



PAR COURRIEL : [REDACTED]

Québec, le 4 décembre 2024

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Objet : Demande d'accès à l'information
Lots 3 698 208, 3 991 319 et 6 485 305 — Société Ferti Technologies inc.

Madame [REDACTED]

Par la présente, nous donnons suite à votre requête reçue le 6 novembre 2024 par laquelle vous formulez une demande conformément à la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (RLRQ — Chapitre A-2.1).

Comme souhaité, nous vous transférons copie des documents que nous possédons concernant les lots et la société cités en objet. Dans les fichiers qui vous sont transmis, vous constaterez que certaines informations ont été caviardées en vertu des articles 53 et 54 de la *Loi sur l'accès*. Ces articles ne nous permettent pas de partager des renseignements personnels, lesquels sont confidentiels au sens de cette loi.

Toutefois, certains dossiers relatifs à votre requête ne peuvent vous être envoyés puisqu'ils ont été détruits selon notre calendrier de conservation.

Ensuite, suivant l'article 28, 3^e alinéa de la *Loi sur l'accès*, nous devons refuser de confirmer l'existence ou de partager des renseignements contenus dans les fichiers que nous détenons pour ne pas révéler une méthode d'enquête, une source confidentielle d'information, un programme ou un plan d'action destiné à prévenir, à détecter ou à réprimer le crime ou les infractions aux lois.

Également, nous devons vous aviser qu'un fichier relève de la juridiction des tribunaux judiciaires qui ne sont pas soumis à l'article 3, alinéa 3 de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*. Pour cette raison, vous devrez donc communiquer directement avec les services des greffes de ces tribunaux ou encore effectuer une recherche sur le site de SOQUIJ disponible à l'adresse suivante : <https://soquij.qc.ca/a/fr/>.

Québec

200, chemin Sainte-Foy, 2^e étage
Québec (Québec) GR 4X6

Téléphone : 418 643-3314 (local)
1 800 667-5294 (extérieur)

Télécopieur : 418 643-2261

www.cptag.gouv.qc.ca

Longueuil

1010, rue de Sérigny, 7^e étage
Longueuil (Québec) J4K 5G7

Téléphone : 450 442-7100 (local)
1 800 361-2090 (extérieur)

Télécopieur : 418 643-2261

www.cptag.gouv.qc.ca

En outre, votre demande concerne des informations en lien avec le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs. (MELCCFP). Par conséquent, en vertu de l'article 48 de la *Loi sur l'accès*, nous vous invitons à faire une requête au directeur principal des services-clients de renseignements dudit organisme, M. Martin Dorion, au lien suivant : acces@environnement.gouv.qc.ca .

Par ailleurs, des décisions en lien avec votre demande se trouvent dans les dossiers numéro : **052973, 054917, 077016, 104095, 138037, 145418, 254109, 349106, 402987, 406161, 407711, 413558** et **441556**. Vous pourrez les récupérer sur notre site Internet : <https://www.cptaq.gouv.qc.ca/rechercher-un-dossier> . Ensuite, vous devez inscrire les numéros ci-dessus et peser sur la touche « Entrée » de votre clavier. Puis, sélectionner « Consulter ». Finalement, en dessous du segment « Progression de la demande », choisir l'onglet« Documents » pour accéder aux fichiers disponibles.

En terminant, selon les articles 51 et 135 de la *Loi sur l'accès*, nous vous signalons que vous pouvez réclamer la révision de cette conclusion auprès de la Commission d'accès à l'information dans les trente (30) jours de la présente décision. Vous trouverez ci-jointe une note explicative concernant l'exercice de ce recours.

Recevez, Madame, nos salutations distinguées.



Manon Côté

Responsable de l'accès aux documents et de la protection des renseignements personnels



PROCÈS - VERBAL

ENQUÊTE EX PARTE

Rôle :
Procureur : Me Pierre Legault

DATE ET ENDROIT : Longueuil, le 9 janvier 1987

IDENTIFICATION DU DOSSIER : CONSTRUCTION J.B. CLERMONT LTÉE
114633

LES COMMISSAIRES PRÉSENTS : M. Germain Robert, commissaire
M. Léandre Dion, commissaire

GREFFIÈRE : Ginette Blanchard

LES MOTIFS :

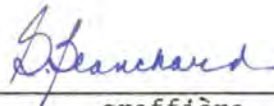
La parcelle de terrain visée dans le présent dossier se trouve comprise sur une parcelle de terrain où une demande d'autorisation a été refusée, dans le dossier 106046. Cependant, une demande en révision de cette décision a été déposée au greffe de la Commission.

Après discussion, il est alors décidé de rayer le dossier du présent rôle afin qu'il soit jumelé au dossier portant le numéro 106046, et que l'enquête publique soit tenue simultanément à l'audition en révision de la demande, au dossier 106046.

LA DÉCISION RENDUE : UNANIME

RAYER du rôle

JUMELER au dossier 106046, pour audition en révision publique et enquête publique.



greffière

CONFIDENTIEL

Longueuil, le 19 novembre 1986

DOSSIER: 6708D - 114633

OBJET: CONSTRUCTION J.B. CLERMONT LTÉE
401 Montée St-Michel
St-Michel, Québec
JOL 2J0
Téléphone: 1-454-3450

RÉFÉRENCE: 106046 - 6708D
CONSTRUCTION J.B. CLERMONT LTÉE

ORIGINE DE L'ENQUÊTE: Plainte; ouverture d'une rue sur un lot en zone agricole sans droit acquis, ou autorisation de la Commission

MOTIF DE L'ENQUÊTE:

1. Établir les circonstances entourant la construction d'une rue sur un lot situé en zone agricole.

RÉSULTAT DE L'ENQUÊTE:

2. - Infraction à l'article 26 de la Loi.
- Construction d'une rue sur les lots p. 58 et p. 59 de la Paroisse de St-Michel, dans la municipalité de St-Michel de Napierville, sans droit acquis ou autorisation de la Commission.

RÉSUMÉ DES FAITS:

3. a) Acquisition
 1. Enregistrement à Napierville, le 9 MARS 1981, sous le numéro 065905, pour p. 58.
 2. Enregistrement à Napierville, le 9 MARS 1981, sous le numéro 065904, pour p. 59.

Note: Acquisitions conformes aux articles 28 et 29 de la Loi, copie des titres au dossier référence 106046 - 6708D.
- b) Implantation

Une superficie totale de 2,970 mètres carrés, implantée sur les lots p. 58 et p. 59 de la Paroisse de St-Michel de Napierville.

Il s'agit de la continuité de la rue Grégoire presque entièrement implantée en zone blanche de la municipalité de St-Michel, servant à joindre la route 221, Montée St-Michel.

Annexes A, A-1

.../2

la
2/11

c) Début des travaux et motifs

Selon les informations recueillies auprès de sources locales, les travaux ont débuté au printemps 1986. Ce tronçon de rue devait servir à permettre l'accès au développement résidentiel situé en zone blanche, tout en évitant de défoncer les rues déjà existantes, compte tenu du trafic de véhicules lourds utilisés pour la confection des rues en cours, de l'excavation des terrains et autres travaux de même nature.

d) Dossier référence

106046 - 6708D CONSTRUCTION J.B. CLERMONT LTÉE

Par une décision du 6 NOVEMBRE 1986, la Commission refusait au demandeur CONSTRUCTION J.B. CLERMONT LTÉE l'autorisation de poursuivre son développement domiciliaire sur les lots situés dans la municipalité de St-Michel de Napierville. Une partie du lot 58 correspondant à une bande de terrain de 200 pieds de profondeur par 1 659,27 pieds de longueur, longeant la route 221, faisait partie intégrante de la demande d'autorisation.

-le prolongement dérogatoire de la rue Grégoire est partiellement inclus dans ladite bande de terrain.

Annexe A-1, code couleur rose

e) Autorisation municipale

Lors de la séance du conseil municipal de St-Michel du 4 NOVEMBRE 1986, une résolution a été officiellement acceptée pour l'acquisition de l'assiette de rues sises en zone blanche, notamment la rue Grégoire. Toutefois, les autorités municipales ont refusé la partie de la rue Grégoire visée au présent dossier puisque située en zone verte.

La municipalité par conséquent, ne fera pas l'entretien de ce bout de rue.

Note: Lors de la visite du site, le soussigné a pris connaissance des notes manuscrites de la résolution. À la prochaine réunion du conseil municipal, le premier mardi de décembre (02), ladite résolution sera officiellement adoptée. Une copie de ladite résolution officielle sera acheminée au soussigné pour être annexée au présent rapport.

f) État du site au décret (9 NOVEMBRE 1978)

Vacant et sous couverture végétale.

Annexe C

TÉMOINS:

4. a) Mme Micheline LEMAY, secrétaire-trésorier
Municipalité St-Michel
654 Grand Rang
St-Michel, Québec
JOL 2J0
Téléphone: 1-454-4502

Lors d'une rencontre avec le soussigné au bureau de la municipalité, le 12 NOVEMBRE 1986, Mme LEMAY a affirmé que:

1. Les lots p. 58 et p. 59 de la Paroisse de St-Michel de Napierville sont la propriété de CONSTRUCTION J.B. CLERMONT LTÉE.
2. Le développement résidentiel en cours est situé à l'intérieur des limites de la zone blanche.
3. Au printemps 1986, CONSTRUCTION J.B. CLERMONT LTÉE a entrepris la confection et l'ouverture de nouvelles rues à l'intérieur dudit développement résidentiel.
4. Lorsque les constructeurs ont ouvert une continuité à la rue Grégoire pour permettre l'accès à la route 221, en zone verte, la municipalité n'est pas intervenue puisque cette rue devait permettre aux véhicules lourds d'accéder au développement sans utiliser les rues déjà municipalisées et situées dans le village. Par souci d'éviter d'avoir à réparer ces rues, la municipalité a laissé faire.
5. Les autorités municipales ont tout de même avisé le développeur que cette situation serait tolérée de façon temporaire jusqu'à la fin des travaux.
6. Déjà adoptée de façon officieuse, une résolution officielle sera adoptée à l'effet que la municipalité se portera acquéreur des rues nouvellement ouvertes dans la zone blanche, à la séance du conseil du 2 DÉCEMBRE 1986. Il est entendu que la partie de la rue Grégoire sise en zone verte ne fera pas partie de cette résolution.

- b) Me Robert LÉGARÉ, notaire
Mandataire au dossier référence 106046 - 6708D
30 rue Provost, C.P. 1170
St-Rémi, Québec
JOL 2L0
Téléphone: 1-454-4841

Lors d'une rencontre avec le soussigné le 10 NOVEMBRE 1986, Me LÉGARÉ a affirmé que:

1. Les contracteurs J.B. CLERMONT LTÉE ont aménagé ledit tronçon de rue pour faciliter l'accès au développement résidentiel du village sis en zone blanche.
2. Confiant d'obtenir l'autorisation de la C.P.T.A.Q. au dossier référence 106046, ils n'ont pas cru nécessaire d'obtenir quelque autre autorisation pour ce faire.

Note de l'enquêteur: Seule une parcelle de 200 pieds de profondeur était incluse à ladite demande d'autorisation. Dans l'éventualité d'une autorisation par la Commission pour ladite parcelle du lot p. 58, une profondeur résiduelle de 194 pieds demeure dérogatoire à l'article 26 de la Loi.

Voir Annexe A-1, implantation

3. Les contracteurs-propriétaires ont reçu avis verbal des autorités municipales que la parcelle de rue sise en zone verte ne serait pas municipalisée, ni entretenue par la municipalité.

VISITE DU SITE: (12 NOVEMBRE 1986)

5. Le soussigné a procédé à un relevé physique du site et y a pris les photos annexées en B.

Les implantations annexées en A et A-1 proviennent aussi dudit relevé physique.

ENVIRONNEMENT:

6. Le site est situé à proximité de la zone blanche de la municipalité de St-Michel. L'accès de la route 221 par la rue Grégoire prolongée, est à 98 mètres de la limite ouest de ladite zone blanche.

Au niveau du site, l'environnement est agricole, en friche.

À l'est, des deux côtés du chemin public (route 221), on retrouve un petit développement résidentiel (dont il est question au dossier référence de demande, 106046).

Annexe C

DOCUMENTS:

7. Annexe A et A-1: implantation du site

Code couleurs:

jaune: zone blanche et rue Grégoire autorisée par la municipalité pour acquisition et entretien

orange: infraction à l'article 26

rose : parcelle comprise au dossier référence 106046

Annexe B: photos du site

Annexe C: copie photo aérienne 83333-51, implantation

COMMENTAIRES:

8. L'ouverture d'un prolongement de la rue Grégoire en zone verte sans droit acquis ou autorisation de la Commission constitue une infraction à l'article 26 de la Loi.

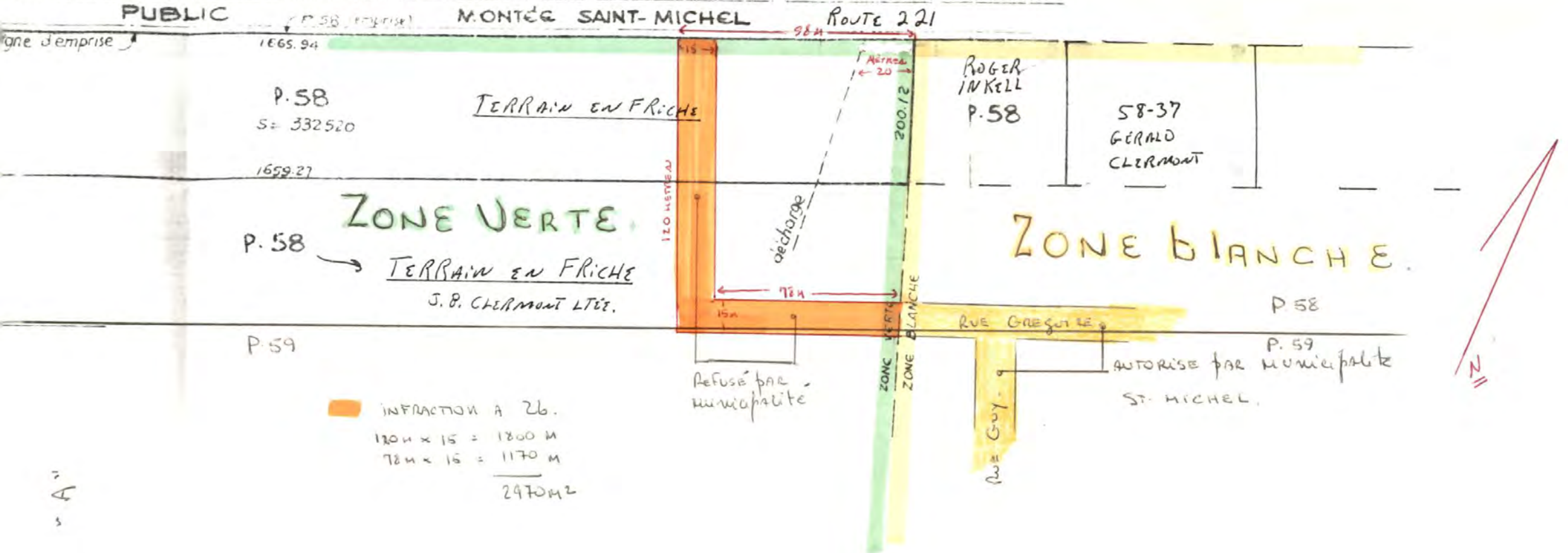
Bien qu'aux yeux des autorités municipales cette autorisation ne soit que temporaire et accessoire aux travaux de développement résidentiel de la zone blanche, il est fort probable que la situation ne se corrigera pas d'elle-même. Les travaux du développement résidentiel en cours pourraient durer encore un bon moment, et de toute façon rien ne laisse envisager que les propriétaires-développeurs cesseront d'utiliser la parcelle de rue dérogatoire, et remettront les lieux en état d'agriculture, une fois les travaux terminés.

Plainte fondée; plaignant avisé.


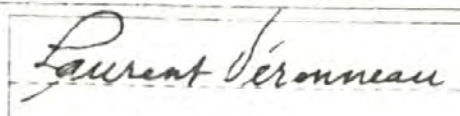


Yves Côté, enquêteur
Enquêtes et Inspections

145.00 | 200.0 | 150.0 | 150.0



n.B. Les mesures indiquees sont en pieds (ma)

LOT(S) P. 58 CADASTRE: PAROISSE DE SAINT-MICHEL-ARCHANGE MUNICIPALITE PAROISSE DE SAINT-MICHEL DIVISION D'ENREGISTREMENT: NAPIERVILLE			
NATURE DU TRAVAIL PLAN	ECHELLE 1:2000	DOSSIER 13000-2	REVISE
DEMANDE PAR CONSTRUCTION J.B CLERMONT LTÉE	PREPARE A SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU	DATE 5 MAI 1986	
 LAURENT VÉRONNEAU ARPENTEUR - GÉOMÈTRE	SAINT-JEAN SUR-RICHELIEU	 ARPENTEUR - GEOMETRE	

- 86/05/05 -
PRÉPARÉ PAR

LAURENT VERONNEAU
Arpenteur- Géomètre

Echelle 1 : 1000
EN PIEDS.

12

COURS D'EAU.

ZONE VERTE

ZONE BLANCHE

ZONE BLANCHE

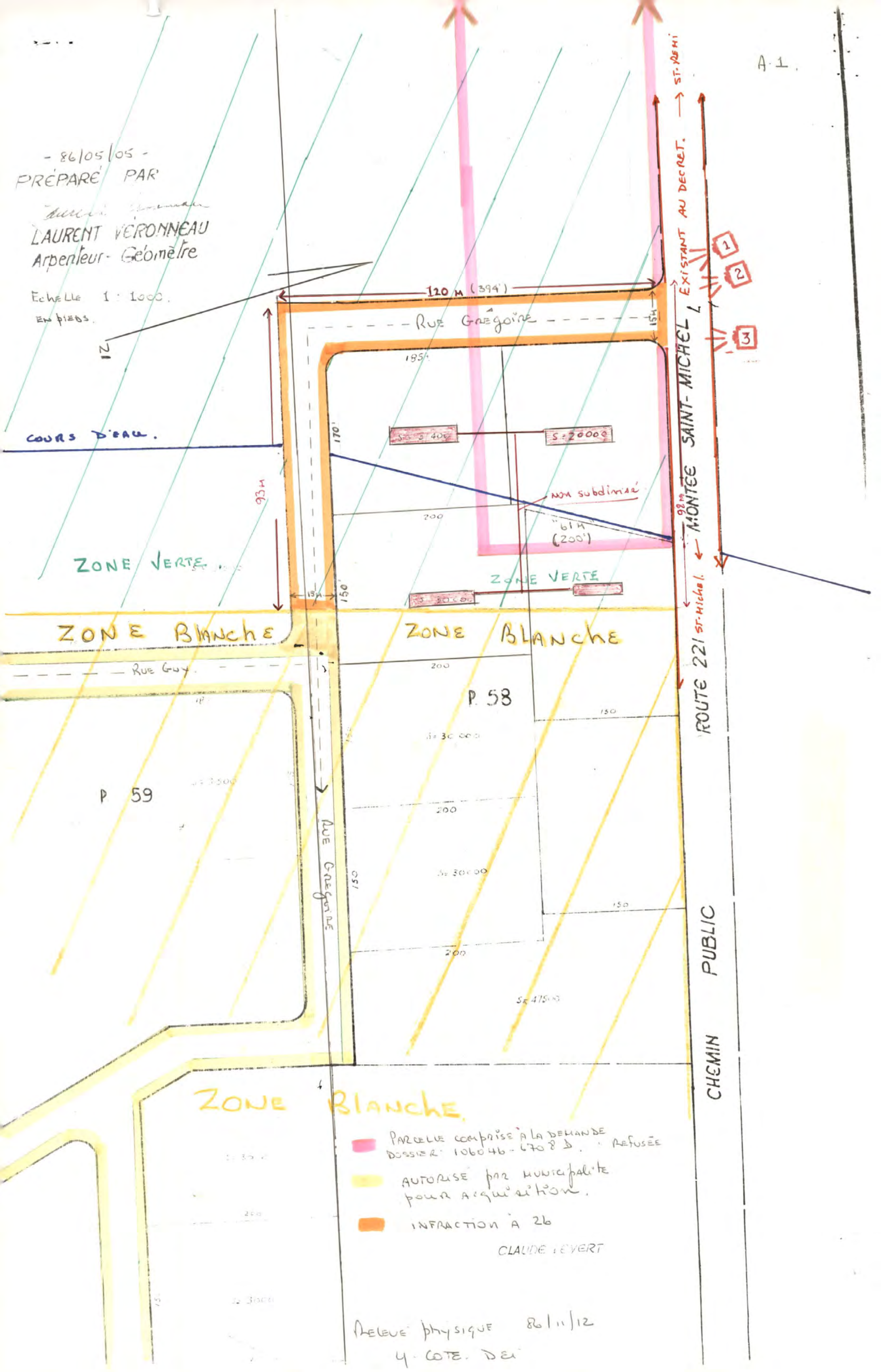
ZONE BLANCHE

- PARCELE comprise à la demande
DOSSIER 106046-6708 B. REFUSÉE
- AUTORISÉ par municipalité
pour acquisition.
- INFRACTION à 26

CLAUDE LEVERT

Relevé physique 86/11/12

4-COTE. DE



CONSTRUCTIONS, J.B. CLERMONT

"B"

P.58, P.59 P ST-MICHEL, NAPRENNVILLE

..... / 6708D

6708D - 114633

Annexe B



1-2-3. rue GREGOIRE, EN ZONE VERTE.



ZONE BLANCHE.

ZONE VERTE

86/11/12

10¹⁰ mes

cf COTE
DEI

MUNICIPALITE. ST MICHEL (NAPIERVILLE) DOSSIER. J.B. Cleamont
NO. DE PHOTO. Q 83333 - 51 ECHELLE. 1-15000

CONSTRUCTION

Plainte

C


6708D - 114633

Annexe C



LEGENDE

LOT(S) ORIGINAIRE(S) P58, P59

PARTIE VISEE 

ZONE NON-AGRICOLE 

ETABLISSEMENT(S) AGRICOLE(S)

RESIDENCE(S)

ROUTE(S)

86/11/17

4 cote
DEI



Commission de protection
du territoire agricole
du Québec

DIRECTION DES ENQUETES

AVIS DE NON-CONFORMITE

Longueuil, le 14 octobre 1987

COURRIER RECOMMANDE

A : M. JEAN-GUY OLIGNY

[REDACTED ADDRESS]

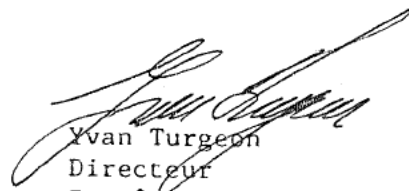
OBJET : D/Q: 127123 Code: 6708D
Lot(s): P. 57
Municipalité impliquée: St-Michel

Votre déclaration d'intention de construire une résidence en vertu de l'article 31 et datée du non datée a été reçue à la Commission le 6 JUILLET 1987.

Cette déclaration est non conforme puisqu'elle n'a pas été reçue à la Commission dans les délais prévus par la loi soit **avant le 1er juillet 1987**. Vous ne pouvez donc pas vous prévaloir du privilège prévu à l'article 31 de la Loi.

Par conséquent, si vous avez toujours l'intention de donner suite à ce projet résidentiel sur le lot précité, vous devrez obtenir une autorisation de la Commission.

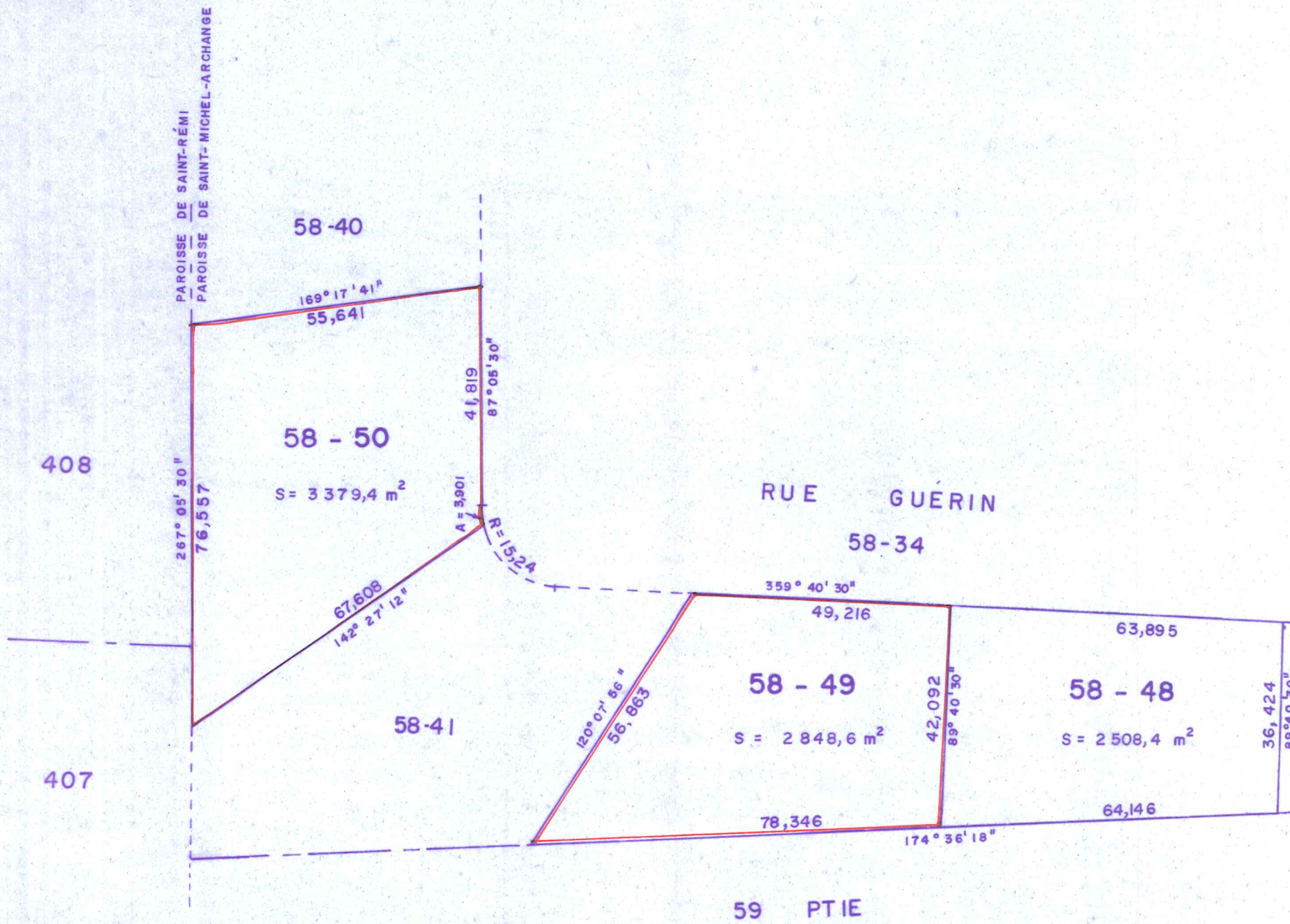
Vous trouverez, au verso, les dispositions de la Loi qui s'appliquent à votre déclaration.


Yvan Turgeon
Directeur
Enquêtes et Inspections

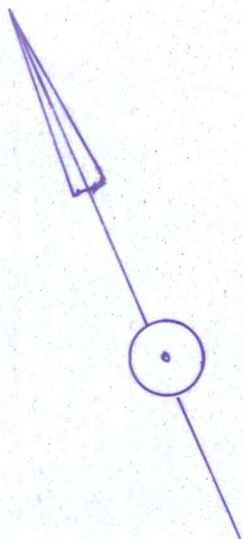
C.C.: Municipalité de St-Michel

25, rue Lafayette
Longueuil, Qué.
J4K 5C7

(514) 670-0990 (local)
1-800-361-2090 (extérieur)



N.B. Les directions
N.B. Les mesures
ÉCHELLE: 1:1000



LOTS	PROPRIÉTAIRES	SIGNATURES
58-48	MICHELLE DURBAU SYLVAIN ROY	<i>Michelle Durbau</i> MICHELLE DURBAU <i>Sylvain Roy</i> SYLVAIN ROY
58-49 58-50	LUCIEN GUÉRIN	<i>Lucien Guérin</i> LUCIEN GUÉRIN

SUBDIVISION: D'UNE PARTIE DU LOT 58
 LOTS CRÉÉS: 58-48, 58-49 et 58-50
 CADASTRE: PAROISSE DE SAINT-MICHEL-ARCHANGE

DIVISION D'ENREGISTREMENT: NAPIERVILLE
 MUNICIPALITÉ: PAROISSE DE SAINT-MICHEL

Fait conformément aux dispositions de l'article 2175, C.c., B-C.

Signé à SAINT-MICHEL le 2 MARS 1987.

Par *Marcel Roy*
MARCEL ROY
 ARPENTEUR-GÉOMETRE

MINUTE: R. 838

Cet original a été déposé aux archives du ministère de l'Énergie et des Ressources du Québec le 19...

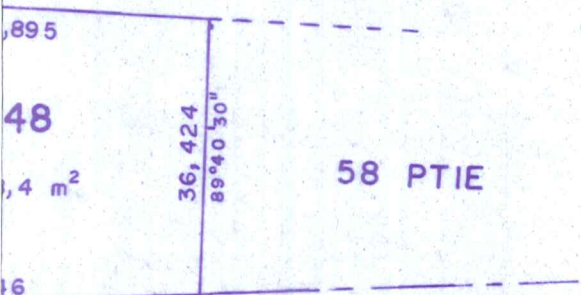
Pour le MINISTRE

Seul le ministère est autorisé à émettre des copies authentiques de ce document.

Espace réservé à l'usage exclusif du ministère.
 Vraie copie de l'original déposé aux archives
 du ministère de l'Énergie et des ressources du
 Québec.

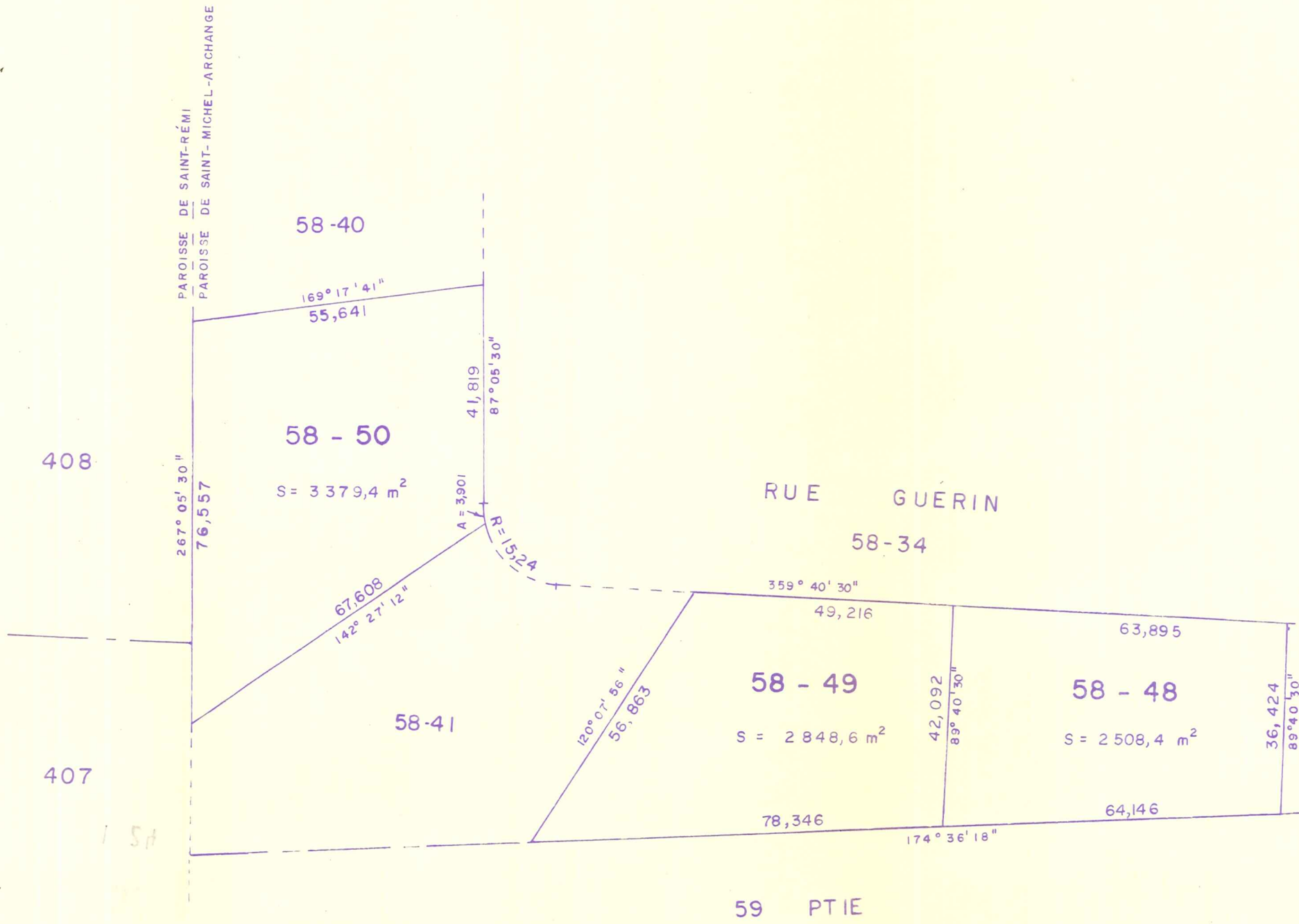
Québec, le _____ 19__

POUR LE MINISTRE



dossier 128156

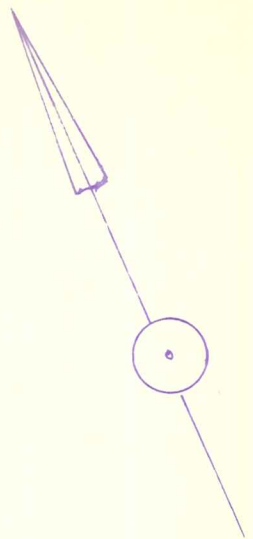
N.B. Les directions apparaissant sur ce document sont conventionnelles
 N.B. Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (S.I.)
 ÉCHELLE: 1:1000



do

N.B. Les directions
N.B. Les mesures
ÉCHELLE: 1:1000

616030



LOTS	PROPRIÉTAIRES	SIGNATURES
58-48	MICHELLE DURBAU SYLVAIN ROY	<i>Michelle Durbau</i> MICHELLE DURBAU <i>Sylvain Roy</i> SYLVAIN ROY
58-49 58-50	LUCIEN GUÉRIN	<i>Lucien Guérin</i> LUCIEN GUÉRIN

SUBDIVISION: D'UNE PARTIE DU LOT 58
 LOTS CRÉÉS: 58-48, 58-49 et 58-50
 CADASTRE: PAROISSE DE SAINT-MICHEL-ARCHANGE

DIVISION D'ENREGISTREMENT: NAPIERVILLE
 MUNICIPALITÉ: PAROISSE DE SAINT-MICHEL

Fait conformément aux dispositions de l'article 2175, C.c., B-C.

Signé à SAINT-MICHEL le 2 MARS 1987.

Par *Marcel Roy a/p.*
 MARCEL ROY
 ARPEUTEUR-GÉOMETRE

MINUTE: R. 838

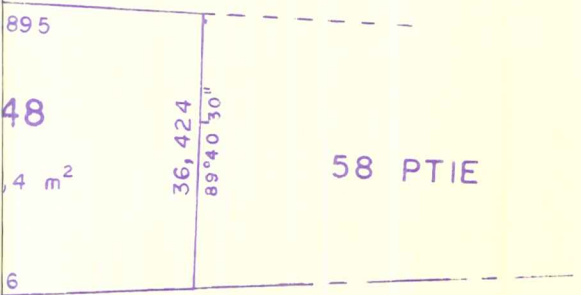
Cet original a été déposé aux archives du ministère de l'Énergie et des Ressources du Québec le 12 AVRIL 1987.

Signé: PAUL NADEAU, A.G.

Pour le MINISTRE

Seul le ministère est autorisé à émettre des copies authentiques de ce document.

Espace réservé à l'usage exclusif du ministère.
 Vraie copie de l'original déposée aux archives du ministère de l'Énergie et des Ressources du Québec.
 Québec, le 12 AVRIL 1987
Paul Nadéau
 Pour le ministre



Dossier 128157

B. Les directions apparaissant sur ce document sont conventionnelles
 B. Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (S I)
 ECHELLE: 1:1000

Longueuil, le 15 juin 1990

DOSSIER : 138037-5121D
OBJET : Domenico PINELLI
REFERENCE : 118063-5121D
ORIGINE DE L'ENQUETE : Mémo de Me Pierre LEGAULT,
en date du 25 avril 1990

MOTIF DE L'ENQUETE

1. Il s'agissait ici d'assurer un suivi de l'ordonnance du 13 OCTOBRE 1988, enjoignant l'intimé PINELLI de remettre le lot p.277, paroisse de St-Charles, en état d'agriculture, en cessant l'activité résidentielle sur le lot visé et plus spécifiquement dans le bâtiment concerné; de donner audit bâtiment une vocation agricole et/ou procéder à son déménagement ou à sa démolition, avant le 1er JUIN 1989.

RESULTAT DE L'ENQUETE

2. L'ordonnance du 13 OCTOBRE 1988, signifiée le 19 OCTOBRE 1988, n'est pas respectée, l'usage résidentiel persiste.

RESUME DES FAITS

3. Cf. rapports antérieurs
4. M. Domenico PINELLI est toujours propriétaire de cette partie du lot 277, visée par l'ordonnance, en vertu de l'acte 223680 enregistré à St-Hyacinthe.
5. Le 24 JANVIER 1990, il a obtenu le permis no 90-3 pour la rénovation de la bâtisse servant d'abri à ses animaux, (bergerie-volière: 30' x 32').

TEMOIN

6. M. Domenico PINELLI
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

M. PINELLI a été rencontré le 31 MAI 1990 sur sa ferme à St-Charles, il me fait part:

- a) Qu'il élève maintenant quelques 22 moutons, 50 à 55 pigeons-voyageurs et 20 poules pondeuses.
- b) Qu'il cultive toujours 8 arpents carrés en culture maraîchère (patates, tomates, piments, oignons, courges etc..) et 11 arpents carrés en fourrage.
- c) Qu'il a investi + [REDACTED]. \$ cet hiver pour la rénovation de la bergerie et la volière.
- d) Que, encore régulièrement chaque année, de MAI à OCTOBRE, il y vient 1 ou 2 fois/semaine et toutes les fins de semaines prendre soin des animaux et des cultures; et qu'il séjourne sur place à l'occasion.

- e) Il travaille toujours dans le domaine de [REDACTED], 5 jours/semaine.
- f) Il remise aussi les autres instruments à l'intérieur de la bâtisse: rotoculteur, herse, niveleuse, tracteur, actuellement sur le terrain).

VISITE DU SITE

- 7. Les lots pties 277, paroisse de St-Charles, ont été visités par la soussignée les 17 et 31 MAI 1990 (lors de la première visite, il n'a pas été possible de visiter l'intérieur des bâtisses).
- 8. L'ensemble de la terre (22 arpents carrés) est en culture et bien entretenue. La bâtisse existante au 9 NOVEMBRE 1978 est pratiquement toute utilisée à des fins agricoles (foin, tracteur, instruments aratoires, bergerie et volière) hormis pour une petite cuisinette désaffectée, cf photographies (annexe 1).
- 9. La bâtisse visée par l'ordonnance est aussi en bonne partie utilisée à des fins agricoles; on y retrouve l'atelier et les outils, les bidons d'essence, les espaces réservées au 2ième tracteur, au rotoculteur, à la herse et à la nivelleuse (sur le terrain lors de la visite), les semences, engrais, nourriture pour les animaux, les habits de travail etc...

Il reste cependant le comptoir, les armoires, la table et 4 chaises, un poêle, un frigidaire, un divan et un téléviseur et une motoneige, tel qu'illustré par les photographies jointes à l'annexe 1.

DOCUMENTATION

- 10. Annexe 1: Croquis du site et des installations et photographies annotées datant du 17 mai et du 31 mai 1990.



Marie-Odile Brais, enquêteur
Enquêtes et inspections

PHOTOGRAPHIES

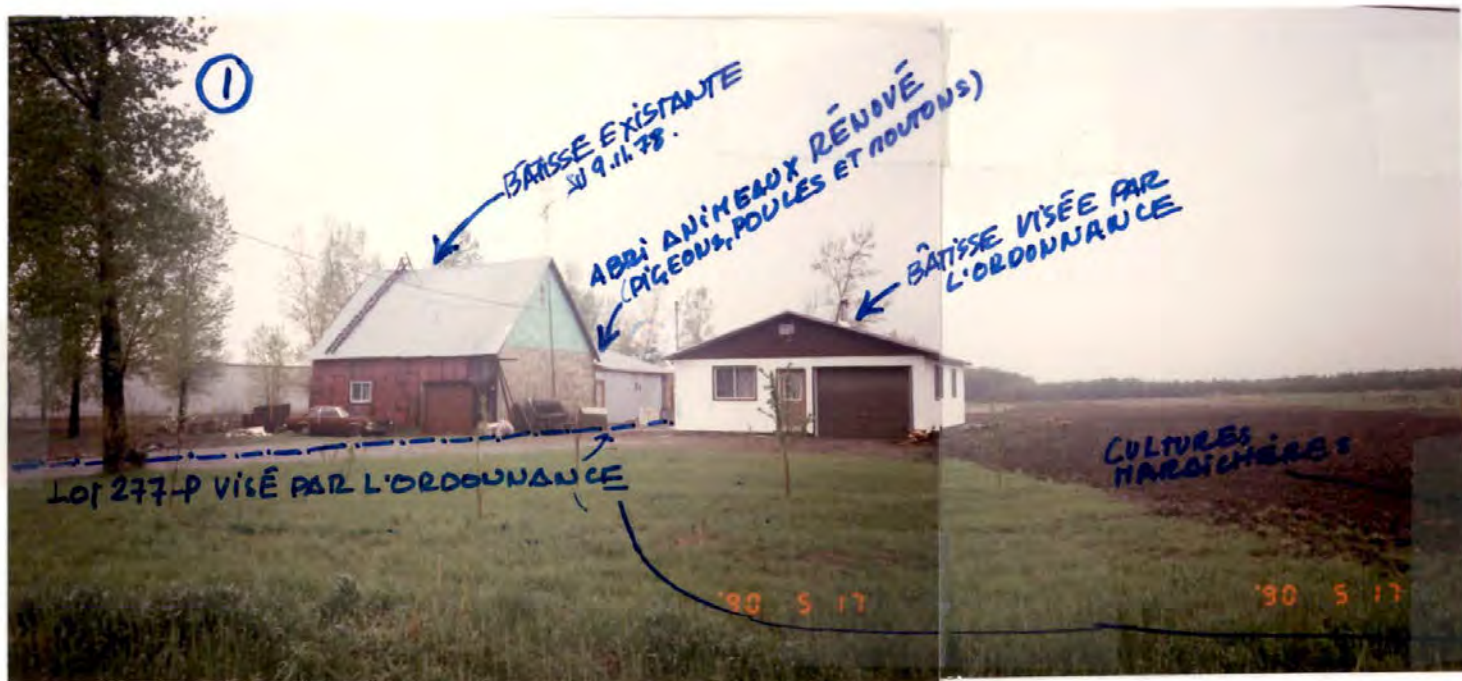
LOT P-277, PAROISSE ST-CHARLES
PRISES PAR M.O. BRAIS
LES 17 ET 31 MAI 1990

(ENV. ORI NOS 7050, 7595 ET 7596
AU D/DEI.)



INTERIEUR DE LA BÂTISSE





VUE D'ENSEMBLE DES
BÂTIMENTS SUR LES LOTS RIES-277
AU 17.05.90



VUE D'ENSEMBLE DES
BÂTIMENTS SUR LES LOTS RIES-277
AU 31.05.90

PHOTOGRAPHIES
LOTS RIES-277
PAROISSE DE ST-CHARLES
PAR M.O. BRAIS,

ENV. ORIG. # 7050, 7595 ET 7596
AU D/DEF.

M. O. Brais
M. O. BRAIS



INTÉRIEUR DE LA
BÂTISSSE VISÉE PAR
L'ORDONNANCE

PHOTOGRAPHIES
LOT 277-P
PAR. ST-CHARLES.
SUR RICHELIEU

PAR M.O. BRAIS,
LE 31 MAI 1990

ENV. ORIG # 7595.7596.
AUT. DEE.

Olmo





PROCÈS - VERBAL

ENQUÊTE EX PARTE

Procureur : Me Pierre Legault

DATE ET ENDROIT : Longueuil, le 29 juin 1989

IDENTIFICATION DU DOSSIER : 138037 - PINELLI, Domenico

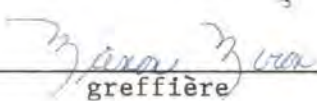
LES COMMISSAIRES PRÉSENTS : M. Germain Robert, commissaire
Me Bernard Trudel, commissaire

GREFFIÈRE : Manon Miron

LES MOTIFS : Le 13 octobre 1988, la Commission émettait dans la présente affaire une ordonnance visant la cessation d'un usage résidentiel. D'après un suivi exercé par un représentant de la direction des Enquêtes et inspections, constaté à un rapport daté du 13 juin 1989, il appert que l'usage résidentiel reproché se poursuivrait.

Il est donc requis de la direction des Affaires juridiques d'entreprendre les procédures nécessaires prévues à l'article 85 de la loi afin d'assurer la sanction de cette dernière.

LA DÉCISION RENDUE : PROCÉDURES SELON L'ARTICLE 85 DE LA LOI



greffière

Dactylographie: le 29 juin 1989

Longueuil, le 13 JUIN 1989

DOSSIER : 5121D - 138037
OBJET : M. Dominico PINELLI
REFERENCE : 118063
ORIGINE DE L'ENQUETE : Suivi de l'ordonnance du 13 OCTOBRE 1988

MOTIF DE L'ENQUETE:

1. Suivi de l'ordonnance enjoignant M. PINELLI de cesser toute activité résidentielle sur le lot 277-P notamment dans le bâtiment, objet du permis # 87-68, sis sur ce lot, de le déménager ou le démolir.

RESULTAT DE L'ENQUETE:

2. En date du 10 JUIN 1989, M. PINELLI avait démolit parties des cloisons intérieures de la bâtisse et déménagé partie du mobilier y laissant poêle, frigidaire, table et chaises, *ect.* Une partie de la bâtisse soit 12' X 32' sert au remisage du tracteur, d'engrais de semences et d'instruments aratoires.
On ne peut conclure cependant que l'autre section, 16' X 32', aménagée aux fins d'une utilisation domestique, ait retrouvé une vocation agricole et que l'ordonnance soit intégralement respectée.

FAITS D'ENQUETE:

3. M. PINELLI est toujours propriétaire du lot 277-P (181,682 pi.ca.) en vertu de l'acte 223680 enregistré à St-Hyacinthe le 29 AVRIL 1986.

TEMOINS:

4. M. Dominico PINELLI

██████████
██████████
██████ ████████
tel: ██████████

M. PINELLI rencontré sur le site le 10 JUIN 1989.

- a) Il me fait part des travaux effectués dans l'intention de respecter l'ordonnance de la Commission: démolition de la cloison séparant la chambre et la cuisine, et d'une partie de celle séparant le garage du reste, déménagement d'une partie du mobilier (lits, commodes).
- b) Néanmoins, pour le moment, il prévoit laisser cela tel quel se contentant d'utiliser cette partie comme abri, occasionnellement et seulement lorsqu'il vient travailler sur sa terre.
- c) Il y remisera d'autres articles et instruments agricoles pour l'hiver.

[Signature]
8/10/89

VISITE DU SITE:

5. Les lots 277-pties, propriété de M. PINELLI ont été visités par la soussignée le 10 JUIN 1989 de même que l'intérieur de la bâtisse, objet du permis # 87-68, tel qu'en font foi les photographies jointes à l'annexe 2 des présentes.

Quelque 8 arpents sur 22 sont utilisés aux fins de culture maraîchère, et de l'élevage de quelques animaux (poulets, pigeon-voyageur, moutons) surtout pour les fins personnelles de M. PINELLI et de sa famille.

DOCUMENTATION:

Annexe 1 copie de l'ordonnance du 13 OCTOBRE 1988
Annexe 2 photographies des lieux au 10 JUIN 1989

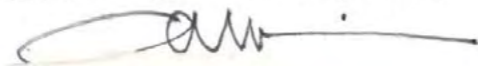


Marie-Odile Brais, enquêteur
Enquêtes et inspections

PHOTOGRAPHIES

LOT P.277, PAROISSE ST-CHARLES
PRISES PAR M.O.BRAIS, DEF,
LE 10 JUIN 1989

(ENV. ORI # 2241 AWD/DEF, 140597)



▲ INTÉRIEUR DE LA BÂTISSE; VERS LE GARAGE

▼ INTÉRIEUR DE LA BÂTISSE; VERS LA CUISINE



CHAMBRE (DÉCLOISONNÉE)



BÂTISSE 28' X 32'

P.277

41ème RANG SUD



PHOTOGRAPHIES - 10.06.89. (suite)
MOBILIS



PHOTOGRAPHIES
LOT P.277, PAROISSE DE ST-CHARLES
PRISES PAR M.C. BRAIS
LE 28 AVRIL 1988
(ENV. ORIG. #3535 DU D/DEL)





PHOTOGRAPHIES
(SUITE)

INTERIEUR DE LA BÂTISSE EXISTANTE AU 9.11.1978

CUISINE - DÉSAFFECTÉE



INTÉRIEUR BERGERIE ET
VOÛÈRE
(RÉNOUÉS AU COURS DE L'HIVER '90)

Cell
ROBRAIN



PHOTOGRAPHIES (SUITE)

VUE D'ENSEMBLE DES LOTS P.277 À L'ARRIÈRE DES BÂTISSSES.

Emerson

Bissonnet, Discepola, Mercadante & Ass.

Avocats — Barristers

MICHEL BISSONNET, LL.L.
ANTONIO DISCEPOLA, B.A., B.C.L.
CARMINE MERCADANTE, LL.L.
RICHARD W. IUTICONE, B.A., B.C.L.
PASQUALE DI PRIMA, B.A., LL.L.
JOSEPH DANIELE, B.A., LL.B.
CATERINE MARASCO, B.A., LL.B.

Membre de l'Assemblée Nationale
Michel Bissonnet

Agent de Marques de Commerce
Antonio Discepola

Edificio Port Maurice

5450 Jarry est. s. 202 St-Léonard, Qué.

H1P 1T9

Téléphone: 326-3300
Télex: 05-828550
Fax: 326-4706

Correspondance pour l'Italie
Via Tiburtina 180
06-4952000
Rome

SANS PRÉJUDICE

Montréal, le 15 mars 1989

C.P.T.A.Q.
25 rue Lafayette
3ième étage
Longueuil, Québec

A L'ATTENTION DE Me PIERRE-LUC BLAIN, Me DENIS GIRARD et
Me BERNARD TRUDEL.

sujet: Domenico Pinelli
-vs- C.P.T.A.Q.
V/D: 138037

Chers Confrères,

Suite à l'audition de notre demande de révision qui a eu lieu devant vous-mêmes, le 1er mars 1989, dans la cause ci-haut mentionnée, veuillez trouver ci-après nos notes et autorités à l'appui de notre demande de révision.

La définition de "Agriculture" se trouve à l'article 1 (1) de la Loi sur la Protection du Territoire Agricole: "La culture du sol et des végétaux, le fait de laisser le sol sous couverture végétale ou de l'utiliser à des fins sylvicoles, l'élevage des animaux et, à ses fins, la confection, la construction ou l'utilisation de travaux, ouvrages ou bâtiments, à l'exception des résidences."

.../2

Le législateur, en employant le mot "utilisation", réfère à l'usage qu'on en fait du bâtiment. La preuve est claire qu'aucune utilisation en a été faite pour fins résidentiels.

1./2

L'article 26 de la Loi dit: "Dans une région agricole désignée, une personne ne peut, sans l'autorisation de la Commission, utiliser un lot à une fin autre que l'agriculture."

Le Petit Robert donne la définition de "résidence" comme: "Le fait de demeurer habituellement en un lieu; demeure; habitation; séjour; lieu construit; généralement luxueux où l'on réside; demeure; logement; maison."

Me Robert Toupin, dans un article intitulé "Résidence Principale (sens civil) et Résidence Principale (sens fiscal)", rapporté dans (1981) Cours de perfectionnement du Notariat, donne la définition de "Résidence Principale" (sens civil) comme signifiant "Un logement qui sert en tout ou en partie de résidence principale à la famille. Comme nous pouvons le constater, c'est une question de faits. Seul le logement qui sert principalement de résidence pourra être considéré comme la résidence principale. Une résidence secondaire ne pourra donc s'y qualifier." (page 447).

Me Jean-Marc Audet, dans son article intitulé "La Résidence Familiale", rapporté dans (1981) Cours de perfectionnement du Notariat, commente en disant: "Il y a donc la notion active et positive d'occupation matérielle des lieux, soit comme locataire, soit comme propriétaire, ou encore comme usufruitier, usager ou emphytéote comme le stipule l'article 454 C.C.Q."

Il nous paraît essentiel de vous avoir fourni ces définitions et commentaires des auteurs, vu que l'on ne retrouve nul part dans la Loi, ce qu'il faut entendre par bâtiment agricole, ni ce qui signifie une résidence.

En vertu de la Loi d'interprétation, ainsi que les règles d'interprétation généralement reconnues en droit, on doit donc donner aux termes leur sens habituel, le plus usuel, tenant compte du contexte dans lequel ils s'inscrivent.

Le témoignage de notre client est à l'effet que sa résidence se trouve au [REDACTED], et que l'usage qu'il fait du bâtiment situé sur le lot 277 est complémentaire aux travaux agricoles, effectués par lui.

Ce n'est pas la construction d'une chambre à coucher et d'une cuisine que la Loi interdit, mais son utilisation pour fins résidentiels.

Résidence principale (sens civil) et résidence principale (sens fiscal)

par M^e Robert Toupin

Table des matières

	Paragraphe
I. Définition	1 à 20
A. Résidence principale (sens civil)	1
B. Résidence principale (sens fiscal)	2 à 20
1° Ce qu'elle comprend	7
2° Transfert au conjoint ou à une fiducie en faveur du conjoint	8 et 9
3° Règles transitoires	10
4° Non-résidence	11
5° Calcul du gain en capital	12 à 16
6° Position du ministère du Revenu fédéral sur les expressions suivantes	17 à 20
a) «Normalement habité»	17
b) «Contribuable»	18
c) «Logement»	19
d) «Coopérative d'habitation constituée en corporation»	20
II. Similitudes et distinctions	21 et 22

Bibliographie

Codes et lois cités

Loi modifiant la Loi de l'impôt sur le revenu, effectuant certains changements et introduisant certaines dispositions dans la législation relatifs ou consécutifs aux modifications apportées à la présente loi, (S.C. 1970-71-72, c. 63), art. 40 (2) b), 40 (2) c) (ii), 40 (4), 40 (5), 45 (2), 54 g), 54 g) (ii), 54 g) (iv), 109 (1) d) (i), 109 (1) d) (ii), 109 (1) d) (iii), 116.

Règles de 1971 concernant l'application de l'impôt sur le revenu, (S.C. 1970-71-72, c. 63, partie III), art. 26 (3), 26 (5).

Loi sur les impôts, (L.Q. 1972, c. 23), art. 40 (2), 40 (2) b) (i), 251, 252, 254, 254 et sq., 225 256, 257, 262, 263, 263 a), 525 c), 820.

