement vendu ne fait aucunement partie d'un ensemble immobilier.

9.- Les appareils de chauffage, les installations électriques permanentes, ainsi que les meubles faisant partie de la présente vente lui appartiennent et sont libres de tout droit.

10.- L'immeuble présentement vendu 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 le patrimoine culturel*.

12.- Le vendeur déclare que l'immeuble est libre de toute hypothèque légale de la construction, et qu'aucun compte d'architecte, d'ingénieur, de fournisseur de matériaux, d'ouvrier, d'entrepreneur ou de sous-entrepreneur pour travaux de construction ou de réparation ne demeure impayé.

### **OBLIGATIONS**

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

1.- Prendre l'immeuble dans son état actuel, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction à la condition que l'entrepreneur exécute tous les travaux énoncés sur le certificat de parachèvement de toute association et/ou organisme qui pourrait être concerné et/ou sur les plans et devis déjà accepté entre les parties. Toutefois, la prise de possession qu'en fait l'acquéreur ne libère aucunement le vendeur de son obligation de parfaire la construction de l'immeuble conformément à son engagement ci-dessus. L'acquéreur déclare de plus, 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;

- page 4 -

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 ainsi que des copies pour toutes les parties.

4.- Accepter le certificat de localisation fourni par le vendeur et ci-devant décrit. L'acquéreur reconnaît qu'il est le premier acheteur d'un immeuble nouvellement construit et que ce certificat fut obtenu avant la fin des travaux et que pour une nouvelle vente ou un nouvel emprunt hypothécaire, l'acquéreur devra obtenir un nouveau certificat de localisation à ses frais.

5.- L'acquéreur s'engage à ne pas exiger du vendeur, tant et aussi longtemps que ce dernier restera propriétaire d'immeubles contigus à celui faisant l'objet de la présente vente de contribution à l'érection et l'entretien de clôture et/ou mur mitoyen.

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

Toutes les clauses, conditions et obligations mentionnées au contrat préliminaire déjà signé, ainsi que toutes les annexes et modifications à celui-ci signées subséquemment font partie intégrante du présent acte de vente. En cas d'incompatibilité entre les termes du contrat préliminaire et de l'acte de vente, ceux du contrat préliminaire auront préséance.

#### **RÉPARTITIONS**

Les parties déclarent avoir fait entre elles les répartitions d'usage en date **des présentes**; cependant, les parties conviennent que si lors de la signature du présent acte de vente, les répartitions de taxes municipales et scolaires ne peuvent être complétées par suite du manque d'informations disponibles, dans ces cas, les parties procéderont elles-mêmes et à l'amiable à toutes les répartitions de taxes municipales et scolaires sur réception des divers comptes, relevés et factures, et sans l'intervention du notaire soussigné, et l'acquéreur et/ou le vendeur s'engagent à payer le montant de ces répartitions au vendeur et/ou à l'acquéreur à demande, et sur présentation par l'une des parties à l'autre partie de l'état des répartitions et/ou des factures et états de compte nouvellement reçus. Lesdites répartitions seront effectuées à la même date.

#### **DÉCLARATION DES PARTIES RELATIVEMENT À LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (T.P.S.) ET LA TAXE DE VENTE DU QUEBEC (T.V.Q.)**

Le vendeur déclare être un constructeur et que l'immeuble faisant l'objet de la présente vente est un immeuble d'habitation.

- page 5 -

En conséquence, la présente vente est taxable selon les dispositions de la Loi sur la taxe d'accise et de la Loi sur la taxe de vente du Québec.

Les parties déclarent que la valeur de la contrepartie aux fins de ladite Loi est de **UN MILLION DEUX CENT QUATRE-VINGT-SIX MILLE HUIT CENT TRENTE-DEUX DOLLARS ET QUARANTE CENTS (1 286 832,40\$)**

Le montant de la T.P.S. s'élève à la somme de **SOIXANTE-QUATRE MILLE TROIS CENT QUARANTE-ET-UN DOLLARS ET SOIXANTE-DEUX CENTS (64 341,62 \$)** et le montant de la T.V.Q. s'élève à la somme de **CENT VINGT-HUIT MILLE TROIS CENT SOIXANTE-ET-UN DOLLARS ET CINQUANTE-TROIS CENTS (128 361,53 \$)**.