C.C., art. 452, 453.

Résidence principale (sens civil) et Résidence principale (sens fiscal)*

par M^e Robert Toupin**

I. Définition

A. Résidence principale (sens civil)

1. Cette expression signifie un logement qui sert en tout ou en partie de résidence principale à la famille. Comme nous pouvons le constater, c'est une question de faits. Seul le logement qui sert principalement de résidence pourra être considéré comme la résidence principale. Une résidence secondaire ne pourrait donc s'y qualifier.

B. Résidence principale (sens fiscal)

2. La définition nous est donnée au paragraphe 54 g) de la Loi de l'impôt sur le revenu⁽¹⁾ et aux articles 254, 256 et 257 de la *Loi sur les impôts*⁽²⁾.

3. La résidence principale d'un contribuable signifie:

- un logement, droit de tenure à bail y afférant ou une action du capital-actions d'une coopérative d'habitation constituée en corporation;
- appartenant dans l'année au contribuable, conjointement avec une autre personne ou autrement;
- pourvu que le logement ait été ou que l'acquisition de l'action ait eu pour unique objet d'acquies le droit d'habiter dans un logement appartenant à la corporation.

* Notes préparées par M^e Robert Toupin, en vue de l'atelier portant sur le thème «Incidences fiscales en matière de droit familial» présenté à la session des Cours de perfectionnement de la Chambre des notaires du Québec, tenue à Québec les 6 et 7 novembre 1981.

** Notaire à Repenugny.

(1) *Loi modifiant la Loi de l'impôt sur le revenu, effectuant certains changements et introduisant certaines dispositions dans la législation relatifs ou consécutifs aux modifications apportées à la présente loi*, (S.C. 1970-71-73, c. 63), ci-après nommée L.1 F.

(2) *Loi sur les impôts*, (L.Q. 1972, c. 23), ci-après nommée L.1.

4. Elle doit satisfaire aux conditions suivantes:

— elle doit être normalement habitée dans l'année par le contribuable, son conjoint ou son ancien conjoint, ou un enfant du contribuable qui est à sa charge durant l'année, lequel enfant doit rencontrer les exigences de l'article 109 (1) d) (i) (ii) et (iii) L.I.R.⁽³⁾, soit

• être âgé de moins de 21 ans et être entièrement à la charge du contribuable ou

• être âgé de 21 ans ou plus et être à la charge du contribuable en raison d'une infirmité mentale ou physique,

ou,

• être âgé de 21 ans ou plus et fréquenter l'école ou l'université à plein temps;

— ou elle peut être un bien ayant fait l'objet d'un choix conformément au paragraphe 45 (2)⁽⁴⁾ de la loi fédérale. L'article 54 g) (ii) et (iv)⁽⁵⁾ de la loi fédérale de concert avec l'article 45 (2)⁽⁶⁾ de ladite loi permet à un contribuable qui cesse de résider normalement dans un logement de considérer qu'il n'y a pas eu changement d'usage dudit logement et ce, pour une période maximale de quatre ans.

5. La limite de quatre ans ne comprend pas l'année d'imposition durant laquelle le particulier n'habite pas normalement son logement en raison du changement du lieu de son emploi ou de celui de son conjoint⁽⁷⁾, lorsque certaines conditions sont remplies. Il faut notamment:

— que l'employeur ne soit pas lié au particulier ou à son conjoint;

— que la propriété soit située au moins 25 milles plus loin de son nouveau lieu de travail ou de celui de son conjoint que sa ou ses résidences subséquentes, et

— que le particulier recommence à habiter normalement cette propriété pendant la durée de son emploi chez cet employeur ou de celui de son conjoint ou avant la fin de l'année de l'imposition qui suit celle où se termine cet emploi ou celui de son conjoint, ou qu'il meure pendant la durée de son emploi ou de celui de son conjoint chez cet employeur.

6. Il est à noter que les autres critères permettant de considérer une résidence à titre de résidence principale continuent de s'appliquer.

1° Ce qu'elle comprend

7. Elle comprend, outre le logement, le fonds de terre sur lequel repose le logement et toute partie du fonds de terre contigu qui peut raisonnablement être considérée comme facilitant au particulier l'usage et la jouissance du logement à titre de résidence, le tout ne devant pas excéder une acre: s'il y a plus d'une acre, le contribuable a le fardeau de prouver que l'excédent était nécessaire à cet usage et à cette jouissance.

(3) L.I., art. 525 c).

(4) L.I., art. 262.

(5) L.I., art. 254 et 263.

(6) L.I., art. 262.

(7) L.I., art. 263 a).

**2° Transfert entre vifs ou au décès
de la résidence principale du contribuable
à son conjoint ou à une fiducie
en faveur du conjoint**

8. Les règles propres au roulement fiscal s'appliquent audit transfert. La notion de résidence principale ne s'éteint pas suivant l'article 40 (4) et (5)⁽⁸⁾ de la loi fédérale. Le conjoint est réputé avoir été propriétaire du bien pendant toute la période durant laquelle le contribuable en a été propriétaire et le logement est réputé avoir été la résidence principale du conjoint pendant toute la période durant laquelle ledit logement était la résidence principale du contribuable. Il en va de même pour la fiducie en faveur du conjoint et, à cette fin, ladite fiducie sera considérée résidente pour une année d'imposition si le contribuable était résident durant cette même année d'imposition, pour les années antérieures à sa création; et pour les années postérieures, on doit s'en référer au statut du conjoint. Pour que le logement soit considéré comme résidence principale pour ladite fiducie, il faut que le conjoint respecte les conditions de l'article 54 g)⁽⁹⁾ de la loi fédérale.

9. Il est à noter que les règles relatives au transfert de biens entre conjoints s'appliquent.

3° Règles transitoires

10. Les règles transitoires prévues au RAIR (art. 26 (3) et (5))⁽¹⁰⁾ trouvent application de façon habituelle.

4° Non-résidence (art. 116 L.I.R.)⁽¹¹⁾

11. Étant donné que la notion de résidence est un élément primordial au niveau du calcul du gain en capital pouvant résulter de la disposition d'une résidence principale suivant l'article 40 (2) b) de la loi fédérale, il faut retenir que l'article 116 de la loi fédérale visant la disposition d'un tel bien par un non-résident peut trouver application.

5° Calcul du gain en capital

12. L'article 40 (2) b)⁽¹²⁾ de la loi fédérale établit le calcul à être effectué.

13. Le contribuable peut déduire du gain en capital réalisé lors de la vente de la résidence principale le montant établi suivant la formule suivante:

(8) L.I., art. 252 et 255

(9) L.I., art. 254 et sqq

(10) Règles de 1971 concernant l'application de l'impôt sur le revenu, (S.C. 1970-71-72, c. 63, partie III).

(11) L.I., art. 820

(12) L.I., art. 251

1 + le nombre d'années d'imposition prenant fin après 1971 pendant lesquelles ce bien a été sa résidence principale et au cours desquelles il a résidé au Canada.

Le nombre d'années d'imposition prenant fin après 1971 pendant lesquelles il a été propriétaire de ce bien.

× Gain en capital
réalisé lors de
la disposition

14. Dans le cas où la résidence principale est située sur un fonds de terre utilisé dans le cadre d'une entreprise agricole, le contribuable peut calculer le gain en capital provenant de la disposition de la résidence principale de deux façons, soit:

1. en vertu de l'article 40 (2) b) L.I.R.

15. Remarquez que, dans ce cas-ci, une répartition raisonnable du produit de la disposition et du prix de base rajusté devra être faite entre le logement, le fonds de terre comprenant le logement et le fonds de terre contigu pouvant raisonnablement être considéré comme facilitant l'usage et la jouissance de la résidence et le reste du fonds de terre utilisé dans le cadre de l'entreprise agricole.

2. en vertu de l'article 40 (2) c) (ii)

16. Le gain en capital sera alors déterminé ainsi: le gain en capital déterminé par ailleurs résultant de la disposition des biens agricoles, sans tenir compte de l'article 40 (2)⁽¹³⁾ et de l'article 40 (2) b) (i)⁽¹⁴⁾, moins 1 000 \$ de base plus 1 000 \$ pour chaque année d'imposition se terminant après le 31 décembre 1971 et durant laquelle le bien constituait sa résidence principale (une partie du fonds de terre) et durant laquelle le contribuable résidait au Canada.

6° Position du ministère du Revenu fédéral
sur les expressions suivantes

a) «Normalement habité»

17. La question de savoir si un contribuable a «normalement habité» une résidence pendant une année d'imposition dépend des faits propres à chaque cas. Si le contribuable qui désire tirer profit du statut de résidence principale a occupé la résidence seulement pendant une courte période au cours d'une année d'imposition (par exemple dans le cas d'une résidence occupée sur une base saisonnière durant les vacances du contribuable ou d'une maison qui a été vendue tôt ou achetée tard dans l'année d'imposition), le ministère estime que le contribuable a «normalement habité» la résidence en question dans l'année, à condition que le bien n'ait pas été acquis principalement dans le but de gagner un revenu ou de lui faire produire un revenu. Dans le cas où un contribuable tire un revenu de location fortuit d'une résidence habitée sur une base saisonnière, le bien en question n'est

(13) L.I., art. 251

(14) L.I., art. 251

pas considéré comme un bien détenu dans le but d'en tirer un revenu ou de lui faire produire un revenu.

b) «Contribuable»

18. Le terme «contribuable» inclut ici le conjoint, ancien conjoint ou enfant du contribuable, tel que nous l'avons vu précédemment.

c) «Logement»

19. Le mot «logement» au sens de l'article 54 g)⁽¹⁵⁾ de la loi fédérale comprend une maison, un appartement, un condominium, un chalet, une maison mobile, une roulotte, une maison flottante ainsi que le fonds de terre sur lequel repose le logement, y compris le fonds de terre contigu facilitant l'usage et la jouissance du logement.

d) «Coopérative d'habitation
constituée en corporation»

20. L'expression «coopérative d'habitation constituée en corporation» signifie une association dont la constitution en corporation est assujettie aux modalités et conditions de la législation la régissant, qui est formée et exploitée en vue de conférer à ses membres (en raison des actions qu'ils détiennent dans la corporation) le droit d'habiter un logement que possède la corporation. Pour être admise à titre de résidence principale, une action dans une corporation de ce genre doit avoir été acquise par un contribuable dans le seul but d'avoir le droit d'habiter un logement de cette corporation.

II. Similitudes et distinctions

21. Il est évident que, dans la plupart des cas, la résidence principale au sens civil correspondra à la résidence principale au sens fiscal. Cependant, la résidence principale au sens civil ne correspondra pas à la résidence principale au sens fiscal lorsque les conditions de l'article 54 g) de la loi fédérale ne seront pas respectées et surtout lorsque, par un choix, le contribuable désignera un logement secondaire comme sa résidence principale (au sens fiscal). La signification de l'expression «normalement habité» dans l'année, employée à l'article 54 g)⁽¹⁶⁾ de la loi fédérale, permet une flexibilité que l'on ne retrouve pas aux articles 452 et 453 du *Code civil du Québec*.

22. Il est à noter que le nouveau budget fédéral du 12 novembre 1981 modifie maintenant les règles régissant la résidence principale en restreignant son application. Désormais, après 1981, une seule résidence par famille pourra être exonérée de l'impôt sur le gain en capital. Il devient inutile au fédéral de transférer une résidence secondaire au conjoint non déjà propriétaire, afin de profiter deux fois des règles régissant la résidence principale. Le ministère du Revenu provincial devrait appliquer sous peu les mêmes mesures.

(15) L.I. art. 254 et *sqq.*

(16) L.I. art. 254 et *sqq.*

La résidence familiale*

par M^r Jean-Marc Audet**

I. Introduction

1. La section 2 du chapitre sixième du C.C.Q.⁽¹⁾ instituée par la loi 89⁽²⁾, sanctionnée le 19 décembre 1980 et dont certains articles sont en vigueur depuis le 2 avril 1981 par suite de la proclamation en date du 4 mars 1981 porte sur la résidence familiale.

2. Ce concept est nouveau et il convient d'y attacher une grande importance pour sa compréhension.

II. Le concept de «résidence familiale»

3. Le *Petit Robert* définit «résidence» comme étant «le lieu où une personne habite effectivement». Il y a donc la notion active et positive d'occupation matérielle des lieux, soit comme locataire, soit comme propriétaire, ou encore comme usufruitier, usager ou emphytéote comme le stipule l'article 454 C.C.Q.

4. Il y a résidence lorsque deux conjoints mariés habitent ensemble un même logement ou un même immeuble. Le législateur emploie d'ailleurs aux articles 452 et 453 C.C.Q. les termes «d'immeuble qui sert, en tout ou en partie, de résidence principale de la famille».

5. Une des premières conséquences est que lorsqu'il s'agit d'aliéner un immeuble servant de rési-

dence principale, il s'agit de transférer la propriété actuellement, activement et effectivement utilisée comme résidence principale de la famille. Il ne s'agit ni d'une promesse, ni d'une intention d'aliéner mais bel et bien du transfert de propriété lui-même additionné de la tradition et de la dépossession physique de l'immeuble occupé comme résidence familiale⁽⁴⁾. Si on accepte cette prémisse, on ne pourra, généralement, dans l'acte d'acquisition d'un immeuble devant servir de résidence principale de la famille, stipuler une déclaration de résidence familiale faite par le conjoint ne devenant pas propriétaire de l'immeuble. Il ne peut faire cette déclaration à ce moment surtout si la possession est fixée à une date ultérieure à la date du contrat de transfert de propriété. Il ne peut y avoir coexistence d'une possession actuelle entre deux propriétaires différents. Il reste à savoir si les tribunaux accepteront la demande d'une radiation d'une déclaration faite avant la prise de possession d'un immeuble devant servir de résidence principale de la famille.

6. Cette notion de possession physique actuelle est une notion prévue par le législateur au deuxiè-

* Notes préparées par M^r Jean-Marc Audet, en vue de l'atelier no 1 «Les rapports entre époux durant le mariage» présenté à la session des Cours de perfectionnement de la Chambre des notaires du Québec tenue à Montréal les 5 et 6 juin 1981.

** Notaire à Rock Forest.

(1) C.C.Q., art. 449 à 462.

(2) *Loi instituant un nouveau Code civil et portant réforme du droit de la famille*, (L.Q. 1980, c. 39), art. 1.

(3) *Décret concernant l'entrée en vigueur de certaines dispositions de la Loi instituant un nouveau Code civil et portant réforme du droit de la famille*, Décret 671-81 du 4/3/81, Proclamation (1981) 113 G.O. II 1565.

(4) S'il y a remplacement du statut du propriétaire par celui de locataire, on appliquera alors C.C.Q., art. 451.

me alinéa de l'article 453 C.C.Q. lorsqu'il permet au conjoint non propriétaire d'exiger de l'acquéreur «un bail des lieux déjà occupés à des fins résidentielles» ou aux termes du dernier aliéna de l'article 2150 du *Code civil du Bas-Canada* qui permet «la radiation de la déclaration de résidence familiale... lorsque l'immeuble contre lequel elle avait été enregistrée a cessé de servir à cette fin».

7. Une autre conséquence de la compréhension du terme de résidence familiale consiste à définir ce que l'on entend par «grever la résidence familiale d'un droit réel». Peut-il s'agir d'une simple servitude ou d'un droit d'habitation ou d'un droit d'usage ou encore d'une hypothèque conventionnelle? Si la notion de résidence familiale implique la notion d'occupation comme résidence et la notion de cessation de l'occupation, on peut tirer les conclusions suivantes:

— les droits réels consistant à entraîner une dépossession immédiate doivent requérir strictement parlant, l'autorisation du conjoint non propriétaire⁽⁵⁾;

— même si, dans la généralité des cas, une clause de dation en paiement est mentionnée dans un acte d'hypothèque ou dans un acte de garantie hypothécaire, ce n'est pas un motif suffisant pour assimiler cette clause de dation en paiement à un acte d'aliénation. On comprend qu'il s'agit d'une aliénation potentielle ou éventuelle ou prévisible ou conditionnelle⁽⁶⁾. Mais une fois la condition réalisée, l'aliénation peut être soit volontaire ou soit judiciaire. Si elle est volontaire, on revient alors

à notre notion d'aliénation qui consiste à transférer la propriété d'un immeuble effectivement occupé alors comme résidence principale de la famille. Si elle est judiciaire, il s'agit alors d'une aliénation forcée qui, évidemment, ne nécessite plus l'intervention ou l'autorisation du conjoint non propriétaire.

8. Ce n'est donc pas à cause de la mention d'une clause de dation en paiement dans une hypothèque conventionnelle que le consentement du conjoint non propriétaire serait requis. Il s'agit plutôt des charges monétaires ou financières additionnelles contractées par le conjoint propriétaire dans l'intérêt de la famille qui incite le législateur à exiger le consentement du conjoint non propriétaire pour les actes financiers que constituent l'hypothèque et les autres sûretés de même nature. C'est le consentement au risque de dépossession ou d'expulsion potentielle de la résidence.

9. En effet, la philosophie cachée derrière la notion de résidence familiale est, bien sûr, l'intérêt de la famille que prescrit d'ailleurs le législateur à l'article 456 C.C.Q. lorsqu'un conjoint non propriétaire refuse ou néglige de signer un acte d'aliénation, un acte constituant un droit réel ou un acte de location de la partie réservée à la résidence principale de la famille, le tout fondé sur des motifs valables.

10. C'est donc avec discernement et nuance que l'on doit interpréter d'une façon globale et générale la notion de résidence principale de la famille.

(5) On pense à l'usufruitier, l'usager ou l'emphytéote plutôt qu'au détenteur d'une servitude.

(6) Si l'hypothèque et la clause de dation en paiement sont assumées par un acquéreur, est-ce à dire que le conjoint de cet acquéreur ne pourra faire de déclaration de résidence familiale? Suivant C.C.Q., art. 440, les époux ne peuvent renoncer à faire une déclaration de résidence familiale.

Art. 447. Chacun des époux peut donner à l'autre mandat de le représenter dans des actes relatifs à la direction morale et matérielle de la famille.

Ce mandat est présumé lorsque l'un des époux est dans l'impossibilité de manifester sa volonté pour quelque cause que ce soit ou ne peut le faire en temps utile.

1980, c. 39, a./s. 1.

Art. 448. Si les époux ne parviennent pas à s'accorder sur l'exercice de leurs droits et l'accomplissement de leurs devoirs, les époux ou l'un d'eux peuvent saisir le tribunal qui statuera dans l'intérêt de la famille, après avoir favorisé la conciliation des parties.

1980, c. 39, a./s. 1.

SECTION II

De la résidence familiale

Art. 449. Un époux ne peut, sans le consentement de son conjoint, nantir, aliéner ni transporter hors de la résidence principale de la famille les meubles qui sont affectés à l'usage du ménage.

1980, c. 39, a./s. 1.

Art. 450. Le conjoint qui n'a pas donné son consentement à un acte relatif à un meuble garnissant la résidence principale de la famille et affecté à l'usage du ménage peut, s'il n'a pas ratifié l'acte, en demander la nullité.

Toutefois, l'acte à titre onéreux ne peut être annulé si le cocontractant était de bonne foi.

1980, c. 39, a./s. 1.

Art. 451. L'époux locataire de la résidence principale de la famille ne peut, sans le consentement écrit de son conjoint, sous-louer, céder son droit, ni mettre fin au bail lorsque le locateur a été avisé, par l'un ou l'autre des époux, du fait que le logement servait de résidence principale.

Le conjoint qui n'a pas donné son consentement à l'acte peut, s'il ne l'a pas ratifié, en demander la nullité.

1980, c. 39, a./s. 1.

Art. 452. L'époux propriétaire d'un immeuble de moins de cinq logements qui sert, en tout ou en partie, de résidence principale de la

Art. 447. Either spouse may give the other a mandate to represent him in acts relating to the moral and material direction of the family.

This mandate is presumed if one spouse is unable to manifest his intention for any reason or if he is unable to do so within the proper time.

Art. 448. If the spouses disagree as to the exercise of their rights and the performance of their duties, they or either of them may apply to the court, which will decide in the interest of the family after fostering the conciliation of the parties.

SECTION II

The Family Residence

Art. 449. Neither spouse may, without the consent of the other, pledge, alienate or remove from the principal family residence the household furniture used by the family.

Art. 450. If a spouse has not consented to an act concerning any household furniture used in the principal family residence, he may apply to have the act annulled, unless he has ratified it.

However, no act by onerous title may be annulled if the other contracting party was in good faith.

Art. 451. Neither spouse, if the lessee of the principal family residence, may, without the written consent of the other, sublet it, transfer it or terminate the lease where the lessor has been notified, by either of them, that the dwelling is used as the principal residence.

If the other spouse has not consented to the act, he may apply to have it annulled, unless he has ratified it.

Art. 452. Neither spouse, if the owner of an immovable with fewer than five dwellings that is used in whole or in part as the principal family

famille ne peut, sans le consentement de son conjoint, l'aliéner, le grever d'un droit réel ni en louer la partie réservée à l'usage de la famille.

À moins qu'il n'ait ratifié l'acte, le conjoint qui n'y a pas donné son consentement peut en demander la nullité si une déclaration de résidence a été préalablement enregistrée contre l'immeuble.

1980, c. 39, a./s. 1.

Art. 453. L'époux propriétaire d'un immeuble de cinq logements ou plus qui sert, en tout ou en partie, de résidence principale de la famille ne peut, sans le consentement de son conjoint, l'aliéner ni en louer la partie réservée à l'usage de la famille.

Si une déclaration de résidence a été préalablement enregistrée contre l'immeuble, le conjoint qui n'a pas donné son consentement à l'acte d'aliénation peut exiger de l'acquéreur qu'il lui consente un bail des lieux déjà occupés à des fins résidentielles, aux conditions régissant le bail d'un logement; sous la même condition, celui qui n'a pas donné son consentement à l'acte de location peut, s'il ne l'a pas ratifié, en demander la nullité.

1980, c. 39, a./s. 1.

Art. 454. L'usufruitier, l'emphytéote et l'usager sont soumis aux règles des articles 452 et 453.

1980, c. 39, a./s. 1.

Art. 455. La déclaration de résidence est faite par les époux ou l'un d'eux.

Lorsqu'elle est faite par le conjoint de l'époux propriétaire de la résidence, il doit, sans délai, en donner avis à ce dernier.

1980, c. 39, a./s. 1.

Art. 456. Un époux peut être autorisé par le tribunal à passer seul un acte pour lequel le consentement de son conjoint serait nécessaire, s'il ne peut l'obtenir pour quelque cause que ce soit ou si le refus n'est pas justifié par l'intérêt de la famille.

L'autorisation est spéciale et pour un temps déterminé; elle peut être modifiée ou révoquée.

1980, c. 39, a./s. 1.

Art. 457. En cas de séparation de corps, de divorce ou d'annulation du mariage, le tribunal peut, à la demande de l'un des époux, attribuer

residence, may, without the consent of the other, alienate the immovable, charge it with a real right or lease that part of it reserved for the use of the family.

Unless he has ratified the act, the spouse who has not consented may apply to have it annulled if a declaration of residence has been previously registered against the immovable.

Art. 453. Neither spouse, if the owner of an immovable with five dwellings or more that is used in whole or in part as the principal family residence may, without the consent of the other, alienate the immovable or lease that part of it reserved for the use of the family.

Where a declaration of residence has been previously registered against the immovable, the spouse who has not consented to the deed of alienation may require the acquirer to lease to him the premises already occupied for residential purposes on the conditions governing the lease of a dwelling; under the same condition, the spouse who has not consented to the act of lease may apply to have it annulled, unless he has ratified it.

Art. 454. The usufructuary, the emphyteutic lessee and the user are subject to the rules of articles 452 and 453.

Art. 455. The declaration of residence is made by both spouses or by either of them.

Where the declaration is made by the spouse of the owner of the residence, he must notify the latter immediately.

Art. 456. Either spouse may be authorized by the court to enter alone into any act for which the consent of the other would be required, provided such consent is unobtainable for any reason, or its refusal is not justified by the interest of the family.

The authorization is special and for a definite time; it may be amended or revoked.

Art. 457. In the event of separation as to bed and board, divorce or annulment of marriage, the court may, upon the application of either

Union

Entraide

Agriculteurs

Centre

Québec



SIÈGE SOCIAL 282, 3-IÈME RANG, SAINT-CHARLES JOH 2G0 TÉL : (514) 584-3740

COPIE DE RESOLUTION

L'UEACQ, au cours de son Assemblée Générale Annuelle, tenue le 26 février 1989, à St-Hyacinthe, a pris la résolution suivante:

ATTENDU QUE monsieur Dominico Pinelli, est propriétaire et exploite une ferme située dans le quatrième Rang, de la Paroisse de St-Charles-sur-Richelieu, et ce, depuis plus de douze ans;

ATTENDU QUE monsieur Pinelli est producteur agricole et possède une carte du MAPAQ;

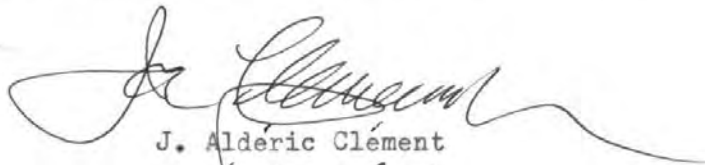
ATTENDU QUE monsieur Pinelli a obtenu un permis pour la construction d'un garage, entrepôt ou hangar sur sa ferme;

ATTENDU QUE monsieur Pinelli a transformé une partie de ce garage en sorte de servitude domestique temporaire qu'il habite les fins de semaines seulement pour fins de se reposer, y dormir la nuit, y prendre ses repas et une toilette pour ses besoins naturels pendant ces périodes de travail;

ATTENDU QUE que cet habitat temporaire lui est absolument nécessaire pour l'exploitation de son entreprise;

EN CONSÉQUENCE, Il est proposé par monsieur Maurice Lapalme, Vice-président, secondé par monsieur Jean-Guy Otis, Directeur, et accepté à l'unanimité par les membres présents que l'UEACQ appuie la demande de monsieur Pinelli, et que monsieur Michel Jédier, Président de l'UEACQ soit nommé pour représenter notre Association devant la Commission Protection Agricole Québec, le premier mars 1989.

Vraie copie de la résolution telle qu'elle apparaît aux minutes de cette assemblée.


J. Aldéric Clément
Secrétaire-trésorier

PROCÈS - VERBAL

RÉVISION PUBLIQUE

Rôle : RP Longueuil 137
Procureur : ME PIERRE LEGAULT

DATE ET ENDROIT : LONGUEUIL, le premier mars 1989

IDENTIFICATION DU DOSSIER : Numéro: 138037
PINELLI, Domenico

LES COMMISSAIRES PRÉSENTS : Germain-Denis Girard, vice-président
Me Pierre Luc Blain, président
Me Bernard Trudel, commissaire

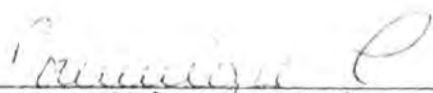
ÉTAIENT PRÉSENTS :

Le demandeur, Domenico Pinelli
Me Richard W. Iuticone, son avocat
Le fils du demandeur, Giovanni
Un producteur agricole voisin, Gérard Beauchemin
Un voisin d'en face, Aldéric Clément
Le président de l'UEACQ, Michel Jédier

GREFFIÈRE : Dominique Latulippe

LES MOTIFS : Voir ceux-ci détaillés à la décision

LA DÉCISION RENDUE : REJETTE la demande de révision.



greffière-audicière

QUÉBEC, le 7 mars 1989

PROCÈS - VERBAL

ENQUÊTE PUBLIQUE

Rôle : 39
Procureur : Me P. Legault

DATE ET ENDROIT : Longueuil, le 14 septembre 1988

IDENTIFICATION DU DOSSIER : DOMINICO PINELLI - numéro 138037

LES COMMISSAIRES PRÉSENTS : Mme Hélène Alarie, commissaire
M. Léandre Dion, commissaire

ÉTAIENT PRÉSENTS : Me Richard W. Iuticone, procureur
Dominico Pinelli
Léo-Paul Dubois, voisin
Yves Bernier, inspecteur municipal
Pierre Chalifoux, ancien inspecteur mun.
Aldéric Clément, voisin et conseiller mun.

- pour la Commission : Me Pierre Legault

GREFFIÈRE PRÉSENTE : Ginette Blanchard

ENREGISTREMENT MÉCANIQUE : Casette maîtresse no. : 1 ,
HEURE : Début: 10h05 Fin: 11h15
COMPTEUR : Début: 0984 Fin: 3045

LES MOTIFS :

La Commission reconnaît l'infraction.

LA DÉCISION RENDUE :

UNANIME - Il y a lieu d'émettre une ORDONNANCE enjoignant l'intimé de cesser l'usage non agricole fait à l'intérieur du bâtiment, d'enlever toute infrastructure résidentielle dans ce bâtiment.

G. Blanchard

greffière-audicière

Dactylographie: 15 septembre 1988



PROCÈS - VERBAL

ENQUÊTE EX PARTE

Rôle : Plaintes et déclarations
Procureur : ME PIERRE LEGAULT

DATE ET ENDROIT : Longueuil, le 17 juin 1988

IDENTIFICATION DU DOSSIER : Numéro: 138037
PINELLI, Dominico

LES COMMISSAIRES PRÉSENTS : Léandre Dion, commissaire
Germain Robert, commissaire

GREFFIÈRE : Dominique Latulippe

LES MOTIFS : Dossier rayé pour audition publique telle
que demandée.

LA DÉCISION RENDUE : RAYÉ pour audition publique.



greffière

Confidentiel

Longueuil, le 05 MAI 1988

DOSSIER : Q/138037 - 5121D

OBJET : M. Dominico PINELLI
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

REFERENCE : 118063 - 5121 Demande d'autorisation
M. Dominico PINELLI

ORIGINE DE L'ENQUETE : Plainte reçue à nos bureaux le 14.04.88

MOTIF DE L'ENQUETE:

1. Plainte relative à la construction d'un bâtiment agricole, d'aspect résidentiel et utilisable à ces fins, sur le lot 277-P, 3ième concession de la Paroisse de St-Charles.

RESULTAT DE L'ENQUETE:

2. Une bâtisse de 28' X 32', qui, de l'extérieur a toute l'apparence d'une résidence à laquelle un garage est annexé, a effectivement été érigée sur le lot 277-P, Paroisse de St-Charles. Bien que la construction ne soit pas tout à fait terminée, il appert que la moitié de la bâtisse a été aménagée à des fins résidentielles (cuisine, chambre, toilette), contrevenant à l'art. 26 de la Loi sur la CPTAQ.
Par ailleurs, le permis #87-68 n'a pas fait l'objet d'aucune déclaration à la Commission, contrevenant ainsi à l'art. 32 de la Loi.

RESUME DES FAITS:

3. Le 13 MAI 1975: vente du lot 277-P, avec bâtisse, 3ième concession, Paroisse de St-Charles (235,000 pi.ca.) de M. André QUESNEL à M. Dominico PINELLI.
Acte 168011, enregistré à St-Hyacinthe le 21 MAI 1975 (Annexe 1).
4. 11 AVRIL 1986: vente du lot 277-P vacant, 3e concession, Paroisse de St-Charles (181,682 pi.ca.) de M. Aurèle DUBOIS à M. Dominico PINELLI.
Acte 223680, enregistré à St-Hyacinthe le 29.04.86. Vente conforme aux art. 28-29 (Annexe 2).
5. 11 NOVEMBRE 1986: vente du lot 277-P, vacant, Paroisse de St-Charles (36,842.2 m.c.) de M. Jacques LACOURSE à M. Dominico PINELLI.
Acte 227029, enregistré à St-Hyacinthe le 20.11.86. Vente conforme aux art. 28 et 29 (Annexe 3).
6. 19 FEVRIER 1987: demande d'autorisation, objet du dossier 118063, pour la construction d'une résidence sur le lot 277-P, (181,682 pi.ca.) acquis en 1986. Demande refusée par décision rendue le 27.05.87. (Annexe 4).

.../2

V13/5

7. 14 DECEMBRE 1987: émission du permis 87-68 pour construction d'une remise à machinerie 28' X 32' sur le lot 277-P (22 arpents). Aucune déclaration n'est produite à la Commission.
(Annexe 5).

TEMOINS:

8. M. Pierre CHALIFOUX, inspecteur-municipal
et M. Bertrand GAUVIN, sec.-trés.
12, rue Union
St-Charles-sur-Richelieu
JOH 2G0

M. CHALIFOUX, rencontré à cet endroit le 88.04.26, m'informe qu'il a émis le permis 87-68 pour la construction d'un bâtiment agricole; qu'il n'a pas exigé de déclaration en vertu de l'art. 32, cela étant de moindre importance, selon lui, pour les bâtiments agricoles.

Bien que selon les plans, il aurait pu s'agir d'un bâtiment agricole, une inspection récente lui a permis de constater que la construction présentait plutôt l'aspect d'une petite résidence que d'une remise à machinerie. Bien qu'une toilette ait été aménagée, il n'y a aucune installation septique réglementaire.

M. GAUVIN, rencontré au même endroit, me fait part que la propriété de M. Dominico PINELLI, constituée de 3 parties du lot 277, totalise maintenant 22 arpents ca. Ces parties de lot étaient vacantes jusqu'en 1987, bien qu'une vieille remise de 30' X 30' existait sur la parcelle acquise en 1975. Cette bâtisse a été évaluée à \$ [REDACTED] lors de la révision du rôle en 1987 (Annexes 7 et 8).

9. M. Dominico PINELLI

[REDACTED] *Sel* [REDACTED]
[REDACTED]

M. PINELLI, rencontré à son domicile, le 29.04.87 me fait part de ce qui suit:

- Il a acheté une première partie du lot 277 en 1975 avec une petite bâtisse dessus construite.
- Depuis 1975, il a remis ce terrain en culture et y élève des pigeons (60), quelques poules et quelques lapins.
- La bâtisse lui a servi depuis ce temps à entreposer ses instruments agricoles, sa machinerie (2 tracteurs, roulette à disque, râteau, etc).
- Il y a aussi aménagé une petite chambre (divan-lit, table, poêle à gaz, lavabo, frigidaire), pour séjourner sur place à l'occasion des travaux.
- Il a acheté une deuxième partie du lot 277 vacante en 1986 qu'il a dû nettoyer des débris, rebuts et ferrailles au coût de \$ [REDACTED] en 1986, et qu'il a aussi remis en culture cette année.

- Il a ensuite acheté une 3ième partie du lot 277, vacante qui est cultivé en foin et loué à l'agriculteur BELARDINO.
 - En DECEMBRE 1987, il a fait faire les plans pour une bâtisse qui aurait la même utilisation que le garage voisin qui devenait trop vieux.
 - La moitié de la bâtisse sera utilisée aux fins de remisage de son outillage agricole. Il a aussi aménagé une cuisine, une chambre et une salle de bain.
 - Il a présenté tous ces plans à l'inspecteur sans spécifier trop sur les divisions et le côté "résidentiel" de la bâtisse.
 - Il a débuté la construction en DECEMBRE 1987 et y a investi à date quelques \$ [REDACTED]
 - Il compte séjourner occasionnellement sur les lieux comme avant soit les fins de semaine, ou à l'occasion des travaux dans les champs.
 - Il travaille depuis 1983 pour la [REDACTED], en qualité de [REDACTED].
 - Il aimerait poursuivre ses projets agricoles à St-Charles et plus sérieusement lorsqu'il prendra sa retraite dans quelques années.
- M. PINELLI signe une déclaration écrite à cet effet (Annexe (9)).

VISITE DU SITE:

10. Les lots 277 Pties, Paroisse St-Charles, propriétés de M. PINELLI furent visités par la soussignée le 26.04.88. Le croquis joint à l'annexe 10 illustre la propriété; localise les 2 bâtisses érigées sur ces parties de lots.
- L'ensemble est actuellement en culture, (labours, semences). Le vieux garage sert toujours de remise agricole et de volière (pigeons) bien que quelques effets domestiques y soient également entreposés (poêle à gaz, frigidaire, divan-lit...)
- Quant à la nouvelle construction, l'intérieur en voie de finition, présume une éventuelle utilisation résidentielle (cuisine, comptoirs, poêle, frigidaire, tuiles, etc), cependant que le côté du garage pourrait effectivement servir de remise agricole. (voir photographies du site, annexe 11).

ENVIRONNEMENT AGRICOLE:

11. Le terrain nouvellement construit a été l'objet de la demande et de l'analyse au dossier référence précité. La visite des lieux permet de constater qu'il s'agit d'un milieu agricole homogène (grandes cultures, industries laitiers, friches, boisés) bien que localement plusieurs utilisations non-agricoles y étaient implantées avant 1978 (scierie, ciné-parc, piste de go-kart, 4 résidences en face, etc). (Annexe 12).

Rapport d'enquête: Q/138037 - 5121D
Marie-Odile Brais, enquêteur
Longueuil

4/...


PHOTOS AERIENNES:

12. A la photo aérienne 79810.165 (19 JUIN 1979), on observe que l'ensemble de la propriété actuelle de M. PINELLI est en friche, à l'exception de la parcelle qu'il avait acquise en 1979 qu'il avait alors remise en culture.

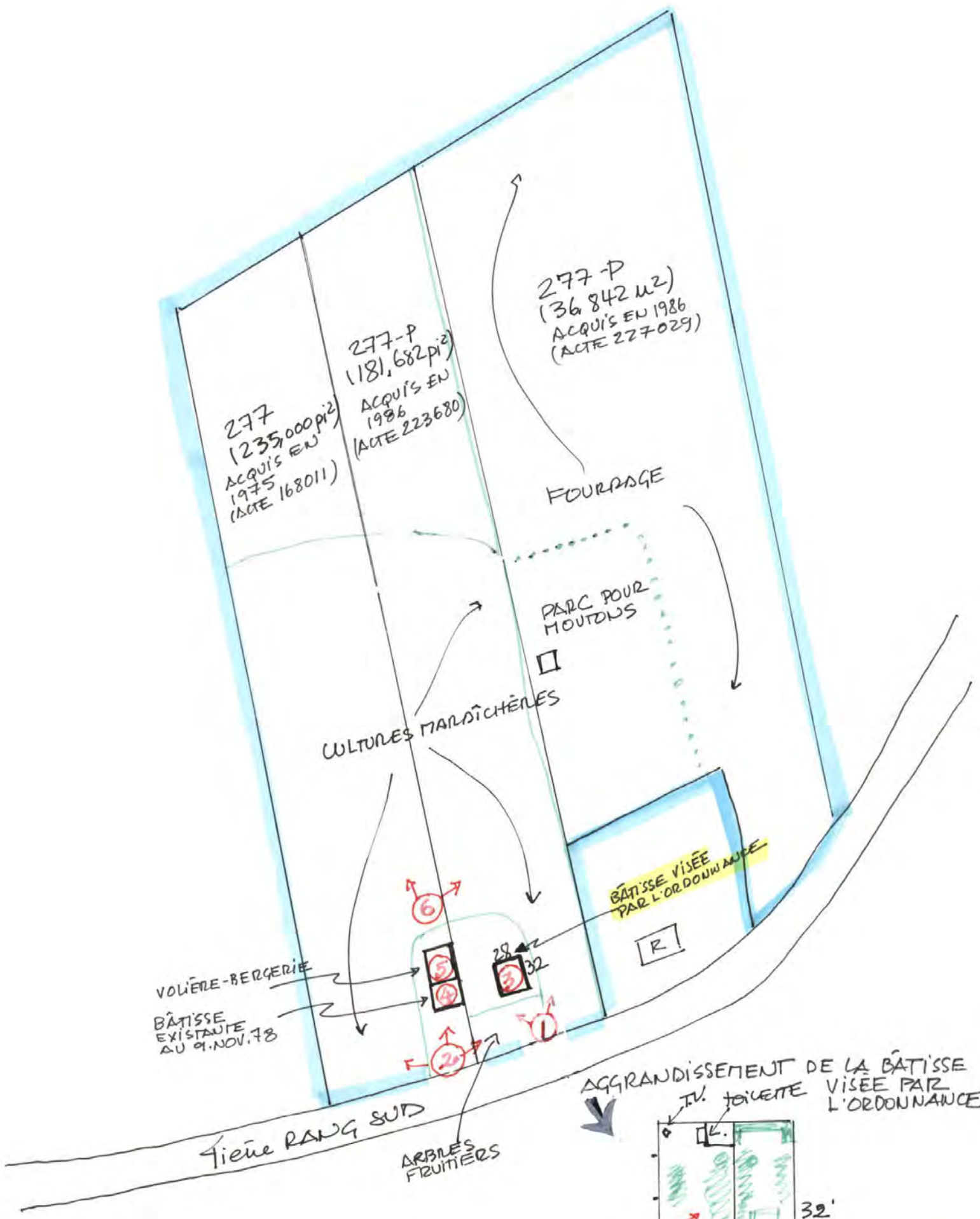
Le garage-remise apparaît sur cette photo à quelques pieds de la ligne du lot au nord-est. A la photo aérienne 83306-187, on observe que la partie du lot 277, au nord a aussi été remise en culture (louée actuellement à l'agriculteur BELARDINO) (Annexe 12).

DOCUMENTATION:

- Annexe 1 Copie de l'acte 168011
Annexe 2 Copie de l'acte 223680
Annexe 3 Copie de l'acte 227029
Annexe 4 Copie de la décision au dossier 118063
Annexe 5 Copie du permis 87-68 et du plan de la bâtisse
- Annexe 7 Copie du rôle d'évaluation lots 277Pties (1986)
Annexe 8 Copie du compte de taxe (1987) de M. PINELLI
Annexe 9 Copie de la déclaration écrite de M. PINELLI
Annexe 10 Croquis du site et des installations
Annexe 11 Photographies du site au 26.04.88
Annexe 12 Copies annotées des photos aériennes #79810.165 et 83306.187
Annexe 13 Copies carte cadastrale, carte forestière et potentiel agricole.



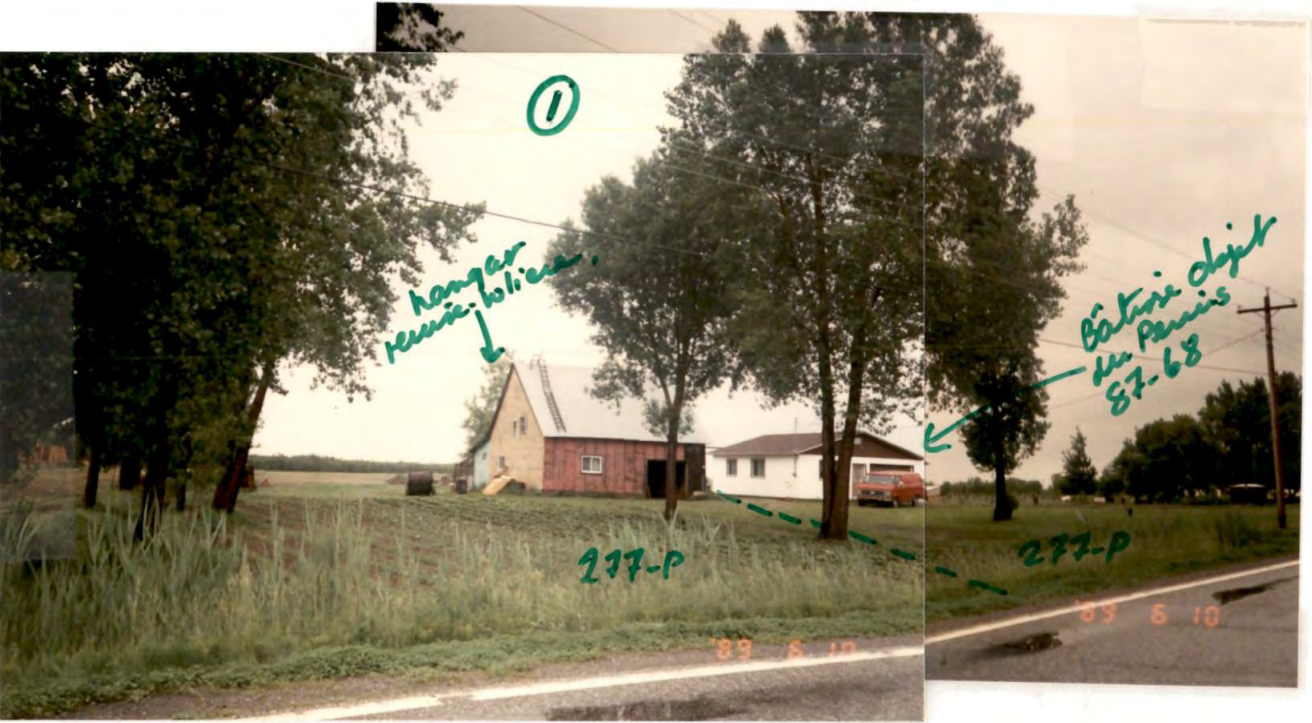
Marie-Odile Brais, enquêteur
Enquêtes et inspections



① ORIENTATIONS DES PHOTOGRAPHIES.
Echelle 1:200
PROPRIÉTÉ PINELLI



au MORRIS



PHOTOGRAPHIES - 10.06.89.
 Lots 277-Pies,
 PAROISSE St. CHARLES.
 PAR. N.O. BROS
 P.M.
 Our. ori # 2241.

Commercial

COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC
Longueuil

D É C I S I O N

IDENTIFICATION DU DOSSIER :

Numéro : 5121D - 118063
Lot(s) visé(s) : P.277, 3e concession
Cadastre : paroisse de Saint-Charles
Div. d'enregistrement: Saint-Hyacinthe
Superficie visée : 181 682 pieds carrés
Municipalité : Saint-Charles (P)
M.R.C. : Vallée du Richelieu

NOM DES PARTIES :

DOMINICO PINELLI

Partie Demanderesse

MEMBRES PRÉSENTS

: Me Bernard Trudel, commissaire
Me Louis A. Cormier, vice-président

DATE DE LA DÉCISION :

1987-05-27

NATURE DE LA DEMANDE :

Dominico Pinelli veut se construire une résidence sur une partie du lot 277 (P.277), d'une superficie de 181 682 pieds carrés; il a acquis cette partie du lot 277 le 11 avril 1986. Selon les informations obtenues, Dominico Pinelli aurait acquis le terrain contigu au sud-ouest avant l'entrée en vigueur de la loi.

La corporation municipale appuie la demande en invoquant qu'elle est conforme à son règlement de zonage.

MOTIFS DE LA COMMISSION

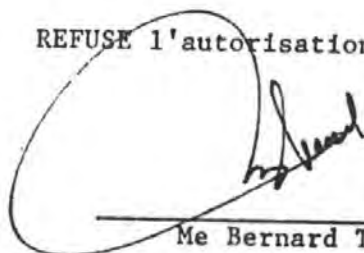
Dominico Pinelli n'est pas agriculteur de profession et le site visé s'inscrit dans un milieu agricole des plus homogènes.

La Commission n'a pas à encourager dans un tel environnement la construction de résidences non reliées à l'agriculture. Étant donné que Dominico Pinelli était propriétaire de l'emplacement contigu, sis au sud-ouest, avant l'entrée en vigueur de la loi, il bénéficie du privilège accordé par l'article 31 de la loi et peut donc construire sur ce terrain une résidence à condition qu'il le fasse avant le 1er juillet 1988 et qu'il dépose une déclaration à cet effet à la Commission avant le 1er juillet 1987.

La Commission ne croit pas que dans le milieu concerné, elle doive accorder à monsieur Pinelli plus de privilège que lui en octroie le législateur.

PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION:

REFUSE l'autorisation demandée.



Me Bernard Trudel, commissaire

DEMANDE DE PERMIS No 87-68

- Construction
- Déménagement
- Piscine
- Maison mobile
- Réparation
- Agrandissement
- Installation sanitaire
- Réamisc
- Démolition
- Clôture chemin
- Enseigne
- a Machinerie
- Altérations
- Dépendances
- Roulotte

Nom DOMENICO PINELLI Propriétaire Adresse 42 RANG S.W.

Dessin de l'implantation

Lieu Lot No P 277
 Zone Lot distinct: Oui Non
 Distance de la rue 75
 Marges latérales: D 100 G
 Cour arrière
 Superficie du terrain 22 arpents
 Superficie de la construction
 Nature du sol

Réamisc a Machinerie

BÂTIMENT PRINCIPAL

Destination
 Grandeur façade 28
 Côtés: D 32 G 32
 Arrière 28
 Nombre d'étages 1
 Hauteur 16
 Hauteur des pièces 9
 SOUSSOL
 Utilisation
 Hauteur fini
 Hauteur dessus du sol
 Nombre d'issues
 Fenêtre
 Mur coupe-feu
 Valve retenue

P2-

Empattement: Profondeur 48" Épaisseur 8" Largeur 24"
 Solage en Béton Épaisseur
 Dimensions des soliveaux du plancher: Grosseur Portée
 Distance Croix St-André
 Dimensions des soliveaux du plafond: Grosseur Portée
 Distance Croix St-André
 Charpente des murs extérieurs: Grosseur colombages
 Distance Si en madriers, épaisseur
 Forme du toit Plat Comble Mansarde Autre
 Finition du toit Bardes ou asphalte
 Finition extérieure Vitrif. ou aluminium Intérieure
 Planchers Béton 4.2 x 6" Plafonds
 Cloisons portantes, grosseur des colombages 2x4 Distance 16
 Cloisons non portantes, grosseur des colombages Distance
 Hauteur des pièces: 1er étage 2ième 3ième
 Cheminée en NIK Grosseur de la tuile Foyer
 Balcon, galerie, marquise: Grandeur Avec couverture Sans couverture
 Le terrain fait-il face à une rue acceptée?
 Les tuyaux d'aqueduc sont-ils existants? Si oui, grosseur
 Les tuyaux d'égout sont-ils existants? Profondeur dans la rue
 Date à laquelle les travaux seront commencés Déc. 87
 Durée probable des travaux 8-10 JOURS
 Date à laquelle les travaux extérieurs seront terminés DEC. 88
 Coût probable des travaux 10,000\$
 Nom de l'entrepreneur Propriétaire Adresse

DÉTAILS ADDITIONNELS:

Le zonage a-t-il été changé par un jugement de la CPTA? Oui Non
 Si oui, numéro de jugement:
 Si applicable:
 Description littérale de l'installation septique:
 Si l'installation septique est inexistante une demande de permis d'installation septique doit être faite (no 871-C)
 Y a-t-il eu des essais de percolation sur le lot où sera située la construction? Oui Non
 Si oui, qui a effectué les essais:

(soumettre rapport des essais de percolation)

DÉPENDANCE

Destination
 Grandeur Hauteur
 Distance du bâtiment principal Ligne arrière
 Ligne latérale (tracer plan d'implantation ci-haut)
 Finition extérieure
 Formation et finition du toit

P-2

Annexe 5 Q/138037 - 5121D

CLÔTURE DE CHEMIN ET HAIE

Si non dans la ligne de rue, à quelle distance de la rue
Hauteur Matériaux
(Faire un dessin du modèle et de l'implantation ci-haut)

ENSEIGNE

Soumettre plan et texte de l'enseigne - Grandeur Hauteur
À quel endroit sera-t-elle installée?
Désignez sur le plan le lieu où sera installée l'enseigne.....

DÉTAILS ADDITIONNELS

PISCINE

Grandeur Profondeur Nombre de gallons d'eau
Filtreur
IMPLANTATION — (tracer plan) distance de la rue de la maison
Distance de la ligne latérale de la ligne arrière
CLÔTURE — Indiquer - tracer sur le plan, l'endroit. Faire un dessin de la clôture.
Espace en pouces entre le sol et la clôture
Espace libre vertical Horizontal
Là où les portes seront-elles munies d'un verrou automatique?
Là où les portes se refermeront-elles seules?
Aurez-vous les articles de sécurité (câble de couleur, bouées, perches, etc.)

Je, D. PINELLI soussigné, déclare que les renseignements
ci-haut donnés sont exacts et que si le permis demandé m'est accordé, je me conformerai aux dispositions
du règlement de construction en vigueur et aux lois pouvant s'y rapporter.

Signée en triplicata à St. Charles ce 14^e jour de Dec. 1957

Approuvée le

Refusée le

Signature [Signature]
INSPECTEUR MUNICIPAL EN BÂTIMENTS

Signature [Signature]
PROPRIÉTAIRE OU PROCUREUR FONDÉ

Coût du permis: 20⁰⁰ \$

Montant payé lors de la demande: Oui Non

Reçu # émis au requérant.

RAPPORT D'INSPECTION DE CONSTRUCTION

1ère INSPECTION le alignement de construction
Cour arrière marge latérale droite gauche
EMPATTEMENT, largeur hauteur hauteur du solage épaisseur
Genre Appui sur poteaux en

SOLIVEAUX DU PLANCHER		DIMENSIONS		CROIX ST-ANDRÉ
PORTÉE	DISTANCE			

Signature

2ième INSPECTION le genre de carré

Dimension des cloisons de charge
SOLIVEAUX DU PLAFOND

SOLIVEAUX DU PLAFOND		DIMENSIONS		CROIX ST-ANDRÉ
PORTÉE	DISTANCE			

Signature

INSPECTION GÉNÉRALE

3ième INSPECTION le vérification de la cheminée
Genre de finition extérieure et intérieure avec remarques

Travaux terminés le
Signature

La formule no 824-NCR: "Rapport de l'état des travaux de construction ou service de l'évaluation" peut être complétée ou la formule no 820-NCR: "Demande de modification au rôle d'évaluation."

IMPORTANT

N.B.— Toute personne ayant obtenu un permis de construction devra, avant d'occuper ou d'utiliser la dite construction, obtenir de l'inspecteur municipal en bâtiment un certificat d'occupation dûment signé. (formule no 859-NCR)

CORPORATION MUNICIPALE
ST-CHARLES PAROISSE
12, RUE UNION
ST-CHARLES SUR RICHELIEU
JON 2B0

CE COMPTE EST PAYABLE À
CORPORATION MUNICIPALE
ST-CHARLES SUR RICHELIEU P.

00731

EXERCICE FINANCIER DU 88 01 01 AU 88 12 31 DATE D'ENVOI 88 01 04

DATE	MONTANT DU	MONTANT
88/02/04	122.37	122.37
88/07/01	N/A	N/A
N/A	N/A	N/A
N/A	N/A	N/A
N/A	N/A	N/A
N/A	N/A	N/A

PROPRIÉTAIRE
PINELLI DOMENICO
[REDACTED]

MUNICIPALITÉ QUI A CONFECTIONNÉ LE RÔLE D'ÉVALUATION
M.R.C. VALLEE DU RICHELIEU

Annexe 8 Q/138037 - 5121D

UNITÉ D'ÉVALUATION
005121 3251 84 0035 5
RANG 4 SUD
277-P
22.11 ARPENT

CATEGORIES POUR FIN D'IMPOSITION SCOLAIRE
SC
L'UNITÉ D'ÉVALUATION EST
UNE FERME OU UN BOISÉ OUI NON
UNE FERME SITUÉ DANS OUI NON
UNE ZONE AGRICOLE

BENEFICIAIRE DU RÔLE D'ÉVALUATION
VALEUR TERRAIN 16,590
VALEUR BATIMENT 8,500
VALEUR TOTALE 25,090
PROPORTION MEDIANE 92.0
FACTEUR COMPARATIF 1.0867
VALEUR TOTALE UNIFORMISEE 25,075

REPARTITION FISCALE

DONNEES DE L'UNITE TOUCHEE PAR UNE EXEMPTION OU UN REGIME FISCAL PARTICULIER

SOURCE LEGISLATIVE	PARTIE D'IMMEUBLE	1 TERRAIN	2 BÂTIMENT	3 IMMEUBLE	IMPOSABILITE
ALINEA DU PARAGRAPHE					1- impossible 2- non imposable 3- exemption agricole 4- exemption golf 5- terrain vague 6- presbytère
COL	ARTICLE	et par	MONTANT	P/L	IMP.

Dans la case «VALEUR TOTALE» est indiquée la valeur à laquelle l'immeuble est inscrit au rôle; dans la case «PROPORTION MEDIANE» est indiqué à quelle proportion des valeurs réelles se situent, dans l'ensemble, les valeurs inscrites au rôle; dans la case «FACTEUR COMPARATIF» est indiqué le chiffre par lequel il faut multiplier la valeur inscrite au rôle pour déterminer la valeur réelle approximative de l'immeuble; le résultat de cette multiplication, est inscrit dans la case «VALEUR TOTALE UNIFORMISEE».

TAXE	RÉFÉRENCE	ASSIETTE DE LA TAXE	DONNÉE DE BASE	Taux	MONTANT
TAXE FONCIERE		DU 100 D'ÉVALUATION	23090 \$.370	85.43
					122.37

NOTRE SECRETAIRE-TRESORIER: MME. DENISE BRETON
HEURES DE BUREAU: DE 9.30 HRS A 12.00 HRS
DE 13.00 HRS A 16.00 HRS
ECHÉANCE DU DELAI DE PLAINTÉ 88 05 01 TAUX D'INTERET ANNUEL POUR LES MONTANTS ECHUS 15.0000%

TOTAL 122.37
INTERETS 87 N/A
19 N/A
ANTERIEURS N/A
CREDITS N/A
MONTANT DU 122.37

VOIR AU VERSO
COCHEZ DANS CETTE SECTION POUR OBTENIR UN RECU.

St. Michel, le 29 aiel 1987
(Montréal)

Devant M. O. B. A. S., enquêteur C.P.T.S.Q. 9:00pm

Je, soussignée, affirme, ce qui suit:

J'ai acheté ma première partie du lot 277 en 1975 avec une petite bâtisse de bois construite.

De 1975 à aujourd'hui, j'ai remis ce terrain en culture (légumes, blé) et j'y élève des pigeons (60). Quelques poules et quelques lapins.

La bâtisse m'a servi jusqu'à date à entreposer mes instruments agricoles, ma machinerie (2 tracteurs, roulotte à disque, rateau ect.). J'y ai également aménagé une petite chambre (divan-lit, table, poêle à gaz, lavabo, frigidaire) pour y séjourner à l'occasion des travaux. J'ai fait entretenir l'eau (aqueduc de la municipalité) en 1984.

Signé:

DORIS M. B. A. S.

2)

et l'électricité en 1985±.

J'ai ensuite acheté une deuxième partie
du lot 277-P, dans l'intention d'éventuelle-
ment agrandir mes cultures maraîchères (jardin)

J'ai dû nettoyer ce lot laissé en friche
depuis plus de 10 ans, de tous les débris, rebuts
et feuilles accumulés, au montant de [REDACTED], en
1986.

J'ai ensuite acheté la 3^e partie du lot 277-P
qui était en culture ^(foin) et que je continue de louer
à l'agriculteur Belardino.

En décembre 1987, j'ai fait faire les plans pour
une bâtisse qui aurait la même utilisation
que le vieux garage voisin qui devenait
trop vieux.

AGNÉ:

[REDACTED]
Domenico Pinelli

3)

Je prévois utiliser 1/2 de la bâtisse aux
fins de remisage de mes instruments agricoles.
J'ai également prévu une petite armoire, une
salle de bain et une chambre. J'ai présenté
tous mes plans à l'inspecteur Cas de la demande
de permis sans spécifier trop sur les dimensions
et le côté résidentiel de la dite bâtisse.

J'ai commencé la construction au début de cen-
bre 1987 et j'ai poursuivi au cours de l'hiver
1988. J'ai à date investi quelques \$ [REDACTED]

Je travaille présentement comme [REDACTED]
[REDACTED] pour la Cie " [REDACTED]"


depuis 1983. J'aimerais poursuivre mes projets
agricoles ~~sur~~ à St-Charles et plus sérieusement
lorsque je prendrai ma retraite dans quelques
années.


SIENÉ: [REDACTED]

devant DOPrais, 88.04.29
[Signature] 10:15pm

lots 277P, 3^{ème} concession
Paroisse St. CHARLES
propriété: DOMINICO RANELLI



 ORIENTATIONS DES PHOTOGRAPHIES
 DU 88.04.26.
 Échelle 1:200; mesures en pieds
 (à partir de la matrice graphique)


 88.04.26.



Photographies (suite)
88.05.03



Photographies - lots 277-Phies. Paroisse St. Charles.
par Nolvais le 26.04.88
Enveloppe # 3535 au dossier DEI.



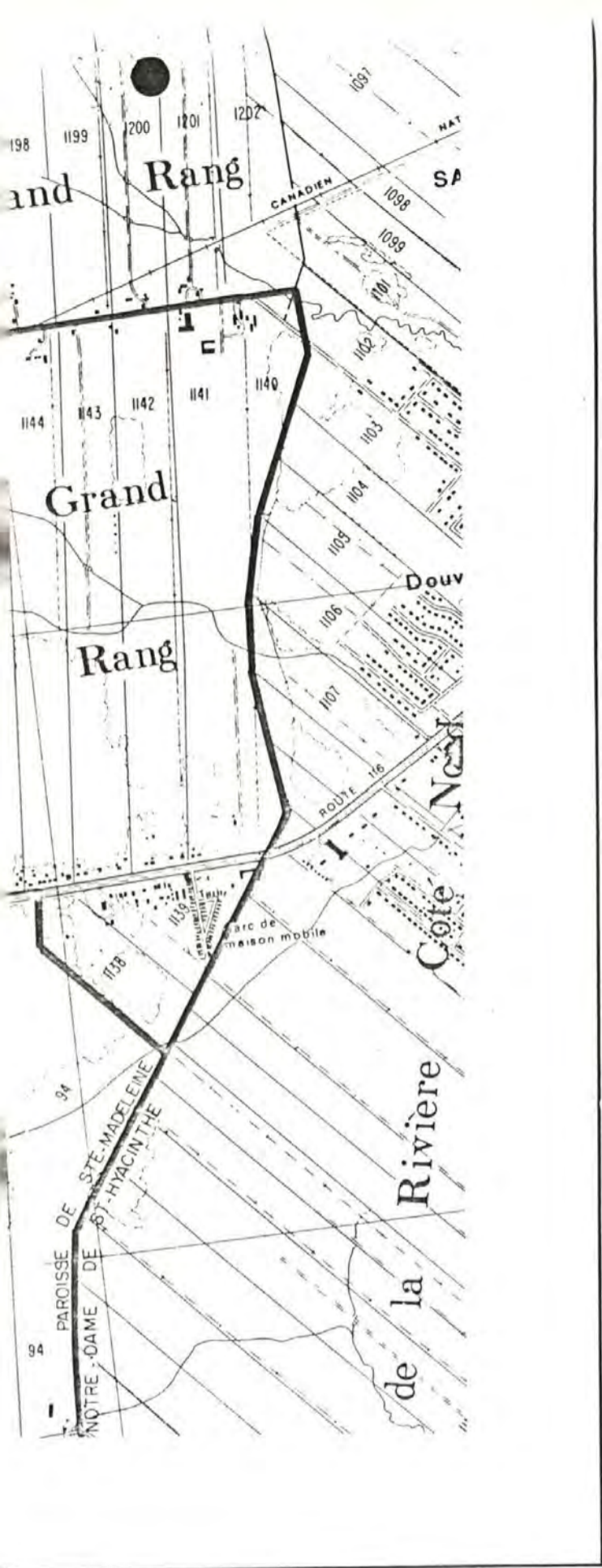
Cau
88.05.05

MUNICIPALITE. *St. CHARLES (PAR.)* DOSSIER. *138037*
 NO. DE PHOTO. *79.810.165* ECHELLE. *1:15000*



- LOT(S) ORIGINAIRE(S)
- PARTIE(S) VISEE(S)
- ZONE NON AGRICOLE
- ETABLISSEMENT(S) AGRICOLE(S)
- RESIDENCE(S)
- ROUTE(S)

au
88.05.03



277

118063

MUNICIPALITÉ DE :
SAINT-CHARLES (F)

8.0 - 5121

DATE : 1980 - 10 - 09

1981

165

83385

187



GOUVERNEMENT DU QUÉBEC
COMMISSION DE PROTECTION
DU TERRITOIRE AGRICOLE

DIRECTION DES RELATIONS
 AVEC LES MUNICIPALITÉS

Le document de base provient du Service de Cartographie,
 Ministère des Terres et Forêts du Québec.

TABLEAU D'ASSEMBLAGE

31 - H - 14 S.-O.	31 - H - 14 S.-E.	31 - H - 15 S.-O.
31 - H - 11 N.-O.	31 - H - 11 N.-E.	31 - H - 10 N.-O.
31 - H - 11 S.-O.	31 - H - 11 S.-E.	31 - H - 10 S.-O.

Mise à jour

ANNEE 86		
Janvier	Juillet	•
Février	Août	
Mars	Septembre	
Avril	Octobre	
Mai	Novembre	
Juin	Décembre	

5-00

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-SIX, le onze avril.

DEVANT Me GUY LA HAYE, notaire, exerçant à --- Beloeil, Province de Québec;

COMPARAIT:

Monsieur AURELE DUBOIS, [REDACTED], domicilié au [REDACTED];

Ci-après nommé: " LE VENDEUR ";

LEQUEL par les présentes VEND avec les garanties de droit à:

Monsieur DOMINICO PINELLI, [REDACTED], ----- domicilié au [REDACTED];

Ci-après nommé: " L'ACQUEREUR ";

ici présent et acceptant l'immeuble suivant, savoir:-

DESIGNATION:

Un terrain vacant situé en la paroisse de Saint-Charles sur Richelieu, connu et désigné comme étant une partie du lot DEUX CENT SOIXANTE-DIX-SEPT (Ptie 277) du cadastre officiel de la paroisse de Saint-Charles, division d'enregistrement de -- Saint-Hyacinthe, mesurant mille deux cent cinq pieds et seize centièmes de pied (1 205,16 pi, soit 367,33 m) dans sa ligne nord-est, cent cinquante-huit pieds et dix-sept cent-èmes de pied --- (158.17 pi. soit 48,21 m) dans sa ligne sud-est, mille deux cent dix-sept pieds et vingt-huit centièmes de pied (1 217.28 pi, soit 371,03 m) dans sa ligne sud-ouest, cent cinquante-quatre pieds et soixante-quinze centièmes de pied (154.75 pi. soit 47,17 m) dans sa ligne nord-ouest, contenant, en superficie, cent quatre-vingt-un mille six cent quatre-vingt-deux pieds carrés (181 682 pi.car. soit 16 878,8 m.car.), bornée comme suit:- vers le nord-est par une partie du lot 277, vers le sud-est par une autre partie du lot 277 (chemin Rang des Pointes-Expropriation Voirie), vers le sud-ouest par une autre partie du lot 277, vers le nord-ouest par le lot 278.

La limite sud-ouest de ladite parcelle de lot ci-dessus décrite est située à une distance de sept cent vingt-deux pieds et soixante-dix-huit centièmes de pied (722.78 pi., soit 220,30 m) de la ligne divisoire des lots 277 et 280; cette distance étant mesurée le long de la limite nord-ouest du Chemin Rang

PROVINCE DE QUÉBEC
 BUREAU DE LA DIVISION D'ENREGISTREMENT
 SAINT-HYACINTHE
 LE 29 IV '86 \$ 18.00
 QUÉBEC LM 1908

V
FM

Division d'enregistrement - SAINT-HYACINTHE

Je certifie que ce document a été enregistré

Ce 86-04-29 - 10:10
année mois jour heure minute

sous le numéro 223680

[Signature]
notaire

Annexe 2 Q/138037 - 5121D

2-1

des Pointes.

Tel que le tout se trouve présentement sans exception ni réserve de la part du vendeur, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes attachées audit immeuble.

ORIGINE DE PROPRIETE:

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble vendu pour l'avoir acquis avec plus grande étendue aux termes des actes suivants, savoir:-

1o. Acte de vente par Patates Berno Ltée à Aurèle Dubois, reçu devant le notaire Georges Ashby, le 16 avril 1980, dont copie fut enregistrée au bureau de la division de Saint-Hyacinthe sous le numéro 193898;

2o. Acte de cession par Jean-Paul Comtois à Aurèle Dubois, reçu devant le notaire Françoise Sénécal, le 16 mai 1983, dont copie fut enregistrée au bureau de la division de Saint-Hyacinthe sous le numéro 208532.

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

DECLARATIONS:

Le vendeur déclare et garantit que:

1o. L'immeuble ci-dessus désigné est libre de tout privilège, hypothèque ou redevance quelconque;

2o. Toutes les taxes municipales et scolaires, générales et spéciales et toutes autres impositions affectant l'immeuble présentement vendu qui ont été facturées à ce jour, ont été acquittées et aucune ne l'a été avec subrogation ou par consolidation;

3o. Il est résident Canadien à toutes fins légales, incluant celles des lois provinciale et fédérale de --- l'impôt sur le revenu; il a sa résidence à l'adresse ci-haut mentionnée; il fait cette déclaration formelle la croyant vraie et sachant qu'elle a le même effet que si elle était faite sous serment en vertu de la Loi de la Preuve au Canada;

4o. Son état civil n'a pas varié depuis qu'il est devenu propriétaire de l'immeuble vendu; étant alors tout comme aujourd'hui marié en premières noces à dame PIERRETTE BLAIN

sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat de mariage reçu devant Me A.M. Cormier, notaire, le 13 juin 1945, dont copie fut enregistrée au bureau de la division de Montréal sous le numéro 1056263.

Il n'existe actuellement entre les conjoints, aucune convention ayant pour objet de modifier leur état civil, leur régime matrimonial, ni aucune demande en séparation de corps, ni de biens, en nullité de mariage ou divorce.

5o. L'immeuble présentement vendu fait partie de l'aire retenue pour fins de contrôle en vertu de la Loi de la Protection du Territoire Agricole. Ledit immeuble est vendu comme un tout, le vendeur n'étant propriétaire d'aucun autre lot contigu.

POSSESSION ET CONDITIONS:

L'acquéreur sera propriétaire absolu dudit immeuble à compter de ce jour avec possession à compter de ce jour, sous les conditions suivantes qu'il s'engage et s'oblige à respecter, savoir:

1o. Prendre l'immeuble vendu dans l'état où il se trouve actuellement, l'acquéreur déclarant l'avoir vu et en être satisfait;

2o. Acquitter à compter de ce jour, toutes taxes et autres impositions foncières qui affectent et affecteront l'immeuble présentement vendu; aucun ajustement n'intervient entre les parties;

3o. Payer les frais et honoraires des présentes, copies et enregistrement.

P R I X:

Cette vente est faite pour le prix de SEPT
MILLE CINQ CENTS DOLLARS (\$7,500.00) -----

que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur, DONT QUITTANCE
FINALE.

ETAT CIVIL DU COMPARANT :

L'acquéreur déclare être marié en premières
noces à dame LUCIA PIZI en l'absence de contrat de mariage et
suivant les Lois de l'Italie pour s'être marié le 2 septembre
1962 alors qu'il y résidait à Santa Maria Del Molise.

LOI AUTORISANT LES MUNICIPALITES A PERCEVOIR
UN DROIT SUR LES MUTATIONS IMMOBILIERES


Le vendeur et l'acquéreur établissent les men-
tions suivantes et déclarent ce qui suit:

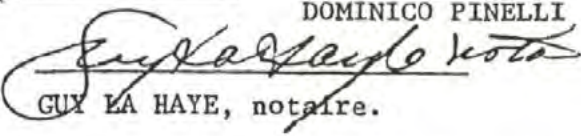
- 1o. L'immeuble est situé dans la municipalité
de la paroisse de Saint-Charles;
- 2o. La valeur de la contrepartie est de SEPT
MILLE CINQ CENTS DOLLARS (\$7,500.00);
- 3o. Le montant du droit de mutation est de
VINGT-DEUX DOLLARS et CINQUANTE CENTS (\$22.50)-----
représentant le pourcentage prévu par la Loi de la valeur de la
contrepartie.

DONT ACTE à Béloeil, sous le numéro VINGT-CINQ
MILLE CINQ CENT TRENTE (25,530).

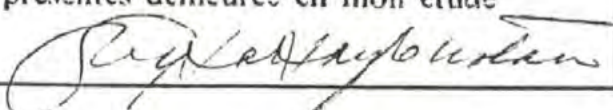
LECTURE FAITE, les parties signent en présence
du notaire soussigné.


AURELE DUBOIS


DOMINICO PINELLI


GUY LA HAYE, notaire.

Vraie copie de la minute des présentes demeurée en mon étude



Confidentiel

V E N T E
NO: 10,843

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-QUINZE

le treize mai,-----

DEVANT Me CLAUDE-HENRI GRATON, notaire
à Montréal, Province de Québec

A COMPARU:

MONSIEUR ANDRE QUESNEL, [REDACTED], do-
micilié au numéro [REDACTED],
[REDACTED], Province [REDACTED],

Ci-après nomme: "LE VENDEUR"

LEQUEL, a, par les présentes, vendu
avec toutes les garanties ordinaires de droit, conjointement,

A:

MONSIEUR DOMENICO PINELLI, [REDACTED],
et son épouse DAME LUCIA PIZZI, cette dernière dû-
ment autorisée de son époux en autant que besoin peut
être, tous deux domiciliés au numéro [REDACTED]
[REDACTED],

Ci-après nommé "L'ACQUEREUR"

A ceprésents et acceptant, Acquéreurs,
l'immeuble ci-après décrit, savoir:

DESIGNATION

Un terrain situé sur la troisième
concession de la paroisse de St-Charles, connu et dési-
gné aux Plan et Livre de Renvoi Officiels pour la
Paroisse de St-Charles, comme étant partie du lot
numéro deux cent soixante-dix-sept (ptie 277), mesurant
deux cent deux pieds et vingt-huit centièmes de pied
(202.28), le long du chemin; cent quatre-vingt-dix-



No. 108011
Enregistré le 21 MAI 1975
à 9:30
[Signature]
Régistrateur

sept pieds et quatre-vingt-onze centièmes de pied (197.91'), à la profondeur, du côté nord-ouest; douze cent trente-cinq pieds et cinquante centièmes de pied (1235.50'), sur son côté sud-ouest; et douze cent vingt et un pieds et soixante-six centièmes de pied (1221.66'), sur son côté nord-est, et ayant une superficie de deux cent trente-cinq mille trois pieds carrés (235,003 pi. car.), le tout, mesure anglaise.

Ce terrain est borné comme suit:-
en front, au sud-est, par partie du même lot appartenant à la Voirie Provinciale (route); en arrière, au nord-ouest, par partie du lot 278 dudit cadastre; du côté nord-est, par partie du même du lot 277; et, du côté sud-ouest, à partie du même lot 277 appartenant au vendeur, et tel que montré, sur un plan préparé par Vital Mongiat, arpenteur-géomètre, en date du trente août dernier (1974), sous le numéro 168 de ses minutes, lequel sera annexé à l'original des présentes, pour y avoir recours, au besoin.

Le tout, avec bâtisse, et sujet à toutes les servitudes d'utilité publique et autres, actives et passives, apparentes ou occultes attachées audit immeuble.

A distraire les parties du terrain exproprié par sa Majesté la Reine, aux droits de la Province de Québec, suivant avis d'expropriation enregistrés au bureau de la division d'enregistrement de Saint-Hyacinthe, sous les numéros 155238 et 158276.



T I T R E:

Le Vendeur est propriétaire de l'immeuble susdécrit pour l'avoir acquis de Monsieur Jean^{ne} Paul Comtois, aux termes d'un acte de vente reçu devant Me Eugène Handfield, notaire, le vingt septembre, mil neuf cent soixante-quatorze, et dont copie a été enregistrée au Bureau d'Enregistrement de Saint-Hyacinthe sous le numéro 165863.

Le Vendeur ne fournira aucun autre titre que ceux présentement en sa possession.

DECLARATIONS DU VENDEUR;

Le Vendeur déclare:

1. Que ledit immeuble est libre et clair de toutes dettes ou hypothèques quelconques.
2. Que toutes les taxes municipales et scolaires, générales et spéciales, et toutes impositions foncières pouvant affecter ledit immeuble ont été payées pour l'année courante.
3. Qu'il est citoyen Canadien résidant.

POSSESSION ET CONDITIONS:

Au moyen des présentes, les acquéreurs seront propriétaires de l'immeuble susdécrit, avec possession immédiate, à la charge par ces derniers qui s'engagent et s'obligent de:

- 10- Payer les frais et honoraires des présentes, copies et enregistrement.
- 20- Payer, à compter de ce jour, toutes les taxes municipales et scolaires, générales



et spéciales, et toutes impositions foncières pouvant affecter à l'avenir ledit immeuble, et plus spécialement les versements de taxes spéciales, dont le paiement est répartie sur un certain nombre d'années.

3o- Prendre ledit immeuble dans son état actuel, déclarant l'avoir vu et examiné et en être contents et satisfaits.

4o- Prendre toutes les charges, clauses et conditions dont le vendeur est tenu en vertu de son titre d'acquisition.

P R I X:

La présente vente est en outre faite pour le prix et moyennant la somme de SIX MILLE CINQ CENT DOLLARS (\$6,500.00) comptant, que le vendeur reconnaît avoir reçue des acquéreurs, dont quittance totale et finale.

ETATS MATRIMONIAUX:

Le Vendeur déclare que son état matrimonial n'a pas changé depuis l'acquisition dudit immeuble, alors qu'il était divorcé, et non remarié, de DAME LUCIE HOULE, suivant jugement de divorce rendu par l'Honorable Juge Philipp Lamarre, de la Cour Supérieure de Montréal, le 14 mars, 1973, sous le numéro 12-019871-72 des dossiers de ladite Cour.

Les Acquéreurs déclarent qu'ils sont tous deux mariés en premières noces sous le régime de la séparation légale de biens, pour s'être mariés le vingt-six septembre, mil neuf cent soixante-deux, en Italie, leur domicile lors de la célébration de



leur mariage.

DONT ACTE, à Montréal, sous le numéro
DIX MILLE HUIT CENT QUARANTE-TROIS-----
des minutes du notaire soussigné.

ET LECTURE FAITE, les parties ont
signé avec et en présence dudit notaire.

[REDACTED]

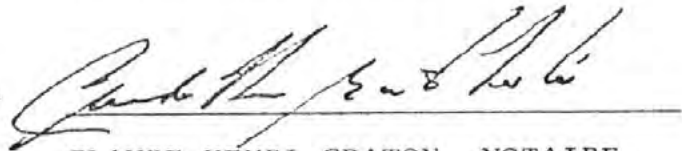
ANDRÉ BÉQUENEL.

[REDACTED]

PINELLI DOMENICO

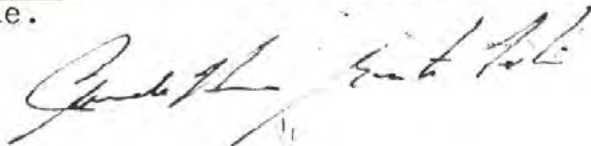
[REDACTED]

LUCIA PIZZI-PINELLI



CLAUDE-HENRI GRATON, NOTAIRE.

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





Confidentiel

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-SIX, le onze novembre.

DEVANT Me PIERRE CHARLES DUBOIS, notaire, exerçant à Beloeil, Province de Québec;

COMPARAIT:

Monsieur JACQUES LACOURSE, [REDACTED], domicilié au [REDACTED];

Ci-après nommé: "LE VENDEUR";

LEQUEL VEND avec les garanties de droit à:

Monsieur DOMENICO PINELLI, [REDACTED], domicilié au [REDACTED];

Ci-après nommé: "L'ACQUEREUR";

ici présent et acceptant l'immeuble suivant, savoir:

DESIGNATION:

Une certaine parcelle de terrain connue et désignée comme étant une partie du lot DEUX CENT SOIXANTE-DIX-SEPT (Ptie 277) du cadastre officiel de la Paroisse de Saint-Charles se décrivant comme suit: bornée vers le nord-est par le lot 275 A, vers l'est par une partie du lot 277 (Chemin Rang des Pointes), vers une première ligne sud-ouest et vers le sud-est par une partie du lot 277, vers une deuxième ligne sud-ouest par une autre partie du lot 277, vers le nord-ouest par une partie du lot 276; mesurant trois cent trente-huit mètres et quatre-vingt-un centièmes de mètre (338,81 m.) dans sa ligne nord-est, quarante-neuf mètres et soixante-neuf centièmes de mètre (49,69 m.) le long d'un arc de cercle dont le rayon égale (R: 281,14 mètres) dans sa ligne est, soixante-deux mètres et quatre centièmes de mètre (62,04 m.) dans sa première ligne sud-ouest, soixante-dix-neuf mètres et soixante-seize centièmes de mètre (79,76 m.) dans sa ligne sud-est, trois cent mètres et seize centièmes de mètre (300,16 m.) dans sa deuxième ligne sud-ouest, cent vingt mètres et soixante-quatre centièmes de mètre (120,64 m.) dans sa ligne nord-ouest; contenant en superficie trente-six mille huit cent quarante-deux mètres carrés et deux dixièmes de mètre carré (36,842,2 m. car.).

NOTAIRE - M. PIERRE CHARLES DUBOIS
enregistré
15-11-23

227028

P-4

Tel que le tout se trouve présentement sans exception ni réserve de la part du vendeur, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes attachées audit immeuble.

ORIGINE DE PROPRIETE:

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble vendu pour l'avoir acquis aux termes des actes suivants, savoir:

1o. Un acte de vente par Rejean Jeanneau, reçu devant Me Eugène Handfield, notaire, le 7 avril 1975, dont copie fut enregistrée au bureau d'enregistrement de la division de St-Hyacinthe sous le numéro 167576;

2o. Un acte de vente par Jean Jacques, reçu devant Me Eugène Handfield, notaire, le 4 juin 1975, dont copie fut enregistrée au bureau d'enregistrement de la division de St-Hyacinthe sous le numéro 168274.

DESCRIPTION TECHNIQUE::

Le vendeur fournit une description technique préparée par Vital Mongiat, arpenteur-géomètre, en date du 31 octobre 1986, sous le numéro 13 778-03-2373 de son répertoire; il certifie que ce document décrit l'état actuel de la propriété.

DECLARATIONS:

Le vendeur déclare et garantit que:

-- L'immeuble ci-dessus désigné est libre de tout privilège, hypothèque ou redevance quelconque, sauf et excepté une première hypothèque en faveur de la Caisse Populaire St-Pierre Apôtre de Longueuil relativement aux actes suivants, savoir:

1o. Acte de prêt en faveur de la Caisse Populaire St-Pierre Apôtre de Longueuil, reçu devant Me Claude Cossette, notaire, le 26 janvier 1982, dont copie fut enregistrée au bureau d'enregistrement de la division de St-Hyacinthe sous le numéro 202506;

2o. Acte de prêt en faveur de la Caisse Populaire St-Pierre Apôtre de Longueuil, reçu devant Me Daniel

Gareau, notaire, le 8 novembre 1985, dont copie fut enregistrée au bureau d'enregistrement de la division de St-Hyacinthe sous le numéro 221421;

Le vendeur s'engage à obtenir la radiation du prêt ci-haut mentionné.

-- Toutes les taxes municipales et scolaires, générales et spéciales, droits de mutation, et toutes autres impositions affectant l'immeuble présentement vendu qui ont été facturées à ce jour ont été acquittées, et aucune ne l'a été avec subrogation ou par consolidation;

-- Il est résident Canadien à toutes fins légales, incluant celles des lois provinciale et fédérale de l'impôt sur le revenu; il fait cette déclaration formelle la croyant vraie et sachant qu'elle a le même effet que si elle était faite sous serment en vertu de la Loi de la Preuve au Canada; il a sa résidence à l'adresse précédemment mentionnée;

-- Lors de l'acquisition dudit immeuble il était marié en premières noces à Dame DIANE SENECAI sous le régime de la séparation de biens suivant contrat de mariage reçu devant Me Jules Galipeau, notaire, le 5 août 1974;

-- Il est maintenant séparé de corps de Dame DIANE SENECAI aux termes d'un jugement rendu par l'Honorable Juge Jean-Guy Riopel de la Cour Supérieure pour le district de St-Hyacinthe en date du 14 août 1979, dossier: 750-04-000055-79 et que depuis il n'est pas remarié;

-- L'immeuble présentement vendu est situé dans l'aire retenue pour fins de contrôle en vertu de la Loi de la Protection du Territoire Agricole du Québec.

POSSESSION ET CONDITIONS:

L'acquéreur sera propriétaire absolu dudit immeuble à compter de ce jour, avec possession sous les conditions suivantes qu'il s'engage et s'oblige à respecter, savoir:

-- Prendre l'immeuble vendu dans l'état où il se trouve actuellement, l'acquéreur déclarant l'avoir vu et en être satisfait;

-- Acquitter à compter des prochaines échéances toutes taxes et autres impositions foncières qui affectent et affecteront l'immeuble présentement vendu; ajustement étant intervenu entre les parties;

-- Payer les frais et honoraires des présentes, copies et enregistrement.

P R I X:

Cette vente est faite pour le prix de DIX MILLE DOLLARS (\$10,000.00) que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur, DONT QUITTANCE FINALE.

ETAT CIVIL DE L'ACQUEREUR:

L'acquéreur déclare être marié en premières noces à Dame LUCIA PIZI en l'absence de contrat de mariage et suivant les Lois de l'Italie pour s'être marié le 2 septembre 1962 alors qu'il résidait à Santa Maria Del Molise.

LOI AUTORISANT LES MUNICIPALITES A PERCEVOIR UN DROIT SUR LES MUTATIONS IMMOBILIERES

Le vendeur et l'acquéreur établissent les mentions suivantes et déclarent ce qui suit:

-- L'immeuble est situé dans la municipalité de St-Charles;

-- La valeur de la contrepartie est de DIX MILLE DOLLARS (\$10,000.00);

-- Le montant du droit de mutation est de TRENTE DOLLARS (\$30.00) représentant le pourcentage prévu par la Loi de la valeur de la contrepartie. L'immeuble apparaît au rôle de la municipalité de St-Charles comme un boisé. Le cessionnaire bénéficie, en conséquence, de l'exonération du paiement du droit de mutation, en application du paragraphe d) de l'article 17 de la Loi. DONT ACTE à Beloeil, sous le numéro DIX MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-HUIT (10,888).

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

JACQUES LACOURSE

BOMENICO PINELLI

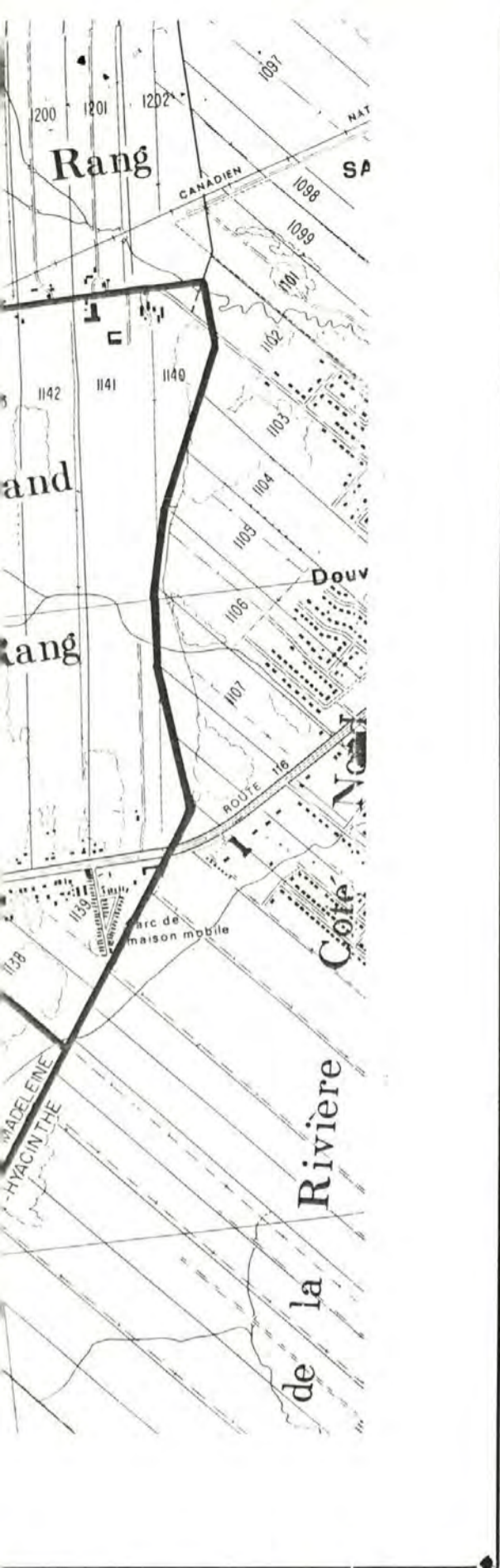
Pierre Charles Dubois

PIERRE CHARLES DUBOIS, notaire

Vu et copie de la minute des présentes déposée en mon étude

Pierre Charles Dubois
J. Pinelli





MUNICIPALITÉ DE :

SAINT-CHARLES (P)

8.0 - 5121

DATE : 1980 - 10 - 09

79814-57
83306-94



**GOVERNEMENT DU QUÉBEC
COMMISSION DE PROTECTION
DU TERRITOIRE AGRICOLE**

**DIRECTION DES RELATIONS
AVEC LES MUNICIPALITÉS**

document de base provient du Service de Cartographie,
Ministère des Terres et Forêts du Québec.

TABLEAU D'ASSEMBLAGE

31 - H - 14 S.-O.	31 - H - 14 S.-E.	31 - H - 15 S.-O.
31 - H - 11 N.-O.	31 - H - 11 N.-E.	31 - H - 10 N.-O.
31 - H - 11 S.-O.	31 - H - 11 S.-E.	31 - H - 10 S.-O.

*Commission de Protection du
Territoire Agricole du Québec
Copie certifiée conforme par:*

Denis Samson
MÉ DENIS SAMSON, Greffier

MUNICIPALITE. St. CHARLES (PAR)
NO. DE PHOTO.....83306.187.....

DOSSIER. D/138037.....
EHELLE.....1:15000.....



— LOT(S) ORIGINAIRE(S)
■ PARTIE(S) VISEE(S)
ZONE NON AGRICOLE

○ ETABLISSEMENT(S) AGRICOLE(S)
• RESIDENCE(S)
— ROUTE(S)

Cu
88.05.03



PROCÈS-VERBAL

AUDITION EX PARTE

Rôle: RAAXPL 1686
Procureur: sans évaluation juridique

DATE ET ENDROIT : Longueuil, le 30 mars 1998

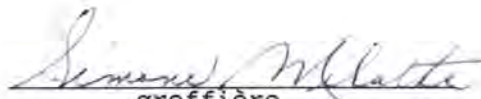
IDENTIFICATION DU DOSSIER : 254109 - DULUDE, Denis

MEMBRE(S) PRÉSENT(S) : M. Jean-Paul Désilets, commissaire
Mme Diane J.-T. Fortier, commissaire

GREFFIÈRE : Simone Milotte

RÉSULTAT DE L'AUDITION :

EN DÉLIBÉRÉ


greffière

RAPPORT D'ANALYSE

Longueuil, le 24 février 1998

DOSSIER NUMÉRO: 254109

CODE GÉOGRAPHIQUE: 68050

1. IDENTIFICATION

DEMANDEUR

Denis Dulude
[REDACTED]

Propriétaire



MANDATAIRE

Me Mario LÉcuyer, notaire
(514) 454-4222
(514) 454-3323

1009, rue Notre-Dame
C.P. 1137
Saint-Rémi, QC
J0L 2L0

MIS-EN-CAUSE

9001-6023 Québec inc.
Att. Daniel Dancause
(514) 454-9141
(514) 454-7521
Acquéreur

122, rue Dubois
Saint-Rémi, QC
J0L 2L0

MUNICIPALITÉ

Saint-Michel
a/s du secrétaire-trésorier
(514) 454-4502

1700, rue Principale
Case postale 60
Saint-Michel, QC
J0L 2J0

M.R.C.

Les Jardins-de-Napierville
a/s du secrétaire-trésorier
(514) 245-7527

361, rue Saint-Jacques
Case postale 1030
Napierville, QC
J0J 1L0

À TITRE D'INFORMATION

Féd. UPA Saint-Jean-Valleyfield
a/s resp. doss. aménagement
(514) 454-5115

6, rue du Moulin
Case postale 1140
Saint-Rémi, QC
J0L 2L0

FICHE TECHNIQUE DU TERRAIN VISÉ PAR LA DEMANDE

NUMÉRO(S) DE LOT(S) : P.56, 56-1
SUPERFICIE VISÉE : 19,87 hectares
CADASTRE : SAINT-MICHEL-ARCHANGE, PAROISSE DE
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE : ST-JEAN

PROPRIÉTÉS CONTIGUËS DES PARTIES:

Demandeur: P.56, P.336, 336-1, superficie de 22,8 hectares

2. DOCUMENTS FOURNIS À L'APPUI DE LA DEMANDE

- Titre de propriété
- Promesse de vente-achat intervenue entre les parties
- 4 plans

3. NATURE DE LA DEMANDE

Le demandeur s'adresse à la Commission afin d'être autorisé à aliéner en faveur de la compagnie mise en cause, le lot 56-1 et une partie du lot 56, au cadastre de la paroisse de St-Michel-Archange, de la circonscription foncière de St-Jean, et représentant une superficie d'environ 19,87 hectares.

Le demandeur désire en fait vendre ces lots, tout en gardant sa résidence et un terrain de 5000 mètres carrés, sur une partie du lot 56, en plus d'une autre terre acquise en 1992 et située de l'autre côté de la route et qui représente une superficie de 22,3 hectares.

4. REPRÉSENTATIONS REÇUES

Municipalité Saint-Michel: avis favorable avec indication que la demande est conforme aux règlements.

5. AUTRES SOURCES D'INFORMATIONS

Afin de procéder à l'évaluation de cette demande, nous avons utilisé:

- la photographie aérienne du 7 mai 1992
- la carte cadastrale de la zone agricole
- la carte de potentiel agricole - sol de classes, 3, 3, 4

6. SYNTHÈSE ET ÉVALUATION DES IMPACTS

Dans cette partie, nous élaborons une synthèse à partir des éléments d'analyse que nous jugeons pertinents et nous prenons en considération les critères énumérés dans la loi et qui s'appliquent à la présente demande. Enfin, nous concluons sur les effets de la demande sur la protection du

territoire et les activités agricoles. LA COMMISSION PRENDRA CONNAISSANCE DE CE RAPPORT D'ANALYSE POUR RENDRE UNE DÉCISION.

La parcelle visée comprend 19,8 hectares cultivés en maïs-grain et le mis en cause désire l'acquérir afin de consolider ainsi sa ferme céréalière de quelque 50,0 hectares déjà possédés dans la région.

Lors de la transaction projetée, le demandeur se réserverait une parcelle résiduelle comprenant 22,8 hectares cultivés en légumes et en céréales et où l'on retrouve une résidence déjà établie de longue date.

Ce dernier loue également quelque 27,7 hectares cultivés en céréales sur des lots voisins et ce, à même un plus vaste ensemble agricole très actif et homogène.

Dans ce contexte, la vocation agricole de chacune des parcelles concernées par le présent projet apparaît alors préservée pour l'avenir.

DIRECTION DE L'ANALYSE ET DE L'ÉVALUATION

GÉ/tl

GEORGES ÉTHIER, agronome

NOTE: CE RAPPORT D'ANALYSE NE CONSTITUE PAS LA DÉCISION DE LA COMMISSION. La décision de la Commission sera prise suite à l'audition de votre demande et vous sera communiquée par la poste.

SAINT-MICHEL (P)

254109



Morceaux

19,87 ha.

et

22,8 ha.



Zone non agr.
Lot origininaire
Terrain visé

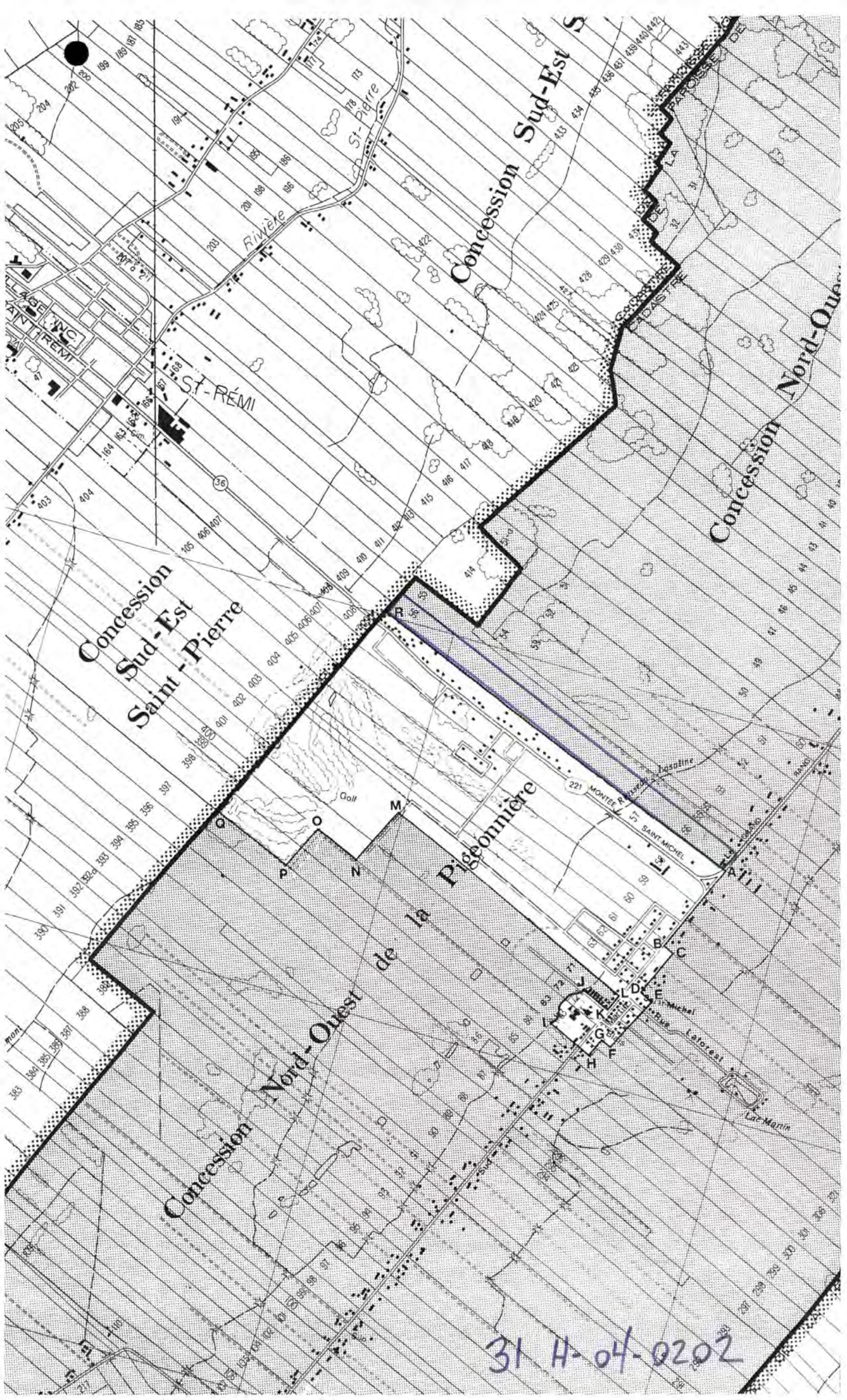


• Résidence
○ Ferme/bât. agr.
Propriété

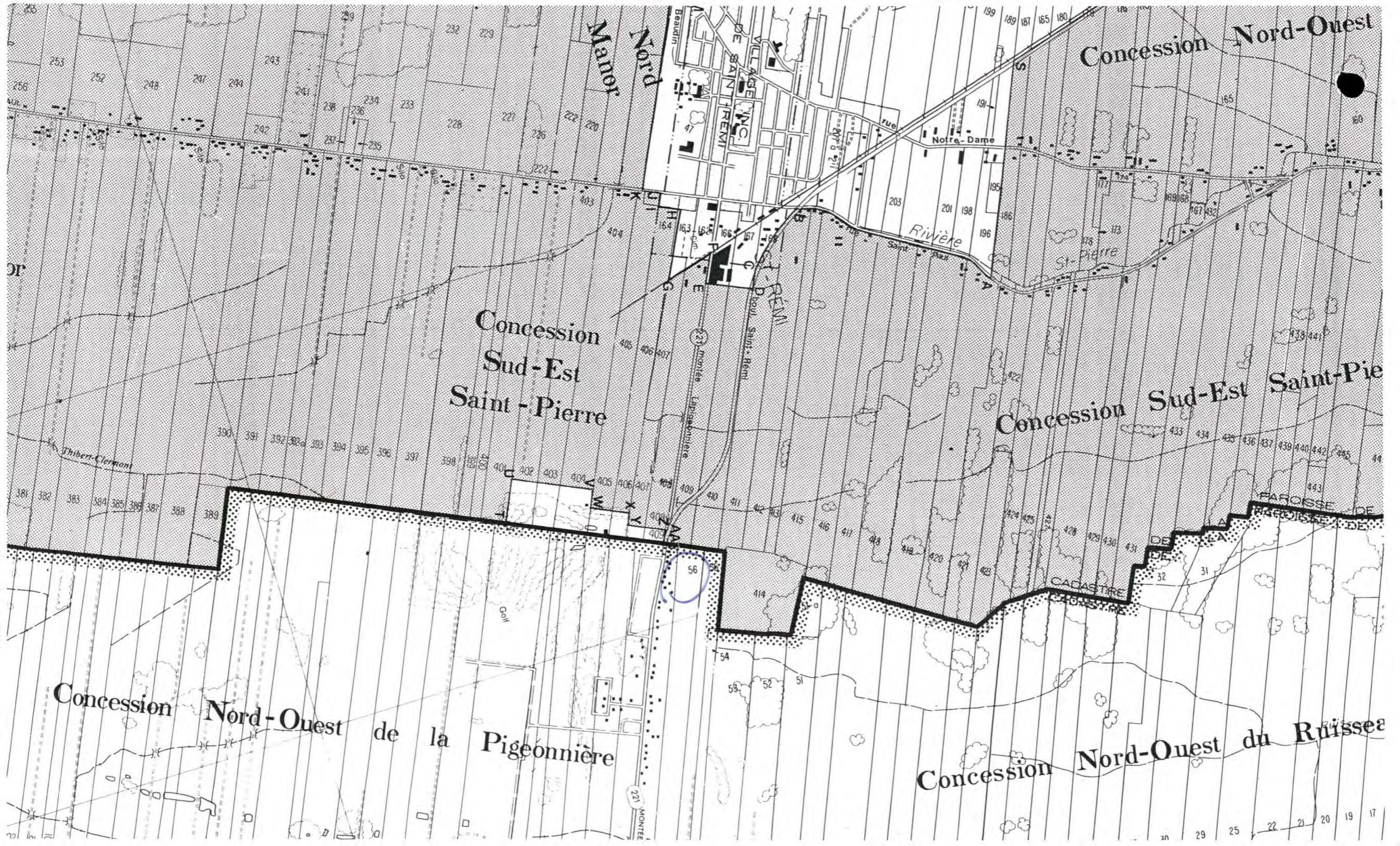


Réserver par le vendeur.





31 H-04-0202



Concession Nord-Ouest

Manoir Nord

VILLAGE DE SAINT-PIERRE

Notre-Dame

Rivière

Concession Sud-Est Saint-Pierre

Concession Sud-Est Saint-Pierre

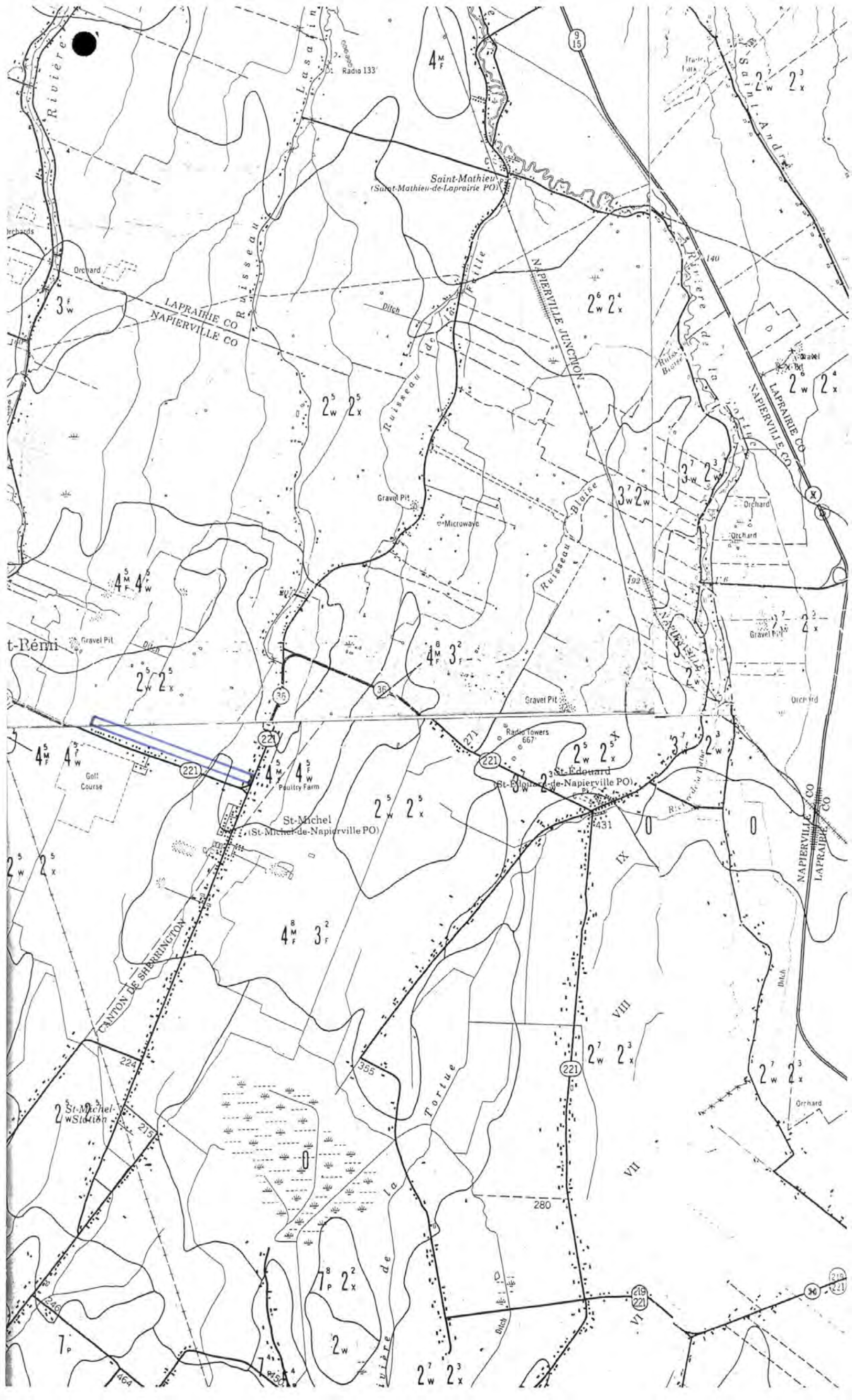
Concession Nord-Ouest de la Pigeonnière

Concession Nord-Ouest du Ruisseau

56

221 MONTÉE

20 19 17



2.0 A

2.08 A

2
#1

PRINCIPALE

#1539

#1533

#1527

158.0

108.0

90.0'

155.0'

336-P

s:1723
6270

132.64

1180

P-336
s:2415178

167.19

336-1

appartenant à Mme
Dulude

s:14103
1151

337-P

160.0'

Remis au service de Gestion des Dossiers

12 DEC. 1997

C.P.T.A.Q.

138.0'

337-P

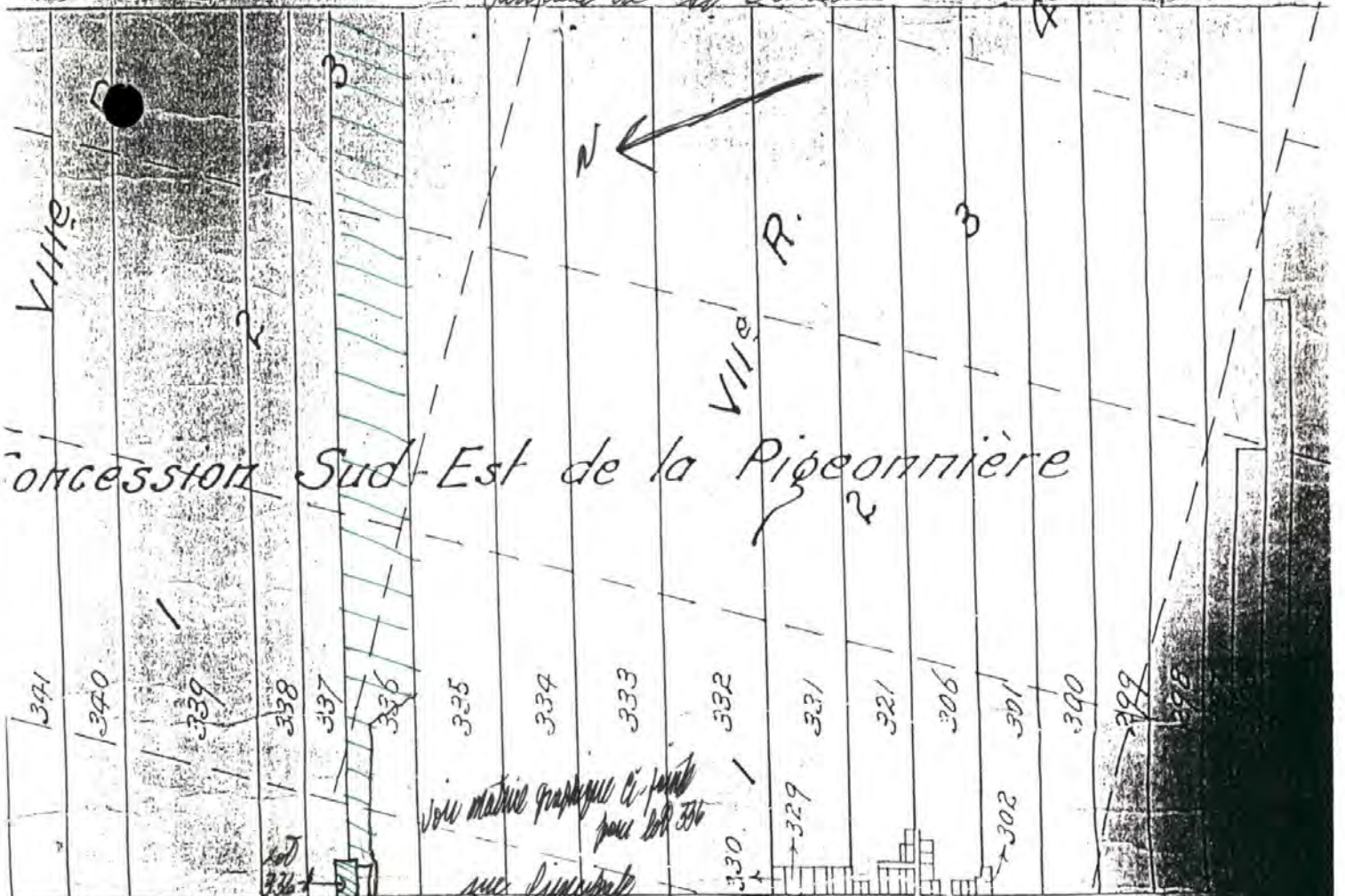
336-P
Cet appartement
à Mme
Dulude
jusqu'aux
terres de
St-Edouard.