Le constructeur-vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur la somme de **CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE SEPT CENT TROIS DOLLARS ET QUINZE CENTS (192 703,15 \$)** dont quittance pour autant et il s'engage à le remettre aux autorités concernées dans les délais prescrits par lesdites lois.

Les parties font ces déclarations solennelles les croyant consciencieusement vraies et sachant qu'elles ont la même force et effet que si elles étaient faites sous serment en vertu de la Loi sur la preuve au Canada.

### **PRIX**

Cette vente est faite pour le prix de **UN MILLION DEUX CENT QUATRE-VINGT-SIX MILLE HUIT CENT TRENTE-DEUX DOLLARS ET QUARANTE CENTS (1 286 832,40\$)**, que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur, partie ce jour et partie avant ce jour, **dont quittance finale.**

### **ÉTATS CIVILS ET RÉGIMES MATRIMONIAUX**

**Suyathipan KIRUPAKARAN** déclare qu'il est majeur et célibataire pour ne s'être jamais marié ou uni civilement. Il déclare de plus n'avoir jamais vécu en union parentale.

### **MANDAT POUR SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE**

L'acquéreur nomme le vendeur son mandataire spécial en le subrogeant et le substituant dans tous ses droits relatifs à la négociation, exécution, signature et création de toutes servitudes d'utilité publique avec les autorités compétentes, sur une ou des parties situées le long des lignes arrières et/ou latérales et/ou avant de l'immeuble ci-dessus décrit n'entraînant aucun empiètement dans l'assiette de la servitude et l'acquéreur promet ratifier comme il ratifie par les présentes, tous les actes posés par son mandataire dans l'exécution du présent mandat.

- page 6 -

### **CLAUSE INTERPRÉTATIVE**

Chaque fois que 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.

### **MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE LA LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES**

Conformément à la loi autorisant les municipalités à percevoir un droit sur les mutations immobilières (article 9), les parties déclarent ce qui suit:

1.- Les noms, prénoms et résidences principales des cédant(s)/cessionnaire(s) sont tels que ci-haut mentionnés.

2.- L'immeuble est situé sur le territoire de la ville de Laval.

3.- Le montant de la contrepartie est de **UN MILLION DEUX CENT QUATRE-VINGT-SIX MILLE HUIT CENT TRENTE-DEUX DOLLARS ET QUARANTE CENTS (1 286 832,40\$)**

4.- Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation selon le cédant et le cessionnaire est **UN MILLION DEUX CENT QUATRE-VINGT-SIX MILLE HUIT CENT TRENTE-DEUX DOLLARS ET QUARANTE CENTS (1 286 832,40\$)**.

5.- Le montant du droit de mutation est de **VINGT-NEUF MILLE DEUX CENT QUINZE DOLLARS ET QUARANTE-SEPT CENTS (29 215,47 \$)** représentant le pourcentage prévu par la Loi du montant constituant la base d'imposition du droit de mutation.

6.- 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.

- page 7 -

**DONT ACTE** à Laval, le dix-huit (18) mars deux mille vingt-six (2026) sous le numéro MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGTS (1 480) des minutes du notaire soussigné.

**LECTURE FAITE**, les parties déclarent accepter l'utilisation de procédés technologiques pour clore le présent acte, puis signent en présence du notaire soussigné.

SIGNÉ

---

Suyathipan KIRUPAKARAN

**HABITATIONS RAYMOND ALLARD INC.**

SIGNÉ

---

Par : Nathalie CLÉMENT

SIGNÉ

---

Me Selina VANLIAN, notaire

Copie certifiée conforme de l'acte notarié technologique que j'ai reçu et dont j'assure la conservation.