336-P
s:91930r
1185

Cet appartement
à l'ancien Vieux St-E.

1384

1167



→ Cour d'eau St. Remi

de lot 56-1 à 11672 pi²

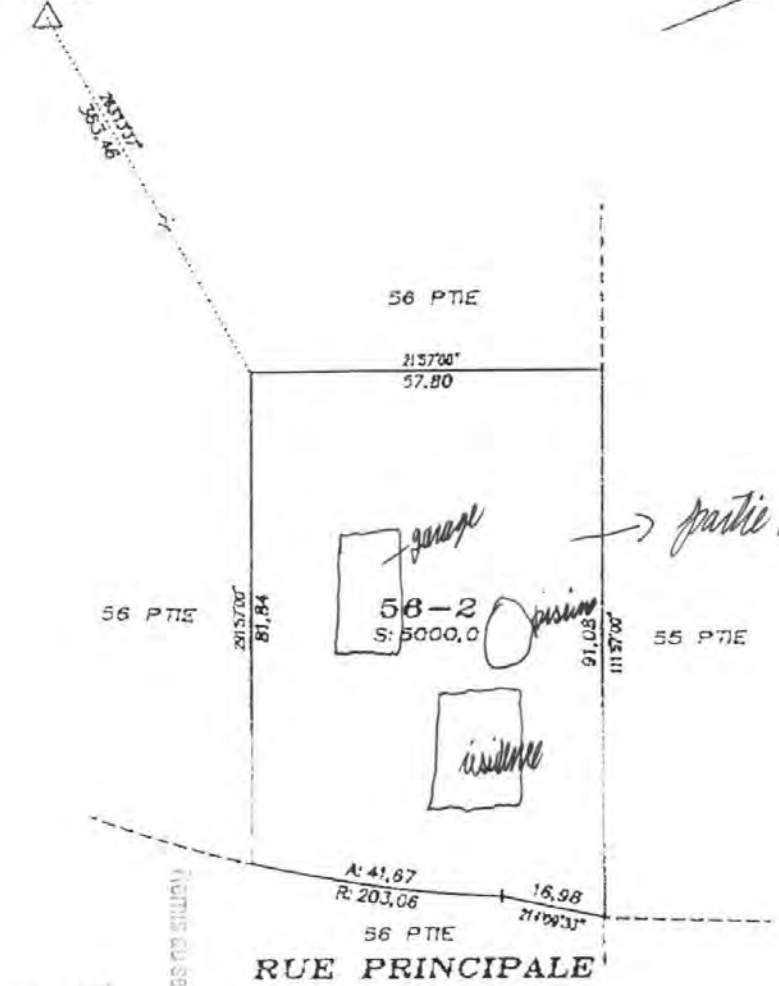
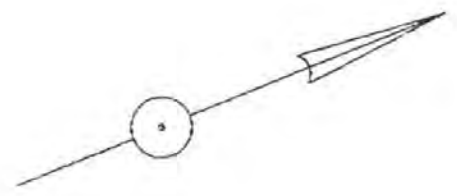
Le lot 56 a 2 arpents de largeur par 36 arpents 7 perches 9 pieds de profondeur.

de lot 56 vendue en 1978 à Yves Champagne à 2 arpents de largeur par 1300 pieds de profondeur.

La partie hachurée en rouge = lot 56 et lot 56-1 objet de la demande. La propriété hachurée en noir est elle aussi objet de la demande.

05/04/97 15:14 FAX 514 876 7379 PGDR ASS. C.P.T.A.Q.

87KSV24



partie conservée par Denis Hulude

pas de pose encore au 11/2/98

nom du service de Gestion des Documents

12 DEC. 1997
C.P.T.A.Q.

LOT	PROPRIÉTAIRE	SIGNATAIRE
56-2	DENIS HULUDE CONTRAT (225895)	<i>Denis Hulude</i>

SUBDIVISION : D'UNE PARTIE DU LOT 56

LOT CRÉÉ : 56-2

CADASTRE : PAROISSE DE SAINT-MICHEL-ARCHANGE
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: SAINT-JEAN
MUNICIPALITÉ: PAROISSE DE SAINT-MICHEL

Fait conformément aux dispositions de l'article 3043, al. 1 C.c.Q.

Signé à SAINT-HUBERT, le 2 MAI 1997

Marcel Roy
MARCEL ROY
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

Minute : R.5435 Dossier : R.1948

Ce plan cadastral est correct et conforme à la loi, le

.....
Pour le ministre des Ressources naturelles

Seul le ministère est autorisé à émettre des copies authentiques de ce document

Copie authentique de l'original, le

.....
Pour le ministre des Ressources naturelles

MUNICIPALITÉ DE ST-MICHEL

1700, RUE PRINCIPALE, C.P. 60

ST-MICHEL (QUÉBEC) JOL 2J0

TÉL.: (514) 454-4502 FAX.: 454-7508

Conseil Municipal



Hôtel de ville

BUREAU DU SECRÉTAIRE-TRESORIER

Extrait des minutes d'une séance. régulière du Conseil Municipal de St-Michel
tenue à la salle communautaire. 5 août 1997 à 20h00 et à laquelle étaient présents
Son Honneur le Maire MONSIEUR. Marcel Roy et les conseillers:

Michel Martin

Gilbert Trudeau

Clovis Raymond

Pierre-Raymond Cloutier

Gaston Dulude

formant quorum sous la présidence du Maire

Romain Trudeau, secrétaire par intérim

. était aussi présent

Résolution:

Secrétaire-Trésorier

8-97150

Il est proposé par le conseiller Pierre-Raymond Cloutier, secondé par le conseiller Clovis Raymond et résolu à l'unanimité que le Conseil municipal de St-Michel appuie la demande de M. Denis Dulude auprès de la CPTAQ à savoir vendre à la Corporation d'exploitation agricole 9001-6023 Québec Inc. une partie des lots 56 et 56-1 tout en conservant une superficie d'environ 5,000 mètres carrés où sont érigés sa résidence et un garage et une terre adjacente portant les numéros de lots 336-1 et P336.

Le promettant-acquéreur cultive déjà la terre en question en maïs-grain et entend continuer la culture ce qui fait qu'il n'y aura pas de perte pour l'agriculture.

De plus, la demande est conforme aux règlements municipaux en vigueur.

Adopté.

COPIE CONFORME

Micheline Lemay
sec. trés.

Remis au service de Gestion des Dossiers

12 DEC. 1997

C.P.T.A.Q.



À L'USAGE DU DEMANDEUR

12 DEC. 1997

C.P.T.A.Q.

1 Identification

Du demandeur	
Nom DENIS DULUDE	Ind. rég. N° de téléphone (résidence) [REDACTED]
Occupation [REDACTED]	Ind. rég. N° de téléphone (travail) [REDACTED]
Adresse (N°, rue, ville) [REDACTED]	Code postal [REDACTED]
Du mandataire (le cas échéant)	
Nom MARIO LÉCUYER	Ind. rég. N° de téléphone 514 454 4222
Occupation NOTAIRE	Ind. rég. N° de télécopieur 514 454 3323
Adresse (N°, rue, ville) 1009 RUE NOTRE-DAME, P.P.1137, SAINT-RÉMI, Q.C.	Code postal J0L2L0

2 Description du projet faisant l'objet de la demande

VOIR ANNEXE A

Décrivez la nature de votre projet	
<p>Je désire vendre à la copropriété d'exploitation agricole 9001-6023 Québec Inc. appartenant à M. Daniel Ponceau le terrain que j'ai acquis de mon père en 1991 étant le lot 56-1 et une partie du lot no. 56 du cadastre officiel de la paroisse de St-Michel-Archange, tout en conservant une partie dudit lot 56 d'une superficie de 5000,0 m² au sondé visigé, ma résidence et un garage et tout en conservant également une autre terre acquise en 1992 (lot 336-1 et Pli 336) située de l'autre côté du chemin public et donc réputée contiguë à celle que je veux vendre.</p> <p>Indiquez la superficie totale visée par la demande 198 710,0 m²(¹)</p>	
Précisez les autorisations nécessaires en vertu de la loi :	
<input checked="" type="checkbox"/> Aliénation ⁽²⁾	<input checked="" type="checkbox"/> Lotissement ⁽²⁾
<input type="checkbox"/> Enlèvement de sol arable	<input type="checkbox"/> Inclusion
<input type="checkbox"/> Utilisation à une fin autre que l'agriculture ⁽²⁾	<input type="checkbox"/> Coupe d'érables dans une érablière

3 Informations additionnelles à fournir, pour certains types de projet

<p>3.1 Si le projet requiert l'implantation dans la zone agricole d'une nouvelle utilisation à une fin autre que l'agriculture (ceci exclut les agrandissements d'usages déjà existants) :</p> <p>Vous devez d'abord démontrer qu'il n'y a pas, ailleurs dans le territoire de la municipalité et hors de la zone agricole, d'« espace approprié disponible » ⁽²⁾ pour réaliser ce projet.</p>	
<p>3.2 Si votre projet vise à extraire des matériaux (ex. : sable, gravier, pierre), prélever du sol arable ou couper des érables dans une érablière :</p> <p>Veillez indiquer la durée de l'autorisation temporaire demandée : _____ an(s) Est-ce que la demande a pour objet d'agrandir un site déjà existant? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Vous devez également joindre à votre demande un plan d'exploitation du site et indiquer la manière dont le site sera réaménagé.</p>	
<p>3.3 Si vous demandez une inclusion de votre propriété en zone agricole :</p> <p>Veillez fournir une description de votre entreprise (taille de l'entreprise, type de production, revenus annuels, etc...).</p>	

⁽¹⁾ 1 hectare = 10 000 m²; 1 m² = 10.76 pi².

⁽²⁾ Voir définition dans la partie explicative du formulaire.

4 L'emplacement ou les emplacements visés par la demande

4.1 Identifiez le lot ou les lots visés par la demande					
Numéro du lot ou des lots visés 1 Lot 56-1 ID partie du lot originel numéro 56					
Rang ou concession Incession Nord-ouest de la Seigneurie		Cadastré Paroisse de Saint-Michel-archange		Municipalité Paroisse de St-Michel	
MRC ou communauté urbaine MRC des Jardins de Naperville		Superficie du lot ou des lots 203 710,0 m ²		Superficie visée par la demande 198 710,0 m ²	
Numéro du lot ou de lots visés 2					
Rang ou concession		Cadastré		Municipalité	
MRC ou communauté urbaine		Superficie du lot ou des lots m ²		Superficie visée par la demande m ²	
Numéro du lot ou des lots visés 3					
Rang ou concession		Cadastré		Municipalité	
MRC ou communauté urbaine		Superficie du lot ou des lots m ²		Superficie visée par la demande m ²	
4.2 Identifiez le ou les propriétaires actuels (si différent du demandeur) de ou des emplacements visés par la demande					
Nom du propriétaire (si différent du demandeur) 1		Ind. rég. N° de téléphone (résidence)		Ind. rég. N° de téléphone (travail)	
Adresse (N°, rue, ville)				Code postal	
Numéro du lot ou de la partie du lot					
Rang ou concession		Cadastré		Municipalité	
MRC ou communauté urbaine		Superficie possédée par le propriétaire m ²		Superficie visée par la demande m ²	
Le propriétaire actuel possède-t-il d'autres lots ou parties de lots voisins de l'emplacement visé par la demande?				<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	
				Si oui, veuillez fournir les renseignements suivants :	
Numéro du lot ou de la partie du lot Lot 336-1 ID partie du lot originel numéro 336					
Rang ou concession Incession Sud-Est de la Seigneurie		Cadastré Paroisse de Saint-Michel-archange		Municipalité Paroisse de St-Michel	
MRC ou communauté urbaine MRC des Jardins de Naperville		Superficie possédée par le propriétaire 222 691,0 m ²			
Nom du propriétaire (si différent du demandeur) 2		Ind. rég. N° de téléphone (résidence)		Ind. rég. N° de téléphone (travail)	
Adresse (N°, rue, ville)				Code postal	
Numéro du lot ou de la partie du lot					
Rang ou concession		Cadastré		Municipalité	
MRC ou communauté urbaine		Superficie possédée par le propriétaire m ²		Superficie visée par la demande m ²	
Le propriétaire actuel possède-t-il d'autres lots ou parties de lots voisins de l'emplacement visé par la demande?				<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	
				Si oui, veuillez fournir les renseignements suivants :	
Numéro du lot ou de la partie du lot					
Rang ou concession		Cadastré		Municipalité	
MRC ou communauté urbaine		Superficie possédée par le propriétaire m ²		Superficie visée par la demande m ²	
Nom du propriétaire (si différent du demandeur) 3		Ind. rég. N° de téléphone (résidence)		Ind. rég. N° de téléphone (travail)	
Adresse (N°, rue, ville)				Code postal	
Numéro du lot ou de la partie du lot					
Rang ou concession		Cadastré		Municipalité	
MRC ou communauté urbaine		Superficie possédée par le propriétaire m ²		Superficie visée par la demande m ²	
Le propriétaire actuel possède-t-il d'autres lots ou parties de lots voisins de l'emplacement visé par la demande?				<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	
				Si oui, veuillez fournir les renseignements suivants :	
Numéro du lot ou de la partie du lot					
Rang ou concession		Cadastré		Municipalité	
MRC ou communauté urbaine		Superficie possédée par le propriétaire m ²		Superficie visée par la demande m ²	

4 L'emplacement ou les emplacements visés par la demande (suite)

4.3 Quelle est l'utilisation actuelle de ou des emplacements visés par la demande ainsi que du ou des lots sur lesquels il se situe ⁽³⁾

La terre faisant l'objet de la promesse d'achat avec 9001-6023 Québec Inc. est actuellement cultivée par le promettant acquies en maïs-grain.

4.4 Indiquez la présence de constructions ou de bâtiments ainsi que leurs utilisations actuelles

Il y a sur cette terre un silo et une grange que j'utilise pour entreposer de foin et le nettoyage de machines agricoles. Il y a aussi un garage et ma résidence que j'intende conserver (droits acquis en vertu de la loi)

5 Les lots voisins

Décrivez à quoi sont présentement utilisés les lots voisins ⁽³⁾

Au nord de l'emplacement visé
P. 55 en culture (foin et orge)

Au sud de l'emplacement visé
P. 57 et ses subdivisions = zone blanche (utilisation commerciale et industrielle de même que résidentielle à l'ouest-ouest)

A l'est de l'emplacement visé
Chemin public et de l'autre côté du chemin le terrain du demandeur P. 336 et lot 336-1 en culture (choux). Il y a aussi une partie du 336 résidentielle et une autre où sont construits des porcs.

A l'ouest de l'emplacement visé
P. 56 d'environ 14 arpents en culture (maïs-grain)

6 À remplir si la demande implique un transfert de propriété

La demande implique-t-elle de vendre, donner ou échanger le ou les emplacements visés? Oui Non

Si oui : Vente ou don Échange **Si non, passez à la section 7.**

Le propriétaire actuel conservera-t-il une partie de sa propriété? Oui Non **Si oui, indiquez ci-dessous les numéros de lots ou de parties de lots qui seront conservés**

Numéros de lots ou de parties de lots
Partie du lot 56 de 5000 m² et une terre contiguë étant le lot 336-1 et une partie du lot 336

Qui sera le nouveau propriétaire du ou des emplacements visés par la demande

Nom	Ind. rég.	N° de téléphone (résidence)	Ind. rég.	N° de téléphone (travail)
<i>9001-6023 Québec Inc. (David Pincus)</i>	<i>514</i>	<i>454 9141</i>	<i>514</i>	<i>454 7521</i>

Adresse (N°, rue, ville) *122 rue Pulvis, St. Rimi, Qc.* Code postal *J0L 2L0*

- Si les parties vendues, données ou échangées conservent en tout ou en partie leur vocation agricole, vous devez remplir en plus l'Annexe A, relative aux morcellements de ferme ou de boisé, et la joindre à ce formulaire.
- Dans les autres cas, impliquant un transfert de propriété, veuillez remplir le reste de cette section.

Le nouveau propriétaire possède-t-il un ou plusieurs lots contigus ou réputés contigus à l'emplacement visé par la demande? Oui Non

Si oui, indiquez ci-dessous les numéros de lots ou de parties de lots en cause

Numéro du lot ou de la partie de lot

Rang ou concession	Cadastre	Municipalité

MRC ou communauté urbaine

Superficie possédée par le propriétaire m²

⁽³⁾ Une illustration sur un extrait de la matrice graphique, disponible à la municipalité, peut être utile à cet égard.

7 Localisation du projet

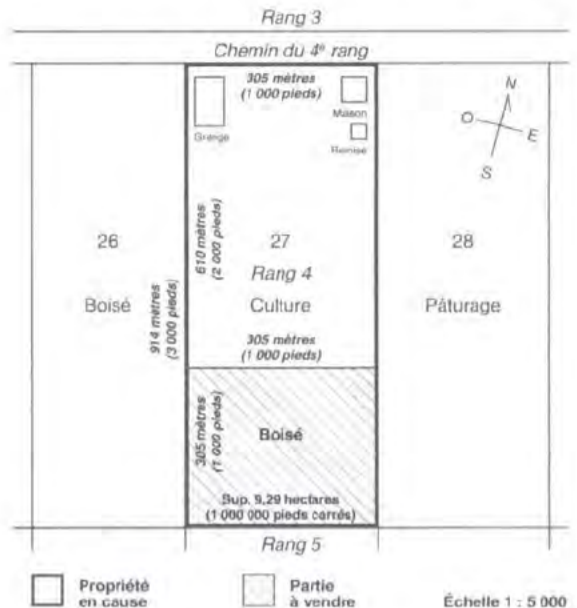
Pour toute demande, le propriétaire en titre ou le demandeur doit obligatoirement fournir un plan détaillé, à l'échelle, illustrant :

- les points cardinaux;
- les mesures de chacun des côtés du lot;
- l'emplacement des lots appartenant au propriétaire en titre qui sont contigus ou réputés contigus au lot concerné (au sens de la loi);
- la superficie du lot concerné;
- la localisation des bâtiments existants sur le lot;
- la localisation de l'emplacement faisant l'objet de la demande;
- la superficie de l'emplacement faisant l'objet de la demande;
- l'utilisation des lots des propriétaires voisins.

Pour réaliser ce plan ou ce croquis, vous pouvez utiliser la copie d'un extrait de la matrice graphique que vous pouvez obtenir auprès de la municipalité.

Ce plan ou ce croquis, que vous devez joindre en annexe à ce formulaire, est indispensable pour que la Commission étudie votre demande.

Exemple à titre illustratif :



8 Représentations additionnelles

Dès que le rapport d'analyse de votre demande sera rempli, une copie vous sera adressée en vous indiquant la date d'audition. Si vous le jugez utile, il vous est possible de faire parvenir des représentations écrites additionnelles à la Commission, avant cette date.

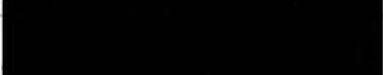

La Commission peut procéder à l'audition de la demande sans la présence des parties concernées (audition ex parte) ou en présence de ces dernières (audition publique). Si vous jugez utile de faire des représentations additionnelles en personne devant la Commission, vous pouvez demander que la demande soit entendue en audition publique. Vous recevrez alors un avis de convocation vous précisant la date, l'heure et le lieu de l'audition publique.

Si vous désirez obtenir une audition publique, signez ici

Signature

9 Déclaration sur la véracité des renseignements fournis

Je déclare que les renseignements fournis au présent formulaire, ainsi qu'aux documents annexés, sont véridiques.

Signature du demandeur		Date	A	M	J
Signature du propriétaire	Si autre que le demandeur	Date	97	08	04
Signature du mandataire	S'il y a lieu	Date	A	M	J
		Date	97	08	04

À NOTER

La Commission est tenue par la loi de requérir l'avis de la MRC ou de la communauté urbaine et l'avis de l'Union des producteurs agricoles sur toute demande d'autorisation formulée par une instance municipale, un ministère, un organisme public ou un organisme fournissant des services d'utilité publique. **Si c'est le cas, trois exemplaires** des documents relatifs à la demande d'autorisation formulée devront être fournis par la partie demanderesse, à moins que la MRC ou la communauté urbaine et la Fédération régionale de l'Union des producteurs agricoles aient déjà en main ces documents et que leurs avis respectifs soient joints au dossier au moment de la transmission de la demande à la Commission.

Il est très important que ce formulaire soit soigneusement rempli et que tous les documents requis (copie des titres de propriété, plan, chèque, annexe A s'il y a lieu) y soient joints, afin de permettre l'analyse de votre demande.

VOTRE PARTIE DU FORMULAIRE ÉTANT REMPLIE, VEUILLEZ REMETTRE LE FORMULAIRE ET LES DOCUMENTS D'ACCOMPAGNEMENT À LA MUNICIPALITÉ CONCERNÉE.

À L'USAGE DE LA MUNICIPALITÉ

(à remplir par l'officier municipal)

Remis au service de Gestion des Dossiers

12 DÉC. 1997

10 Description du milieu environnant

Tenant compte des renseignements fournis par le demandeur aux sections 4 et 5 du présent formulaire (voir à les compléter au besoin), veuillez décrire brièvement le milieu environnant le ou les lots visés par la demande.

La matrice graphique peut être utile à cet égard

Dans le cas seulement où la demande vise à obtenir une autorisation pour une utilisation à une fin autre que l'agriculture, veuillez :

Indiquer la distance approximative des bâtiments d'élevage les plus rapprochés de l'emplacement visé : _____ mètres ⁽⁴⁾

Décrire les utilisations de ceux-ci

Indiquer si l'emplacement est présentement desservi par :

Un réseau d'aqueduc : Oui Non

Date d'adoption du règlement

A	M	J

Un réseau d'égout : Oui Non

Date d'adoption du règlement

A	M	J

⁽⁴⁾ 1 mètre = 3.28 pieds

11 Conformité avec la réglementation municipale

Indiquez si le projet est conforme au règlement de zonage et, le cas échéant, aux mesures de contrôle intérimaire :

Oui Non

Si non : existe-t-il un projet de règlement adopté visant à rendre le projet conforme au règlement de zonage?

Oui Non

et


ce projet de règlement adopté a-t-il fait l'objet d'un avis de la MRC ou de la communauté urbaine à l'effet que la modification envisagée serait conforme au schéma d'aménagement ou, le cas échéant, aux mesures de contrôle intérimaire?

Oui Non

Annexez une copie de ces deux documents.

N.B. : Sans ces deux documents, une demande non conforme à la réglementation municipale sera irrecevable.

12 Officier municipal
(fonctionnaire municipal autorisé)

Signature  ROMAIN TRUDEAU

DOCUMENTS QUE LA MUNICIPALITÉ DOIT TRANSMETTRE AVEC LE FORMULAIRE

Tous ces documents doivent obligatoirement accompagner le formulaire de demande pour que la Commission puisse étudier le dossier :

Cochez (✓) pour vous assurer que le dossier est complet

Documents fournis par le demandeur :

- original du formulaire (partie du demandeur) dûment rempli;
- annexe A dûment remplie dans le cas d'un morcellement de ferme ou de boisé;
- copie complète du document légal établissant la propriété du ou des terrains visés (ex. : titre de propriété ou contrat d'achat);
- plan ou croquis localisant le projet;
- chèque visé ou mandat-poste payable à l'ordre du *Ministre des Finances du Québec* (N.B. : le Service d'information de la Commission ou la municipalité peut vous indiquer le montant requis).

Documents fournis par la municipalité :

- original du formulaire (partie de la municipalité) dûment rempli;
- recommandation de la municipalité, sous forme de résolution, motivée en fonction des éléments suivants :
 - les critères de décision prévus à l'article 62 de la loi dont la municipalité doit tenir compte à l'égard du lot, du milieu, des activités agricoles, de la disponibilité d'autres emplacements, etc...;
 - la conformité de la demande aux dispositions du règlement de zonage et, le cas échéant, aux mesures de contrôle intérimaire;
 - si la demande vise l'implantation d'une nouvelle utilisation à des fins autres que l'agriculture, la recommandation doit également comprendre une indication sur l'existence d'espace approprié disponible ailleurs dans la municipalité et hors de la zone agricole.

LE CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE

Voici sommairement les étapes que franchira votre demande :

- 1- Le demandeur complète son dossier et le remet à la **municipalité** ***.
- 2- La municipalité accuse réception de la demande, étudie le dossier, complète sa partie du formulaire, formule par résolution une recommandation et transmet le dossier à la Commission au plus tard 45 jours après le dépôt de la demande.
- 3- Sur réception d'un dossier complet, la Commission entreprend l'examen de la demande.
- 4- La Direction de l'analyse et de l'évaluation évalue l'impact de la demande et achemine au demandeur et aux autres personnes impliquées une copie de cette évaluation sous la forme d'un rapport d'analyse. Une copie du rapport est aussi envoyée à la municipalité locale, à la MRC ou à la communauté urbaine ainsi qu'à la fédération régionale de l'Union des producteurs agricoles.
- 5- Le demandeur et les autres parties impliquées disposent de 30 jours pour commenter le rapport d'analyse et fournir toute information complémentaire qu'ils jugent pertinente.
- 6- La Commission prévient le demandeur et les autres parties impliquées de la date à laquelle elle étudiera la demande sans la présence des parties (audition ex parte) ou en leur présence (audition publique).
- 7- La décision est acheminée au demandeur, aux autres personnes impliquées ainsi qu'à la municipalité, à la MRC ou à la communauté urbaine, et à la fédération régionale de l'Union des producteurs agricoles.

Lorsque la municipalité achemine un dossier complet à la Commission, celle-ci traite généralement le dossier à l'intérieur d'un délai d'un mois. Il faut ajouter à ce mois, le délai de 30 jours accordé pour permettre au demandeur et aux parties impliquées de réagir au rapport d'analyse. Généralement, la décision est rendue moins de deux semaines après l'audition.

*** La loi prévoit que le demandeur envoie à la Commission une copie de la demande remise à la municipalité. Cependant, si la municipalité identifie le demandeur, la nature de la demande et les lots sur lesquels elle porte dans l'accusé de réception qu'elle utilise (tel celui fourni avec le formulaire de demande), le demandeur est dispensé d'adresser une copie de sa demande à la Commission.

DÉFINITION DE TERMES LÉGAUX UTILISÉS DANS CE FORMULAIRE

Aliénation :

Lorsque votre demande implique la vente d'un lot ou d'une partie de lot conçu à un autre lot qui possède le propriétaire en titre, vous devez cocher la case « aliénation ». Aux fins de la loi, deux lots sont réputés contigus lorsqu'ils se touchent par une frontière commune même s'ils sont séparés par un chemin public, un chemin de fer, une emprise d'utilité publique ou une superficie de droit acquis.

Lotissement :

Si votre demande implique le morcellement d'un lot (aliénation d'une partie de lot contiguë à une autre partie de lot qui possède le propriétaire en titre), vous devez cocher la case « lotissement ». Les exemples mentionnés au paragraphe précédent (le cas où des lots sont réputés contigus) s'appliquent également ici à l'égard de deux parties du même lot.

Utilisation à une fin autre que l'agriculture :

Si vous désirez utiliser un lot pour faire autre chose que de l'agriculture, soit à une fin résidentielle, industrielle, commerciale, institutionnelle, récréo-touristique ou autres, vous devez cocher la case « utilisation à une fin autre que l'agriculture ».

Espace approprié disponible :

Une superficie vacante (qu'elle soit mise en vente ou non) où le type d'utilisation recherchée est permis par le règlement de zonage de la municipalité et, le cas échéant, par les mesures de contrôle intérimaire.



Annexe A – MORCELLEMENT DE FERME ET/OU DE BOISÉ

1 Veuillez remplir les tableaux suivants afin de permettre à la Commission de bien comprendre la nature du morcellement projeté et d'être en mesure d'en évaluer les impacts. Pour ce faire, la Commission a besoin d'une description des propriétés complètes, tant celle du propriétaire que celle de l'acquéreur.

PROPRIÉTÉ 1 – VENDEUR (le vendeur est celui qui vend, donne ou échange une partie de sa propriété)		
Description	Propriété totale actuelle	Partie à détacher
Identification des lots ou parties de lots	Ptts 56 ¹⁵⁸⁴ , Ptts 336 et lot 336-1 Paroisse St Michel archange	Ptts 56 et lot 56-1
Superficie totale	124 arpents	58 arpents
Superficie en culture	124 arpents	58 arpents
Types de culture	foin, blé, orge et maïs-grain	maïs-grain
Superficie en friche	Aucune	Aucune
Superficie boisée	Aucune	Aucune
Érable : nombre d'entailles	Aucune	Aucune
Bâtiments agricoles : nature, capacité et dimension	1 silo, 1 grange 40'x60' et une remise à machinerie 20'x40'	1 silo et une grange 40'x60'
Inventaire des animaux	Aucun	Aucun
Quota de production	Aucun	Aucun

PROPRIÉTÉ 2 – ACQUÉREUR (l'acquéreur est celui qui deviendra le nouveau propriétaire soit par achat, don ou échange)		
Description	Propriété totale actuelle	Partie à détacher (en cas d'échange)
Identification des lots ou parties de lots	2 parties du lot 57 paroisse St Michel archange lots 68, 69, 70, 71+72 paroisse de St Édouard	
Superficie totale	148 arpents	
Superficie en culture	148 arpents	
Types de culture	maïs-grain	
Superficie en friche	Aucune	
Superficie boisée	Aucune	
Érable : nombre d'entailles	Aucune	
Bâtiments agricoles : nature, capacité et dimension	un silo et une remise de 25'x30'	
Inventaire des animaux	Aucun	
Quota de production	Aucun	

Vous pouvez joindre à votre demande toute information supplémentaire utile pour faire comprendre votre projet (ex. : terres louées, projection de revenus et de dépenses, états financiers, contrat de société, certificats de prêts, etc.).

2 Illustration du morcellement projeté

Localisez et représentez sur le plan (joint en annexe au formulaire de demande) les éléments suivants :

- l'ensemble de la propriété actuelle du vendeur;
- les lots ou parties de lots qui seront vendus, donnés ou échangés;
- l'ensemble de la propriété actuelle du ou des acheteurs impliqués dans ce transfert de propriété.

Votre plan sera plus facile à comprendre si vous utilisez trois couleurs différentes pour identifier :

- 1- l'ensemble de la propriété actuelle du vendeur;
- 2- les lots ou parties de lots qui seront vendus, donnés ou échangés;
- 3- l'ensemble de la propriété actuelle de l'acheteur.

**JOINDRE CETTE ANNEXE REMPLIE À VOTRE FORMULAIRE DE DEMANDE
AVANT DE LE REMETTRE À LA MUNICIPALITÉ CONCERNÉE.**

ANNEXE "A"

Depuis 1992, je cultive avec l'aide de mon père la terre faisant l'objet de la présente demande, la terre que je possède en face de celle-ci (P. 336) d'environ 65 arpents ainsi que 2 terres voisines du lot No. 336 d'une superficie d'environ 80 arpents que je loue. Mais je fais principalement la grande culture, soit du foin, de l'orge et du blé.

Comme cette année, mon père a manifesté l'intention de se retirer des travaux de la ferme à cause de son âge, j'ai loué à la compagnie de M. Daniel Dancause la terre faisant l'objet de la présente demande sur laquelle du maïs-grain a été cultivé. Dans les années à venir, je vais continuer la grande culture sur mon autre terre et sur les terres louées. Eventuellement, je me propose d'acquérir les terres que je loue actuellement et de relocaliser mon exploitation agricole sur la partie du lot No. 336 afin d'avoir un ensemble de terres au même endroit. J'ai choisi la grande culture car celle-ci s'harmonise bien avec mon autre occupation qui consiste en la livraison d'huile à chauffage pour laquelle je possède un camion.

M. Dancause est très intéressé par la partie du lot No. 56 faisant l'objet des présentes car cette dernière est située près de son lieu de travail, ce dernier étant administrateur et actionnaire de la compagnie Fertichem Inc. qui se spécialise dans la vente de fertilisants aux agriculteurs et dont plusieurs de ces installations sont situées sur des parties du lot No. 57, voisines de ma terre. M. Dancause envisage de s'établir sur la terre faisant l'objet de la présente demande. Ce dernier par le biais d'une compagnie possède également une terre dans la Municipalité voisine, Saint-Edouard, d'environ 148 arpents sur laquelle il cultive également du maïs-grain et où sont érigés un gros silo et une remise à machineries.

Selon moi, l'acceptation de ma demande ne sera que favorable à l'agriculture en permettant à M. Dancause d'agrandir son exploitation agricole actuelle. D'un autre côté, si je conserve cette terre, je devrai continuer à la louer.

LE 17 AVRIL 1997

OFFRE D'ACHAT

DESIGNATION

JE SOUSSIGNÉ DANIEL DANCAUSE POUR LA COMPAGNIE 9001 6023 QUEBEC INC. DEMEURANT [REDACTED].

OFFRE. PAR LES PRÉSENTES D'ACQUÉRIR DE MONSIEUR DENIS DULUDE, DOMICILIÉ AU [REDACTED], CI APRES NOMMÉ LE VENDEUR. UNE TERRE: SITUÉE EN LA MUNICIPALITÉ DE SAINT MICHEL, MRC DES JARDINS DE NAPIERVILLE, CONNU ET DÉSIGNÉ COMME ÉTANT UNE PARTIE DU LOT ORIGINAIRE NUMERO CINQUANTE SIX (561 P56) AU PLAN ET LIVRE DU RENVOI OFFICIELS DE LA PAROISSE DE SAINT MICHEL ARCHANGE, DIVISION D'ENREGISTREMENT DE SAINT JEAN, MESURANT 2 ARPENTS DE LARGEUR PAR 30 ARPENTS DE LONGUEUR (+/- ARPENTS) NO ENREGISTREMENT ST JEAN : 225895. COPIE ENREGISTRÉE LE 19 MARS 1991. LA TERRE EST BORNÉE EN FRONT PAR LE RANG PRINCIPALE ET D'UN CÔTÉ PAR (P'HE LOT 57) ET DE L'AUTRE CÔTÉ PAR LA TERRE APPARTENANT A MONSIEUR REMI VIAU ET MADAME HUGUETTE TREMBLAY.

LA GRANGE AINSI QUE LE SILO FONT PARTIE DE LA PRÉSENTE VENTE (INCLUS).

LE VENDEUR S'ENGAGE A DEMANDER A LA C.P.T.A.Q. LE DROIT DE DEZONER LA MAISON AINSI QUE LE GARAGE (MAXIMUM 0.5 HECTARE).

LE VENDEUR S'ENGAGE A LAISSER UN MINIMUM DE 1 ARPENT DE LARGEUR AFIN DE POUVOIR ACCÉDER PAR LE RANG PRINCIPALE.

ADVENANT QUE LA MUNICIPALITÉ REFUSE DE PERMETTRE UNE SORTIE PAR LE RANG PRINCIPALE, UNE SERVITUDE DE PASSAGE SERA ACCORDÉE A L'ACHETEUR AFIN D'ACCÉDER PAR L'ENTRÉE DU 1536 PRINCIPALE, ST MICHEL.

Remis au service de Gestion des Dossiers

12 DEC. 1997

C.P.T.A.Q.

[REDACTED]

**OFFRE D'ACHAT
PRENANT FIN SAMEDI LE 19 AVRIL 1997 À 12.00 HEURES A.M.**

OPTION II

PRIX

LE PRIX DE VENTE A ÉTÉ FIXÉ A 130.000.00 \$. (CENT TRENTE MILLES DOLLARS)

LE PRIX DE VENTE SERA PAYABLE COMME SUITE:

- A) DÉPOT AVEC CETTE OFFRE AU MONTANT DE 5.000.00\$ PAYABLE AU VENDEUR, A TITRE D'ACCOMPTE POUR ETRE APPLIQUER AU PRIX D'ACHAT LORS DE LA SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE.

- B) LA BALANCE, SOIT LA SOMME DE 125.000.00 \$ PAYABLE COMPTANT LORS DE LA SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

PRIX TOTAL: 130.000.00 \$

- 1) L'ACQUÉREUR PROMET DE PAYER LES FRAIS ET HONORAIRES DE L'ACTE DE VENTE ET SON ENREGISTREMENT.

- 2) LE VENDEUR DEVRA FOURNIR UN BON TITRE DE PROPRIÉTÉ, LIBRE DE TOUS DROITS RÉELS ET AUTRES CHARGES SAUF LES SERVITUDES USUELS ET APPARENTES D'UTILITÉ PUBLIQUE.

- 3) TOUS LES AJUSTEMENTS DE TAXES ET AUTRES SE FERONT À LA DATE DE LA SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE.

- 4) LA TERRE DEVIENDRA LA PROPRIÉTÉ DE L'ACQUÉREUR LORS DE LA SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE.

- 5) LE VENDEUR S'ENGAGE PAR LA PRÉSENTE À LAISSER TOUTE LA TERRE POUR LA CULTURE A L'ACHETEUR DÈS LA SIGNATURE DE L'OFFRE D'ACHAT.

OFFRE D'ACHAT

- 6) L'ACHETEUR DEMANDERA UN PRET AGRICOLE A LA SOCIÉTÉ DU FINAN-
CEMENT AGRICOLE.
- 7) LE VENDEUR NE POURRA ENTREPOSER SA MACHINERIE DANS LA GRANGE
APRÈS LE 30 SEPTEMBRE 1997.

L'ACTE DE VENTE DEVRA ETRE SIGNÉ DEVANT Me HENRI LEMYRE, NOTAIRE
A SAINT-RÉMI, DÈS QUE POSSIBLE.

FAIT ET SIGNÉ A SAINT-MICHEL, CE 19 avril 1997

TEMOIN

ACQUEREUR

JE SOUSSIGNÉ, LE VENDEUR, DENIS DULUDE, ACCEPTE LA PRÉSENTE OFFRE
D'ACHAT ET PROMETS DE VENDRE LA TERRE QUI Y EST DÉCRITE AUX PRIX ET
CONDITIONS Y MENTIONNÉES.

FAIT ET SIGNÉ A St Michel CE 19 avril 1997

VENDEUR

D-2759

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-ONZE, le dix-huit mars.

DEVANT Me MARIO LECUYER, notaire à Saint-Rémi, M.R.C. des Jardins-de-Napierville, province de Québec.

COMPARAIT:

Monsieur GUY DULUDE, [REDACTED],
demeurant à [REDACTED],
[REDACTED].

Ci-après nommé "LE VENDEUR"

LEQUEL vend, par les présentes, avec la garantie légale, à:

Monsieur DENIS DULUDE, [REDACTED],
[REDACTED], demeurant à [REDACTED],
[REDACTED].

Ci-après nommé "L'ACQUEREUR"

ici présent et acceptant l'immeuble suivant, savoir:

DESIGNATION

A) Une terre sise et située en la Municipalité de la paroisse de Saint-Michel-Archange, M.R.C. des Jardins-de-Napierville, connue et désignée comme étant une partie du lot originaire numéro CINQUANTE-SIX (Ptie No. 56) aux plan et livre de renvoi officiels de la paroisse de Saint-Michel-Archange, Division d'enregistrement de Saint-Jean, contenant toute la largeur dudit lot par toute la profondeur qu'il y a entre la ligne d'emprise nord-ouest du chemin public jusqu'à la propriété d'Yves Champagne (autre partie dudit lot No. 56); bornée

Division d'enregistrement - SAINT-JEAN

Je certifie que ce document a été enregistré

Ce 91-03-19 - 15:10
année mois jour heure minute

sous le numéro 225895

Denise Cheliffoux
registreur - aey

cette dite partie en front vers le sud-est par une autre partie dudit lot No. 56 expropriée par le Ministère des Transports pour l'élargissement du chemin public, tel qu'il appert à l'acte enregistré sous le numéro 61834, en arrière vers le nord-ouest par une autre partie dudit lot No. 56 appartenant à Yves Champagne, d'un côté vers le nord-est par une partie du lot No. 55 et de l'autre côté vers le sud-ouest par une partie du lot No. 57. La ligne nord-ouest de la terre ci-dessus décrite est située à une distance de mille trois cents pieds (1,300'), mesure anglaise et plus ou moins, du cours d'eau St-Rémi. A DISTRAIRE cependant de ladite terre, la partie dudit lot No. 56 aujourd'hui connue comme étant le lot numéro UN de la subdivision officielle du lot originaire numéro CINQUANTE-SIX (No. 56-1) du cadastre officiel de la paroisse de Saint-Michel-Archange, Division d'enregistrement de Saint-Jean.

B) Une lisière de terrain sise et située en ladite Municipalité de la paroisse de Saint-Michel-Archange, M.R.C. des Jardins-de-Napierville, connue et désignée comme étant le lot numéro UN de la subdivision officielle du lot originaire numéro CINQUANTE-SIX (No. 56-1) aux plan et livre de renvoi officiels de la paroisse de Saint-Michel-Archange, Division d'enregistrement de Saint-Jean.

Avec toutes les bâtisses y érigées, et notamment une maison portant le numéro 1536 de la rue Principale, circonstances et dépendances.

Egalement compris dans cette vente, tous les instruments aratoires, machinerie agricole, matériel roulant et l'outillage se trouvant actuellement sur la terre présentement vendue et servant à l'exploitation de ladite ferme, que l'acquéreur déclare bien connaître et n'en point désirer plus ample description.

Ainsi que le tout se trouve présentement, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, attachées audit immeuble.

TITRE

Le vendeur déclare être propriétaire de l'immeuble présentement vendu pour une moitié indivise en vertu de la communauté de biens qui a existé entre lui et son épouse, Marie-Jeanne Dufort, et par suite de l'acquisition de cet immeuble de Monsieur Irenée Perrier, aux termes d'un acte de vente passé devant Me Jean Brossard, notaire, le dix-neuf octobre mil neuf cent soixante-sept (19 octobre 1967), et dont copie a été enregistrée au bureau de la Division d'enregistrement de Napierville sous le numéro 49515, et pour l'autre moitié indivise en vertu du legs universel stipulé en sa faveur dans le testament de son épouse, ladite Marie-Jeanne Dufort, reçu par le notaire soussigné, le seize septembre mil neuf cent quatre-vingt-huit (16 septembre 1988), sous le numéro 7,567 de ses minutes, avec une déclaration de transmission reçue par le notaire soussigné, le quinze mars mil neuf cent quatre-vingt-onze (15 mars 1991), sous le numéro 9,016 de ses minutes, dont copies desdits testament et déclaration de transmission seront enregistrées en même temps que les présentes.

DOSSIER DE TITRES

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

POSSESSION

L'acquéreur sera propriétaire absolu dudit immeuble à compter de ce jour, avec possession immédiate et occupation immédiate.

DECLARATIONS DU VENDEUR

Le vendeur déclare que:

1.- L'immeuble ci-dessus désigné est libre de tout privilège, hypothèque ou redevance quelconque.

2.- Toutes les taxes, cotisations et répartitions foncières, générales et spéciales, échues ont été payées jusqu'au 30 juin 1991 tant pour les taxes municipales que pour les taxes scolaires, sans subrogation ni consolidation.

3.- La présente vente ne requiert pas l'autorisation de la Commission de Protection du Territoire Agricole du Québec, étant donné que le vendeur ne conserve aucun droit sur des lots ou parties de lots contigus à l'immeuble présentement vendu ou qui le seraient s'ils n'étaient pas séparés par un chemin public, un chemin de fer, une emprise d'utilité publique ou la superficie d'un lot sur laquelle porte un droit reconnu en vertu de la section IX de la Loi sur la Protection du Territoire Agricole.

4.- L'immeuble ci-dessus désigné n'est pas et n'a jamais été isolé à l'aide de la mousse d'urée-formol.

5.- L'immeuble ci-dessus désigné ne fait pas partie d'un ensemble immobilier.

6.- L'immeuble ci-dessus désigné 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.

7.- Il n'a reçu, au meilleur de sa connaissance, d'aucune autorité compétente aucun avis pouvant relever une contravention à une loi, à un règlement ou à une ordonnance régissant l'immeuble présentement vendu en rapport avec l'usage qui en est fait, ou en rapport avec ses dimensions, son état général, son site, son agencement, les particularités de sa structure ou ses dispositifs de sécurité; si le vendeur avait reçu un avis à cet effet, il garantit qu'il en a complètement rempli les exigences.

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 et il n'a pas l'intention de modifier telle résidence. Le vendeur fait 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.

9.- Il est veuf en premières nocces et non remarié de feu MARIE-JEANNE DUFORT.

CONDITIONS

La présente vente est faite sujette aux conditions suivantes que l'acquéreur s'oblige à respecter, savoir:

1.- De prendre ledit immeuble dans son état actuel, déclarant l'avoir visité et en être satisfait.

2.- De payer toutes les taxes, cotisations et répartitions foncières imposées sur ledit immeuble, à échoir, à compter de leur prochaine échéance respective.

3.- De payer les frais et hono-

raires des présentes, de leurs copies et enregistrement.

4.- De se conformer pour et à l'acquit du vendeur à toutes les charges, clauses et conditions auxquelles ce dernier pourrait être tenu par ses titres.

AJUSTEMENTS

Les parties déclarent ne faire entre elles aucun ajustement de taxes.

PRIX

Cette vente est faite pour le prix de CENT MILLE DOLLARS (\$100,000.00), en acompte duquel le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur, la somme de QUINZE MILLE DOLLARS (\$15,000.00), dont quittance pour autant.

Quant au solde, soit la somme de QUATRE-VINGT-CINQ MILLE DOLLARS (\$85,000.00), l'acquéreur s'engage à le payer au vendeur, à son domicile, dans CINQ (5) ans de la date des présentes ou lors de la vente de sa propriété sise au 5, rue Miron, à Saint-Constant, si ladite vente a lieu avant l'expiration de ce délai de CINQ (5) ans.

Ladite somme de QUATRE-VINGT-CINQ MILLE DOLLARS (\$85,000.00) ne portera aucun intérêt.

L'acquéreur pourra, en tout temps, effectuer le remboursement du présent solde de prix de vente, en tout ou en partie, sans avis ni pénalité.

Nonobstant toute disposition des présentes à l'effet contraire, l'acquéreur ne pourra

vendre, céder ou autrement aliéner l'immeuble présentement vendu sans le consentement exprès et par écrit du vendeur, sous peine de rendre la présente créance du vendeur immédiatement exigible, sans avis ni mise-en-demeure. _____

HYPOTHEQUE

A la sûreté 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 réclaté 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 à en recouvrer immédiatement le paiement avec intérêts au taux susdit.

CLAUSE D'ASSURANCE

Comme sûreté 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'assurance 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'alors en capital ou intérêts, ni à aucune indemnité pour les impenses et augmentation 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 IBERVILLE.

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.

DECLARATIONS DE L'ACQUEREUR

L'acquéreur déclare que:

1.- Il est marié en premières noces avec Madame JOHANNE LEAVEY, sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat de mariage passé devant Me Jean Brossard, notaire, le vingt-quatre juillet mil neuf cent soixante-quinze (24 juillet 1975), et dont copie a été enregistrée au bureau de la Division d'enregistrement de Napierville sous le numéro 57572; que son état civil et son régime matrimonial n'ont été et ne sont l'objet d'aucun changement.

2.- Il est un résident canadien, étant un résident québécois, au sens de la Loi sur les transferts de terrain.

3.- Il a obtenu des autorités municipales ou autres, toutes les informations nécessaires concernant le ou les règlements de zonage affectant

l'immeuble présentement vendu et s'en déclare satisfait, le ou lesdits règlements en vigueur étant conformes au but d'acquisition dudit immeuble par l'acquéreur et de l'usage qu'il désire en faire.

INTERVENTION

Aux présentes intervient Madame JOHANNE LEAVEY, [REDACTED] épouse dudit Denis Dulude, demeurant au même endroit que ce dernier.

LAQUELLE, après avoir pris connaissance et communication des présentes par la lecture que lui en a faite le notaire soussigné, déclare corroborer la déclaration d'état matrimonial de son dit époux et donner son consentement aux présentes à toutes fins que de droit.

CLAUSE INTERPRETATIVE

Selon que le contexte le requerra, 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 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.

MENTIONS EXIGEES EN VERTU DE L'ARTICLE 9 DE LA LOI
AUTORISANT LES MUNICIPALITES A PERCEVOIR UN DROIT SUR
LES MUTATIONS IMMOBILIERES

Le vendeur et l'acquéreur aux présentes ci-après nommés le cédant et le cessionnaire aux fins de la présente déclaration, dans le but de se conformer aux prescriptions de la Loi ci-dessus

relatée, établissent et reconnaissent les faits et mentions suivants:

1.- Le cédant est GUY DULUDE.

2.- Le cessionnaire est DENIS DULUDE.

3.- Le cédant a sa résidence principale au numéro [REDACTED]

4.- Le cessionnaire a sa résidence principale au numéro [REDACTED]

5.- L'immeuble concerné est situé en la Municipalité de la paroisse de Saint-Michel-Archange.

6.- La valeur de la contrepartie est de CENT MILLE DOLLARS (\$100,000.00).

7.- Le montant du droit de mutation est de QUATRE CENT CINQUANTE DOLLARS (\$450.00) représentant le pourcentage prévu par la Loi de la valeur de la contrepartie.

8.- Le cessionnaire est le fils du cédant. Le cessionnaire bénéficie, en conséquence, de l'exonération du paiement du droit de mutation, en application du paragraphe d) de l'article 20 de la loi.

DONT ACTE à Saint-Rémi sous le
numéro NEUF MILLE VINGT (9020)-----
-----des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les parties et
l'intervenante signent en présence du notaire soussi-
gné.

[REDACTED]

Mais Pécure, notaire

VRAIE COPIE de la minute demeurée en mon étude.

Mais Pécure, notaire

No: 9946
Le: 10 décembre 1992
VENTE
Par:
LAURENCE DUBOIS
à:
DENIS DULUDE

4 exp.

Enr. à: Saint-Jean
Le: 11 décembre 1992
No: 246706

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-
DOUZE, le dix décembre.

DEVANT Me MARIO LECUYER, notaire
à Saint-Rémi, M.R.C. des Jardins-de-Napierville, pro-
vince de Québec.

COMPARAIT:

Madame LAURENCE DUBOIS, [REDACTED],
-----, demeurant à [REDACTED],

[REDACTED],
épouse de Monsieur Simon Laforest.

Ci-après nommée "LA VENDERESSE"

LAQUELLE vend, par les présentes,
avec la garantie légale, à:

Monsieur DENIS DULUDE, [REDACTED]
[REDACTED] demeurant à [REDACTED]
[REDACTED].

Ci-après nommé "L'ACQUEREUR"

ici présent et acceptant l'immeuble suivant, savoir:

DESIGNATION

Une terre sise et située en la
Municipalité de la paroisse de Saint-Michel-Archange,
Division d'enregistrement de Saint-Jean, connue et
désignée comme étant composée de la manière suivante,
savoir:

1.- Du lot numéro UN de la sub-
division officielle du lot originaire numéro TROIS
CENT TRENTE-SIX (No. 336-1) des plan et livre de ren-
voi officiels de la paroisse de Saint-Michel-Archan-

ge, Division d'enregistrement de Saint-Jean.

2.- D'une partie du lot originare numéro TROIS CENT TRENTE-SIX (Ptie No. 336) des plan et livre de renvoi officiels de la paroisse de Saint-Michel-Archange, Division d'enregistrement de Saint-Jean, bornée cette dite partie en front vers le nord-ouest par le chemin public (étant les parties dudit lot No. 336 expropriées par le Ministère de la Voirie et/ou le Ministère des Transports, aux termes des actes enregistrés à Napierville sous les numéros 47275, 48151, 48537 et 60466), en arrière vers le sud-est par les terres de la paroisse de Saint-Edouard, d'un côté vers le sud-ouest par le lot No. 335 du même cadastre et de l'autre côté vers le nord-est par une partie du lot No. 337 du même cadastre. A DISTRAIRE de la partie No. 336 ci-dessus décrite, les parties suivantes, savoir:

a) La partie vendue à Couvoir Unik Inc., suivant acte de vente passé devant Me Collette Piché, notaire, le vingt-neuf décembre mil neuf cent quatre-vingt-six (29 décembre 1986), et dont copie a été enregistrée au bureau de la Division d'enregistrement de Napierville sous le numéro 75399, avec toutes les bâtisses y érigées, tel que montré à un plan préparé par Monsieur Laurent Véronneau, arpenteur-géomètre, le vingt-sept juin mil neuf cent quatre-vingt-quatre (27 juin 1984), sous le numéro 11853-1 de ses minutes et plus amplement décrite comme suit: cette partie de lot commençant à un point situé sur la ligne de division entre les lots 335 et 336, à son intersection avec la ligne d'emprise sud-est du chemin public (Route 221), appelé point de départ; de là, en allant vers le nord-est, en suivant un gisement de $274^{\circ}46'48''$ une distance de 266.0 pieds; de là, en allant vers le sud-est, suivant un gisement de $4^{\circ}40'53''$, une distance de 132.64 pieds; de là, en allant vers le nord-est, suivant un gise-

ment de $274^{\circ}46'48''$, un distance de 25.33 pieds; de là, en allant vers le sud-est, suivant un gisement de $4^{\circ}57'11''$, une distance de 1,167.0 pieds; de là, en allant vers le sud, suivant un gisement de $77^{\circ}28'50''$, une distance de 112.7 pieds; de là, en continuant vers le sud, suivant un gisement de $78^{\circ}32'34''$, une distance de 181.75 pieds jusqu'au lot 335; de là, en allant vers le nord-ouest, suivant un gisement de $184^{\circ}29'10''$, suivant la ligne de division entre les lots 335 et 336, une distance de 571.91 pieds; de là, en continuant vers le nord-ouest, en suivant ladite ligne de division entre les lots 335 et 336, suivant un gisement de $184^{\circ}14'33''$, une distance de 377.65 pieds; de là, en continuant vers le nord-ouest, en suivant ladite ligne de division entre les lots 335 et 336, suivant un gisement de $184^{\circ}51'03''$, une distance de 434.44 pieds, jusqu'au point de départ. La superficie ainsi délimitée est de 383,180.0 pieds carrés (mesure anglaise) (10.412 arpents carrés), bornée cette dite partie dans deux lignes nord-est et une ligne nord-ouest par une partie du lot No. 336, vers l'est par une autre partie du lot No. 336, vers le sud-ouest par une partie du lot No. 335, dans une autre ligne nord-ouest par une partie du lot No. 336 (emprise du terrain public-route 221).

b) Le lot numéro UN de la subdivision officielle du lot originaire numéro TROIS CENT TRENTE-SIX (No. 336-1) des plan et livre de renvoi officiels de la paroisse de Saint-Michel-Archange, Division d'enregistrement de Saint-Jean, ci-dessus décrit.

c) La partie du lot originaire numéro TROIS CENT TRENTE-SIX (Ptie No. 336) des plan et livre de renvoi officiels de la paroisse de Saint-Michel-Archange, Division d'enregistrement de Saint-Jean, que se réserve expressément la venderesse, avec la maison y érigée et portant le numéro 1533 de la

rue Principale, circonstances et dépendances, de figure irrégulière, mesurant dix-sept mètres et quatre-vingt centièmes de mètre (17,80 m.) dans une première ligne nord-ouest, dix-sept mètres et soixante-dix-neuf centièmes de mètre (17,79 m.) dans sa ligne ouest, douze mètres et quatre-vingt-neuf centièmes de mètre (12,89 m.) dans une seconde ligne nord-ouest étant une ligne courbe ayant un rayon de deux cent trente-trois mètres et cinquante-quatre centièmes de mètre (233,54 m.), trente-sept mètres et soixante-quatorze centièmes de mètre (37,74 m.) dans une première ligne sud-ouest, sept mètres et soixante-douze centièmes de mètre (7,72 m.) dans une première ligne sud-est, neuf mètres et neuf centièmes de mètre (9,09 m.) dans une deuxième ligne sud-ouest, quarante-et-un mètres et trente centièmes de mètre (41,30 m.) dans une seconde ligne sud-est et cinquante mètres et quatre-vingt-seize centièmes de mètre (50,96 m.) dans sa ligne nord-est, contenant en superficie deux mille trois cents mètres carrés (2 300,0 m. car.); bornée cette dite partie vers l'ouest et le nord-ouest par le chemin public (rue Principale), vers le sud-est et le sud-ouest par d'autres parties du lot No. 336 et vers le nord-est par le lot No. 336-1.

Ainsi que le tout se trouve présentement avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, attachées audit immeuble.

TITRE

La venderesse déclare être propriétaire de l'immeuble présentement vendu pour l'avoir acquis avec plus grande étendue de Monsieur Georges Oigny, aux termes d'un acte de donation, passé devant Me Mario Lécuyer, notaire, le vingt-sept février mil neuf cent quatre-vingt-sept (27 février 1987), et dont copie a été enregistrée au bureau de

la Division d'enregistrement de Napierville sous le numéro 75837.

DOSSIER DE TITRES

La venderesse ne fournit à l'acquéreur aucun titre ni plan d'arpentage.

POSSESSION

L'acquéreur sera propriétaire absolu dudit immeuble à compter de ce jour, avec possession immédiate et occupation immédiate.

DECLARATIONS DE LA VENDERESSE

La venderesse fait les déclarations suivantes et s'en porte garante:

- 1.- L'immeuble est libre de tout privilège, hypothèque, redevance ou charge quelconque.
- 2.- Il n'y a aucune autre servitude que celle déjà mentionnée.
- 3.- Toutes les taxes, cotisations et répartitions foncières, générales et spéciales, échues ont été ou seront payées jusqu'au 31 décembre 1992 pour les taxes municipales et jusqu'au 30 juin 1993 pour les taxes scolaires, sans subrogation ni consolidation.
- 4.- Tous les droits de mutation ont été acquittés.
- 5.- Elle 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.

6.- Aucun contaminant pouvant constituer une menace sérieuse pour la sécurité ou la santé des personnes ou pour l'intégrité des biens ne se trouve dans le terrain présentement vendu.

7.- L'immeuble est situé dans une zone agricole mais la présente vente ne requiert pas l'autorisation de la Commission de Protection du Territoire Agricole du Québec, étant donné que la venderesse ne conserve aucun droit sur des lots ou parties de lots contigus à l'immeuble présentement vendu ou qui le seraient s'ils n'étaient pas séparés par un chemin public, un chemin de fer, une emprise d'utilité publique ou la superficie d'un lot sur laquelle porte un droit reconnu en vertu de la section IX de la Loi sur la Protection du Territoire Agricole, à l'exception de l'emplacement ci-dessus décrit et ayant une superficie de deux mille trois cents mètres carrés (2 300,0 m. car.), lequel bénéficie de droits acquis en vertu de ladite Loi.

8.- L'immeuble ne fait pas partie d'un ensemble immobilier.

9.- 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.

10.- L'immeuble ne déroge pas aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement.

11.- L'immeuble ne sert pas, en tout ou en partie, de résidence principale de la famille.

12.- Elle est une résidente ca-

nadienne au sens de la Loi de l'Impôt sur le Revenu et au sens de la Loi sur les Impôts.

13.- Elle est mariée en premières noces avec Monsieur SIMON LAFOREST, sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat de mariage passé devant Me Marc-André Lazure, notaire, le vingt-six mai mil neuf cent soixante-et-un (26 mai 1961), et dont copie a été enregistrée au bureau de la Division d'enregistrement de Napierville sous le numéro 44901; que son état civil et son régime matrimonial n'ont été et ne sont l'objet d'aucun changement.

CONDITIONS

La présente vente est faite sujette aux conditions suivantes que l'acquéreur s'oblige à respecter, savoir:

1.- De prendre ledit immeuble dans son état actuel, déclarant l'avoir visité et en être satisfait.

2.- De payer toutes les taxes, cotisations et répartitions foncières imposées sur ledit immeuble, à échoir, y compris la proportion de celles-ci pour l'année courante, à compter de la date des présentes, et aussi à compter de la même date tous les versements à échoir sur les taxes spéciales dont le paiement est réparti sur un certain nombre d'années.

3.- De payer les frais et honoraires des présentes, de leurs copies et enregistrement.

4.- De se conformer pour et à l'acquit de la venderesse à toutes les charges, clau-

ses et conditions auxquelles cette dernière pourrait être tenue par ses titres.

5.- De respecter le droit d'usage, à titre gratuit, de Monsieur Georges Oigny et de son épouse, Praxède Robert, de son jardin actuel, lequel empiète de seize pieds (16') sur la terre présentement vendue; l'acquéreur s'engageant à tolérer cet empiètement tant et aussi longtemps que ledit Georges Oigny et/ou son épouse habiteront la maison sise au 1533, rue Principale, Saint-Michel.

AJUSTEMENTS

Les parties déclarent que tous les ajustements ont été faits entre elles en date de ce jour, et s'en donnent quittance mutuelle et réciproque. Si d'autres ajustements s'avèrent nécessaires, ils seront effectués à la même date.

PRIX

Cette vente est faite pour le prix de QUARANTE-CINQ MILLE DOLLARS (\$45,000.00), que la venderesse reconnaît avoir reçu de l'acquéreur, dont quittance totale et finale.

DECLARATIONS DE L'ACQUEREUR

L'acquéreur déclare que:

1.- Il est marié en premières noces avec Madame JOHANNE LEAVEY, sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat de mariage passé devant Me Jean Brossard, notaire, le vingt-quatre juillet mil neuf cent soixante-quinze (24 juillet 1975), et dont copie a été enregistrée au bureau de la Division d'enregistrement de Napierville sous le numéro 57572; que son état civil et son régi-

me matrimonial n'ont été et ne sont l'objet d'aucun changement.

2.- Il a obtenu des autorités municipales ou autres, toutes les informations nécessaires concernant le ou les règlements de zonage affectant l'immeuble présentement vendu et s'en déclare satisfait, le ou lesdits règlements en vigueur étant conformes au but d'acquisition dudit immeuble par l'acquéreur et de l'usage qu'il désire en faire, et notamment il est informé que le lot No. 336-1 présentement vendu, bénéficie de droits acquis en vertu de la Loi sur la Protection du Territoire Agricole du Québec, ayant été détaché du demi (1/2) hectare où est érigée la résidence que se réserve la venderesse, mais que ce droit acquis disparaîtra si le terrain est laissé sous couverture végétale pendant plus d'un an à compter des présentes (Article 102).

DECLARATION RELATIVE AUX DROITS
SUR LES TRANSFERTS DE TERRAINS

L'acquéreur déclare qu'il n'est pas un cessionnaire aux termes de la Loi concernant les droits sur les transferts de terrains (L.R.Q., c.D-17).

DECLARATIONS DES PARTIES RELATI-
VEMENT A LA TAXE SUR LES PRODUITS
ET SERVICES ("T.P.S.") ET A LA
TAXE DE VENTE ("T.V.Q.") POUR UNE
TERRE AGRICOLE

L'acquéreur déclare ne pas être lié à la venderesse.

En conséquence, la présente vente est taxable selon les dispositions des lois en vigueur.

Les parties déclarent que la valeur de la contrepartie aux fins de la Loi sur la ta-

xe d'accise et de la Loi sur la taxe de vente du Québec est de QUARANTE-CINQ MILLE DOLLARS (\$45,000.00). Le montant de la T.P.S. s'élève à la somme de TROIS MILLE CENT CINQUANTE DOLLARS (\$3,150.00) et le montant de la T.V.Q. s'élève à la somme de MILLE NEUF CENT VINGT-SIX DOLLARS (\$1,926.00).

L'acquéreur déclare avoir présenté une demande d'inscription au Ministre du Revenu National et que son numéro d'inscription est R134144153 et avoir également présenté une demande d'inscription au Ministère du Revenu du Québec et que son numéro d'inscription est 1007563511.

En conséquence, la responsabilité relative à la perception de la T.P.S. et de la T.V.Q. est supportée par l'acquéreur.

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.

CLAUSE INTERPRETATIVE

Selon que le contexte le requerra, 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 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.

MENTIONS EXIGEES EN VERTU DE L'ARTICLE 9 DE LA LOI AUTORISANT LES MUNICIPALITES A PERCEVOIR UN DROIT SUR LES MUTATIONS IMMOBILIERES

La venderesse et l'acquéreur aux

présentes ci-après nommés la cédante et le cessionnaire aux fins de la présente déclaration, dans le but de se conformer aux prescriptions de la Loi ci-dessus relatée, établissent et reconnaissent les faits et mentions suivants:

1.- La cédante est Madame LAURENCE DUBOIS.

2.- Le cessionnaire est Monsieur DENIS DULUDE.

3.- La cédante a sa résidence principale au numéro [REDACTED], [REDACTED].

4.- Le cessionnaire a sa résidence principale au numéro [REDACTED], [REDACTED].

5.- L'immeuble concerné est situé en la Municipalité de la paroisse de Saint-Michel.

6.- La valeur de la contrepartie est de QUARANTE-CINQ MILLE DOLLARS (\$45,000.00).

7.- Le montant du droit de mutation est de DEUX CENT VINGT-CINQ DOLLARS (\$225.00) représentant le pourcentage prévu par la Loi de la valeur de la contrepartie.

DONT ACTE à Saint-Rémi sous le numéro NEUF MILLE NEUF CENT QUARANTE-SIX (9946)-----
-----des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les parties si-
gnent en présence du notaire soussigné.

Maur Lévy, notaire

2

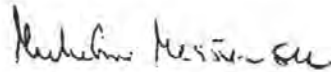
Ces plan et description technique sont datés du 27 avril 2007 et portent le numéro 16905 des minutes de l'arpenteur-géomètre Marcel Roy.

Nous sommes par ailleurs dans l'attente d'une attestation de non-contestation de la part du Tribunal administratif du Québec.

Quoiqu'il en soit, auriez-vous l'amabilité d'entreprendre les démarches pour que l'ordonnance d'exclusion soit publiée le plus rapidement possible.

Dans l'attente, recevez, cher confrère, l'assurance de mes salutations respectueuses et distinguées.

Roy, Laporte & Sylvestre, par:



POSE: Louis-Victor Sylvestre,
Avocat.

LVS\mm

P.J. Plan et description technique de Marcel Roy, a.g., datés du 27 avril 2007, minute 16905.

Roy, Laporte & Sylvestre

REGROUPEMENT NOMINAL
Avocats
BARRISTERS & SOLICITORS

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

DESCRIPTION TECHNIQUE

CADASTRE: PAROISSE DE SAINT-MICHEL-ARCHANGE
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: SAINT-JEAN
MUNICIPALITÉ: PAROISSE DE SAINT-MICHEL
LOT(S): *Partie du lot 56*

Partie du lot 56

Une parcelle de terrain, de figure irrégulière, étant une partie du lot originaire **CINQUANTE-SIX (Ptie 56)**, bornée et décrite comme suit: vers le nord-ouest, par une autre partie du lot 56, mesurant le long de cette limite cent dix mètres et trente-cinq centièmes (110,35); vers le nord-est, par une autre partie du lot 56, mesurant le long de cette limite deux cent-vingt-huit mètres et soixante centièmes (228,60); vers le sud-est, par une autre partie du lot 56, mesurant le long de cette limite cent neuf mètres et vingt-deux centièmes (109,22); vers le sud-ouest, par les lots 57-33, 57-27, 57-26, 57-25 et 57-35, mesurant le long de cette limite deux cent vingt-huit mètres et soixante centièmes (228,60).

SUPERFICIE: 25 097,2 mètres carrés

Rattachement : La limite sud-est est le prolongement vers le nord-est de la limite sud-est du lot 57-33 et la limite nord-ouest est le prolongement vers le nord-est de la limite nord-ouest du lot 57-35.

Le tout tel que montré sur le plan ci-joint préparé par l'arpenteur-géomètre soussigné, le 27 avril 2007, et portant le numéro 16905 de ses minutes.

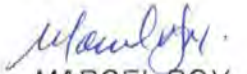
Toutes les dimensions mentionnées dans la présente description technique sont en mètres (SI).

Signé à Longueuil, le 27 avril 2007.

/mm
Dossier: R.16697 (R.2748)
Minute: 16905


MARCEL ROY,
Arpenteur-géomètre.

Vraie copie de l'original conservé en mon étude.
DONNÉ À LONGUEUIL, le27|04|07.....


MARCEL ROY,
Arpenteur-géomètre.



Pelchat, Grenier, Roy
Arpenteur - Géomètre

56 PTIE

110,35

10,00

57-35



57-25

57-26

228,60

56 PTIE
S:25097,2 m²

228,60

55 PTIE

57-27

57-33

109,22

10,00

56 PTIE

NOTE : Les distances mentionnées sur ce document sont en mètres et peuvent être converties en pieds en divisant par 0,3048 .

DESCRIPTION TECHNIQUE

Pelchat, Grenier, Roy
Arpenteur-géomètre

4450, Thibault, St-Hubert Qc J3Y7T9/676-0373
Rés.: 1300, Petite-Côte, St-Michel de Nap. Qc J0L2J0/454-4941
Téléphone Montréal: (514) 990-3156 Fax: 676-7379
Courrier électronique: pgdr@videotron.ca

Marcel Roy a.g.



Greffes: R.Pelchat a.g./ G.Grenier a.g. /J.J. Amyot ing. a.g. /Partie H.J.Lemieux a.g. / E.E. Fluhman a.g.

Lot(s): 56 PTIE
Cadastre: PAROISSE DE SAINT-MICHEL-ARCHANGE
Circonscription foncière: SAINT-JEAN
Municipalité: PAROISSE DE SAINT-MICHEL

Marcel Roy
MARCEL ROY
Arpenteur-Géomètre

Signé à LONGUEUIL
Le 27 avril 2007
Échelle: 1 : 1000 (SI)

Dessiné: J.A.
Vérifié: *J.A.*

Copie conforme à l'original
Marcel Roy a.g.
Émise le

Dossier: R.2748
Référence: R.16697
Minute: 16905
Dessin: R.16697.DWG

Min. No. 16905

Objet: DESCRIPTION TECHNIQUE

IDENTIFICATION CADASTRALE

Lot(s) No 56 PTIE

Cadastre Paroisse de Saint-Michel-Archange

Circonscription foncière: SAINT-JEAN

IDENTIFICATION CIVIQUE

Paroisse de Saint-Michel

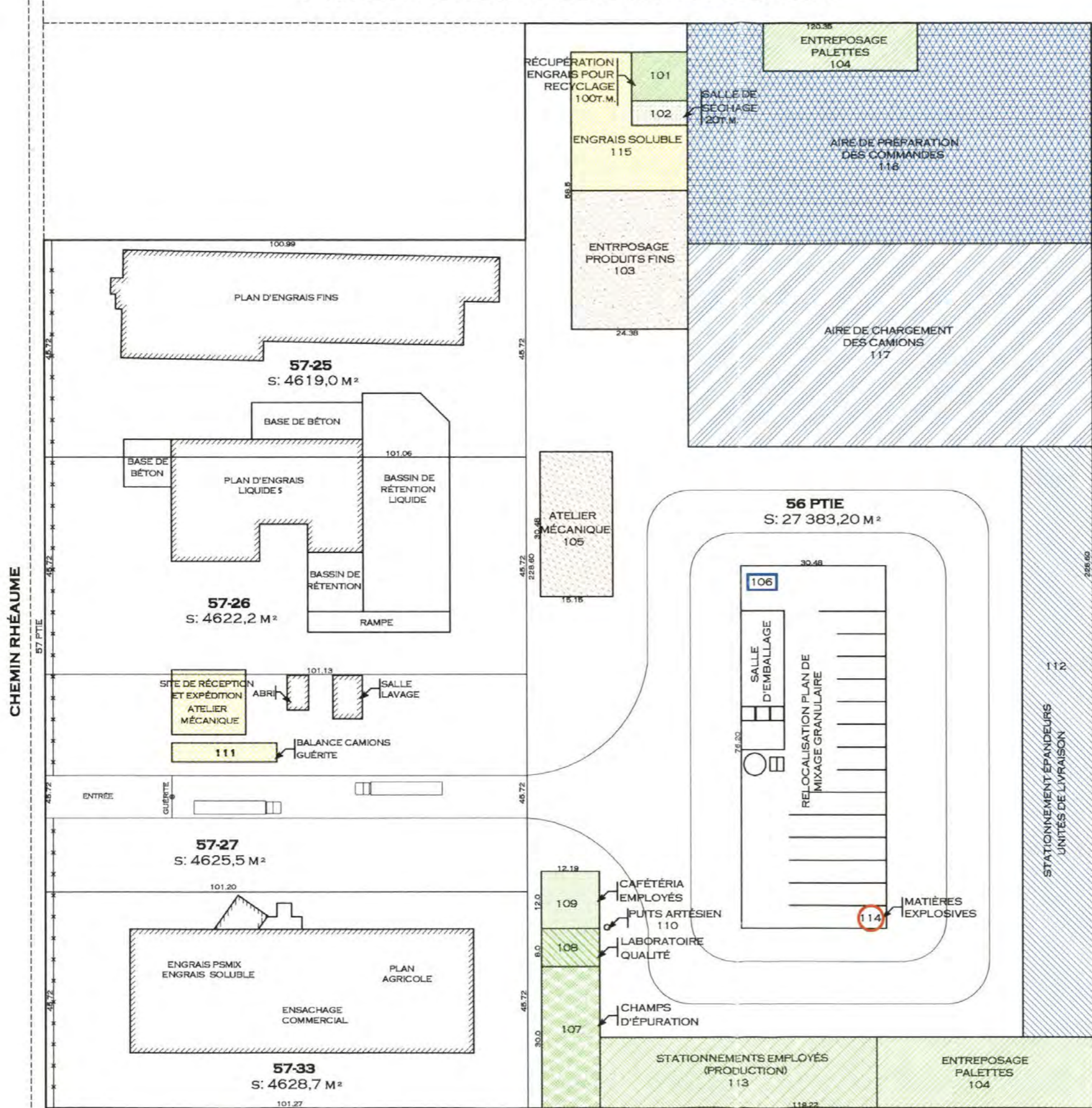
Pelchat, Grenier, Roy
Arpenteur - Géomètre



4450, Thibault, St-Hubert Qc J3Y 7T9 / (450) 676-0373
1300, Petite-Côte, St-Michel de Nap. Qc J0L 2J0 / Rés.: (450) 454-4941
Téléphone Montréal: (514) 990-3156 / Fax: (450) 676-7379

C.P.T.A.Q.
14 MAI 2007
LONGUEUIL

PROJET D'EXPANSION FERTICHEM



- LÉGENDE DES ANNÉES:**
- 2007 101 - 102 - 104 - 107 - 108 - 109 - 110 - 113
 - 2008 106 - 112 - 116 - 117
 - 2009 106 (2^E ÉTAGE) - 111 - 115 - (SEM-AUTOMATISATION ENSACHAGE)
 - 2010 103 - 105
 - 2011 AUTOMATISATION ENSACHAGE

- LISTE DES DIFFÉRENTES ZONES:**
- 101 RÉCUPÉRATION ENGRAIS POUR RECYCLAGE 100T.M.
 - 102 SALLE DE SÉCHAGE 20T.M.
 - 103 ENTREPOSAGE PRODUITS FINS
 - 104 ENTREPOSAGE PALETTES
 - 105 ATELIER MÉCANIQUE
 - 106 **106** RELOCALISATION PLAN MIXAGE UREE LOT 58-79 (AJOUT D'UN 2^E ÉTAGE EN 2009)
 - 107 CHAMPS D'ÉPURATION
 - 108 LABORATOIRE DE QUALITÉ
 - 109 CAFÉTÉRIA EMPLOYÉS
 - 110 PUITTS ARTÉSIEN
 - 111 BALANCE CAMION ET GUÉRTE
 - 112 STATIONNEMENT UNITÉS DE LIVRAISON
 - 113 STATIONNEMENT EMPLOYÉS
 - 114 **114** RELOCALISATION NITRATE AMONIUM
 - 115 PLAN MIXAGE ENGRAIS SOLUBLES "PHIDALELPHIE"
 - 116 AIRE DE PRÉPARATION DES COMMANDES
 - 117 AIRE DE CHARGEMENT DES CAMIONS

FERTICHEM INC.
 560 CHEMIN RHÉAUME
 ST-MICHEL, QC.
 JOL 2JO

PLAN D'AMÉNAGEMENT
 PROJETÉ
 2007 - 2011

DESSINÉ PAR:
 JOSÉE-ANN TREMBLAY
 21 AOÛT 2006

CHEMIN RHÉAUME

L'AN DEUX MIL QUATRE, le vingt-et-un septembre.

DEVANT Me CLAUDE PERRON, notaire
à Saint-Rémi, Province de Québec, JOL 2L0.

COMPARAISSENT:

2620-0014 QUÉBEC INC., corporation légalement constituée en vertu de la Partie IA de la Loi sur les compagnies, ayant son siège au 1545 Principale, Saint-Michel, Province de Québec, JOL 2J0, agissant et ici représentée par Monsieur Daniel RHÉAUME, son mandataire, dûment autorisé aux fins des présentes aux termes d'une résolution du conseil d'administration adoptée à une assemblée tenue le huit juillet deux mil quatre (8 juillet 2004), et dont copie certifiée conforme demeure annexée à l'original des présentes, après avoir été reconnue véritable et signée "pour identification" par ledit représentant et le notaire soussigné.

Ci-après nommée «LE CÉDANT»,

ET:

LA MUNICIPALITÉ DE LA PAROISSE DE SAINT-MICHEL, corporation légalement constituée en vertu de la Loi sur les corporations municipales, ayant son siège au 1700 Principale, Saint-Michel, Province de Québec, JOL 2J0, agissant et ici représentée par Monsieur Marcel ROY et par Monsieur Michel LUSSIER, respectivement maire et pro-maire de ladite corporation, dûment autorisés aux fins des présentes aux termes d'une résolution en date du deux mars deux mil quatre (2 mars 2004), et dont

copie demeure annexée à l'original des présentes, après avoir été reconnue véritable et signée "pour identification" par lesdits représentants et le notaire soussigné.

Ci-après nommée «LE CESSIONNAIRE»

LESQUELS font les conventions suivantes, savoir:

A) Le cédant accorde au cessionnaire, à ce présente et acceptant, des droits réels et perpétuels de servitude consistant en:

1.- Le droit de placer, remplacer, entretenir et exploiter une usine de pompage, incluant un poteau électrique avec ou sans ancrage, sur la lisière de terrain ci-après décrite comme fonds servant.

2.- Le droit de couper, émonder, enlever et détruire, de quelque manière que ce soit et en tout temps, sur ladite lisière tous arbres, arbustes, branches et buissons et déplacer hors de l'emprise tout meuble et quelque construction ou structure située sur ladite lisière, à l'exception du ponceau.

3.- Le droit en tout temps de circuler sur ladite lisière de terrain, à pied ou en véhicule de tout genre, pour exercer tout droit qui lui est accordé par les présentes.

4.- Le droit de couper, émonder et enlever tous arbres situés en dehors de ladite lisière qui pourraient entraver les ou nuire aux fonctionnement, construction, remplacement ou entre-

tien de ladite usine de pompage, et à ces fins, de circuler sur le terrain avoisinant ladite lisière, à la condition d'obtenir l'autorisation du propriétaire.

5.- Le droit comportant l'interdiction pour toute personne d'ériger et placer quelque construction ou structure sur, au-dessus et en dessous de ladite lisière, à l'exception du ponton.

SERVITUDE RÉELLE

Les droits ci-dessus accordés sont aussi établis et créés comme servitude réelle et perpétuelle sur le fonds servant en faveur du fonds dominant et ci-après décrits.

DESCRIPTION DU FONDS DOMINANT

Le fonds dominant est constitué de tous les immeubles de la partie de seconde part et notamment:

DÉSIGNATION

Le lot numéro QUARANTE-SEPT de la subdivision officielle du lot originaire numéro CINQUANTE-HUIT (No 58-47) du cadastre officiel de la Paroisse de Saint-Michel Archange, circonscription foncière de Saint-Jean.

DESCRIPTION DU FONDS SERVANT

Le fonds servant sur lequel les droits ci-dessus mentionnés ont ainsi été établis

comme servitude réelle et perpétuelle, est constitué de l'immeuble suivant, savoir:

DÉSIGNATION

Une lisière de terrain vacante, située à Saint-Michel, connue et désignée comme étant une partie du lot originaire numéro CINQUANTE-SEPT (Ptie No 57) du cadastre officiel de la Paroisse de Saint-Michel Archange, circonscription foncière de Saint-Jean, mesurant cette dite lisière de terrain trente-cinq pieds (35 pi.) dans ses lignes nord-est et sud-ouest et trente-cinq pieds (35 pi.) dans ses lignes sud-est et nord-ouest; contenant en superficie mille deux cent vingt-cinq pieds carrés (1,225 pi.²), mesure anglaise et plus ou moins; bornée cette dite lisière vers le nord-est par une partie du lot No 56, vers le nord-ouest et vers le sud-ouest par d'autres parties dudit lot No 57 propriété du cédant, et vers le sud-est par la ligne d'emprise nord-ouest du chemin public (Route 221).

B) DE PLUS, le cédant accorde au cessionnaire, à ce présente et acceptant, un droit de passage sur la lisière de terrain ci-après décrite afin de permettre au cessionnaire de creuser et d'entretenir le fossé situé le long de la ligne de division des lots Nos 56 et 57 du cadastre officiel de la Paroisse de Saint-Michel Archange, le tout afin d'assurer un écoulement normal des eaux.

Ce droit de passage a comme fonds dominant l'immeuble précédemment décrit comme

fonds dominant dans le paragraphe A) ci-dessus, et comme fonds servant l'immeuble ci-après décrit, savoir:

DÉSIGNATION

Une lisière de terrain vacante, située à Saint-Michel, connue et désignée comme étant une partie du lot originaire numéro CINQUANTE-SEPT (Ptie No 57) du cadastre officiel de la Paroisse de Saint-Michel Archange, circonscription foncière de Saint-Jean, mesurant cette dite lisière vingt pieds (20 pi.) dans ses lignes nord-est et sud-ouest sur toute la profondeur qu'il y a entre la Route 221 et le Ruisseau Lasaline, mesure anglaise et plus ou moins; bornée cette dite lisière vers le nord-est par une partie du lot No 56, vers le sud-ouest par une autre partie dudit lot No 57 propriété du cédant, vers le sud-est par le chemin public (Route 221) et vers le nord-ouest par le Ruisseau Lasaline.

CONSIDÉRATION

Les droits réels et perpétuels de servitude ci-haut mentionnés sont consentis à titre gratuit.

DÉCLARATIONS SPÉCIALES

1.- Le cédant déclare que les immeubles ci-dessus décrits sont libres de toutes dettes, privilèges et hypothèques et lui appartiennent aux termes des actes suivants, savoir:

A) acte de vente par Olivier RHÉAUME, passé devant Me Mario Lécuyer, notaire, le dix-neuf avril mil neuf cent quatre-vingt-neuf (19 avril 1989), dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Saint-Jean sous le numéro 205116;

B) acte de correction par Olivier RHÉAUME ET AL., passé devant Me Mario Lécuyer, notaire, le trente octobre mil neuf cent quatre-vingt-dix (30 octobre 1990), dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Saint-Jean sous le numéro 227739.

2.- Les frais et honoraires des présentes, copies et publication sont à la charge du cessionnaire.

3.- Le cédant ou tout acquéreur subséquent aura le droit d'ériger tout ponceau nécessaires à l'utilisation de sa propriété, à la condition de ne pas nuire à la prise d'eau de la station de pompage.

DONT ACTE à Saint-Rémi, sous le
numéro onze mille huit cent soixante-neuf (11,869)--
des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les parties si-
gnent en présence du notaire soussigné.

2620-0014 QUÉBEC INC. :

Par: *Daniel Rheaume*
Daniel RHEAUME

LA MUNICIPALITÉ DE LA PAROISSE
DE SAINT-MICHEL :

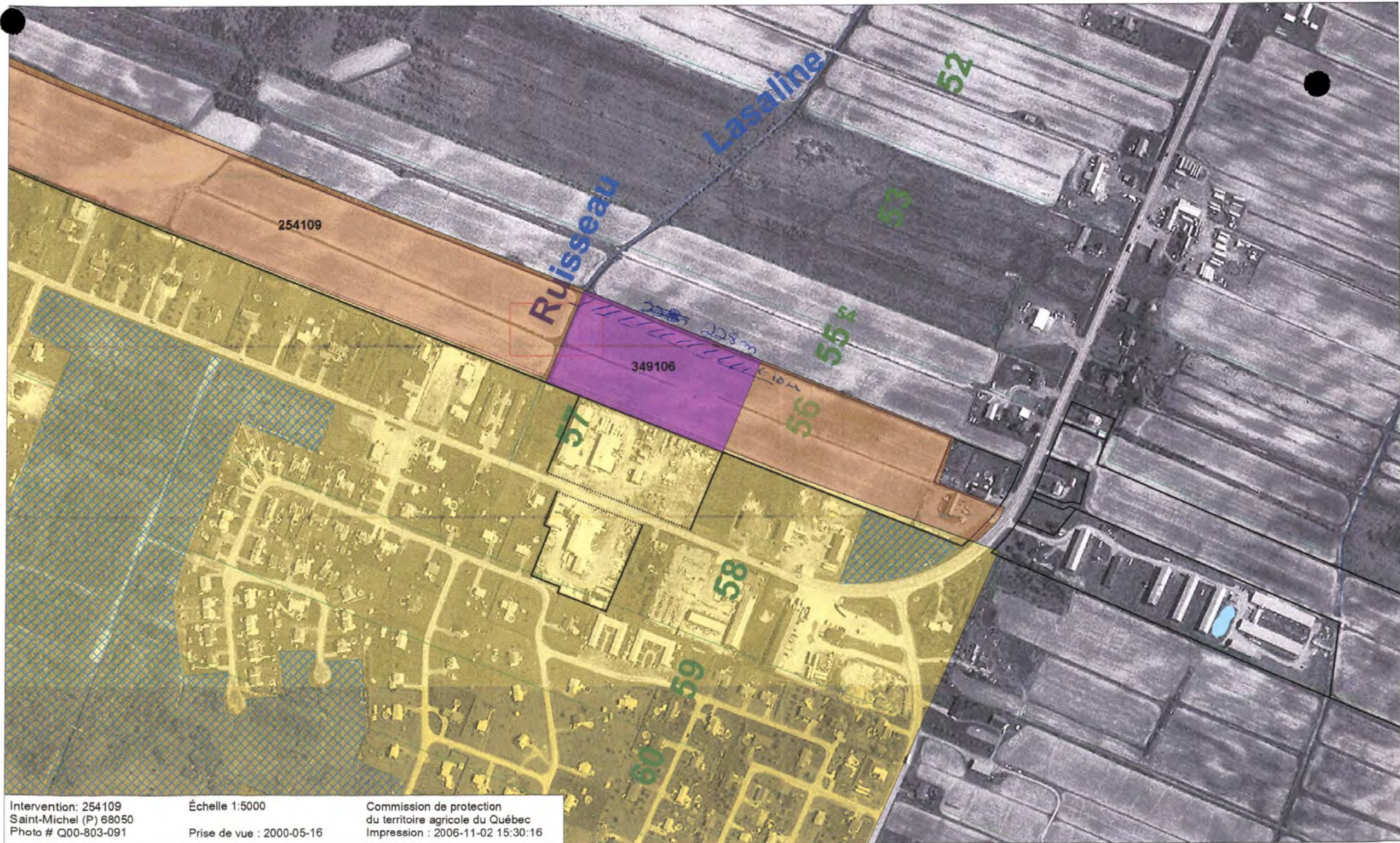
Par: *Marcel Roy*
Marcel ROY

Par: *Michel Lussier*
Michel LUSSIER

Claude Perron
CLAUDE PERRON, notaire

VRAIE COPIE DE LA MINUTE
DÉPOSÉE EN MON ÉTUDE.

Claude Perron



Intervention: 254109
Saint-Michel (P) 68050
Photo # Q00-803-091

Échelle 1:5000
Prise de vue : 2000-05-16

Commission de protection
du territoire agricole du Québec
Impression : 2006-11-02 15:30:16

St-Michel, le 21 février 2007

C.P.T.A.Q.
23 FEV 2007
LONGUEUIL

Mme Marie-Josée Gouin
M. Pierre Rinfret
CPTAQ
25 boul. Lafayette, 3^e Étage
Longueuil (Québec)
J4K 5C7

Madame et Monsieur les commissaires,

Suite à votre courrier du 15 février 2007, nous désirons émettre de nouveaux commentaires.

Nous avons pris note de votre décision préliminaire qui saisit vraiment les besoins de la compagnie Fertichem Inc.

Nous avons étudié la proposition de l'UPA qui dans son ensemble ne convient pas à nos projets d'expansion. Nous vous indiquons les avantages et inconvénients.

À l'aide de deux plans annexés à ce cahier, vous serez en mesure d'évaluer l'impact de ces deux scénarios sur nos projets de développement.

En attente de votre décision, veuillez agréer, Madame et Monsieur les commissaires, l'assurance de mes salutations respectueuses et distinguées.


Daniel Dancause
Vice-président
Fertichem Inc.

TABLE DES MATIÈRES

ONGLETS

1. Notre avis sur l'orientation préliminaire de la CPTAQ
2. Plan démontrant l'exclusion selon l'orientation préliminaire (couleur orange)
3. Notre réponse à la proposition de l'UPA
4. Plan démontrant la proposition de l'UPA
Couleur verte : superficie que l'on doit laisser libre
Couleur jaune : superficie pour l'implantation de nouveaux bâtiments
5. Règlement municipal : clôtures
6. Règlement municipal : distance entre les puits et champ d'épuration
7. Règlement municipal : sur les marges à respecter



St-Michel, le 21 février 2007

Mme Marie-Josée Gouin
M. Pierre Rinfret
CPTAQ
25 boul. Lafayette, 3^e Étage
Longueuil (Québec)
J4K 5C7

Dossier # 349106 / Municipalité de Saint-Michel, MRC Jardins de Napierville

Madame, Monsieur,

Pour faire suite à la réception du compte-rendu de la demande d'exclusion datée du 12 janvier 2007, l'orientation préliminaire nous indique que vous autorisez partiellement sur une superficie d'environ 2.5 hectares. Votre décision indique aussi de conserver libre de tout usage non agricole, une bande de 10 mètres de largeur par 228 mètres longueur, afin de maintenir un lien entre les blocs de 13 et 4 hectares. À la lecture de ce rapport préliminaire, nous trouvons très logique et pertinent votre raisonnement et endossons entièrement cette proposition.

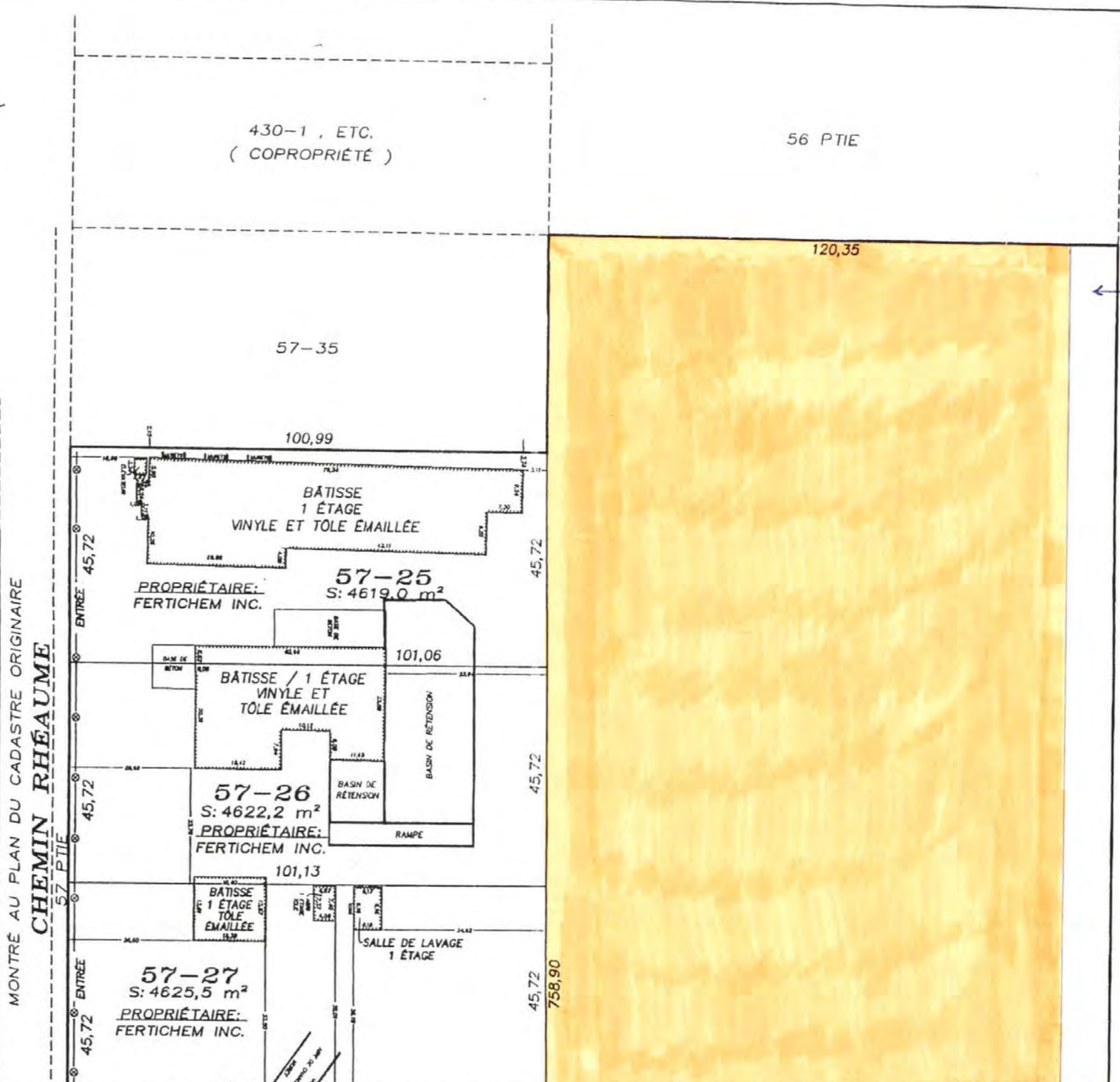
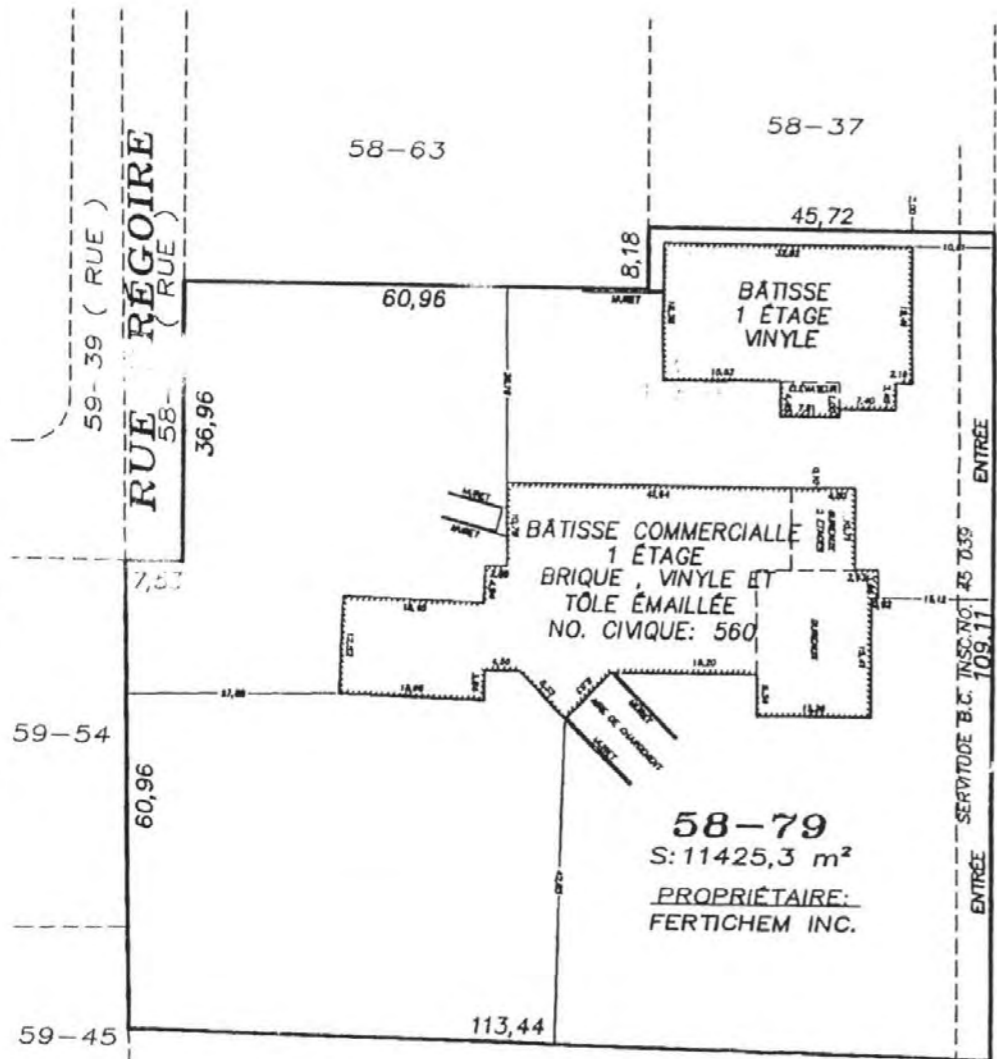
Donc si l'orientation préliminaire est maintenue, la superficie d'exclusion sera de 110 mètres de largeur par 228 mètres de longueur.

De par cette configuration, il en résulterait de multiples avantages pour Fertichem Inc., tel que décrit ci-contre :

- Nouveaux bâtiments regroupés
- Organisation de travail plus adéquate
- Clôtures des lieux beaucoup plus efficaces (obligation de par le règlement municipal) (note 4)

- Accessibilité d'entreposage près des bâtiments de production
- Plus grande efficacité des caméras de surveillance.

Vous trouverez sur un plan ci-contre (couleur orange) la configuration proposée lors de l'orientation préliminaire et qui conviendrait réellement aux besoins de notre entreprise.



BANDE 10 mètres

MONTRÉ AU PLAN DU CADASTRE ORIGINAIRE

CHEMIN RHÉAUME

430-1, ETC.
(COPROPRIÉTÉ)

56 PTIE

120,35

57-35

58-63

58-37

45,72

BÂTISSE
1 ÉTAGE
VINYLE

60,96

BÂTISSE COMMERCIALE
1 ÉTAGE
BRIQUE, VINYLE ET
TOLE ÉMAILLÉE
NO. CIVIQUE: 560

58-79
S: 11425,3 m²
PROPRIÉTAIRE:
FERTICHEM INC.

113,44

100,99

BÂTISSE
1 ÉTAGE
VINYLE ET TOLE ÉMAILLÉE

PROPRIÉTAIRE:
FERTICHEM INC.

57-25
S: 4619,0 m²

BÂTISSE / 1 ÉTAGE
VINYLE ET
TOLE ÉMAILLÉE

57-26
S: 4622,2 m²
PROPRIÉTAIRE:
FERTICHEM INC.

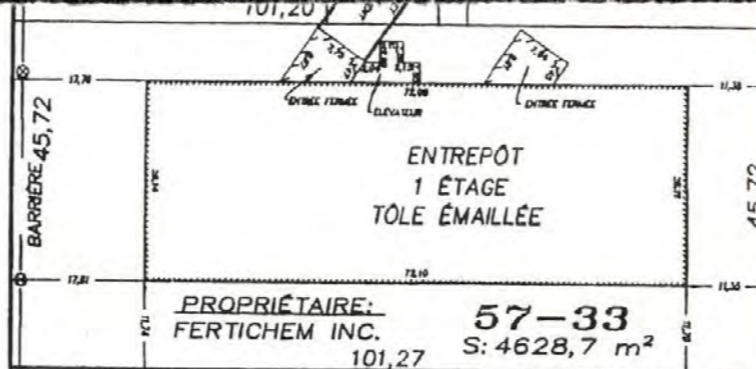
BÂTISSE
1 ÉTAGE
TOLE
ÉMAILLÉE

57-27
S: 4625,5 m²
PROPRIÉTAIRE:
FERTICHEM INC.

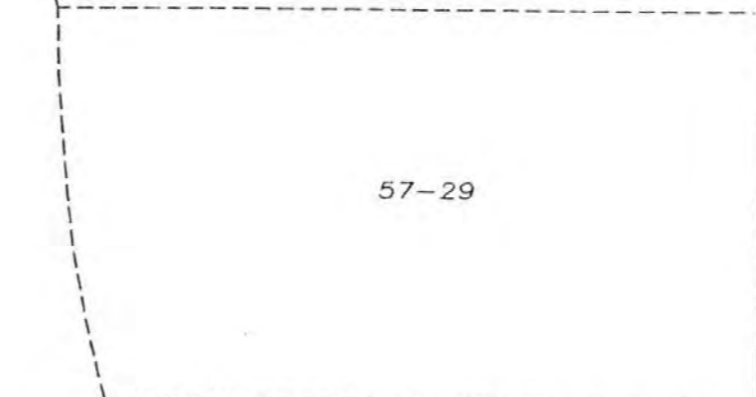
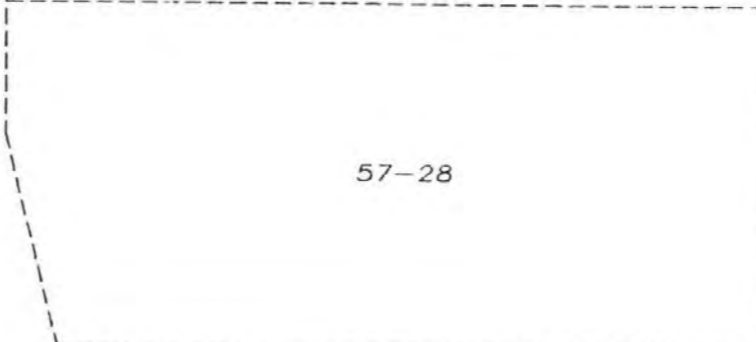
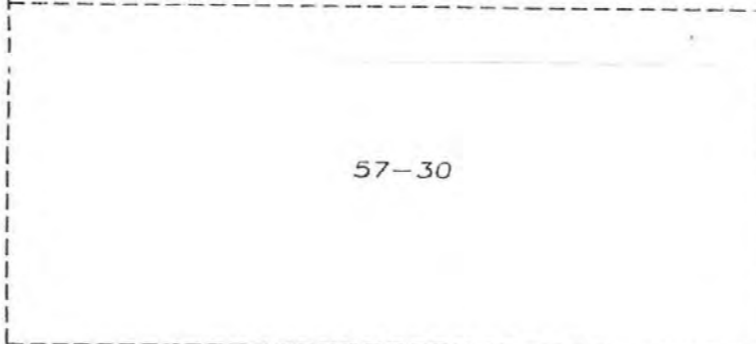
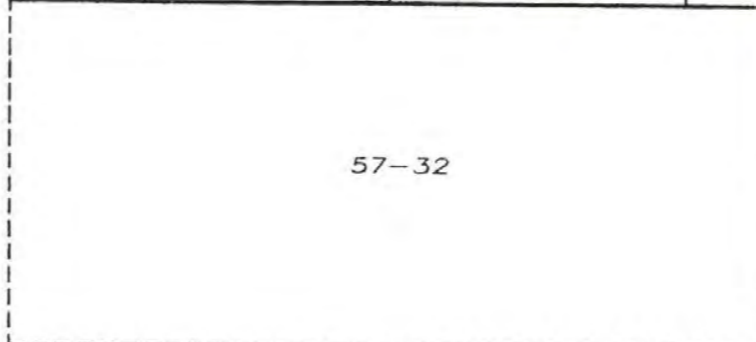
SALLE DE LAVAGE
1 ÉTAGE

758,90





LE FLOT DE CIRCULATION
10 000 VÉHICULES PAR JOUR
CIRCULENT SUR LE CHEMIN RHÉAUME
DE 400 À 500 VÉHICULES OU PIÉTONS
TRAVERSENT LE CHEMIN RHÉAUME
ENTRE LES EMPLACEMENTS DU CÔTÉ SUD ET NORD



← BANDE 10 mètre

481,48

55 PTIE

537,60

57 PTIE

57 PTIE

57 PTIE

57,80

81,84

56-2

A: 65,38
R: 203,06

56 PTIE

RUE PRINCIPALE

NOTE : Les distances mentionnées sur ce document sont en mètres et peuvent être converties en pieds en divisant par 0.3048 .

PLAN D'ENSEMBLE

Pelchat, Grenier, Roy
Arpenteur-géomètre

4450, Thibault, St-Hubert Qc J3Y7T9/676-0373
Rés.: 1300, Petite-Côte, St-Michel de Nap. Qc J0L2J0/454-4941
Téléphone Montréal: (514) 990-3156 Fax: 676-7379
Courrier électronique: pgdr@videotron.ca

Marcel Roy ag.



Greffes: R.Pelchat a.g./ G.Grenier a.g. /J.J. Amyot ing. a.g. /Partie H.J.Lemieux a.g. / E.E. Fluhman a.g.

Lot(s): 56 PTIE , 57-25 À 57-27 , 57-33 ET 58-79

Cadastre: PAROISSE DE SAINT-MICHEL-ARCHANGE

Circonscription foncière: SAINT-JEAN

Municipalité: PAROISSE DE SAINT-MICHEL

Marcel Roy
MARCEL ROY
Arpenteur-Géomètre

Signé à LONGUEUIL

Le 21 juin 2006

Échelle: 1 : 1000 (SI)

Dessiné: H.N.

Vérifié: *mu*

Copie conforme à l'original

Emise le 21/06/06

Dossier: R.2748

Référence: R.15026

Minute: 10084

Dessin: R.14375.DWG

St-Michel, le 21 février 2007

Mme Marie-Josée Gouin
M. Pierre Rinfret
CPTAQ
25 boul. Lafayette, 3^e Étage
Longueuil (Québec)
J4K 5C7

En date du 9 février 2007, nous avons reçu de votre part une proposition de la Fédération de l'UPA qui propose une configuration rectangulaire très allongée.

On indique à la page 1 du document de la Fédération de l'UPA et je cite : Cette configuration formerait un rectangle allongé d'environ 500 mètres par 470 mètres tel qu'il appert sur la photographie aérienne ci-jointe. Il y a sûrement une erreur car la superficie serait alors de 23,500 mètres carrés (23.5 hectares).

Par contre si l'on se fie au plan fourni, on présume que la superficie serait de ± 60 mètres de largeur par ± 470 mètres de longueur.

Or, on constate par cette configuration :

- Que tout le long du 470 mètres de longueur, il y a un fossé (avec servitude) ou l'on doit conserver une bande libre de 3 mètres de distance afin de procéder au nettoyage au besoin (Romain Trudeau, inspecteur, St-Michel). Ce fossé s'étend du chemin Rhéaume jusqu'au Ruisseau de la Saline (indiquer sur le plan en couleur verte).
- On devra prévoir un chemin d'accès de 8 mètres de largeur dû à cette configuration (couleur verte sur le plan).
- Les bâtiments se retrouveront très éloignés. Il y aura perte d'efficacité.
- Augmentation de la manutention des produits et risques plus grands de déversements.

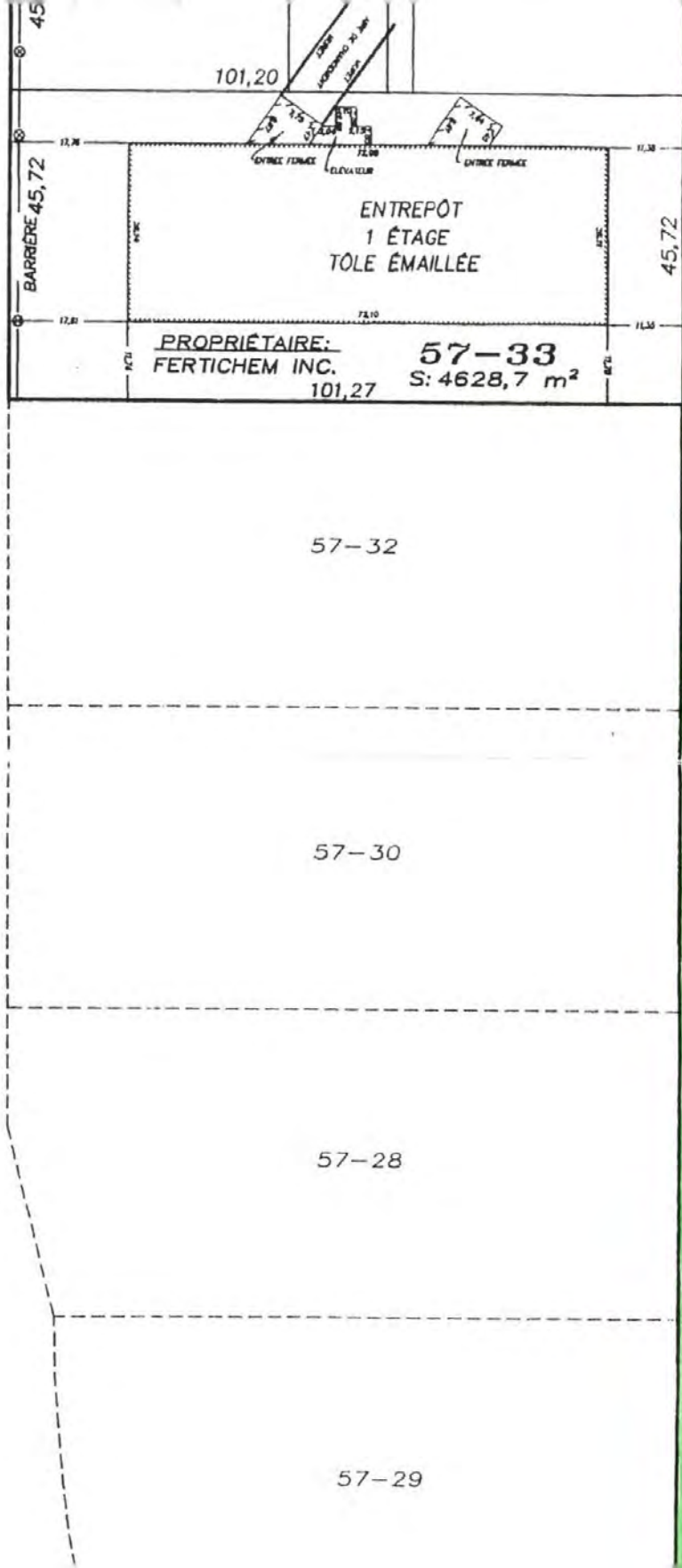
- L'installation de clôtures se ferait sur une distance de ± 470 mètres de longueur, elles seraient beaucoup moins efficaces augmentant les risques de vol et de vandalisme.
- Dans les nouveaux bâtiments projetés, il y aura un bâtiment réservé aux employés qui seront beaucoup plus nombreux ... nouvelle cafétéria, toilettes, douches près des lieux de travail. Nous devons avoir recours à un nouveau puits artésien ainsi qu'un nouveau champ d'épuration. Ils seront difficiles à installer de par cette configuration d'autant plus qu'on se doit de respecter une distance de 30 mètres entre eux (note 5).
- La circulation des véhicules tels camions, chargeurs, chariots-élévateurs sera plus à risques (accidents) de par cette configuration.

En conclusion :

Fertichem demande à la Commission de maintenir l'autorisation partielle du 12 janvier 2007, qui correspond aux besoins réels d'expansion de l'entreprise.

58-87

4,57



LE FLOT DE CIRCULATION

10 000 VÉHICULES PAR JOUR
CIRCULENT SUR LE CHEMIN RHÉAUME
DE 400 À 500 VÉHICULES OU PIÉTONS
TRAVERSENT LE CHEMIN RHÉAUME
ENTRE LES EMPLACEMENTS DU CÔTÉ SUD ET NORD

56 PTIE
S: 61635,8 m²
PROPRIÉTAIRE:
9001-6023 QUÉBEC INC.

537,60

481,48

55 PTIE

fossé (avec servitude) 3 mètres

57 PTIE

CHEMIN DE FERME 8 mètres

57 PTIE

57,80

56-2

81,84

57 PTIE

A: 65,38
R: 203,06

56 PTIE

RUE PRINCIPALE

NOTE : Les distances mentionnées sur ce document sont en mètres et peuvent être converties en pieds en divisant par 0,3048 .

PLAN D'ENSEMBLE

Pelchat, Grenier, Roy
Arpenteur-géomètre

4450, Thibault, St-Hubert Qc J3Y7T9/676-0373
Rés.: 1300, Petite-Côte, St-Michel de Nap. Qc J0L2J0/454-4941
Téléphone Montréal: (514) 990-3156 Fax: 676-7379
Courrier électronique: pgdr@videotron.ca

Marcel Roy ag.



Greffes: R.Pelchat a.g./ G.Grenier a.g. / J.J. Amyot ing. a.g. / Partie H.J.Lemieux a.g. / E.E. Fluhman a.g.

Lot(s): 56 PTIE, 57-25 A, 57-27, 57-33 ET 58-79
Cadastre: PAROISSE DE SAINT-MICHEL-ARCHANGE
Circonscription foncière: SAINT-JEAN
Municipalité: PAROISSE DE SAINT-MICHEL

Marcel Roy
MARCEL ROY
Arpenteur-Géomètre

Signé à LONGUEUIL Le 21 juin 2006	Dessiné: H.N. Vérifié: <i>lu</i>	Copie conforme à l'original Emise le 21/06/06	Dossier: R.2748 Référence: R.15026 Minute: 10084 Dessin: R.14375.DWG
--------------------------------------	-------------------------------------	--	---

59-45

59-54

59-39 (RUE)

RUE RÉGOIRE
58- (RUE)

60,96

36,96

58-63

60,96

58-37

45,72

8,18

BÂTISSSE COMMERCIALE
1 ETAGE
BRIQUE, VINYLE ET
TOLE EMAILLÉE
NO. CIVIQUE: 560

BÂTISSSE
1 ETAGE
VINYLE

58-79
S: 11425,3 m²
PROPRIÉTAIRE:
FERTICHEM INC.

ENTRÉE SERVITUDE B.C. INSC. NO. 109,11

MONTRÉ AU PLAN DU CADASTRE ORIGINAL

CHEMIN RHÉAUME

57 PTIE

72

ENTRÉE

45,72

ENTRÉE

45,72

57-27
S: 4625,5 m²
PROPRIÉTAIRE:
FERTICHEM INC.

57-26
S: 4622,2 m²
PROPRIÉTAIRE:
FERTICHEM INC.

PROPRIÉTAIRE:
FERTICHEM INC.

57-25
S: 4619,0 m²

BÂTISSSE / 1 ETAGE
VINYLE ET
TOLE EMAILLÉE

BÂTISSSE
1 ETAGE
VINYLE ET TOLE EMAILLÉE

BASIN DE RÉTENSION

101,13

101,06

100,99

57-35

430-1, ETC.
(COPROPRIÉTÉ)

45,72

45,72

45,72

758,90

120,35

56 PTIE



PROCES-VERBAL

DATE ET ENDROIT : Longueuil, le 15 février 2007

IDENTIFICATION DU DOSSIER : 349106 – Municipalité de Saint-Michel

MEMBRES PRÉSENTS : Marie-Josée Gouin, vice-présidente
: Pierre Rinfret, commissaire

En raison de la proposition reçue de la Fédération de l'UPA Saint-Jean-Valleyfield, dans les délais impartis, la Commission suspend son délibéré jusqu'au 5 mars 2007 pour permettre aux parties concernées d'émettre des commentaires additionnels.

DÉCISION :

DÉLIBÉRÉ SUSPENDU jusqu'au **5 mars 2007**.


Marie-Josée Gouin, vice-présidente

p.j. Lettre datée du 9 février 2007 de la Fédération de l'UPA Saint-Jean-Valleyfield accompagnée d'une orthophoto.

c.c. Municipalité de Saint-Michel
M^e Louis-Victor Sylvestre, avocat
Fertichem inc.
9001-6023 Québec inc.
MRC Les Jardins-de-Napierville
Fédération de l'UPA Saint-Jean-Valleyfield



Fédération de l'UPA
de Saint-Jean-Valleyfield

11, rue St-Jean
Saint-Rémi (Québec) J4K 2J6
Tél. : (450) 454-6918
Fax : (450) 454-6918
E-mail : info@upa-stjean.com

Saint-Rémi, le 9 février 2007

CPTAQ

Madame Marie-Josée Gouin, vice-présidente

Monsieur Pierre Rinfret, commissaire

25, boul. La Fayette, 3^e étage

Longueuil (Québec) J4K 5C7

par télécopieur : 1-450-651-2258

**Objet : Dossier #349106 / Municipalité de Saint-Michel
MRC Les Jardins-de-Napierville**

Maître,

Pour faire suite à la réception du compte rendu de la demande et orientation préliminaire en date du 12 janvier 2007, la Fédération de l'UPA de Saint-Jean-Valleyfield désire vous transmettre ses observations additionnelles.

Après analyse, la Commission conclut que la demande devrait être autorisée partiellement, soit une superficie d'environ 2,5 hectares afin de conserver libre de tout usage non agricole une bande de 10 mètres de largeur par 228 mètres de longueur.

La fédération maintient son opinion à l'effet que la présente demande occasionnerait une perte de productivité agricole, affecterait de façon majeure l'homogénéité du secteur et pourrait susciter un effet d'entraînement pour les parties agricoles contiguës. Bref, une autorisation à cette demande crée de nombreux impacts négatifs sur le territoire et les activités agricoles.

Après avoir analysé les observations et l'orientation préliminaire de la Commission, nous croyons que la bande de 10 mètres ne serait pas suffisante pour maintenir à cet endroit de manière pérenne une réelle activité agricole. L'enclave créée de la partie du lot à droite de la superficie autorisée sera grandement fragilisée. Pour éviter cette situation et rencontrer les besoins de la compagnie, nous proposons de retirer la partie correspondant à la deuxième moitié au nord du lot 56 pour consentir la partie : ayant à l'ouest la moitié de la superficie visée actuellement demandée, au sud la zone non agricole, à l'est la limite de la propriété résidentielle ayant façade sur le chemin Rhéaume (route 221) et au nord la deuxième moitié du lot 56. Cette configuration formerait un rectangle allongé, à partir du ruisseau Lasaline jusqu'aux limites résidentielles du chemin Rhéaume, d'environ 500 mètres par 470 mètres tel qu'il appert sur la photographie aérienne ci-jointe. Selon nous, cette suggestion pourrait s'avérer être une solution de moindre impact sur l'agriculture et qui permet à la demanderesse de satisfaire ses besoins.

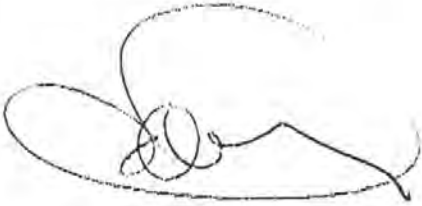


49106

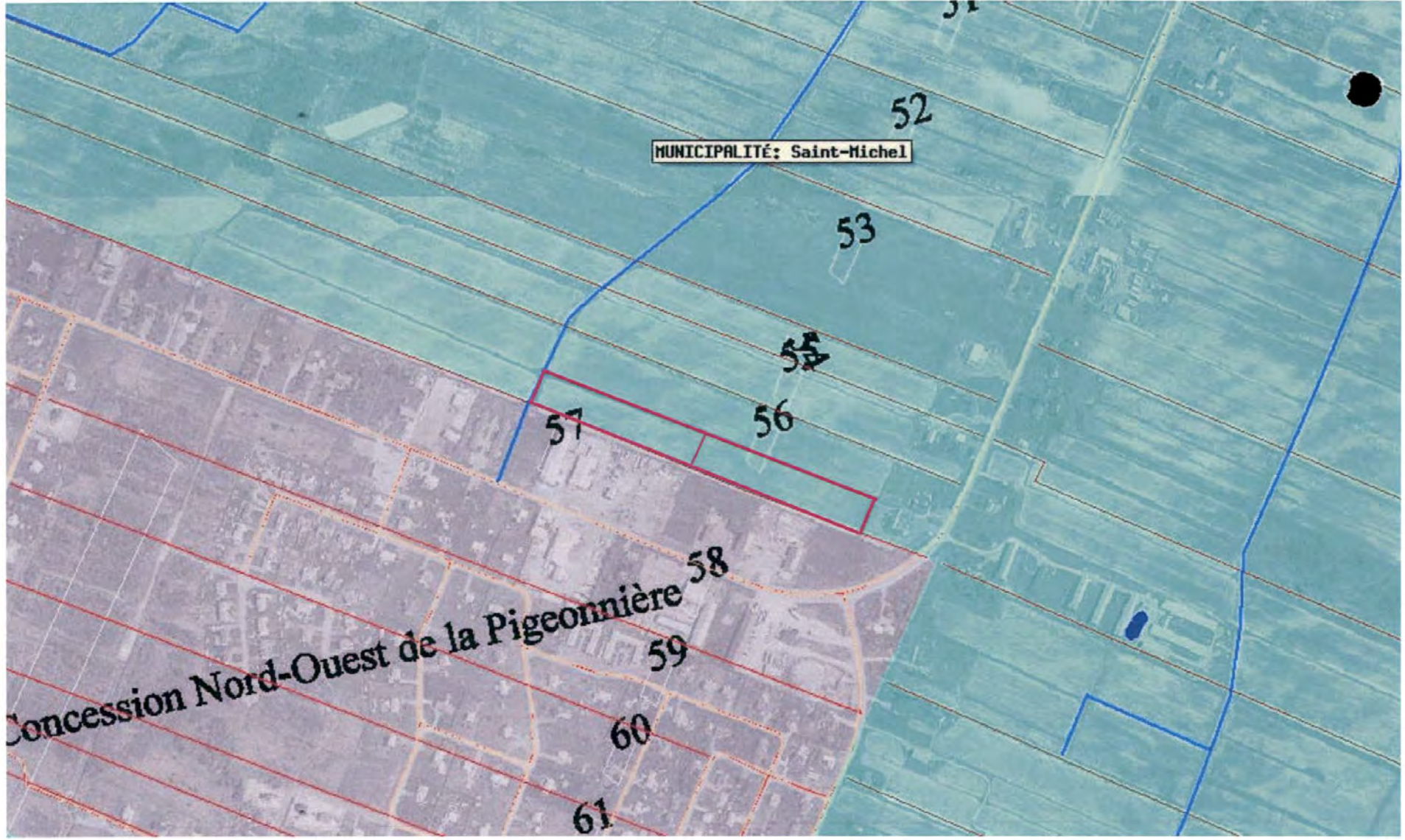
2

La Fédération de l'UPA de Saint-Jean-Valleyfield demande donc respectueusement à la Commission de tenir compte de cette proposition dans l'appréciation qu'elle fera de cette demande. Si des informations additionnelles sont nécessaires pour une meilleure compréhension de cette proposition et qu'une rencontre publique est nécessaire pour en mesurer la portée, c'est avec plaisir que nous y participerons.

Veillez agréer, Madame et Monsieur les Commissaires, l'expression de mes sentiments distingués.



Pierre Caza, directeur
Service de l'action syndicale
et du développement agricole



MUNICIPALITÉ: Saint-Michel

Concession Nord-Ouest de la Pigeonnière

349102



Fédération de l'UPA
de Saint-Jean-Valleyfield

6, rue du 25/06
Saint-Jean-Valleyfield, Qc J3J 2P9
Tél. (450) 454-2115
Fax. (450) 454-0000
upa@st-jean-valleyfield.qc.ca

Saint-Rémi, le 4 décembre 2006

CPTAQ

Maître Lisette Joly, avocate
Direction des affaires juridiques
25, boul. La Fayette, 3^e étage
Longueuil (Québec) J4K 5C7

par télécopieur : 1-450-651-2258

**Objet : Dossier #349106 / Municipalité de Saint-Michel
MRC Les Jardins-de-Napierville**

Maître,

Par la présente, la Fédération de l'UPA de Saint-Jean-Valleyfield désire vous transmettre son avis sur le dossier ci-haut mentionné. Cette demande vise l'exclusion de la zone agricole d'une partie du lot 56. Le projet consiste à agrandir un terrain industriel dans le but de consolider les opérations d'une entreprise sur une superficie de 2,73 hectares.

Faisant suite à notre analyse de la demande en regard des critères formulés à l'article 62 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, nous considérons que la preuve n'est pas suffisante pour conclure que l'autorisation recherchée n'aura aucun impact sur la zone agricole permanente.

En effet, le terrain visé est en culture et le potentiel agricole des sols est majoritairement de classe 2 et parfois de classe 4. Il s'agit là d'une ressource de haut potentiel et l'usage autre qu'agricole occasionnera certes, une perte de productivité agricole.

La parcelle visée s'insère dans un milieu agricole homogène où il se fait de l'agriculture de façon active et dynamique, se caractérisant principalement par de grands espaces voués à la production céréalière et à la production horticole. La demande affecterait de façon majeure l'homogénéité du secteur sous étude puisqu'elle consoliderait une activité industrielle spécifique au détriment des activités agricoles présentes sur le lot visé et ceux avoisinants.

De plus, l'autorisation recherchée modifierait l'intégrité du régime agraire actuel en créant trois parties de lots dans une zone agricole homogène. Il s'agit d'une amorce importante à la déstructuration du milieu.



Protégeons
nos terres agricoles

#349106

2

Cette déstructuration entraînera la création d'une nouvelle limite arrière des lots. Nous pouvons donc anticiper un effet d'entraînement de part et d'autres du site visé pour ainsi voir disparaître l'activité agricole sur le lot 56.

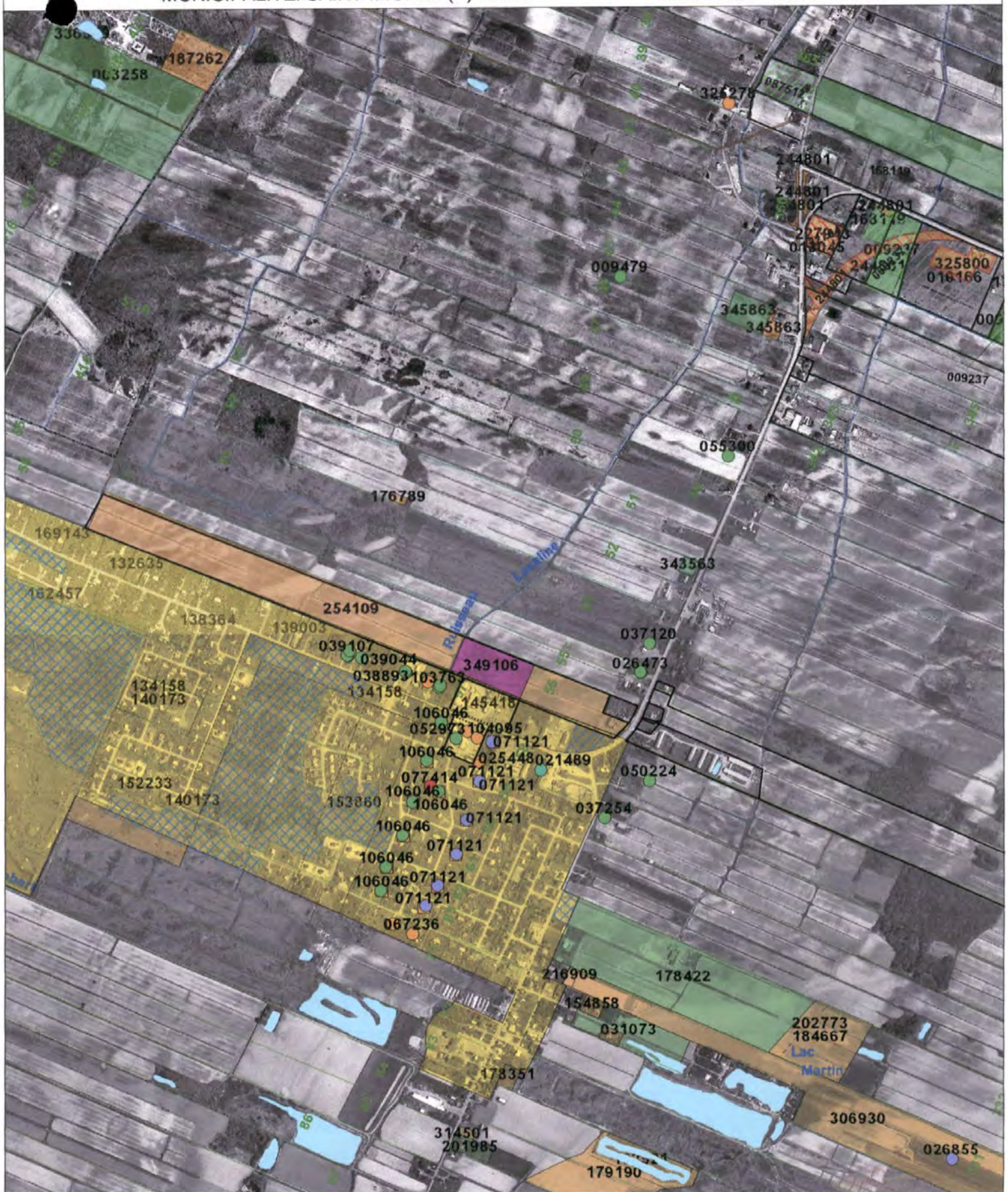
Au niveau de la protection du territoire agricole, le schéma d'aménagement de la MRC Les Jardins-de-Naperville n'est guère plus rassurant. La MRC travaille avec un outil de planification datant de 1988. Cette vision régionale non-actualisée comporte certes des orientations visant la protection du territoire agricole mais on dénote l'absence d'encadrement pour l'implantation d'usages autres qu'agricoles en zone agricole.

La Fédération de l'UPA de Saint-Jean-Valleyfield demande donc respectueusement à la Commission de ne pas faire droit à la présente demande d'exclusion.

Veillez agréer, Maître, l'expression de mes sentiments distingués.



Pierre Caza, directeur
Service de l'action syndicale
et du développement agricole



Impression : 2006-11-02 15:23:14

Échelle 1:15000

Photo # Q00-803-091

Prise de vue : 2000-05-16

- Zone non agricole
- Terrain visé
- Limite de propriété

- Résidence
- Ferme / bâtiment agricole
- Commerce, industrie, institution
- Autorisation
- Refus

INFORMATIONS SUR LE TERRITOIRE

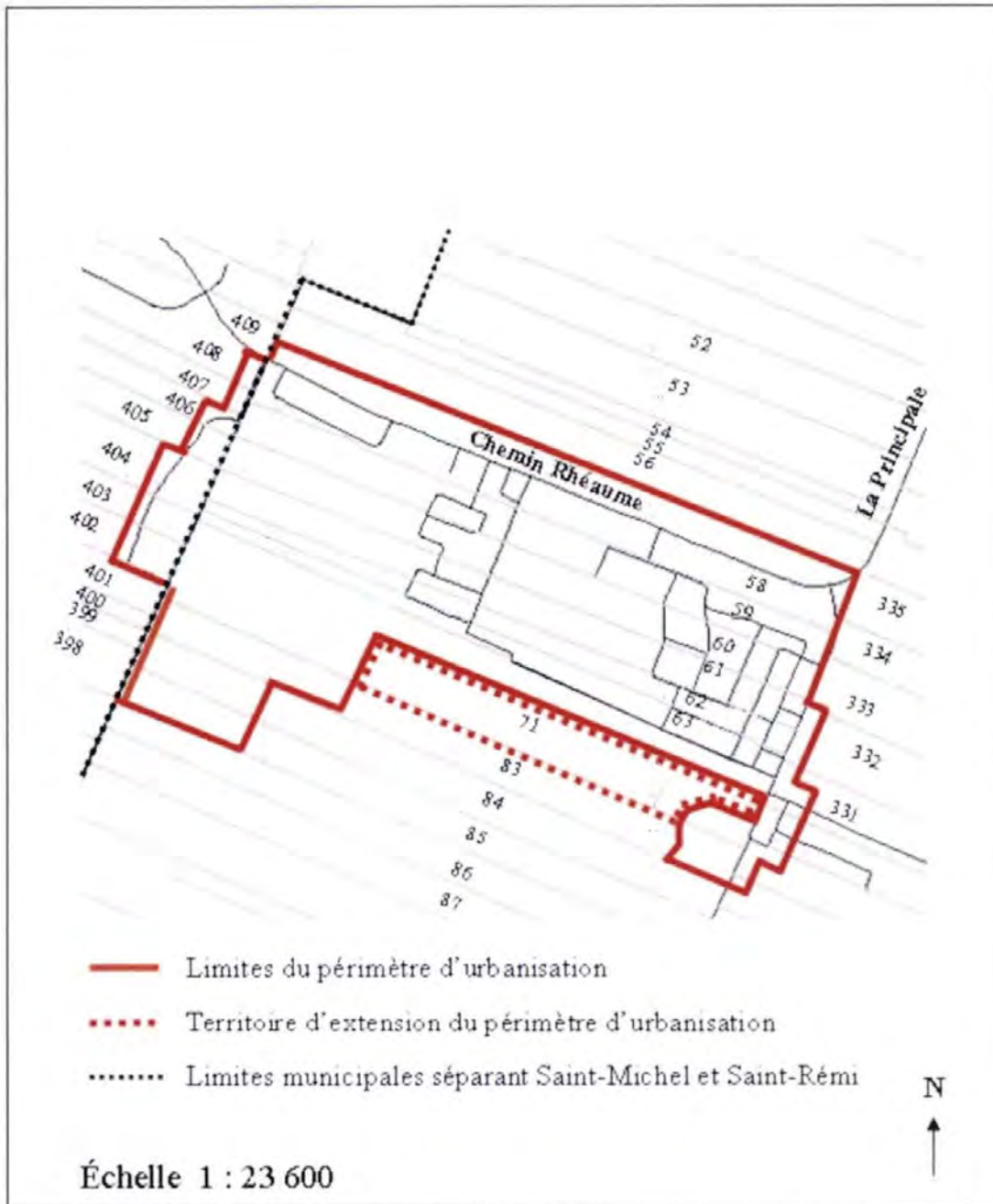
- N Communauté métropolitaine
- N AR OU RMR
- O Pourtour (AR, RMR, CM)

- O REA : annexe II, III, IV ou V
- N MRC ressource
- O Politique de la ruralité

INFORMATIONS SUR LA MUNICIPALITÉ

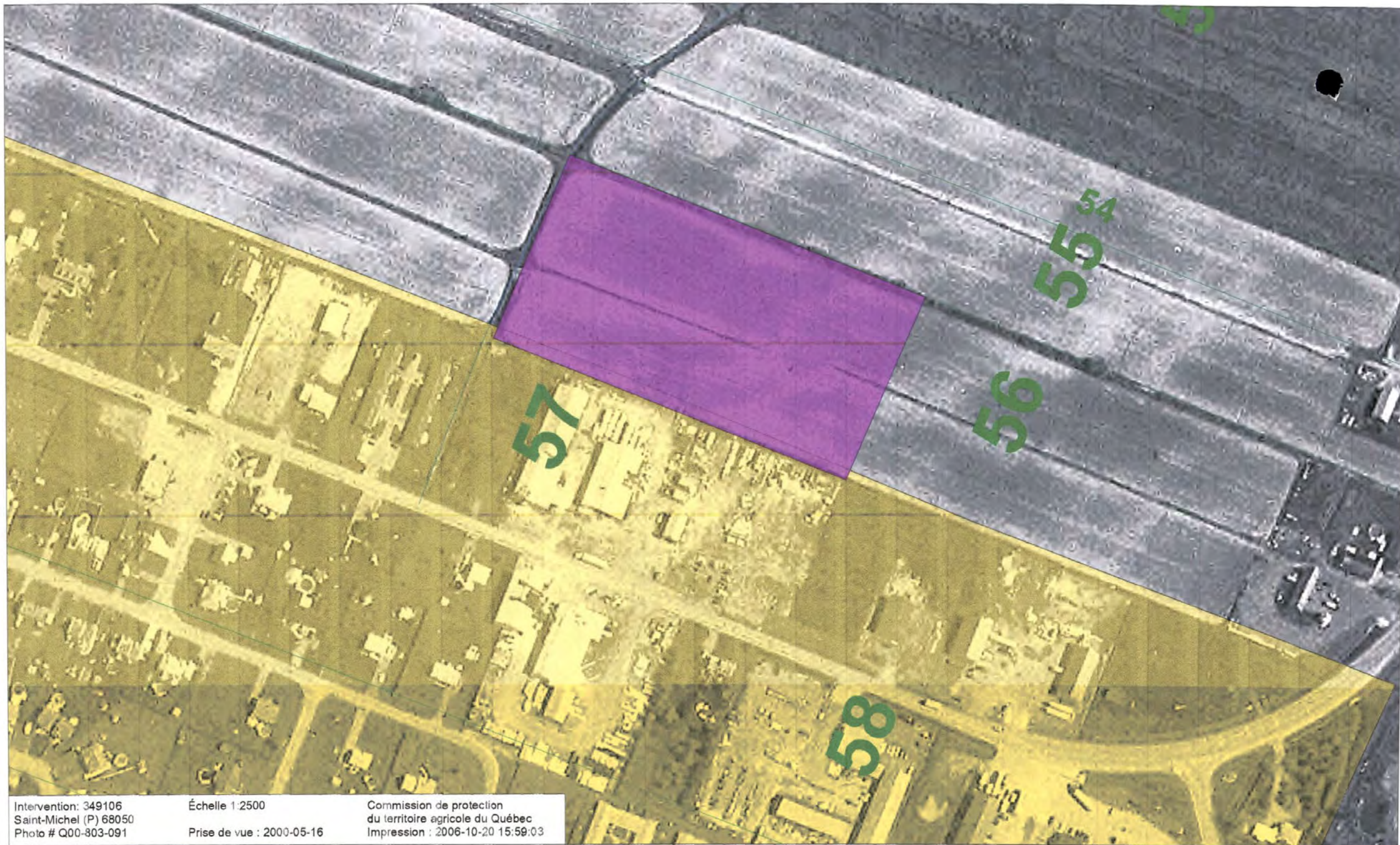
- I Rejet art. 61.1
- N Art. 59 en traitement
- N Art. 59 en vigueur

LES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION - CENTRE RURAL DE SAINT-MICHEL



MRC des Jardins-de-Napierville

Planche no 83



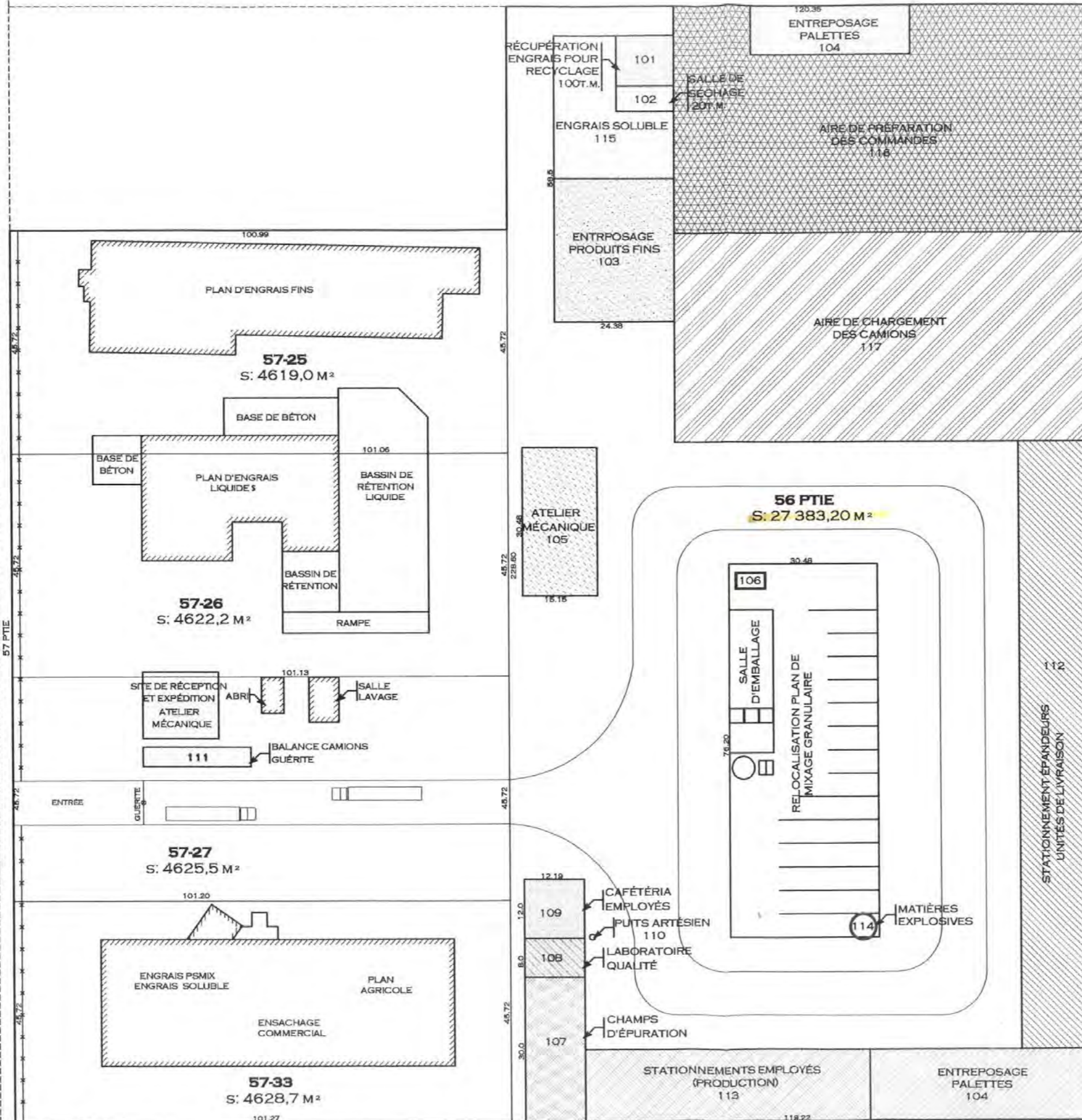
Intervention: 349106
Saint-Michel (P) 68050
Photo # Q00-803-091

Échelle 1:2500
Prise de vue : 2000-05-16

Commission de protection
du territoire agricole du Québec
Impression : 2006-10-20 15:59:03

PROJET D'EXPANSION FERTICHEM

CHEMIN RHÉAUME



LÉGENDE DES ANNÉES:

- 2007 101-102-104-107-108-109-110-113
- 2008 106-112-116-117
- 2009 106 (2E ÉTAGE)-111-115- (SEMI-AUTOMATISATION ENSACHAGE)
- 2010 103-105
- 2011 AUTOMATISATION ENSACHAGE

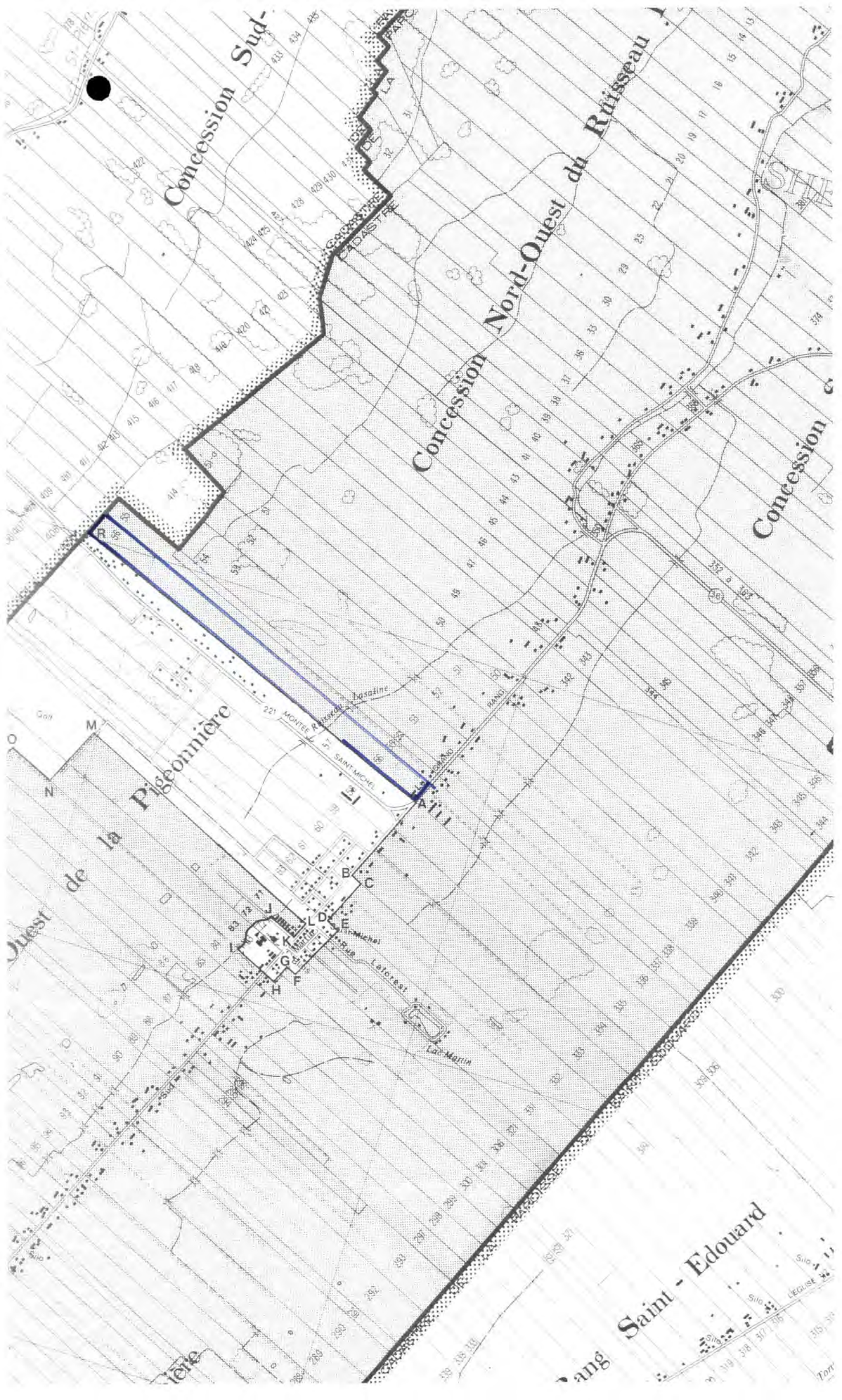
LISTE DES DIFFÉRENTES ZONES:

- 101 RÉCUPÉRATION ENGRAIS POUR RECYCLAGE 100T.M.
- 102 SALLE DE SÉCHAGE 20T.M.
- 103 ENTREPOSAGE PRODUITS FINS
- 104 ENTREPOSAGE PALETTES
- 105 ATELIER MÉCANIQUE
- 106 **106** RELOCALISATION PLAN MIXAGE UREE LOT 58-79 (AJOUT D'UN 2E ÉTAGE EN 2009)
- 107 CHAMPS D'ÉPURATION
- 108 LABORATOIRE DE QUALITÉ
- 109 CAFÉTÉRIA EMPLOYÉS
- 110 PUIXS ARTÉSIEN
- 111 BALANCE CAMION ET GUÉRITE
- 112 STATIONNEMENT UNITÉS DE LIVRAISON
- 113 STATIONNEMENT EMPLOYÉS
- 114 **114** RELOCALISATION NITRATE AMONIUM
- 115 PLAN MIXAGE ENGRAIS SOLUBLES "PHIDALELPHIE"
- 116 AIRE DE PRÉPARATION DES COMMANDES
- 117 AIRE DE CHARGEMENT DES CAMIONS

FERTICHEM INC.
560 CHEMIN RHÉAUME
ST-MICHEL, QC.
JOL 2J0

PLAN D'AMÉNAGEMENT
PROJETÉ
2007-2011

DESSINÉ PAR:
JOSÉE-ANN TREMBLAY
21 AOÛT 2006



Concession Sud-

Concession Nord-Ouest du Ruisseau

Concession

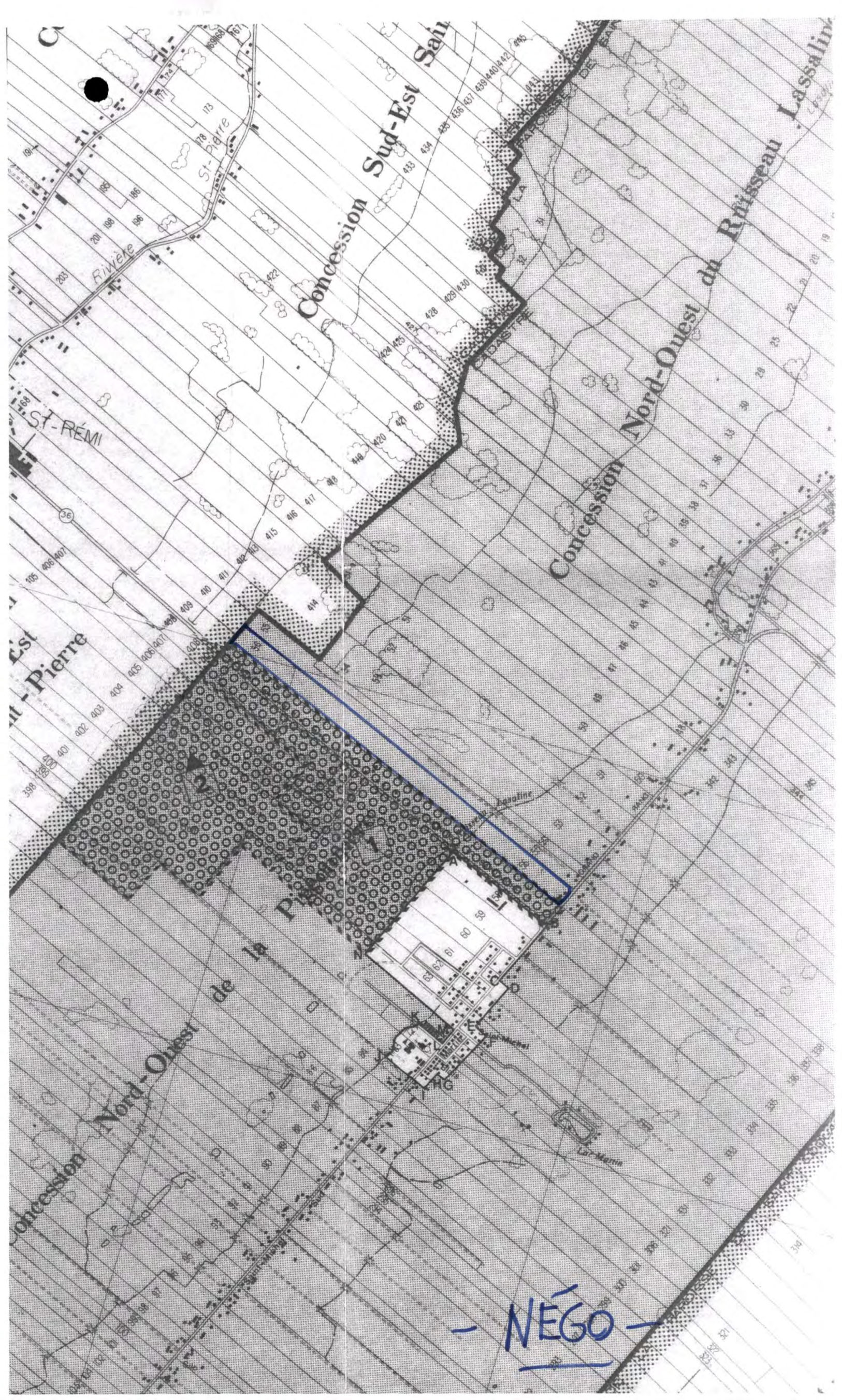
de la Pigeonnière

ang Saint - Edouard

tere

LEGISE

Torr



G

Rivière
ST-PIERRE
178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203

ST-RÉMI

Est
-Pierre

Concession Nord-Ouest de la P...
398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500

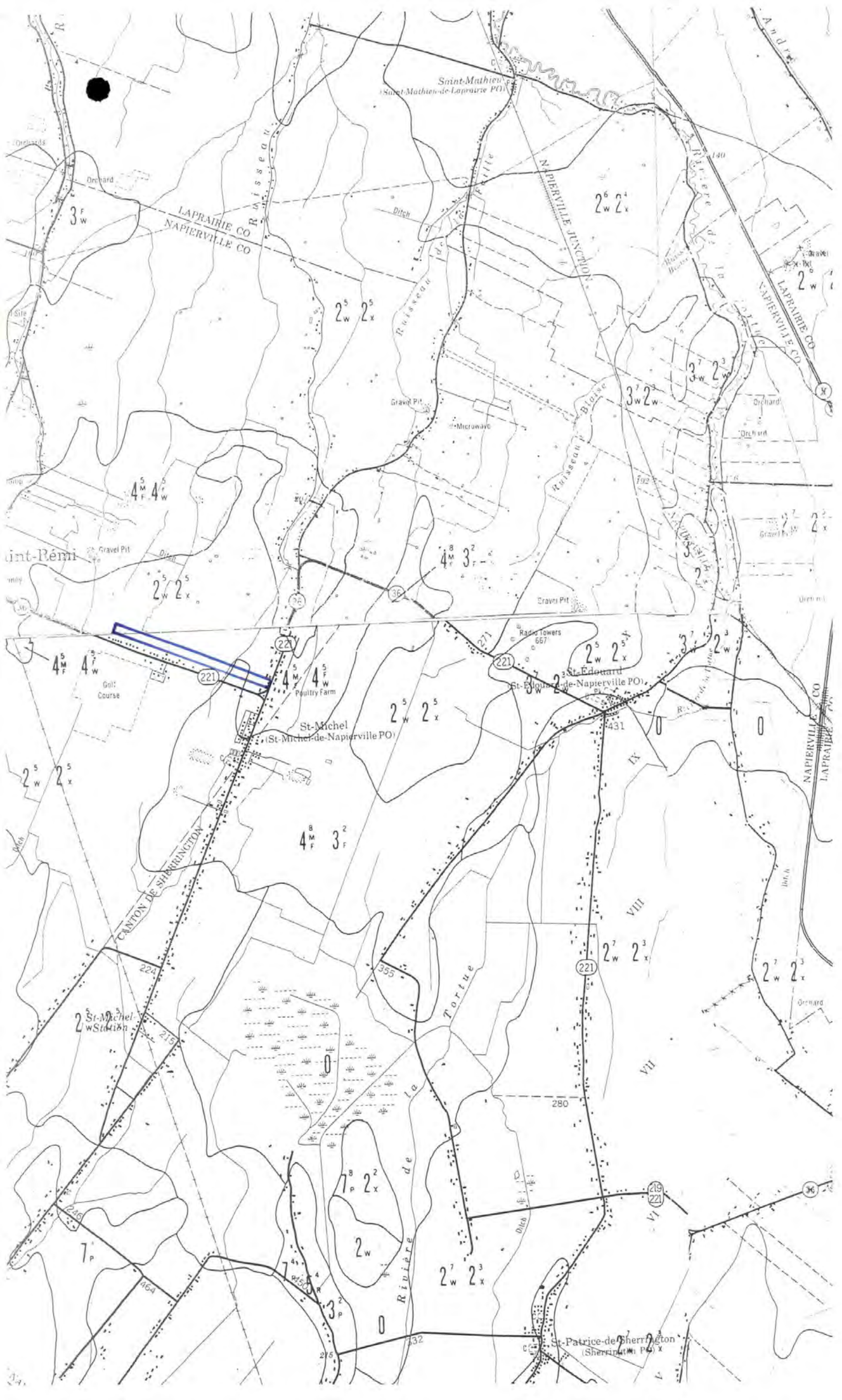
Concession Sud-Est Sain

Concession Nord-Ouest du Ruisseau Lassaline

AG
50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Lac-Mann

- NÉGO -



Saint-Mathieu
(Saint-Mathieu-de-Laprairie PO)

LAPRAIRIE CO
NAPIERVILLE CO

NAPIERVILLE JUNCTION

LAPRAIRIE CO
NAPIERVILLE CO

Saint-Rémi

St-Michel
(St-Michel-de-Napierville PO)

St-Edouard
(St-Edouard-de-Napierville PO)

CANTON DE SHERRINGTON

NAPIERVILLE CO
LAPRAIRIE CO

VIII

VII

St-Michel
w Station

St-Patrice-de-Sherrington
(Sherrington PO)



Remis au service de Gestion des Dossiers

19 OCT. 2006

G.P.T.A.Q.

Napierville, le 12 octobre 2006

361, Saint-Jacques
C.P. 1030
Napierville, Québec
J0J 1H0

Téléphone
450-245-7527
514-990-5586

Télécopieur
450-245-0596

Courriel
info@mrcjardinsdenapierville.ca

Commission de protection du territoire agricole du Québec
a/s de Madame Sylvie Émond
25, boul. Lafayette
Édifice de Bienville, 3e étage
Longueuil (Québec)
J4K 5C7

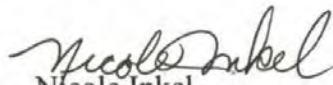
OBJET : Demande d'exclusion de la municipalité de Saint-Michel
Votre dossier numéro 349106
Lot 56 ptie, Cadastre de la Paroisse de Saint-Michel-Archange

Madame,

Le Conseil de la MRC des Jardins-de-Napierville a adopté, lors de son assemblée régulière du 11 octobre dernier, la résolution 2006-10-178, par laquelle la MRC confirme et réitère son appui à la demande d'exclusion de la municipalité de Saint-Michel tout en tenant compte des objectifs du schéma d'aménagement, des dispositions du document complémentaire et des mesures de contrôle intérimaire..

Nous joignons copie de ladite résolution à la présente.

Anticipant le tout à votre satisfaction, nous vous prions d'agréer l'expression de nos sentiments distingués.


Nicole Inkel
Directrice générale et
Secrétaire- trésorière

NI/lg

19 OCT. 2006

C.P.T.A.Q.

Extrait des minutes d'une séance régulière du Conseil de la Municipalité régionale de comté des Jardins-de-Napierville tenue à l'Édifice du Comté, mercredi le 11 octobre 2006 à 20 heures, et à laquelle étaient présents :

- Monsieur Camille Beaudin, maire
- Monsieur André Garceau, maire
- Monsieur Clément Lemieux, maire
- Monsieur Roger Lussier, maire
- Monsieur André Tremblay, maire
- Monsieur Paul Viau, maire suppléant
- Monsieur Alain Fredette, maire
- Monsieur André Giroux, maire
- Monsieur Michel Lussier, maire
- Monsieur Drew Somerville, maire

Le conseil de la Municipalité régionale de comté siégeant avec quorum sous la présidence de Monsieur Michel Lavoie, maire et préfet.

Madame Nicole Inkel, directrice générale et secrétaire-trésorière, était présente, de même que quelques citoyens.

Résolution : 2006-10-178

DEMANDE D'EXCLUSION À LA CPTAQ
MUNICIPALITÉ SAINT-MICHEL

Considérant que la Municipalité de Saint-Michel, sur le territoire de la MRC, a déposé une demande d'exclusion auprès de la Commission de protection du territoire agricole du Québec, en regard d'une certaine partie du lot 56 du cadastre de la paroisse de Saint-Michel-Archange, dans la circonscription foncière de Saint-Jean, pour une superficie totale de 27 383,2 mètres carrés, le tout tel que plus amplement sur le plan et la description technique préparés par l'arpenteur-géomètre Marcel Roy en date du 4 juillet 2006 sous le numéro 15743 de ses minutes;

Considérant qu'antérieurement, le Conseil de la MRC avait été saisi de cette demande et avait attesté de la conformité des amendements à la réglementation municipale de Saint-Michel;

Considérant que le Conseil appuie et se rend aux conclusions du Conseil de Saint-Michel pour essentiellement les mêmes motifs;

Considérant que par cohérence administrative, il faille réitérer l'appui et l'attestation de conformité;

Considérant que, par ailleurs, les motifs invoqués par le Conseil municipal de Saint-Michel dans sa résolution adoptée le 4 juillet 2006 et portant le numéro 7-2007/175, sont bien fondés;

Par conséquent, il est proposé par M. André Giroux, appuyé par M. Michel Lussier et résolu unanimement :

D'INFORMER la Commission de protection du territoire agricole du Québec que la demande d'exclusion de la municipalité de Saint-Michel, selon la destination voulue des lieux, est entièrement conforme au schéma d'aménagement par l'intermédiaire de la réglementation de zonage et que le Conseil de la MRC des Jardins-de-Napierville appuie la demande d'exclusion et appuie aussi la réalisation du projet de l'agrandissement de l'établissement connu sous le nom de Fertichem Inc. sur le territoire de la municipalité de Saint-Michel.

Michel Lavoie, préfet
Nicole Inkel, directrice générale et
secrétaire-trésorière


Copie conforme

R
é
s
o
l
u
t
i
o
n

Roy, Laporte & Sylvestre

ANDRÉ ROY
JEAN-ROBERT LAPORTE
LOUIS-V. SYLVESTRE
CHANTAL MOREAU
FRANÇOIS CHARTRAND
JOCÉLYN ROY

REGROUPEMENT NOMINAL
Avocats
BARRISTERS & SOLICITORS



BERTHIERVILLE
620, RUE DE FRONTENAC,
BERTHIERVILLE, QUÉBEC,
CANADA J0K 1A0
TÉLÉPHONE : (450) 836-7066
TELECOPIEUR : (450) 836-1269

386, BOULEVARD MANSEAU
JOLIETTE, QC. J6E 3E1
TÉL. JOLIETTE : (450) 759-7788

Remis au service de Gestion des Dossiers

Berthierville, le 19 septembre 2006

20 SEP. 2006

Envoi par poste prioritaire

G.P.T.A.Q.

Commission de protection du territoire
Agricole du Québec
200, Chemin Ste-Foy, 2e étage
Québec (Québec)
G1R 4X6

A l'attention de Madame Sylvie Emond, ouverture des dossiers

Objet: Demande d'exclusion par Fertichem Inc.
Ptie 56, Paroisse de Saint-Michel-
Archange
Notre dossier: **LV-2168-09-04**

Madame,

Vous trouverez ci-joint copie du cahier de charges au soutien de la demande d'exclusion d'une certaine partie du lot 56 du cadastre de la Paroisse de Saint-Michel-Archange sur le territoire de la Municipalité de Saint-Michel à l'intérieur de la MRC Les Jardins-de-Napierville.

La superficie visée est de 27 383,2 mètres carrés.

Je joins aussi à la présente copie d'une demande de traitement de dossier et de décision par préséance.

De fait, la situation est extrêmement pressante pour les motifs qui sont exposés dans la procédure elle-même.

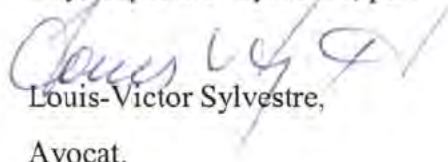
Je puis vous assurer, comme l'énonce la résolution de la Municipalité de Saint-Michel, que le projet est entièrement conforme à la réglementation municipale, laquelle est aussi conforme évidemment au schéma d'aménagement.

Toutefois, compte tenu de l'échange que nous avons eu, je requiers une résolution d'appui du conseil de la MRC les Jardins-de-Napierville au soutien de cette demande d'exclusion logée par la Municipalité de Saint-Michel.

Afin d'éviter des délais indus, je vous saurais gré d'acheminer le dossier à Longueuil pour qu'il soit traité aussi rapidement que possible.

Espérant le tout conforme et vous remerciant de votre bonne collaboration, recevez, Madame, l'assurance de mes salutations respectueuses et distinguées.

Roy, Laporte & Sylvestre, par:


Louis-Victor Sylvestre,
Avocat.

LVS\mm

Pièces jointes:

- . Recueil comportant la demande d'exclusion de la Municipalité de Saint-Michel;
- . Demande de traitement et de décision par préséance;
- . Chèque payable au Ministre des finances, au montant de [REDACTED] \$.

c.c. Municipalité de Saint-Michel

Roy, Laporte & Sylvestre

20 SEP. 2006

C.P.T.A.Q.

C-

MUNICIPALITÉ DE SAINT-MICHEL

1700, rue Principale
Saint-Michel (Québec) J0L 2J0

Demanderesse

ET

MRC Les Jardins-de-Napierville
361, rue Saint-Jacques, C.P. 1030
Napierville (Québec) J0J 1L0

Fédération UPA St-Jean-Valleyfield
6, rue du Moulin
Saint-Rémi (Québec)
J0L 2L0

Syndicat de l'UPA Saint-Rémi
591, St-Régis Nord
Saint-Constant (Québec)
J5A 2E7

C.L.D. des Jardins-de-Napierville
361, rue Saint-Jacques, C.P. 309
Napierville (Québec)
J0J 1L0

Mis en cause

FERTICHEM INC.
560, rue Rhéaume
Saint-Michel (Québec) J0L 2J0

Mis en cause – principal intéressé

9001-6023 Québec Inc.
122, rue Dubois
Saint-Rémi (Québec)
J0L 2L0

Mis-en-cause - propriétaire

**DEMANDE DE TRAITEMENT ET DE DÉCISION
PAR PRÉSENCE**

1. La Municipalité de Saint-Michel est une municipalité rurale et agricole sise sur le territoire de la MRC Les Jardins-de-Napierville. Elle compte sur son territoire plusieurs entreprises mais la plus importante d'entre elles est Fertichem Inc. Étant

donné que cette entreprise envisage un agrandissement et une nouvelle utilisation à des fins autres que l'agriculture sur un lot situé en zone agricole et contigu à la zone non-agricole de la municipalité, il est nécessaire de procéder par exclusion. La Municipalité de Saint-Michel, conformément à la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, se fait donc promoteur de cette demande pour le bénéfice de Fertichem Inc.

2. Fertichem Inc. est une entreprise oeuvrant dans le domaine des engrais à des fins de culture et d'agriculture.
3. Depuis plus d'un quart de siècle, elle est implantée à Saint-Michel, à l'intérieur de la MRC les Jardins-de-Napierville.
4. Au cours des dernières années, elle a procédé à d'importantes acquisitions et doit aujourd'hui rationaliser ses opérations sur le territoire de la Municipalité de Saint-Michel en zone agricole.
5. Confrontée à différents choix, elle a définitivement arrêté sa décision d'agrandir son site à Saint-Michel, en zone agricole.
6. Pour ce faire, de très nombreuses étapes administratives, techniques et financières ont été complétées avant de finaliser cette décision.
7. Plusieurs choix s'offraient dont, entre autres, un déménagement en Ontario qui a fini par être écarté récemment de façon définitive au bénéfice de Saint-Michel.
8. Fertichem Inc. a fait preuve, dans le contexte, de diligence dans les circonstances tout comme la municipalité.
9. Il est urgent que le dossier soit traité puisqu'elle doit satisfaire non seulement à des normes environnementales plus sévères mais aussi des normes de sécurité très astreignantes et ce pour le bénéfice de tous les citoyens et contribuables de Saint-Michel.
10. À cela s'ajoutent les problèmes liés au navettage sur le Chemin Rhéaume qui l'exposent à d'autant plus de risques que ses activités s'intensifient. Ces risques s'étendent aussi à l'ensemble des citoyens de Saint-Michel et des personnes de l'extérieur.
11. À défaut d'obtenir une décision rapide dans le courant du présent automne, de très sérieux problèmes d'exploitation, de rentabilité et de risques vont survenir et ne

pourront évidemment pas être réparables. Quant à la municipalité, elle ne veut pas perdre son plus important employeur.

12. À chacune des étapes de ce dossier, Fertichem Inc. et la municipalité ont fait preuve de diligence compte tenu des circonstances particulières de cette affaire.
13. La présente demande de traitement et de décision par préséance est bien fondée en faits et en droit.
14. Au soutien de la présente demande est versé l'affidavit de Monsieur Daniel Dancause.

POUR CES MOTIFS, PLAISE À LA COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC:

DE RECEVOIR la présente demande de traitement et de décision par préséance;

D'ACCUEILLIR la présente demande de traitement et de décision par préséance;

DE TRAITER le plus rapidement possible le dossier de demande d'exclusion;

D'ACCUEILLIR la demande d'exclusion;

DE PERMETTRE l'exclusion de la zone agricole de Saint-Michel d'une certaine partie du lot 56 du cadastre de la Paroisse de Saint-Michel-Archange, dans la circonscription foncière de Saint-Jean, le tout tel que plus amplement décrit sur le plan et la description technique préparés par l'arpenteur-géomètre Marcel Roy en date du 4 juillet 2006, sous le numéro 15631 de ses minutes.

BERTHIERVILLE, le 19 septembre 2006

Roy Laporte & Sylvestre

ROY, LAPORTE & SYLVESTRE, avocats
Procureurs de Fertichem Inc.

20 SEP. 2006

C.P.T.A.Q.

DEMANDE D'EXCLUSION

DE LA ZONE AGRICOLE

**DÉPOSÉE AUPRÈS DE
LA COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE
DU QUÉBEC**

PAR

LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-MICHEL

**POUR L'AGRANDISSEMENT
DE L'ÉTABLISSEMENT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL
FERTICHEM INC.**

À SAINT-MICHEL

CAHIER DE CHARGES

Au soutien de la demande

SEPTEMBRE 2006

Demande d'exclusion

**Me Louis-Victor Sylvestre, avocat
Roy, Laporte & Sylvestre
620, de Frontenac
Berthierville (Québec) J0K 1A0
Tél: (450) 836-7066
Fax: (450) 836-1269
ND: LV-2168**

TABLE DES MATIÈRES

<u>ONGLETS</u>		<u>PAGE</u>
1	RUBRIQUE 1 Identification;	4
2	RUBRIQUE 2 Description du projet faisant l'objet de la demande;	6
	- Annexe I Plan et description technique de Marcel Roy, a.g., datés du 4 juillet 2006, minute 15743;	9
3	RUBRIQUE 3 Démonstration et urgence du besoin;	10
	- Annexe II Affidavit de M. Daniel Dancause	11
4	RUBRIQUE 4 Disponibilité d'autres espaces appropriés aux fins visées par la demande;	12
5	RUBRIQUE 5 Emplacement visé par la demande et propriétaire actuel;	13
	- Annexe III Titre de propriété	14
6	RUBRIQUE 6 Localisation des emplacements visés par la demande d'exclusion;	15
	- Annexe IV Plan d'utilisation des lieux de Josée-Ann Tremblay, daté du 21 août 2006	16
	- Annexe V Plan de Marcel Roy, a.g., daté du 21 juin 2006, minute 15684	17
7	RUBRIQUE 7 Utilisation actuelle des emplacements visés par la demande;	18

Demande d'exclusion

Me Louis-Victor Sylvestre, avocat
Roy, Laporte & Sylvestre
620, de Frontenac
Berthierville (Québec) J0K 1A0
Tél: (450) 836-7066
Fax: (450) 836-1269
ND: LV-2168

TABLE DES MATIÈRES

<u>ONGLETS</u>			<u>PAGE</u>
8	RUBRIQUE 8	Description du milieu environnant;	19
9	RUBRIQUE 9	Conformité avec la réglementation municipale et régionale et résolutions introductives d'appui et de soutien à la demande d'exclusion;	20
	- Annexe VI	Résolution # 7-2006/175 de la Municipalité de Saint-Michel, datée du 4 juillet 2006	21
10	RUBRIQUE 10	Observations additionnelles;	22
11	RUBRIQUE 11	Informations supplémentaires;	23
	- Annexe VII	Liste des coordonnées des personnes intéressées	24

Demande d'exclusion

Me Louis-Victor Sylvestre, avocat
Roy, Laporte & Sylvestre
620, de Frontenac
Berthierville (Québec) J0K 1A0
Tél: (450) 836-7066
Fax: (450) 836-1269
ND: LV-2168

RUBRIQUE 1**IDENTIFICATION**

Remis au service de Gestion des Dossiers

20 SEP. 2006

G.P.T.A.**Identification de la demanderesse:****Municipalité de Saint-Michel**

1700, rue Principale

Saint-Michel (Québec) J0L 2J0

Téléphone: (450) 454-4502

Télécopieur: (450) 454-7598

Identification de la municipalité locale**MUNICIPALITÉ DE SAINT-MICHEL**

1700, rue Principale

Saint-Michel (Québec) J0L 2J0

A/S Madame Micheline Lemay, secrétaire municipale

Téléphone: (450) 454-4502

Télécopieur: (450) 454-7598

Identification de la M.R.C.**MRC Les Jardins-de-Napierville**

361, rue Saint-Jacques, C.P. 1030

Napierville (Québec) J0J 1L0

A/S M. Gilles Desgroseillers, responsable de l'aménagement

Téléphone: (450) 245-7527

Télécopieur: (450) 245-0596

Identification du principal intéressé par le projet**FERTICHEM INC.**

560, rue Rhéaume

Saint-Michel (Québec) J0L 2J0

Monsieur Daniel Dancause, d.g.

Téléphone: 1-800-363-9436

Télécopieur: (450) 454-6558

Demande d'exclusion

**Me Louis-Victor Sylvestre, avocat
Roy, Laporte & Sylvestre
620, de Frontenac
Berthierville (Québec) J0K 1A0
Tél: (450) 836-7066
Fax: (450) 836-1269
ND: LV-2168**

IDENTIFICATION

(suite)

Identification du propriétaire et mis en cause

9001-6023 Québec Inc.
122, rue Dubois
Saint-Rémi (Québec)
J0L 2L0
Téléphone: 1-800-363-9436
Télécopieur: 450-454-6558

Identification du mandataire

ME LOUIS-VICTOR SYLVESTRE, avocat
Roy, Laporte & Sylvestre
620, rue Frontenac
Berthierville (Québec) Canada J0K 1A0
Téléphone: (450) 836-7066
Télécopieur: (450) 836-1269

Demande d'exclusion

Me Louis-Victor Sylvestre, avocat
Roy, Laporte & Sylvestre
620, de Frontenac
Berthierville (Québec) J0K 1A0
Tél: (450) 836-7066
Fax: (450) 836-1269
ND: LV-2168

RUBRIQUE 2

DESCRIPTION DU PROJET FAISANT L'OBJET DE LA DEMANDE

Fertichem Inc. est une entreprise agro-industrielle qui se spécialise dans la fabrication, le mélange et la distribution de fertilisants. ✓

De fait, une partie importante des ventes de fertilisants de Fertichem Inc. se réalise parmi les producteurs horticoles, maraîchers et céréaliers du Québec et du Canada. Étant situé à l'intérieur d'une MRC très agricole, Les Jardins de Napierville, la localisation est fort importante tant par la proximité d'une part importante de la clientèle que par l'accessibilité des différents marchés canadiens et américains en plus d'être à proximité des voies routières, ferroviaires et maritimes. ✓

Fertichem Inc. dessert, en plus des agriculteurs, les paysagistes, les pépiniéristes, les municipalités et les terrains de golf. ✓

En outre, une partie des produits, fort de l'expertise acquise, est exportée en Europe, en Afrique du Nord, en Argentine et au Brésil. ✓

En ce qui concerne les États-Unis, Fertichem Inc. bénéficie déjà de contrats et prévoit un accroissement marqué de ses ventes au sud de la frontière.

Essentiellement, la force de l'entreprise repose sur la qualité de ses produits, l'expertise et les connaissances de son personnel et les aptitudes de sa direction à regrouper plusieurs types de fertilisants et de méthodes de fertilisation sur un seul et même site.

Le premier établissement de Fertichem Inc. fut érigé sur le lot 58-79 de la Municipalité de St-Michel. Il s'agissait, à l'époque, du seul lot commercial et industriel disponible à St-Michel. En 1981, suite à une exclusion de la zone agricole suite aux négociations entre la municipalité et la Commission de protection du territoire agricole du Québec, une lisière de terrain du côté Nord de la route 221 est devenue disponible. Elle ne faisait plus partie de la zone agricole. D'où l'expansion de ce côté, l'autre côté étant voué au résidentiel.

Fertichem Inc. a donc procédé à l'acquisition des terrains en face de son établissement principal, soit les lots 57-25, 57-26, 57-27 et 57-33 du cadastre de la Paroisse de Saint-Michel-Archange, circonscription foncière de Saint-Jean, ce qui lui a permis de produire un nouveau type de

Demande d'exclusion

**Me Louis-Victor Sylvestre, avocat
Roy, Laporte & Sylvestre
620, de Frontenac
Berthierville (Québec) J0K 1A0
Tél: (450) 836-7066
Fax: (450) 836-1269
ND: LV-2168**

fertilisant à granulométrie différente tout en établissant de nouveaux procédés de fabrication. Il n'était laissé aucun autre choix à l'entreprise que d'aller de l'autre côté de la route 221 compte tenu de l'absence d'espace approprié disponible en continuité avec l'usine telle qu'elle existait en 1979. Il va sans dire que le navettage de chaque côté de la route 221 a créé un problème de sécurité en raison du va et vient des véhicules, des clients, du personnel et des fournisseurs. Au cours des années, ce premier problème s'est sérieusement aggravé comme nous le verrons ci-après.

Actuellement, il se trouve une plus grande activité du côté sud du chemin Rhéaume (route 221), puisqu'une tour de produits en vrac d'une capacité de deux cents tonnes métriques y est installée depuis le début des activités de l'entreprise. Elle est en voie d'être déménagée.

Compte tenu de la vocation résidentielle du voisinage immédiat de la portion Sud de l'usine, un réaménagement de ses installations industrielles est prévu et planifié pour 2007. L'objectif est à la fois d'accroître la capacité industrielle tout en éloignant les équipements nuisibles de la zone résidentielle de St-Michel. Cela serait à la fois plus sécuritaire et plus efficace.

À cet aspect de sécurité publique tant pour le personnel que pour le voisinage résidentiel, s'ajoute qu'en septembre 2004, Fertichem Inc. a fait l'acquisition de la compagnie Nutrite qui œuvre dans le même domaine à la différence qu'elle est spécialisée dans les pelouses et les jardins.

Par ailleurs, en 2005, Fertichem Inc. a fait l'achat de l'équipement d'une usine de fertilisants solubles qui était située en Pennsylvanie et, compte tenu de cette acquisition, il lui faut ériger de nouveaux équipements liés à la production d'engrais solubles et ce dans le courant de la présente année, soit à l'automne 2006.

Du fait des acquisitions telles que ci-haut relatées, par manque d'espace, l'entreprise a dû louer des entrepôts d'une superficie d'approximativement 20 000 pieds carrés à St-Rémi de Napierville. Cette contrainte occasionne de très nombreux inconvénients en plus d'accroître les risques d'accidents, de vols et d'incendies. Évidemment, il se trouve aussi un dédoublement dans les frais de transport, de déménagement et de manipulation. D'où de sérieuses pertes d'efficacité, des problèmes de sécurité accrus et une qualité des produits et services qu'il faut améliorer.

L'acquisition de Nutrite joint à l'élargissement des activités de l'entreprise surcharge substantiellement l'usine telle qu'elle fonctionne actuellement à St-Michel. Déjà, en 2005, le chiffre d'affaires de l'entreprise avait triplé par rapport à 2004, tant du fait de la croissance interne que des acquisitions.

Demande d'exclusion

**Me Louis-Victor Sylvestre, avocat
Roy, Laporte & Sylvestre
620, de Frontenac
Berthierville (Québec) J0K 1A0
Tél: (450) 836-7066
Fax: (450) 836-1269
ND: LV-2168**

Le projet consiste donc à agrandir, consolider et faciliter les opérations en sol québécois à St-Michel. De plus s'ajoute la nécessité de relocaliser le site d'entreposage et de manipulation du nitrate d'ammonium et ce, de façon plus que pressante et définitive.

Il est en conséquence nécessaire d'exclure 27 383,2 mètres carrés sur partie du lot 56 dudit cadastre, tel qu'indiqué sur le plan versé à l'annexe 1 de la présente demande d'exclusion, plan préparé par l'arpenteur-géomètre Marcel Roy en date du 4 juillet 2006 sous le numéro 15743 de ses minutes.

Demande d'exclusion

**Me Louis-Victor Sylvestre, avocat
Roy, Laporte & Sylvestre
620, de Frontenac
Berthierville (Québec) J0K 1A0
Tél: (450) 836-7066
Fax: (450) 836-1269
ND: LV-2168**

ANNEXE I

Plan

PLAN ET DESCRIPTION TECHNIQUE
de la superficie en demande d'exclusion
de la zone agricole, sur partie du lot 56 pour une superficie de
27 383,2 mètres carrés.

Minute 15743 de Marcel Roy, a.g., daté du 4 juillet 2006

Demande d'exclusion

Me Louis-Victor Sylvestre, avocat
Roy, Laporte & Sylvestre
620, de Frontenac
Berthierville (Québec) J0K 1A0
Tél: (450) 836-7066
Fax: (450) 836-1269
ND: LV-2168

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

DESCRIPTION TECHNIQUE

CADASTRE: PAROISSE DE SAINT-MICHEL-ARCHANGE
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: SAINT-JEAN
MUNICIPALITÉ: PAROISSE DE SAINT-MICHEL
LOT(S): *Partie du lot 56*

Partie du lot 56

Une parcelle de terrain, de figure irrégulière, étant une partie du lot originaire **CINQUANTE-SIX (Ptie lot 56)**, bornée et décrite comme suit: vers le nord-ouest, par une autre partie du lot 56, mesurant le long de cette limite cent vingt mètres et trente-cinq centièmes (120,35); vers le nord-est, par une partie du lot 55, mesurant le long de cette limite deux cent vingt-huit mètres et soixante centièmes (228,60); vers le sud-est, par une autre partie du lot 56, mesurant le long de cette limite cent dix-neuf mètres et vingt-deux centièmes (119,22); vers le sud-ouest, par une partie du lot 57-33, 57-27, 57-26, 57-25 et 57-35, mesurant le long de cette limite deux cent vingt-huit mètres et soixante centièmes (228,60).

SUPERFICIE: 27 383,2 mètres carrés.

Rattachement : La limite sud-est est le prolongement vers le nord-est de la limite sud-est du lot 57-33 et la limite nord-ouest est le prolongement vers le nord-est de la limite nord-ouest du lot 57-35

Le tout tel que montré sur le plan ci-joint préparé par l'arpenteur-géomètre soussigné, le 4 juillet 2006, et portant le numéro 15743 de ses minutes.

Toutes les dimensions mentionnées dans la présente description technique sont en mètres (SI).

Signé à Longueuil, le 4 juillet 2006.

/mm
Dossier: R.15631 (R.2748)
Minute: 15743


MARCEL ROY,
Arpenteur-géomètre.

Vraie copie de l'original conservé en mon étude.
DONNÉ À LONGUEUIL, le 12/09/06.....


MARCEL ROY,
Arpenteur-géomètre.



Pelchat, Grenier, Roy
Arpenteur - Géomètre

56 PTIE

120,35

57-35



57-25

57-26

228,60

56 PTIE
S: 27383,2 m²

228,60

55 PTIE

57-27

57-33

119,22

56 PTIE

Date du levé: le 20 mars 2006 .

NOTE : Les distances mentionnées sur ce document sont en mètres et peuvent être converties en pieds en divisant par 0,3048 .

DESCRIPTION TECHNIQUE

Pelchat, Grenier, Roy
Arpenteur-géomètre

4450, Thibault, St-Hubert Qc J3Y7T9/676-0373
Rés.: 1300, Petite-Côte, St-Michel de Nap. Qc J0L2J0/454-4941
Téléphone Montréal: (514) 990-3156 Fax: 676-7379
Courrier électronique: pgdr@videotron.ca

Marcel Roy a.g.



Greffes: R.Pelchat a.g./ G.Grenier a.g. /J.J. Amyot ing. a.g. /Partie H.J.Lemieux a.g. / E.E. Fluhman a.g.

Lot(s): 56 PTIE
Cadastre: PAROISSE DE SAINT-MICHEL-ARCHANGE
Circonscription foncière: SAINT-JEAN
Municipalité: PAROISSE DE SAINT-MICHEL

Marcel Roy
MARCEL ROY
Arpenteur-Géomètre

Signé à LONGUEUIL
Le 4 juillet 2006
Échelle: 1: 1000 (SI)

Dessiné: H.N.
Vérifié: *lu*

Copie conforme à l'original
Marcel Roy a.g.
Émise le 12/09/06

Dossier: R.2748
Référence: R.15631
Minute: 15743
Dessin: R.15631.DWG

Min. No. 15743

Objet: DESCRIPTION TECHNIQUE

IDENTIFICATION CADASTRALE

Lot(s) No 56 PTIE

Cadastre Paroisse de Saint-Michel-Archange

Circonscription foncière: SAINT-JEAN

IDENTIFICATION CIVIQUE

PAROISSE DE SAINT-MICHEL

Pelchat, Grenier, Roy
Arpenteur - Géomètre



4450, Thibault, St-Hubert Qc J3Y 7T9 | (450) 676-0373
1300, Petite-Côte, St-Michel de Nap. Qc J0L 2J0 | Rés.: (450) 454-4941
Téléphone Montréal: (514) 990-3156 | Fax: (450) 676-7379

20 SEP. 2006

RUBRIQUE 3 DÉMONSTRATION ET URGENCE DU BESOIN

Tel que ci-avant relaté, l'entreprise doit répondre à ses besoins de croissance, aux besoins découlant de ses acquisitions récentes et du développement de ses marchés. Le tout en bénéficiant de l'expertise et de la disponibilité de son personnel.

Il faut donc agrandir là où se trouve localisé l'usine principale qui constitue le cœur de ses opérations.

Il faut aussi tenir compte de la disposition des lieux, du navettage constant entre les sites Nord et Sud de l'usine actuelle et des normes environnementales de plus en plus exigeantes.

La répartition des activités d'entreposage s'est révélée être un échec logistique et financier.

La séparation des opérations ne peut pas non plus être envisagée surtout dans un contexte de concurrence très forte du fait de la faiblesse du dollar américain.

Enfin, les questions de sécurité et de sûreté des lieux se posent désormais avec beaucoup d'acuité comme l'indique l'actualité récente.

C'est par centaine que l'on dénombre quotidiennement les traversées à pied ou en véhicule d'un site à l'autre. La manipulation en devient donc de plus en plus risquée avec la croissance des activités.

La vitesse sur le Chemin Rhéaume ne peut être réduite davantage. Mais les traversées, par centaine à chaque jour, ne cessent de progresser. Et l'achalandage routier sur ce chemin ne diminue pas, il augmente.

Il faudrait donc réaménager l'entrée pour la rendre plus sécuritaire et ce, en accord avec le Ministère des transports et les autorités de la Sécurité Publique ainsi que le Service des Incendies de la municipalité.

10

Demande d'exclusion

**Me Louis-Victor Sylvestre, avocat
Roy, Laporte & Sylvestre
620, de Frontenac
Berthierville (Québec) J0K 1A0
Tél: (450) 836-7066
Fax: (450) 836-1269
ND: LV-2168**

ANNEXE II

AFFIDAVIT CIRCONSTANCIÉ

DE M. DANIEL DANCAUSE

4 juillet 2006

Demande d'exclusion

Me Louis-Victor Sylvestre, avocat
Roy, Laporte & Sylvestre
620, de Frontenac
Berthierville (Québec) J0K 1A0
Tél: (450) 836-7066
Fax: (450) 836-1269
ND: LV-2168

AFFIDAVIT AU SOUTIEN DE LA DEMANDE DE DÉCISION PAR PRÉSEANCE


Je, soussigné, DANIEL DANCAUSE, résidant et domicilié au [REDACTED],
[REDACTED], déclare solennellement ce qui suit :

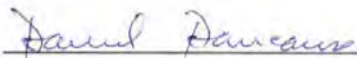
1. Je suis vice-président des opérations de Fertichem Inc.
2. Fertichem Inc. est une entreprise spécialisée dans la fabrication, la distribution et la commercialisation principalement d'engrais chimique sous forme solide ou liquide.
3. L'entreprise a connu une très importante expansion, particulièrement de 1987 à aujourd'hui, faisant passer son chiffre d'affaires de plus de [REDACTED] à [REDACTED] de dollars annuellement.
4. Sur la portion sud du site, lequel est séparé par le Chemin Rhéaume, l'entreprise entrepose du nitrate d'ammonium. Il nous a été demandé, récemment, dans un premier temps, de relocaliser l'aire d'entreposage de ce produit de façon à en rendre la manutention plus sécuritaire.
5. Par ailleurs, ayant procédé à l'acquisition de plusieurs entreprises dont la société Nutrite qui était sous contrôle norvégien, il nous faut consolider nos activités en un seul site.
6. Actuellement, nous avons 80 salariés, en période de pointe, à St-Michel. Il nous faut accroître notre capacité de transformation, de traitement des engrais, d'entreposage et d'expédition.
7. Nous utilisons en ce moment des entrepôts et centre de distribution satellites principalement sur la rive sud de Montréal et il en est résulté de très sérieux problèmes d'efficacité et de logistique. Comme les autres entreprises dans notre domaine, tout doit être centralisé en un endroit afin d'en arriver à une gestion optimale des intrants et des extrants.
8. En 1979, le Chemin Rhéaume avait un débit journalier de l'ordre de 2 800 véhicules. Selon les dernières données que nous avons obtenues du Ministère des Transports, 10 000 véhicules passent sur ce chemin. Or, en période de pointe, nos clients, nos fournisseurs,

nos employés et l'ensemble de notre personnel doivent croiser le Chemin Rhéaume 400 à 500 fois par jour entre les portions nord et sud de notre site. Cela devient un risque inacceptable.

9. Il devient donc indispensable tant pour la sécurité du public que pour l'assurabilité du risque, de concentrer du côté nord du Chemin Rhéaume l'ensemble des opérations liées au transbordement, à la transformation et à la manipulation des engrais sous forme liquide ou solide.
10. Plus spécifiquement, l'acquisition de Nutrite, sous contrôle norvégien, s'est faite et finalisée le printemps dernier.
11. La possibilité de déménager en Ontario a définitivement été écartée il y a moins de deux mois.
12. Notre entreprise a regardé aussi avec ses partenaires financiers la possibilité de relocaliser ses activités. Une relocalisation s'avérerait beaucoup trop coûteuse, puisqu'au seul chapitre des immobilisations, cela signifierait des coûts de plus de 8 millions de dollars en radiation d'actifs.
13. De plus, la main-d'œuvre habituée, spécialisée et experte se trouve dans le bassin de la MRC Les Jardins-de-Napierville et à St-Michel même. Une relocalisation, même à assez faible distance signifierait une perte de certains des salariés actuellement à l'emploi de l'entreprise, ce qui se traduirait par des pertes de capacité concurrentielle et de compétitivité.
14. Il est impossible de comprimer davantage les activités industrielles tant sur la partie sud que sur la partie nord.
15. Quant à la partie sud, l'entreprise ne veut y conserver que les activités administratives et comptables. Il faut concentrer au nord toutes les activités liées tant aux matières premières qu'aux produits finis et limiter au minimum les traversées du Chemin Rhéaume.
16. Il est impossible de densifier le cadre bâti sur la superficie dont l'entreprise est déjà propriétaire, en zone non-agricole, pour satisfaire aux besoins à la fois de croissance mais aussi et surtout de sécurité.
17. De fait, les autorités responsables de la sécurité publique nous recommandent plus que formellement de déplacer certains bâtiments de stockage et d'entreposage et de davantage espacer, par des zones tampons, les opérations de manutention et de transbordement de certains produits.

18. A cela s'ajoutent les normes du Ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs du Québec requérant des mesures préventives comme, par exemple, l'étanchéisation de certaines surfaces, la création de bassins de rétention en ciment et un suivi constant pour éviter toute contamination de la nappe souterraine étant donné que la population de St-Michel s'approvisionne à partir de la nappe phréatique sur les lieux.
19. Il ne se trouve pas à ma connaissance aucune autre possibilité de satisfaire aux besoins de l'entreprise que d'obtenir la parcelle du lot 56 telle que requise à St-Michel.
20. Il y a urgence à ce que la Commission de protection du territoire agricole du Québec statue sur notre demande d'exclusion.
21. Premièrement, la finalisation de l'ensemble des acquisitions et des consolidations corporatives n'est définitivement survenu qu'il y a 60 jours tel que ci-avant relaté. Depuis, par précaution, nous avons fait preuve de diligence sans toutefois anticiper ou précipiter les choses.
22. Deuxièmement, avant d'arrêter notre choix à St-Michel, il a fallu que nous procédions à une étude exhaustive sur différentes simulations de relocalisation totale ou partielle soit du côté ontarien soit du côté des Etats-Unis. Après étude, c'est seulement récemment que la décision a définitivement été arrêtée de demeurer à St-Michel et d'y consolider définitivement les opérations tout en s'assurant de permettre une croissance des activités tant industrielles que celles liées à la distribution et à la commercialisation.
23. Nous devons être en mesure d'ériger dès l'automne de la présente année les installations liées au nitrate d'ammonium, tout en sécurisant à très court terme certains autres entrepôts. En ce sens, s'il ne nous est pas possible de procéder à des investissements de plus de 2 millions de dollars dès le milieu de l'automne 2006, nous éprouverons de sérieuses difficultés.
24. Il ne se trouve pas d'alternative valable à la décision d'agrandir le site à St-Michel.
25. Tous les faits allégués sont vrais à ma connaissance personnelle.


EN FOI DE QUOI J'AI SIGNÉ à  ce 4 juillet 2006.



Daniel Dancause

Déclaré solennellement devant moi

A  ce 


Me Henri Lemyre

RUBRIQUE 4

DISPONIBILITÉ D'AUTRES ESPACES APPROPRIÉS AUX FINS VISÉES PAR LA DEMANDE

Remis au service de Gestion des Dossiers

20 SEP. 2006

C.P.T.A.

Le projet ne peut pas être réalisé ailleurs qu'à l'endroit précis où se trouve localisé l'établissement à être agrandi à Saint-Michel. Il ne se trouve aucun autre site de moindre impact étant donné la spécificité de la demande ni aucun autre site approprié et disponible au sens de la L.P.T.A.A. sur le territoire de la municipalité locale. En plus de ce qui fut dit précédemment.

Il est évidemment hors de question de déménager de Saint-Michel l'établissement déjà existant du fait des investissements totalisant plus de 8 millions de dollars. Tout déménagement est inconcevable, d'autant plus que la localisation actuelle est excellente pour l'exportation vers les Etats-Unis, l'Ontario et les Maritimes.

La proximité du port de Montréal est aussi un facteur important de la localisation pour fins d'exportation de produits finis et d'importation des matières premières. Cette localisation idéale permet à l'entreprise de demeurer concurrentielle.

Une relocalisation dans le contexte économique actuel mettrait en péril la survie de l'entreprise.

Demande d'exclusion

Me Louis-Victor Sylvestre, avocat
Roy, Laporte & Sylvestre
620, de Frontenac
Berthierville (Québec) J0K 1A0
Tél: (450) 836-7066
Fax: (450) 836-1269
ND: LV-2168

**RUBRIQUE 5 EMBLEMENTS VISÉS PAR LA DEMANDE ET
PROPRIÉTAIRES ACTUELS**

Remis au service de Gestion des Dossiers

20 SEP. 2006

C.P.T.A.®

EMBLACEMENT VISÉ PAR LA DEMANDE:

LOT: Ptie 56

CADASTRE: Paroisse de Saint-Michel-Archange

MUNICIPALITÉ: Paroisse de Saint-Michel

M.R.C.: M.R.C. Les Jardins-de-Napierville

SUPERFICIE VISÉE: 27 383,2 mètres carrés

PROPRIÉTAIRE ACTUEL:

9001-6023 Québec Inc.
122, rue Dubois
Saint-Rémi (Québec)
J0L 2L0
Téléphone: 1-800-363-9436

SUPERFICIE POSSÉDÉE PAR LE PROPRIÉTAIRE: 76 hectares

SUPERFICIE VISÉE PAR LA DEMANDE: 27 383,2 mètres carrés

Demande d'exclusion

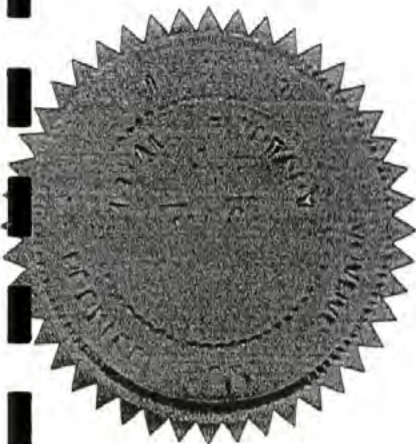
**Me Louis-Victor Sylvestre, avocat
Roy, Laporte & Sylvestre
620, de Frontenac
Berthierville (Québec) J0K 1A0
Tél: (450) 836-7066
Fax: (450) 836-1269
ND: LV-2168**

ANNEXE III

TITRE DE PROPRIÉTÉ

Demande d'exclusion

Me Louis-Victor Sylvestre, avocat
Roy, Laporte & Sylvestre
620, de Frontenac
Berthierville (Québec) J0K 1A0
Tél: (450) 836-7066
Fax: (450) 836-1269
ND: LV-2168



L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT,
LE DOUZE MAI.

DEVANT Me Henri LEMYRE, Notaire
à Saint-Rémi, District de Longueuil,
PROVINCE DE QUÉBEC

COMPARAISSENT:

Denis DULUDE, [redacted] résidant au [redacted]
[redacted] province de [redacted], né le [redacted]
[redacted]

Ci-après nommé: "LE VENDEUR"

ET

9001-6023 QUÉBEC INC., corporation dûment
incorporée et constituée selon la *Loi sur les compagnies*,
Partie IA (L.R.Q., chap. C-38), le quinze février mil neuf cent
quatre-vingt-quatorze (15 février 1994), immatriculé sous le
numéro 1140098766, ayant son siège au 122, rue Dubois, à
Saint-Rémi, province de Québec, J0L 2L0, ici agissant et
représentée par Daniel DANCAUSE, son président et
secrétaire, aux termes d'une résolution du Conseil
d'Administration de ladite compagnie en date du douze mai
mil neuf cent quatre-vingt-dix-huit (12 mai 1998), et dont
copie certifiée conforme demeure annexée aux présentes
après avoir été reconnue véritable par ledit représentant,
puis, signée par lui, avec et en présence du notaire soussigné.

Ci-après nommé: "L'ACQUÉREUR"

Certificat d'inscription
Circconscription foncière de: Saint-Jean

Réquisition présentée le 1998 -05- 13 10 26
date heure minute

No d'inscription 293610

Certifié par Yvonne Martens
Officier de la publicité des droits

LESQUELS conviennent ce qui suit:

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acquéreur tous ses droits, titres et intérêts dans la subdivision UN du lot originaire CINQUANTE-SIX (56-1) ainsi que dans le lot originaire CINQUANTE-SIX (56) aux plan et livre de renvoi officiels de la Paroisse de Saint-Michel-Archange, à l'exception de la résidence et du demi-hectare spécifiquement réservés par lui, l'immeuble vendu étant plus précisément décrit comme suit:

DÉSIGNATION

1) PARTIE du lot originaire CINQUANTE-SIX (Ptie 56) aux plan et livre de renvoi officiels de la **Paroisse de Saint-Michel-Archange**, circonscription foncière de Saint-Jean.

Bornée: en front, vers le Sud-Est, par la Rue principale ou route 221 étant une autre partie du lot originaire cinquante-six (ptie 56) expropriée par le Ministère des Transports pour l'élargissement dudit chemin public tel qu'il appert à l'acte publié à Napierville sous le numéro 61834 et par partie du lot originaire cinquante-six (ptie 56) réservée par Denis Dulude avec un demi-hectare de droits acquis et ci-après désignée comme étant réservée par lui (maison 1536 rue Principale) et par la subdivision un du lot originaire cinquante-six (56-1); à l'arrière, vers le Nord-Ouest, par une autre partie du lot originaire cinquante-six (ptie 56) propriété de Yves Champagne ou représentants (maintenant Nathalie Théorêt titre 229992 St-Jean) et par la subdivision un du lot originaire cinquante-six (56-1); d'un côté, vers le Nord-Est, par partie du lot originaire cinquante-cinq (ptie 55) et par partie du lot originaire cinquante-six (ptie 56) réservée par Denis Dulude avec un demi-hectare de droits acquis et ci-après désignée comme étant réservée par lui

(maison 1536 rue Principale); et de l'autre côté, vers le Sud-Ouest, par partie du lot originaire cinquante-sept (ptie 57), par les diverses subdivisions dudit lot originaire cinquante-sept et par la subdivision un du lot originaire cinquante-six (56-1).

La ligne nord-ouest de la terre ci-dessus décrite est située à une distance d'environ mille trois cent pieds (1,300'), mesure anglaise et plus ou moins, du cours d'eau St-Rémi.

Avec grange et autres bâtiments agricoles.

2) La subdivision UN du lot originaire CINQUANTE-SIX (56-1) aux plan et livre de renvoi officiels de la **Paroisse de Saint-Michel-Archange**, circonscription foncière de Saint-Jean.

Étant un emplacement vacant.

Le tout ayant une superficie d'environ 19,8 hectares.

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE RESERVE PAR
DENIS DULUDE

Le vendeur se réserve la propriété ci-après décrite, laquelle ne fait par conséquence pas partie de la vente:

PARTIE du lot originaire CINQUANTE-SIX (Ptie 56) aux plan et livre de renvoi officiels de la **Paroisse de Saint-Michel-Archange**, circonscription foncière de Saint-Jean.

Mesurant: en front, vers le Sud-Est, le long de l'emprise la Rue principale ou route 221 quarante-et-un mètres et soixante-sept centimètres (41,67m) de largeur dans une première ligne courbe ayant un rayon de 203,06 mètres et seize mètres et quatre vingt-dix-huit centimètres (16,98m) de largeur dans une deuxième ligne; à l'arrière, vers le Nord-Ouest, cinquante-sept mètres et quatre vingt centimètres



(57,80m) de largeur; d'un côté, vers le nord-est, quatre vingt-onze mètres et huit centimètres (91,08m) de profondeur; et de l'autre côté, vers le sud-ouest, quatre vingt-un mètres et quatre vingt-quatre centimètres (81,84m) de profondeur.

Bornée: en front, vers le Sud-Est, par la Rue principale ou route 221 étant une autre partie du lot originaire cinquante-six (ptie 56) expropriée par le Ministère des Transports pour l'élargissement dudit chemin public tel qu'il appert à l'acte publié à Napierville sous le numéro 61834; à l'arrière, vers le Nord-Ouest, par une autre partie du lot originaire cinquante-six (ptie 56); d'un côté, vers le Nord-Est, par le lot originaire cinquante-cinq (55); et de l'autre côté, vers le Sud-Ouest, par partie du lot originaire cinquante-six (ptie 56).

Avec **maison** dessus construite portant le numéro 1536 de la rue Principale, à St-Michel, province de Québec J0L 2J0.

Ayant une superficie de un demi-hectare (5 000,00m).

SERVITUDES

Le vendeur déclare que l'immeuble n'est l'objet d'aucune servitude.

ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis, avec plus grande étendue, de Guy Dulude aux termes d'un acte de vente reçu par Me Mario Lécuyer, Notaire, le dix-huit mars mi lneuf cent quatre-vingt-onze (18 mars 1991) et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de **Saint-Jean** sous le numéro 225895.

GARANTIE

Cette vente est faite avec la garantie légale.

DOSSIER DE TITRES

Le vendeur ne s'engage à remettre à l'acquéreur que



les titres en sa possession.

POSSESSION

L'acquéreur devient propriétaire de l'immeuble à compter de ce jour, avec possession et occupation immédiates.

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, compte tenu du fait qu'à même le prix de vente sont acquittées aux frais du vendeur les seules dettes hypothécaires grevant l'immeuble, savoir: prêt par Caisse Populaire Saint-Michel de Napierville en faveur de Denis Dulude reçu par Me Mario Lécuyer, Notaire, le neuf décembre mil neuf cent quatre-vingt-douze (9 décembre 1992) et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de **Saint-Jean** sous le numéro **246648**, lequel sera radié aux frais du vendeur à même le produit de la présente vente.

2) Il n'y a aucune servitude.

3) Tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation jusqu'au trente juin mil neuf cent quatre-vingt-dix-huit (30 juin 1998) quant aux taxes municipales, et jusqu'au trente juin mil neuf cent quatre-vingt-dix-huit (30 juin 1998) quant aux taxes scolaires.

4) Tous les droits de mutation ont été acquittés.

5) L'immeuble n'est sujet à aucun bail.

6) L'immeuble n'est pas assujetti à une clause d'option ou de préférence d'achat dans tout document.

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) La présente vente est conforme aux dispositions de la *Loi concernant la protection du territoire agricole* puisque fait l'objet d'une Décision de la Commission de



Protection du Territoire Agricole du Québec (dossier 68050-254109) datée le neuf avril mil neuf cent quatre-vingt-dix-huit (9 avril 1998); copie de la dite décision demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable par les parties, puis, signée par elles, avec et en présence du notaire soussigné; de plus, le vendeur déclare que la résidence et son emplacement réservé par lui, dont la superficie excède pas un demi hectare (1/2 ha), était déjà construite et utilisée à des fins résidentielles lors de l'entrée en vigueur de ladite loi (9 novembre 1978), et a été utilisée comme tel constamment depuis

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 les biens culturels*.

12) L'immeuble ne déroge pas aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement.

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 telle résidence. Le vendeur fait 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*.

15) La présente vente ne constitue pas un "morcellement" interdit par les dispositions régissant la M.R.C. (Municipalité Régionale de Comté) concernée.

OBLIGATIONS



D'autre part, l'acquéreur 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 la date 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.

RÉPARTITIONS

Les parties déclarent avoir fait entre elles les répartitions d'usage en date des présentes, 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

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

PRIX

Cette vente est faite pour le prix de CENT TRENTE MILLE DOLLARS (\$130,000.00) payé par l'acquéreur, dont **quittance finale** de la part du vendeur.

ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

Denis Dulude déclare être marié en premières noces à Johanne Leavey, sous le régime de la séparation de biens suivant contrat de mariage reçu par Me Jean Brossard, notaire, le vingt-quatre juillet mil neuf cent soixante-quinze (24 juillet 1975) et publié au bureau de la publicité des droits



de la circonscription foncière de Napierville sous le numéro 57572, et que depuis, son état civil et son régime matrimonial n'ont été et ne sont l'objet d'aucune modification.

INTERVENTION DU CONJOINT

Et aux présentes intervient:

Johanne LEAVEY, épouse de Denis Dulude, née le [REDACTED], résidant au [REDACTED], province de [REDACTED], laquelle déclare ce qui suit:

- elle confirme la déclaration d'état civil et régime matrimonial faite par son époux, Denis Dulude;
- elle a pris connaissance du présent acte;
- elle cède à l'acquéreur, qui accepte, tous ses droits, titres et intérêts dans la propriété faisant l'objet de la présente vente.

DÉCLARATION DES PARTIES RELATIVEMENT À LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES ("T.P.S.") ET À LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC ("T.V.Q.") POUR UNE TERRE AGRICOLE

Cas d'assujettissement

(annexe V, partie I, article 10 L.T.A. - article 103, L.T.V.Q.)

L'acquéreur déclare ne pas être lié au vendeur.

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 la Loi sur la taxe d'accise, est de \$130,000.00, et aux fins de la Loi sur la taxe de vente du Québec est de \$139,100.00.

La T.P.S. représente une somme de \$9,100.00, et la T.V.Q. représente une somme de \$10,432.50.

Le vendeur déclare que ses numéros d'inscription sont les suivants: T.P.S.: 134144153RT, T.V.Q.: 1007563511TQ0001,



et que ces inscriptions n'ont pas été annulées, ni ne sont en voie de l'être.

L'acquéreur déclare que ses numéros d'inscription sont les suivants: T.P.S.: 137 583 902 RT et T.V.Q.: 1016517930 et que ces inscriptions n'ont pas été annulées, ni ne sont en voie de l'être.

En conséquence, la responsabilité relative à la perception de la T.P.S. et de la T.V.Q. est supportée par l'acquéreur.

MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE L'ARTICLE 9 DE LA LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES

Le vendeur et l'acquéreur aux présentes, ci-après nommés "le cédant" et "le cessionnaire" aux fins de la présente déclaration, dans le but de se conformer aux prescriptions de la Loi ci-dessus relatée, établissent et reconnaissent les faits et les mentions suivantes:

- 1) Le cédant est Denis DULUDE;
- 2) Le cessionnaire est 9001-6023 QUÉBEC INC.;
- 3) Le cédant a sa résidence principale au numéro [REDACTED], [REDACTED], province de [REDACTED];
- 4) Le cessionnaire a sa résidence principale au numéro 122, rue Dubois, Saint-Rémi, province de Québec J0L 2L0;
- 5) L'immeuble ci-dessus désigné est situé dans la municipalité de Saint-Michel;
- 6) Le cédant et le cessionnaire établissent la valeur de la contrepartie à la somme de cent vingt-cinq mille dollars (\$130,000.00);
- 7) Le montant de la base d'imposition est de \$130,000.00;
- 8) Le montant du droit de mutation s'élève à la somme de \$1,050.00, représentant le pourcentage prévu par la loi;
- 9) Le cessionnaire déclare que l'immeuble fera partie dans l'année qui suit l'inscription du transfert, d'une exploitation agricole enregistrée à son nom conformément à un règlement pris en vertu de



l'article 36.15 de la Loi sur le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (L.R.Q., chapitre M-14). Le cessionnaire bénéficie, en conséquence, de l'exonération du paiement du droit de mutation, en application de l'article 17.1 de la Loi;


- 10) Les parties déclarent de plus qu'il n'y a pas transfert à la fois d'un immeuble corporel et de meubles visés à l'article 1.0.1 de la dite loi.

DONT ACTE à Saint-Rémi, sous le numéro DIX MILLE HUIT CENT QUATRE (10,804).

LECTURE FAITE, les comparants et l'intervenante signent tous en la présence du notaire soussigné.



Denis DULUDE



Johanne LEAVEY

9001-6023 QUÉBEC INC.

par: *Daniel Dancause*
Daniel Dancause

Henri Lemyre
Henri LEMYRE, Notaire



PROCES VERBAL D'UNE ASSEMBLÉE DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION DE LA COMPAGNIE «9001-6023
QUÉBEC INC.», tenue au siège de la compagnie, au 122, rue
Dubois, à Saint-Rémi, province de Québec, J0L 2L0 , le 12 mai
1998.

Sur proposition dûment soumise et appuyée, il
est résolu:

Que la compagnie achète de Denis Dulude
l'immeuble ci-après désigné, pour un montant de cent trente
mille dollars (\$130,000.00) payé comptant.

DÉSIGNATION

1) PARTIE du lot originaire CINQUANTE-SIX (Ptie
56) aux plan et livre de renvoi officiels de la **Paroisse de Saint-
Michel-Archange**, circonscription foncière de Saint-Jean.

Bornée: en front, vers le Sud-Est, par la Rue
principale ou route 221 étant une autre partie du lot originaire
cinquante-six (ptie 56) expropriée par le Ministère des
Transports pour l'élargissement dudit chemin public tel qu'il
appert à l'acte publié à Napierville sous le numéro 61834 et par
partie du lot originaire cinquante-six (ptie 56) réservée par
Denis Dulude avec un demi-hectare de droits acquis et ci-après
désignée comme étant réservée par lui (maison 1536 rue
Principale) et par la subdivision un du lot originaire
cinquante-six (56-1); à l'arrière, vers le Nord-Ouest, par une
autre partie du lot originaire cinquante-six (ptie 56) propriété
de Yves Champagne ou représentants (maintenant Nathalie
Théorêt titre 229992 St-Jean) et par la subdivision un du lot
originaire cinquante-six (56-1); d'un côté, vers le Nord-Est, par
partie du lot originaire cinquante-cinq (ptie 55) et par partie du
lot originaire cinquante-six (ptie 56) réservée par Denis Dulude
avec un demi-hectare de droits acquis et ci-après désignée
comme étant réservée par lui (maison 1536 rue Principale); et
de l'autre côté, vers le Sud-Ouest, par partie du lot originaire
cinquante-sept (ptie 57), par les diverses subdivisions dudit lot
originaire cinquante-sept et par la subdivision un du lot
originaire cinquante-six (56-1).

La ligne nord-ouest de la terre ci-dessus décrite est
située à une distance d'environ mille trois cent pieds (1,300'),
mesure anglaise et plus ou moins, du cours d'eau St-Rémi.

Avec grange et autres bâtiments agricoles.

2) La subdivision UN du lot originaire CINQUANTE-SIX (56-1) aux plan et livre de renvoi officiels de la Paroisse de Saint-Michel-Archange, circonscription foncière de Saint-Jean.

Étant un emplacement vacant.

Le tout ayant une superficie d'environ 19,8 hectares.

Le tout tel que plus amplement décrit au projet d'acte de vente préparé par Me Henri Lemyre, notaire, et selon les termes et conditions dudit projet soumis à la présente assemblée et approuvé selon sa forme et sa teneur.

Il est également résolu que Daniel DANCAUSE, président et secrétaire de la compagnie, soit et est par les présentes, autorisé à signer, pour et au nom de ladite compagnie, le dit acte de vente.

CERTIFIÉ CONFORME ce douze mai mil neuf cent quatre-vingt-dix-huit (1998).

----- Daniel Dancause -----
secrétaire

RECONNU VÉRITABLE PAR LE DIT REPRÉSENTANT, PUIS, SIGNÉ PAR LUI, AVEC ET EN PRÉSENCE DU NOTAIRE SOUSSIGNÉ, ET ANNEXÉ A L'ACTE DE VENTE NUMÉRO 10,804 DE SON RÉPERTOIRE.

Daniel Dancause

NOTAIRE EN MON ETUPE



DÉCISION

IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro : 68050 - 254109
Lot(s) : P.56, 56-1
Superficie visée : 19,87 hectares
Cadastre : Paroisse de Saint-Michel-Archange
Circonscription foncière : Saint-Jean
Municipalité : Saint-Michel
MRC : Les Jardins-de-Napierville

Nom des parties :

DENIS DULUDE

Partie DEMANDERESSE

9001-6023 QUÉBEC INC.

Partie MISE EN CAUSE

Membres présents : Jean-Paul Désilets, commissaire
Diane J.-T. Fortier, commissaire

Date de la décision : Le 9 avril 1998

LA DEMANDE

Le demandeur désire vendre les lots 56-1 et partie du lot 56 tout en gardant sa résidence et un terrain de 5 000 mètres carrés, sur une partie du lot 56, en plus d'une autre terre acquise en 1992 et située de l'autre côté de la route et qui représente une superficie de 22,3 hectares.

L'AVIS DE LA MUNICIPALITÉ

Avis favorable avec indication que la demande est conforme aux règlements.

LES MOTIFS

Les parties en cause sont des producteurs agricoles qui procèdent à une réorganisation de la tenure de leurs terres qui pour l'un aura pour effet de consolider sa ferme céréalière et pour l'autre de maintenir la viabilité de ses activités agricoles.

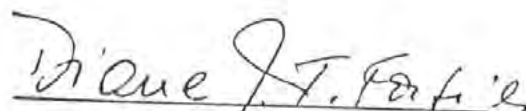
Dans ce contexte, la vocation agricole de chacune des parcelles concernées par le présent projet apparaît alors préservée pour l'avenir.

PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION

AUTORISE d'aliéner en faveur de la compagnie mise en cause, le lot 56-1 et une partie du lot 56, au cadastre de la paroisse de Saint-Michel-Archange, de la circonscription foncière de Saint-Jean, représentant une superficie d'environ 19,87 hectares.

La superficie que se réserve le demandeur du côté nord de la rue Principale, soit celle de sa résidence, est montrée sur un plan préparé par Marcel Roy, arpenteur-géomètre, le 2 mai 1997 sous le numéro R.5435 de ses minutes dont photocopie demeure annexée à la présente pour en faire partie intégrante. Le reste de la superficie, soit 19,87 hectares, est aliéné en faveur du mis en cause.


Jean-Paul Désjéts

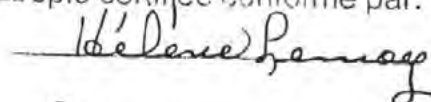

Diane J.-T. Fortier

/sm

p.j. Photocopie d'un plan

RECONNU VÉRITABLE PAR LES PARTIES,
PUIS, SIGNÉ PAR ELLES, AVEC ET EN
PRÉSENCE DU NOTAIRE SOUSSIGNÉ, ET ANNEXÉ
À L'ACTE DE VENTE NUMÉRO 10,804 DE
SON REPERTOIRE.

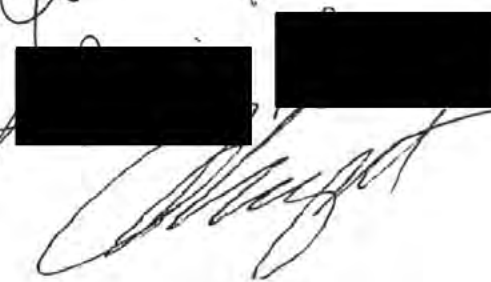
Commission de Protection du
Territoire Agricole du Québec
Copie certifiée conforme par:

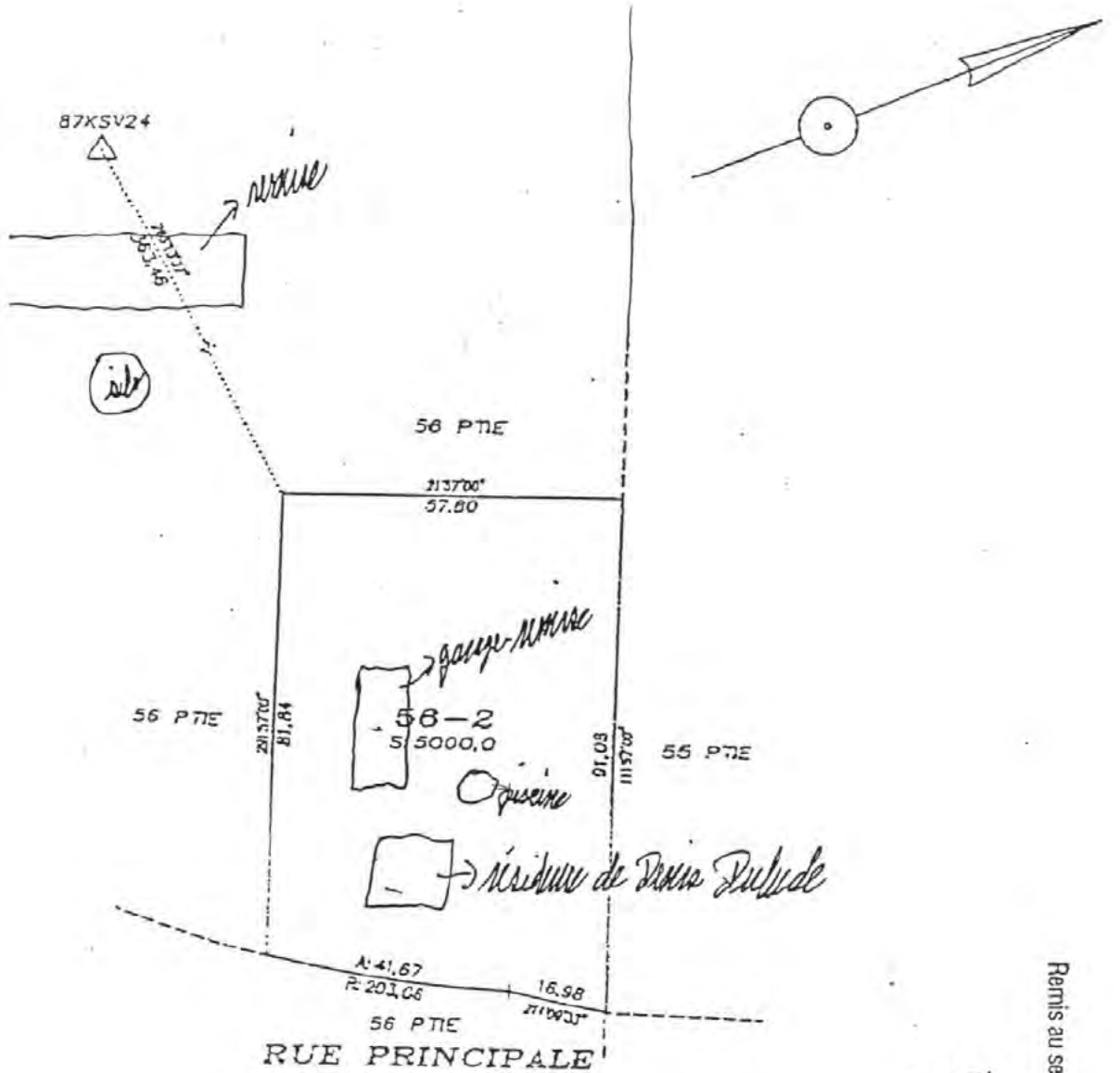






VRAIE COPIE DE LA MINUTE
GÉNÉRÉE EN MOBILE





Remis au service de Gestion des Dossiers
 12 DEC. 1997
 C.P.T.A.Q.

ANNEXE
 Faisant partie intégrante de la
 décision no. 354102, datée du 09.07.98

[Signature]

LOT	PROPRIETAIRE	SIGNATAIRE
56-2	DENIS DULUDE CONTRAT (225895)	[REDACTED]

SUBDIVISION : D'UNE PARTIE DU LOT 55

LOT CRÉÉ : 56-2

CADASTRE : PAROISSE DE SAINT-MICHEL-ARCHANGE
 CIRCONSCRIPTION FONCIERE: SAINT-JEAN
 MUNICIPALITE: PAROISSE DE SAINT-MICHEL

Fait conformément aux dispositions de l'article 3043, al. 1 C.c.Q.

Signé à SAINT-HUBERT, le2 MAI..... 1997

[Signature]
 MARCEL ROY
 ARPEN TEUR-GÉOMETRE

Minute : R.5435 Dossier : R.1648

Ce plan cadastral est correct et conforme à la loi, le

.....
 Pour le ministre des Ressources naturelles

Seul le ministre est autorisé à émettre des copies authentiques de ce document.

Copie authentique de l'original, le

RECONNU VERITABLE PAR LES PARTIES, PUIS, SIGNE PAR
ELLES, AVEC ET EN PRESENCE DU NOTAIRE SOUSSIGNE, ET
ANNEXE A L'ACTE DE VENTE NUMERO 10,804 DE SON REPERTOIRE.

[REDACTED] [REDACTED]
David Parnacant

[REDACTED] [REDACTED]
[Signature]

VERAIE COPIE DE LA MINUTE
DEMEUREE EN MON ETUDE

[Signature]



No. 10,804

Le 12 mai 1998

VENTE

par

Denis DULUDE

en faveur de

9001-6023 QUEBEC INC. ✓

INTERVENTION:
Johanne LEAVEY

TROISIEME COPIE

Publié à **Saint-Jean**
Le 13 mai 1998
Sous le numéro **293610**

Me Henri Lemyre
Notaire et conseiller juridique
800, rue Notre-Dame, C.P. 1108
Saint-Rémi, Québec J0L 2L0
tél: (514) 454-4687 fax: (514) 454-3564

RUBRIQUE 6

LOCALISATION DES EMPLACEMENTS VISÉS PAR LA DEMANDE

Voir plan d'utilisation de la superficie à être exclue, préparé par Josée-Ann Tremblay en date du 21 août 2006, joint à l'annexe IV et plan de l'arpenteur-géomètre Marcel Roy, portant le numéro 15684 de ses minutes et daté du 21 juin 2006, joint à l'annexe V des présentes.

Remis au service de Gestion des Dossiers

20 SEP. 2006

C.P.T.A.

Demande d'exclusion

Me Louis-Victor Sylvestre, avocat
Roy, Laporte & Sylvestre
620, de Frontenac
Berthierville (Québec) J0K 1A0
Tél: (450) 836-7066
Fax: (450) 836-1269
ND: LV-2168

ANNEXE IV

Plan d'utilisation préparé par Josée-Ann Tremblay

21 août 2006

Demande d'exclusion

**Me Louis-Victor Sylvestre, avocat
Roy, Laporte & Sylvestre
620, de Frontenac
Berthierville (Québec) J0K 1A0
Tél: (450) 836-7066
Fax: (450) 836-1269
ND: LV-2168**

ANNEXE V

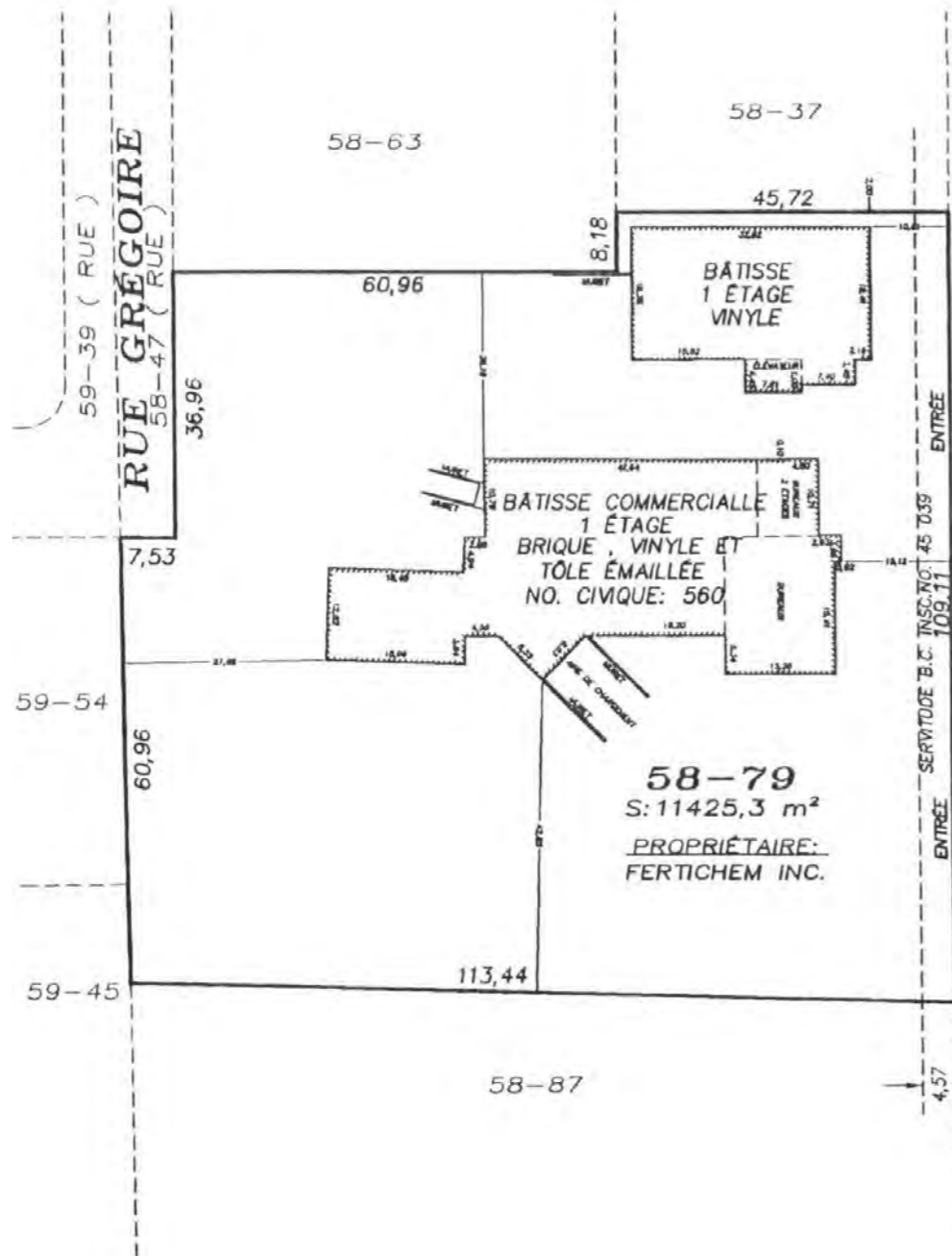
Plan de l'arpenteur-géomètre Marcel Roy

Minute 15684

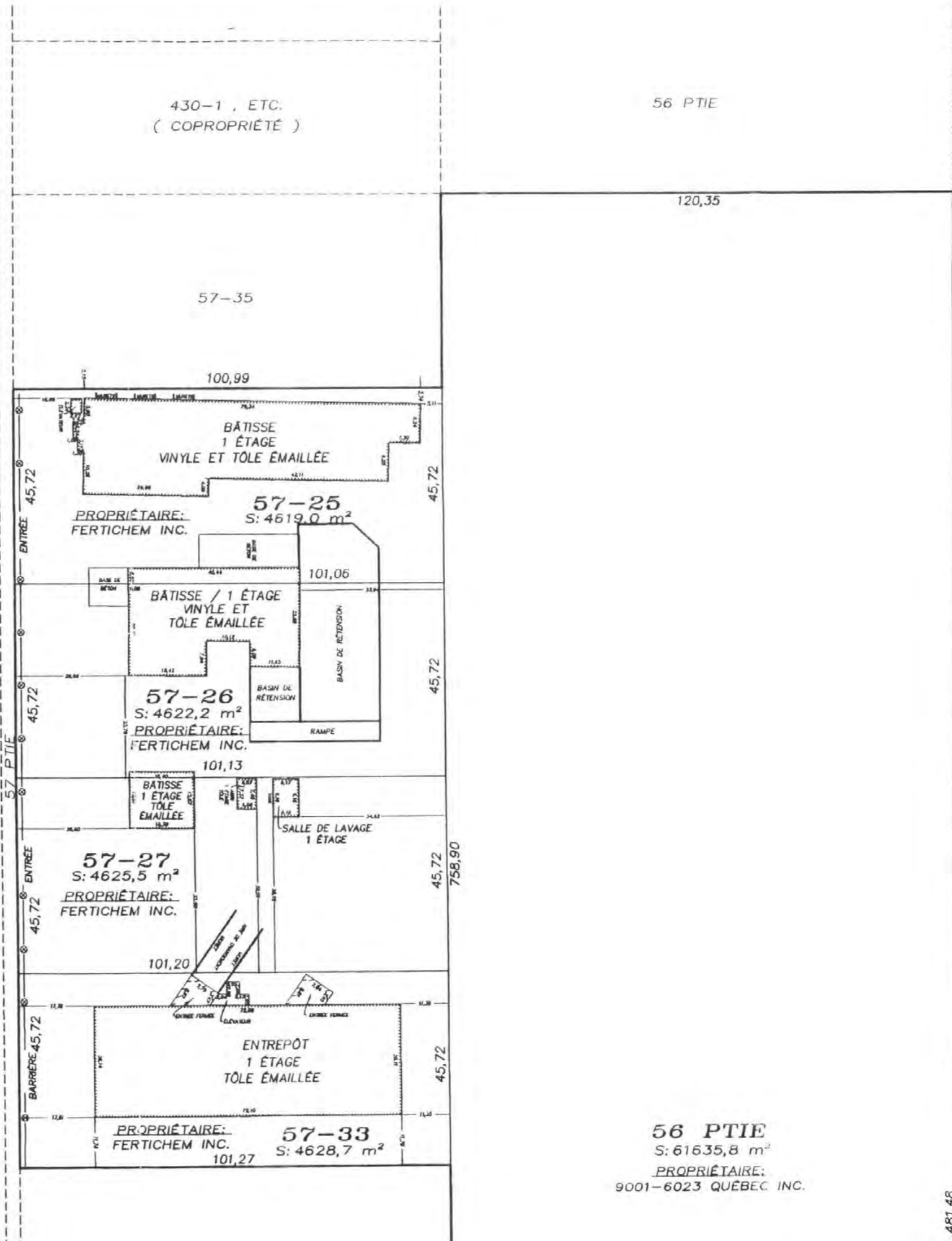
21 juin 2006

Demande d'exclusion

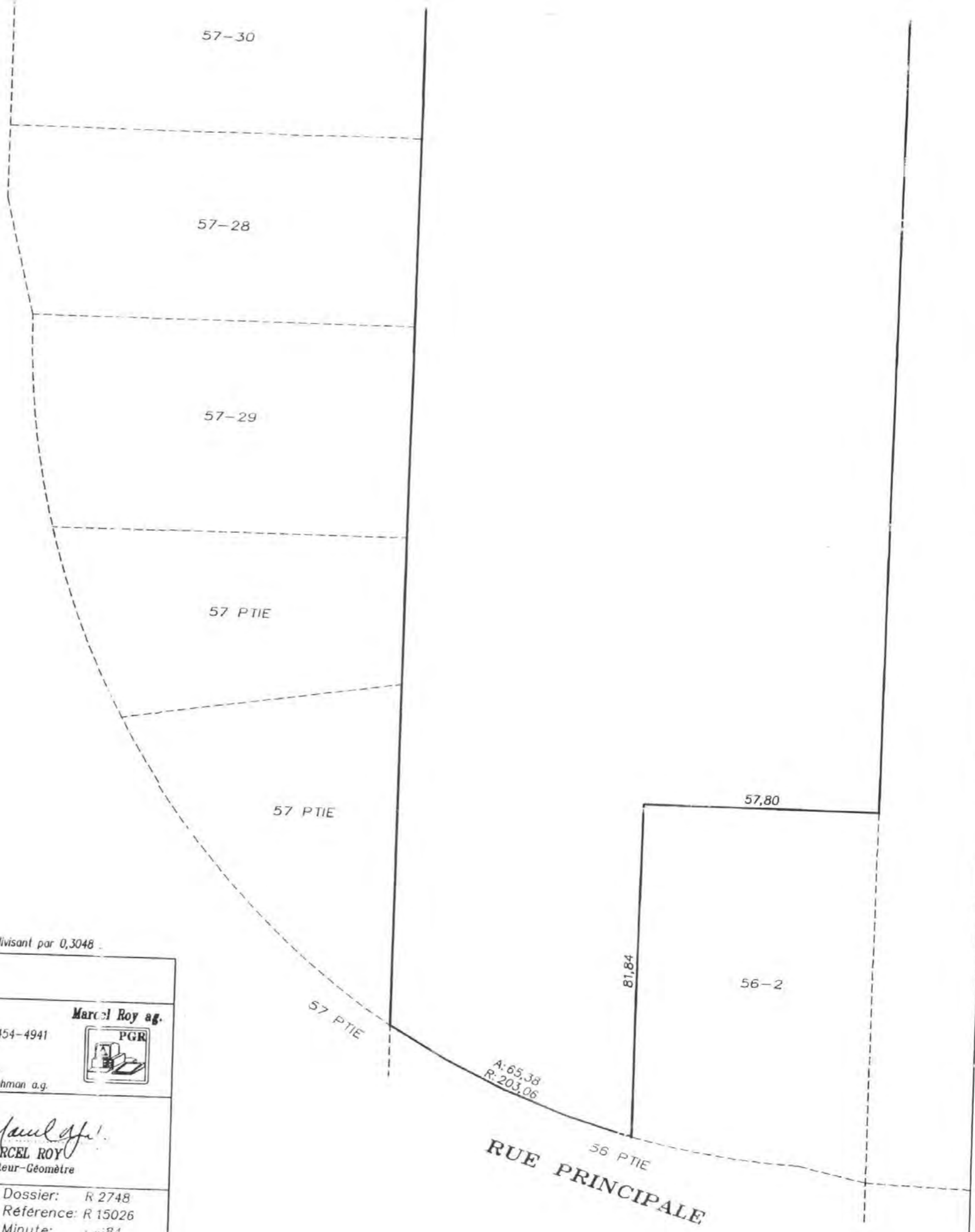
**Me Louis-Victor Sylvestre, avocat
Roy, Laporte & Sylvestre
620, de Frontenac
Berthierville (Québec) J0K 1A0
Tél: (450) 836-7066
Fax: (450) 836-1269
ND: LV-2168**



LE FLOT DE CIRCULATION
 10 000 VÉHICULES PAR JOUR
 CIRCULENT SUR LE CHEMIN RHÉAUME
 DE 100 À 600 VÉHICULES OU BIÉTONS



56 PTIE
 S: 61635,8 m²
 PROPRIÉTAIRE:
 9001-6023 QUÉBEC INC.



NOTE : Les distances mentionnées sur ce document sont en mètres et peuvent être converties en pieds en divisant par 0,3048.

PLAN D'ENSEMBLE

Pelchat, Grenier, Roy
Arpenteur-géomètre

4450, Thibault, St-Hubert Qc J3Y7T9/676-0373
 Rés.: 1300, Petite-Côte, St-Michel de Nap. Qc J0L2J0/454-4941
 Téléphone Montréal: (514) 990-3156 Fax: 676-7379
 Courrier électronique: pgdr@videotron.ca

Marcel Roy a.g.



Greffes: R.Pelchat a.g./ G.Grenier a.g. /J.J. Amyot ing. a.g. /Partie H.J.Lemieux a.g. / E.E. Fluhman a.g.

Lot(s): 56 PTIE, 57-25 À 57-27, 57-33 ET 58-79
 Cadastre: PAROISSE DE SAINT-MICHEL-ARCHANGE
 Circonscription foncière: SAINT-JEAN
 Municipalité: PAROISSE DE SAINT-MICHEL

Marcel Roy
MARCEL ROY
 Arpenteur-Géomètre

Signé à LONGUEUIL
 Le 21 juin 2006

Dessiné: H.N.
 Vérifié: *ju*

Copie conforme à l'original

Marcel Roy a.g.
 Émission le 21 juin 2006

Dossier: R 2748
 Référence: R 15026
 Minute: 1184

Échelle: 1 : 1000 (SI)

RUBRIQUE 7

**UTILISATION ACTUELLE DES
EMPLACEMENTS VISÉS PAR LA
DEMANDE**

Remis au service de Gestion des Dossiers

20 SEP. 2006

G.P.T.A.Q.

La superficie est actuellement sous couverture végétale. En rotation, s'y fait la culture du maïs et du soya. Parfois du fourrage.

Demande d'exclusion

Me Louis-Victor Sylvestre, avocat
Roy, Laporte & Sylvestre
620, de Frontenac
Berthierville (Québec) J0K 1A0
Tél: (450) 836-7066
Fax: (450) 836-1269
ND: LV-2168

RUBRIQUE 8 DESCRIPTION DU MILIEU ENVIRONNANT

Remis au service de Gestion des Dossiers

Le milieu est agro-industriel.

20 SEP. 2006

G.P.T.A.

Du côté Nord du Chemin Rhéaume se trouve la zone non-agricole de Saint-Michel avec une mixité d'usages résidentiels et industriels longeant la voie publique.

Du côté Sud se trouve un alignement commercial et industriel complet.

A l'arrière se trouve des superficies sous couverture végétale.

Demande d'exclusion

Me Louis-Victor Sylvestre, avocat
Roy, Laporte & Sylvestre
620, de Frontenac
Berthierville (Québec) J0K 1A0
Tél: (450) 836-7066
Fax: (450) 836-1269
ND: LV-2168

20 SEP. 2006

**RUBRIQUE 9 CONFORMITÉ AVEC LA RÉGLEMENTATION
MUNICIPALE ET RÉGIONALE ET
RÉSOLUTIONS INTRODUCTIVES D'APPUI ET
DE SOUTIEN À LA DEMANDE D'EXCLUSION**

Consulter la résolution numéro 7-2006/1756 adoptée par le conseil municipal de Saint-Michel en date du 4 juillet 2006, jointe à l'annexe VI des présentes.

La conformité a été préalablement établie par une procédure d'amendement et d'adoption d'un règlement du conseil municipal de Saint-Michel.

Le tout a été considéré comme conforme au schéma d'aménagement.

Tous les documents relatifs à l'amendement et à l'attestation de conformité peuvent être produits sur demande.

Demande d'exclusion

**Me Louis-Victor Sylvestre, avocat
Roy, Laporte & Sylvestre
620, de Frontenac
Berthierville (Québec) J0K 1A0
Tél: (450) 836-7066
Fax: (450) 836-1269
ND: LV-2168**

ANNEXE VI

Résolution # 7-2006/175

4 juillet 2006

Municipalité de Saint-Michel

Demande d'exclusion

**Me Louis-Victor Sylvestre, avocat
Roy, Laporte & Sylvestre
620, de Frontenac
Berthierville (Québec) J0K 1A0
Tél: (450) 836-7066
Fax: (450) 836-1269
ND: LV-2168**

MUNICIPALITÉ DE ST-MICHEL
1700 rue Principale
St-Michel (Québec) J0L 2J0
Tél. (450) 454-4502 Fax : (450) 454-7508

Conseil Municipal



Édifice municipal

BUREAU DE LA SECRÉTAIRE-TRÉSORIÈRE ET DIRECTRICE GÉNÉRALE

Extrait des minutes d'une séance régulière du Conseil municipal de St-Michel tenue à l'Édifice municipal, le 4 juillet 2006 à 19h30 et à laquelle étaient présents Son Honneur le Maire Monsieur Michel Lussier et les conseillers :

M. Sylvain Laplante
M. Gaston Dulude
M. Pierre Raymond Cloutier

M. Sylvain Lemieux
M. Jean-Guy Hamelin
M. Michel Martin

formant quorum sous la présidence du Maire

Mme Micheline Lemay, Secrétaire-trésorière et Directrice générale *était aussi présente*

Résolution :

7-2006/175

ATTENDU que la compagnie Fertichem Inc. exploite depuis plus d'un quart de siècle une usine de fertilisants sur le territoire de la Municipalité de Saint-Michel sur, entre autres, le lot 58-79 ainsi que les lots 57-25, 57-26, 57-27 et 57-33, du cadastre de la Paroisse de Saint-Michel-Archange dans la circonscription foncière de Saint-Jean, pour une superficie totale de 18 495,4 mètres carrés, tel qu'il appert sur le plan préparé le 21 juin 2006 par l'arpenteur-géomètre Marcel Roy dans le dossier portant le numéro 15684 de ses minutes.

ATTENDU que, dans une première étape, l'entreprise a exercé ses opérations sur le lot 58-79 pour, dans les années quatre-vingt, aller de l'autre côté du Chemin Rhéaume, en direction Nord, pour y installer les bâtiments nécessaires à l'expansion de l'entreprise.

ATTENDU que la compagnie Fertichem Inc. est le plus important employeur de salariés à temps plein sur le territoire de la Municipalité de Saint-Michel.

ATTENDU que l'entreprise avait un chiffre d'affaires d'un peu plus de 2 millions de dollars en 1987 et que selon les prévisions faites pour 2006, ce chiffre d'affaires atteindra 40 millions de dollars.

ATTENDU que, tout récemment, Fertichem Inc. a fait l'acquisition de plusieurs sociétés spécialisées dans le domaine des engrais dont Fertilitech, Permagro, NPK Plus et, enfin, la compagnie Nutrite qui était sous contrôle norvégien.

ATTENDU que Fertichem Inc. entrepose du nitrate d'ammonium du côté Sud du site industriel, soit du côté du noyau villageois, sachant que ce produit représente des risques importants pour la sécurité du voisinage résidentiel.

ATTENDU que Fertichem Inc. doit relocaliser le bâtiment qui sert à entreposer le nitrate d'ammonium dans un endroit plus isolé, mieux contenu, mieux contrôlé et beaucoup plus sécurisé.

ATTENDU que, dans l'état actuel des choses, faute d'espace, plusieurs sites de transbordement, de manipulation et d'entreposage sont utilisés ailleurs et ce au détriment de l'efficacité de l'entreprise et de la fiabilité ainsi que de la sécurité liée à la manipulation et à la livraison des produits bruts ou finis.

ATTENDU que les nouvelles normes applicables et la croissance de l'entreprise font qu'il lui faut investir plus de 5 millions de dollars au cours des prochains mois afin de centraliser ses opérations et revenir à un niveau adéquat d'efficacité pour rencontrer la concurrence canadienne et américaine.

ATTENDU que ce projet d'expansion et de consolidation des opérations permettra la création d'une vingtaine d'emplois supplémentaires à Saint-Michel.

ATTENDU que, par ailleurs, il ne se trouve aucune autre alternative possible que d'étendre le site industriel en direction Nord soit vers partie du lot 56 appartenant à la compagnie 9001-6023 Québec Inc.

ATTENDU que l'ensemble des subdivisions longeant le Chemin Rhéaume sont situées en zone non agricole et qu'à l'arrière de cet alignement industriel, se trouve le lot 56 dont la partie visée par la demande est en zone agricole.

ATTENDU que l'usage projeté est une nouvelle utilisation non agricole en continuité de la zone non agricole déjà existante.

ATTENDU que s'agissant d'une nouvelle utilisation en zone agricole contiguë à la zone non agricole, il est possiblement nécessaire de procéder par exclusion de la zone agricole.

ATTENDU que, pour accommoder et satisfaire aux besoins de l'entreprise, une superficie de 27 383,2 mètres carrés est requise, le tout tel que plus amplement indiqué sur le plan apparaissant à l'annexe 1 de la demande, plan préparé par l'arpenteur-géomètre Marcel Roy, daté du 21 juin 2006 et portant le numéro 15683 de ses minutes.

ATTENDU que cette partie dudit lot 56 appartient, en plus grande étendue, à la compagnie 9001-6023 Québec Inc.

ATTENDU que le Chemin Rhéaume est utilisé par une moyenne de 10,000 véhicules par jour selon les plus récentes données du Ministère des Transports du Québec, ce niveau de circulation ayant plus que quintuplé depuis le moment de l'implantation de Fertichem à Saint-Michel.

ATTENDU que l'entreprise Fertichem Inc., dans l'état actuel des choses, doit avoir recours, en période de pointe comme actuellement, à 400 à 500 traversées quotidiennes par les véhicules motorisés ou par des piétons, entre le centre administratif, certains silos sis au Sud par rapport aux installations sises au Nord.

ATTENDU que les risques d'accidents, du fait de ce trafic intense, sont extrêmement importants, d'où la nécessité de localiser toutes les opérations de manutention et de manipulation du côté Nord du Chemin Rhéaume, pour ne conserver que les activités administratives et comptables du côté Sud.

ATTENDU que Fertichem Inc., avant de songer à s'agrandir définitivement à Saint-Michel, a envisagé les autres possibilités de se relocaliser tant en Ontario qu'ailleurs sur le territoire de la province de Québec ou aux États-Unis.

ATTENDU que la localisation du site par rapport au marché américain, au marché ontarien, au marché des maritimes et au port de Montréal est idéale et que la main-d'œuvre expérimentée de Saint-Michel ne se déplacerait pas ailleurs dans un parc industriel structuré situé à l'intérieur du territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal.

ATTENDU que, par ailleurs, les immobilisations actuelles totalisent des coûts et des valeurs de l'ordre de 8 millions de dollars que l'entreprise ne serait pas en mesure de radier dans l'hypothèse d'une relocalisation et ce, même dans un contexte moins concurrentiel que celui qui prévaut actuellement avec un dollar américain très faible.

ATTENDU qu'il ne se trouve donc pas d'alternative raisonnable et réaliste à l'agrandissement du site industriel à Saint-Michel en direction Nord sur partie du lot 56.

ATTENDU que, s'agissant de l'agrandissement d'un usage existant, il n'existe pas d'autre site approprié et disponible au sens de la LPTAA.

CONSIDÉRANT que le potentiel agricole valable de la superficie visée est néanmoins diminué par la présence de roches et de cailloux.

CONSIDÉRANT que la superficie est cultivable mais avec de faibles rendements céréaliers.

CONSIDÉRANT que la faible superficie, à savoir 2,7 hectares, constitue une soustraction à la ressource sol mais que, par ailleurs, cela permet à la clientèle agricole de Fertichem Inc. de pouvoir compter sur un fournisseur à proximité et hautement compétitif quant aux prix.

CONSIDÉRANT qu'à cette fin, la perte de sol agricole est compensée par un gain d'efficacité à des fins agricoles, rendant les entreprises agricoles plus compétitives et moins vulnérables quant aux coûts des intrants.

CONSIDÉRANT que l'exclusion recherchée n'aura pas de conséquence sur les activités agricoles et sur le développement de ces activités, compte tenu des normes visant à atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles puisqu'il s'agit d'une activité industrielle.

CONSIDÉRANT qu'il ne résultera de contraintes ou d'effets supplémentaires en regard de l'application des lois et règlements, notamment en matière d'environnement et plus particulièrement pour les établissements de production animale.

CONSIDÉRANT, tel que ci-haut relaté, qu'il n'existe pas d'autre site approprié et disponible visant à réduire les contraintes sur l'agriculture.

CONSIDÉRANT que l'exclusion recherchée ne portera pas atteinte à l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles, s'agissant d'un agrandissement industriel en continuité avec un établissement déjà existant.

CONSIDÉRANT que la faible superficie dont l'exclusion est demandée n'aura pas d'incidence sur la tenure foncière à des fins agricoles.

CONSIDÉRANT que les deux parties résiduelles du lot originaire numéro 56 du cadastre de la Paroisse de Saint-Michel-Archange ont chacune un accès sur une voie ou un chemin public, de telle sorte qu'elles ne seront pas enclavées et pourront continuer à être cultivées.

CONSIDÉRANT que la municipalité se réserve la faculté de présenter une preuve socio-économique le cas échéant tant cette demande d'exclusion est importante pour la municipalité et le développement socio-économique local et régional.

CONSIDÉRANT que la demande est conforme à la réglementation municipale.

CONSIDÉRANT que du fait de la disposition des lieux, il faille procéder par exclusion et, qu'à cette fin, la municipalité doit assumer le rôle de demanderesse.

CONSIDÉRANT que Fertichem Inc. assumera tous les frais afférents à ce dossier.

CONSIDÉRANT que, pour des raisons de sécurité et de sûreté ainsi que d'efficacité, il est pressant que l'entreprise puisse procéder aux agrandissements requis dès l'automne de la présente année et qu'en conséquence elle puisse bénéficier d'une décision favorable le plus rapidement possible, le tout tel que plus amplement relaté dans le cadre de l'affidavit du vice-président des opérations de Fertichem Inc., Monsieur Daniel Dancause.


À CES CAUSES, il est proposé par le conseiller Pierre Raymond Cloutier, secondé par le conseiller Sylvain Lemieux et résolu à l'unanimité :

DE RECOMMANDER très fermement à la Commission de protection du territoire agricole du Québec:

1. De permettre l'exclusion d'une certaine partie du lot 56 telle que plus amplement montrée et décrite au plan et à la description technique préparés par l'arpenteur-géomètre Marcel Roy en date du 4 juillet 2006, portant le numéro 15743 de ses minutes.
2. De se saisir très rapidement de la présente demande d'exclusion, de la traiter par préséance et d'émettre une orientation préliminaire favorable le plus rapidement possible.
3. De mandater pour représenter la municipalité Me Louis-Victor Sylvestre, avocat, dans le cadre de la demande d'exclusion, et de l'autoriser à retenir les services des professionnels requis.

Adopté.

Copie conforme
et certifiée


Micheline Lemay
Sec.-trés. & Dir. gén.

20 SEP. 2006

RUBRIQUE 10

OBSERVATIONS ADDITIONNELLES

Fertichem Inc. a fait le choix d'acquérir des concurrents et de concentrer ses activités au Québec à Saint-Michel.

Le processus fut entamé il y a plus de 24 mois et la possibilité de déménager en Ontario, compte tenu des acquisitions et des marchés en développement, fut très sérieusement considérée.

Il fut aussi envisagé de scinder en deux ou trois entités industrielles l'ensemble de l'entreprise. La mise à l'essai d'une simple répartition des activités au Québec, au cours des 18 derniers mois, a été plus que probante. Sans contrôle central, la qualité des produits et les délais ne peuvent être respectés de façon satisfaisante.

Enfin, le facteur humain lié à la main-d'œuvre et à l'expertise n'est pas à négliger. Au contraire, le niveau de spécialisation de la main-d'œuvre à Saint-Michel et dans la MRC Les Jardins-de-Napierville, assurent à leur façon la compétitivité de l'entreprise.

D'où la décision d'agrandir au Québec à Saint-Michel.

Demande d'exclusion

**Me Louis-Victor Sylvestre, avocat
Roy, Laporte & Sylvestre
620, de Frontenac
Berthierville (Québec) J0K 1A0
Tél: (450) 836-7066
Fax: (450) 836-1269
ND: LV-2168**

Les événements récents sur la scène canadienne et internationale ont aussi eu une incidence déterminante, tant pour l'agrandissement du site que pour la gestion des activités et des différents inventaires.

Des normes environnementales plus sévères sont désormais applicables et ne peuvent être respectées sans réaménagement majeur.

De plus, des normes de sécurité liées à certains produits requièrent une redistribution des lieux et une sécurisation beaucoup plus importante. L'agrandissement du site n'est désormais que la seule solution.

Demande d'exclusion

**Me Louis-Victor Sylvestre, avocat
Roy, Laporte & Sylvestre
620, de Frontenac
Berthierville (Québec) J0K 1A0
Tél: (450) 836-7066
Fax: (450) 836-1269
ND: LV-2168**

ANNEXE VII

LISTE ET COORDONNÉES DES PERSONNES INTÉRESSÉES

Municipalité de Saint-Michel 1700, rue Principale Saint-Michel (Québec) J0L 2J0 Madame Micheline Lemay, sec.mun. Tél: (450) 454-4502 Fax: (450) 454-7508	C.L.D. des Jardins-de-Napierville 361, rue Saint-Jacques, C.P. 309 Napierville (Québe) J0J 1L0 M. Michel Charbonneau, d.g. Tél: (450) 245-7289 Fax: (450) 245-7417
Fédération UPA St-Jean-Valleyfield 6, rue du Moulin Saint-Rémi (Québec) J0L 2L0 Monsieur Pierre Caza Tél: (450) 454-5115 Fax: (450) 454-6918	Syndicat de l'UPA Saint-Rémi 591, St-Régis Nord Saint-Constant (Québec) J5A 2E7 Monsieur Guy Hébert, président Tél: (450) 635-8257 Fax: (450) 635-1708
FERTICHEM INC. 560, Rhéaume Saint-Michel (Québec) J0L 2J0 Tél: 1-800-363-9436 Fax: (450) 454-6558 A/S M. Daniel Dancause	MRC Les Jardins-de-Napierville 361, rue Saint-Jacques, C.P. 1030 Napierville (Québec) J0J 1L0 Monsieur Gilles Desgroseillers, d.g. Tél: (450) 245-7527 Fax: (450) 245-0596

Demande d'exclusion

**Me Louis-Victor Sylvestre, avocat
Roy, Laporte & Sylvestre
620, de Frontenac
Berthierville (Québec) J0K 1A0
Tél: (450) 836-7066
Fax: (450) 836-1269
ND: LV-2168**

COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE
AGRICOLE DU QUÉBEC

MUNICIPALITÉ DE SAINT-MICHEL

Demanderesse

et

M.R.C. LES JARDINS-DE-NAPIERVILLE

FÉDÉRATION UPA ST-JEAN-VALLEYFIELD

FERTICHEM INC.

MIS EN CAUSE

DEMANDE D'EXCLUSION

ORIGINAL: C.P.T.A.Q.

Roy, Laporte & Sylvestre
Me Louis-Victor Sylvestre, avocat
620, rue De Frontenac
Berthierville (Québec) J0K 1A0
Tél: (450) 836-7066
Fax: (450) 836-1269
ND: LV-2168

Le 4 novembre 2010

1 NOV. 2010

C.P.T.A.Q.

Commission de Protection du Territoire agricole du Québec
A/s Madame Sylvie Émond, responsable ouverture des dossiers
200, chemin Sainte-Foy, 2^{ième} étage
Québec (Québec) G1R 4X6

Objet : Déclaration / Reconnaissance de droits acquis et validité d'une autorisation
– propriété Gestion des Trois Fontaine Inc et 9156-6042 Québec Inc - municipalité de Saint-Charles-sur-Richelieu – référence au dossier 369430.

Madame,

Nous déposons une déclaration pour la reconnaissance de droits acquis et de la validité d'une autorisation de la Commission, laquelle décision a été rendue au dossier 054917.

Cette déclaration porte sur le même site faisant l'objet d'une demande d'autorisation introduite au dossier 369430, laquelle demande est en attente de l'avis de la MRC. Or nous venons d'apprendre que l'avis de la MRC ne sera pas disponible avant janvier ou février 2011 (vraisemblablement à cause d'élections) et nous devons rapidement convenir de la situation actuelle du site avec la Commission, à défaut d'obtenir les autorisations nécessaires pour formaliser le tout et permettre à la municipalité de modifier sa réglementation en conséquence.

Nous procédons donc par voie de déclaration, à défaut de la demande d'autorisation déjà produite et qui devait s'avérer la voie la plus complète pour faire reconnaître la nature autre qu'agricole des lieux, notamment un terrain industriel bénéficiant d'une part de droits acquis et d'autre part d'une autorisation de la Commission (au dossier 054917).

Idéalement nous souhaiterions qu'un délai additionnel soit accordé au dossier 369430 pour permettre à la MRC de produire son avis (90 à 120 jours), ou à défaut que les documents pertinents à l'étude de la présente démarche et déjà produits au dossier 369430 soient versés au nouveau dossier de déclaration, le cas échéant.

Si des informations additionnelles vous sont nécessaires, nous ferons notre possible pour y répondre avec diligence. Pour informations techniques, vous pouvez communiquer directement avec Monsieur Daniel Paquette, agronome (tél.:450-534-0215, télécopieur :450-534-4958 ou courriel : [REDACTED])

Vous remerciant de votre compréhension,


Paul Veilleux, mandataire

c.c. Monsieur Fabien Fontaine
Monsieur Donald Fontaine

Mme Sylvie Racine

Vous pouvez le recevoir
comme intéressant.
merci.

J'ai déjà discuté
de cette déclaration
avec mon Sylvestre
qui m'a répondu à votre
un peu plus détaillé
est en perspective -
Salutations D. P.



Reconnaissance de droits acquis et validité d'une autorisation

DÉCLARATION D'EXERCICE D'UN DROIT

Remis au service de Gestion des Dossiers

Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles
(articles 31, 31.1, 40, 101/103, 104 et 105)

1 NOV. 2010

Identification

C.P.T.A.Q.

Déclarant	
Nom Gestion des Trois Fontaine Inc et 9156-6042 Québec Inc	Prénom (Donald Fontaine, prés. et Fabien Fontaine, prés.)
Compagnie ou société compagnies (même adresse d'affaires)	
Adresse (N°, rue) 3700, boul. Laframboise	Municipalité Saint-Hyacinthe
Code postal J 2 R 1 L 1	
Occupation principale hommes d'affaires et producteurs de veaux.	
N° de téléphone 4 5 0 7 7 3 5 2 8 2	N° de télécopieur 4 5 0 2 5 0 3 7 0 0
Nom, adresse et téléphone du propriétaire si autre que le déclarant	
Nom ---	Ind. rég. N° de téléphone
Adresse (N°, rue) ---	Municipalité ---
Code postal ---	
Nom, occupation, adresse, téléphone et télécopieur du mandataire	
Nom Paul Veilleux	Ind. rég. N° de téléphone 8 1 9 6 7 0 6 8 6 9
Occupation représentant	Ind. rég. N° de télécopieur 4 5 0 5 3 5 6 7 2 8
Adresse (N°, rue) 305, route 220	Municipalité Bonsecours, Québec
Code postal J 0 E 1 H 0	

Renseignements relatifs au(x) lot(s) visé(s)

Numéro de lot	Superficie	Rang	Cadastre	Municipalité
3 698 208	* 5,68 ha.	(APPROX)	Québec	Saint-Charles-sur-Richelieu
* droits acquis sur 3,23 ha et autorisation sur 2,45 ha. (décision CPTAQ - 054917)				

Renseignements relatifs au(x) titre(s) de propriété du(des) lot(s) visé(s)

Date d'inscription *	Numéro d'inscription *	Circonscription foncière *
2010-05-25	17 196 375	Saint-Hyacinthe

* N.B. Depuis la réforme du Code Civil, ces termes ont remplacé les mentions relatives à la date, au numéro et à la division d'enregistrement.

Reservé à la Commission (documents fournis)

<input type="checkbox"/> Titre(s) de propriété	<input type="checkbox"/> Permis ou attestation de démolition
<input type="checkbox"/> Plan d'implantation avec illustration du droit d'extension	<input type="checkbox"/> Liste du cheptel
<input type="checkbox"/> Matrice graphique	<input type="checkbox"/> Liste de la machinerie
<input type="checkbox"/> Demande de permis de construction	<input type="checkbox"/> Attestation du greffier ou du secrétaire-trésorier (article 105)
<input type="checkbox"/> Croquis de la construction avec dimensions	<input type="checkbox"/> Chèque visé ou mandat-poste
<input type="checkbox"/> Copie du rapport d'incendie ou attestation établissant la date de l'incendie	

■ Droit invoqué

Selon le droit que vous invoquez, veuillez remplir la demande de renseignements suivante, en cochant ou complétant selon le cas. (Voir verso pour texte intégral des articles de la loi.)

Article 31

Remplacement d'une résidence érigée en 19 ____ (Cette résidence doit avoir été érigée après le décret affectant ce lot et avant le 1^{er} juillet 1988.)

Article 31.1

Construction d'une résidence ou remplacement d'une résidence érigée en 19 ____ sur un lot ou ensemble de lots contigus ou réputés contigus vacants ou sans droits acquis ayant une superficie de 100 hectares et plus.

Article 40

Construction d'une résidence ou remplacement d'une résidence

- par une personne physique dont la principale occupation est l'agriculture sur un lot où elle exerce sa principale occupation.
L'occupant de la résidence sera : le déclarant son enfant son employé
- par une corporation ou une société d'exploitation agricole sur un lot propriété de celle-ci.
L'occupant de la résidence sera : son actionnaire dont la principale occupation est l'agriculture
 son sociétaire dont la principale occupation est l'agriculture son employé affecté aux activités de l'exploitation

Identification de l'occupant :

Nom	Prénom	Ind. rég.	N° de téléphone
Adresse (N°, rue, municipalité)			Code postal

Article 101/103

Type d'utilisation existante : résidentielle commerciale industrielle institutionnelle

Date d'implantation de cette utilisation avant 1978

ajout d'un bâtiment principal ou remplacement d'un bâtiment principal existant ajout d'un logement

(À l'intérieur de la superficie de droits acquis pour une même utilisation que celle existante au décret ou au 21 juin 2001)

Article 104

Droit invoqué par un organisme public sur un lot acquis pour une fin d'utilité publique à la date d'entrée en vigueur du décret de zone agricole

Construction d'un bâtiment principal ou remplacement d'un bâtiment principal existant

Usage non agricole projeté : _____

Date d'acquisition _____ Date d'autorisation d'acquisition ou d'utilisation _____

Numéro du règlement/décret _____ Entrée en vigueur du règlement/décret _____

Article 105

Droit d'implanter une utilisation : résidentielle commerciale industrielle institutionnelle

sur un lot adjacent à un chemin public où les services d'aqueduc et d'égout sanitaire sont autorisés par règlement municipal adopté avant la date d'entrée en vigueur de la loi et approuvé.

Construction d'un bâtiment principal ou remplacement d'un bâtiment principal existant ajout d'un logement

Usage non agricole projeté : _____

Le nom du chemin			
Numéro du règlement d'aqueduc	Date d'adoption	Numéro du règlement d'égout sanitaire	Date d'adoption

■ Attestation

J'atteste que toutes les informations que j'ai fournies avec cette déclaration sont exactes, et je déclare donc bénéficier du droit invoqué.

Signature

Paul Wilkey

Date

A M J
2010 11 05

■ Renseignements fournis par la municipalité (à remplir par l'officier municipal)

Le permis a été demandé le		Numéro de la demande de permis		Numéro(s) de lot(s)		
Type de construction projetée					Dimensions	
Nom	Prénom	Ind. rég.	N° de téléphone (bureau)	Ind. rég.	N° de télécopieur	
Signature Officier municipal				Date		
				A	M	J

PRODUITS FORESTIERS P. PROULX INC.	1992-01-01	EN VIGUEUR
---------------------------------------	------------	------------

LES EMBALLAGES P. PROULX LTEE	1992-01-01	ANTÉRIEUR
-------------------------------	------------	-----------

----- VERSIONS ÉTRANGÈRES -----

P. PROULX FOREST PRODUCTS INC.	1992-01-01	ANTÉRIEUR
--------------------------------	------------	-----------

P. PROULX PACKAGING LTD	1992-01-01	ANTÉRIEUR
-------------------------	------------	-----------

ÉTABLISSEMENTS

NOM	ADRESSE
PRODUITS FORESTIERS P. PROULX INC.	160, RUE DU 'CINE PARC ST-CHARLES-SUR-RICHELIEU (ST-HYACINTHE)

ÉTABLISSEMENT PRINC : NON

DATE DE DÉBUT UTIL NOM: 1992-01-01 DATE DÉBUT: 1975-10-01

DATE DE FIN UTIL NOM : DATE FIN : 1983-05-01

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE L'ÉTABLISSEMENT

INDUSTRIE DES BOÎTES ET PALETTES EN BOIS

DOCUMENTS CONSERVÉS

TYPE DOCUMENTS	DATE	CAST	IMAGE
193 RAPPORT ANNUEL 1993	1993-10-01	2413	045 041
192 RAPPORT ANNUEL 1992	1992-10-01	2221	001 032
45 CORRESPONDANCE	1992-01-01	2076	007 096
32 CERTIFICAT DE MODIFICATION (PARTIE 1A)	1992-01-01	2076	007 094
17 DOCUMENTS ADMINISTRATIFS	1992-01-01	2076	007 095
191 RAPPORT ANNUEL 1991	1991-11-01	2028	031 030
190 RAPPORT ANNUEL 1990	1990-10-01	1735	017 008
45 CORRESPONDANCE	1990-02-01	1594	010 094
32 CERTIFICAT DE MODIFICATION (PARTIE 1A)	1990-02-01	1594	010 092
17 DOCUMENTS ADMINISTRATIFS	1990-02-01	1594	010 093
189 RAPPORT ANNUEL 1989	1989-10-01	1495	033 010
45 CORRESPONDANCE	1988-11-01	1332	003 077
33 CERTIFICAT DE CONTINUATION (PARTIE 1A)	1988-11-01	1332	003 075
17 DOCUMENTS ADMINISTRATIFS	1988-11-01	1332	003 076
188 RAPPORT ANNUEL 1988	1988-09-01	1251	041 026
187 RAPPORT ANNUEL 1987	1987-09-01	735	029 022
186 RAPPORT ANNUEL 1986	1986-11-01	507	044 047
182 RAPPORT ANNUEL 1982	1986-01-01	295	002 048
185 RAPPORT ANNUEL 1985	1985-09-01	202	011 004
183 RAPPORT ANNUEL 1983	1985-07-01	167	004 004
184 RAPPORT ANNUEL 1984	1985-03-01	76	006 011
45 CORRESPONDANCE	1982-06-01	920	013 016
21 LETTRES PATENTES SUPPLÉMENTAIRES (P123)	1982-06-01	920	013 014
17 DOCUMENTS ADMINISTRATIFS	1982-06-01	920	013 015
45 CORRESPONDANCE	1982-03-01	920	013 012
21 LETTRES PATENTES SUPPLÉMENTAIRES (P123)	1982-03-01	920	013 010
17 DOCUMENTS ADMINISTRATIFS	1982-03-01	920	013 011
45 CORRESPONDANCE	1982-02-01	920	013 013
20 LETTRES PATENTES (PARTIES 1, 2 et 3)	1975-10-01	920	013 009

2010-12-10
H:22:28:01

LE REGISTRAIRE DES ENTREPRISES
SYSTÈME CIDREQ

R-PU-U03-1

ÉTAT DES INFORMATIONS SUR UNE PERSONNE MORALE
INFORMATIONS GÉNÉRALES
=====

MATRICULE: 1147776265

NOM: PRODUITS FORESTIERS P. PROULX INC.

IMMATRICULATION : 1998-06-10
FORMATION : 1998-05-28 FUSION
LOCALITÉ : QUÉBEC

DERN DÉCL ANNL : 2004-11-25 2004
MAJ ÉTAT INFO : 2005-07-07 TRANCHE EMPLOYÉS: ENTRE 50 ET 99
CESSATION PRÉVUE: CONTINUAT: TRANSFORM:
STATUT IMMATR : RO RADIÉ D'OFFICE 2005-07-07
RÉSULTANTE : 1141295569
FORME JURDQ : CIE COMPAGNIE

ADRESSE DOMICILE: 2457, RANG IV SUD CODE POSTAL: J0H 2G0
ST-CHARLES-SUR-RICHELIEU (QUÉBEC)

RÉG. CONSTITUTIF: 024 LOI SUR LES COMPAGNIES PARTIE 1A
RÉG. COURANT : 024 LOI SUR LES COMPAGNIES PARTIE 1A

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
=====

2561 FABRICATION DE COMPOSANTES DE CADRES DE LITS ET DE PALETTES

ADRESSE POSTALE
=====

DESTINATAIRE :

ADRESSE :

CODE POSTAL:

PERSONNES LIÉES
=====

PERSONNES MANQUANTES: NON
NOM ET ADRESSE

CODE POSTAL

DÉTAIL PERSONNE

=====

GÉRARD CRÊTE ET FILS INC.

=====

ACTIONNAIRE

ACTIONNAIRE MAJORITA

380, ROUTE 159
PROULXVILLE (QUÉBEC)

G0X 2B0

CHAMPAGNE, MICHEL

ADMINISTRATEUR
ADMINISTRATEUR

220, RANG 4
PROULXVILLE (QUÉBEC)

G0X 2B0

CRÊTE, SÉBASTIEN

ADMINISTRATEUR
ADMINISTRATEUR

219, ROUTE 159, HAUT DU LAC SUD
SAINT-TITE (QUÉBEC)

G0X 3H0

PALMER, LUC

ADMINISTRATEUR
ADMINISTRATEUR

3421, RUE COZET
STE-FOY (QUÉBEC)

G1W 2S1

TARDIF, DANIEL

ADMINISTRATEUR
ADMINISTRATEUR

1883, RUE DU BORDELAIS
SAINT-LAZARE (QUÉBEC)

J7T 3C6

LAROCHE, CLAUDE

ADMINISTRATEUR
SECRÉTAIRE TRÉSORIER

80, PAUL GAUCHERY
CAP-DE-LA-MADELEINE (QUÉBEC)

G8V 1J8

RELATIONS ENTRE ASSUJETTIS

MATRICULE	RELATION	DÉNOMINATION SOCIALE	DATE EFFCT
1141295569	RESULTANT (FS)	GÉRARD CRÊTE & FILS INC.	2005-07-01
1142147157	COMPOSANT (FO)	PRODUITS FORESTIERS P. PROULX INC.	1998-05-28
1147665161	COMPOSANT (FO)	9062-9635 QUÉBEC INC.	1998-05-28

NOMS DE L'ASSUJETTI

DATE MAJ INDEX DES NOMS: 2005-07-07

NOM DE L'ASSUJETTI	DATE DÉBUT	DATE FIN	STATUT
PRODUITS FORESTIERS P. PROULX INC.	1998-05-28	2005-07-07	ANTÉRIEUR

DOCUMENTS CONSERVÉS

TYPE DOCUMENTS	DATE	CAST	IMAGE
19 DÉCLARATION MODIFICATIVE	2005-05-24	6387	26 041
104 DÉCLARATION ANNUELLE 2004	2004-11-25	6155	12 041
103 DÉCLARATION ANNUELLE 2003	2003-10-10	5651	4 047
102 DÉCLARATION ANNUELLE 2002	2003-01-14	5479	12 020
101 DÉCLARATION ANNUELLE 2001	2002-01-24	5076	46 046
100 DÉCLARATION ANNUELLE 2000	2000-12-21	4657	35 012
19 DÉCLARATION MODIFICATIVE	2000-05-15	4463	23 034
199 DÉCLARATION ANNUELLE 1999	2000-02-14	4371	31 035
19 DÉCLARATION MODIFICATIVE	1999-06-02	3940	79 018
198 DÉCLARATION ANNUELLE 1998	1999-03-23	3849	25 017
40 DÉCLARATION INITIALE	1998-11-17	3724	49 049
31 CERTIFICAT DE FUSION	1998-06-10	3577	5 086

17 DOCUMENTS ADMINISTRATIFS

1998-06-10 3578 2 007

AUTRES NOMS
=====

DATE MAJ INDEX DES NOMS: 2005-07-07

NOM =====	DATE DÉBUT =====	DATE FIN =====	STATUT =====
P. PROULX FOREST PRODUCTS INC.	1999-03-23	2005-07-07	ANTÉRIEUR

2010-12-10
H:22:28:01

LE REGISTRAIRE DES ENTREPRISES
SYSTÈME CIDREQ

R-PU-U03-1

ÉTAT DES INFORMATIONS SUR UNE PERSONNE MORALE
INFORMATIONS GÉNÉRALES

MATRICULE: 1141295569
FUSION SIMPLIFIÉE

NOM: GÉRARD CRÊTE & FILS INC.

IMMATRICULATION : 1994-11-04
FORMATION : 1962-10-26 CONSTITUTION
LOCALITÉ : QUÉBEC

DERN DÉCL ANNL : 2010-02-03 2009
MAJ ÉTAT INFO : 2010-07-23 TRANCHE EMPLOYÉS: ENTRE 250 ET 499
CESSATION PRÉVUE: CONTINUAT: 1987-12-11 TRANSFORM:
STATUT IMMATR : IM IMMATRICULÉ 1994-11-04
RÉSULTANTE :
FORME JURDQ : CIÈ COMPAGNIE

ADRESSE DOMICILE: 3285, CHEMIN BEDFORD CODE POSTAL: H3S 1G5
MONTRÉAL (QUÉBEC)

RÉG. CONSTITUTIF: 021 LOI SUR LES COMPAGNIES PARTIE 1
RÉG. COURANT : 024 LOI SUR LES COMPAGNIES PARTIE 1A

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

2512 FABRICANT DE BOIS D'OEUVRE ET FABRICANT COPEAUX

ADRESSE POSTALE

DESTINATAIRE : SYLVIE GÉLINAS

ADRESSE : 380, ROUTE 159 CODE POSTAL: G0X 2B0
SAINT-SÉVERIN (QUÉBEC)

PERSONNES LIÉES

PERSONNES MANQUANTES: NON
NOM ET ADRESSE

CODE POSTAL

DÉTAIL PERSONNE

6666086 CANADA INC.

ACTIONNAIRE

PREMIER ACTIONNAIRE

3285, CHEMIN BEDFORD
MONTRÉAL (QUÉBEC)

H3S 1G5

KRUGER INC.

ACTIONNAIRE

DEUXIÈME ACTIONNAIRE

3285, CHEMIN BEDFORD
MONTRÉAL (QUÉBEC)

H3S 1G5

ROUSSEAU, STEPHAN

ADMINISTRATEUR
ADMINISTRATEUR

3900, RUE DE L'INTENDANT
DUVERNAY, LAVAL (QUÉBEC)

H7E 5H9

CAYOUILLE, DONALD

ADMINISTRATEUR
PRÉSIDENT

275, RUE EINSTEIN
DOLLARD-DES-ORMEAUX (QUÉBEC)

H9A 3J4

ARCHAMBAULT, DANIEL

ADMINISTRATEUR
VICE-PRÉSIDENT

719, BLOOMFIELD
OUTREMONT (QUÉBEC)

H2V 3S4

SHULIST, JANET

NON MEMBRE DU C.A.
SECRÉTAIRE

83, RUE RENÉ-ÉMARD
L'ILE PERROT (QUÉBEC)

J7V 8V4

RELATIONS ENTRE ASSUJETTIS
=====

MATRICULE	RELATION	DÉNOMINATION SOCIALE	DATE EFFCT
=====	=====	=====	=====
1147776265	COMPOSANT (FS)	PRODUITS FORESTIERS P. PROULX INC.	2005-07-01

NOMS DE L'ASSUJETTI
=====

DATE MAJ INDEX DES NOMS:

NOM DE L'ASSUJETTI	DATE DÉBUT	DATE FIN	STATUT
=====	=====	=====	=====
GÉRARD CRÊTE & FILS INC.	1962-10-26		EN VIGUEUR

ÉTABLISSEMENTS
=====

0001	NOM	ADRESSE
=====	=====	=====
	GÉRARD CRÊTE & FILS INC.	88A, ROUTE 159 SAINT-ROCH DE MÉKINAC (QUÉBEC)
		G0X2E0
	ÉTABLISSEMENT PRINC : NON	
	DATE DE DÉBUT UTIL NOM: 1995-08-01	DATE DÉBUT: 1995-08-01
	DATE DE FIN UTIL NOM :	DATE FIN :

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE L'ÉTABLISSEMENT
=====

2512 FABRICANT DE BOIS, D'OEUVRE ET FABRICANT COPEAUX

0002	NOM	ADRESSE
=====	=====	=====
	GÉRARD CRÊTE & FILS INC.	100, LAC GEORGES NOTRE-DAME DE MONTAUBAN (QUÉBEC)
		G0X1W0
	ÉTABLISSEMENT PRINC : NON	
	DATE DE DÉBUT UTIL NOM: 1995-08-01	DATE DÉBUT: 1995-08-01
	DATE DE FIN UTIL NOM : 1997-11-05	DATE FIN : 1997-11-05

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE L'ÉTABLISSEMENT

=====

2512 FABRICANT DE BOIS D'OEUVRE ET FABRICANT COPEAUX

0003	NOM	ADRESSE
=====		
	GÉRARD CRÊTE & FILS INC.	100, CANTON VALLIÈRES SITE VALLIÈRES, LA TUQUE (QUÉBEC) G9X3N7
ÉTABLISSEMENT PRINC	: NON	
DATE DE DÉBUT UTIL NOM:	1995-08-01	DATE DÉBUT: 1995-08-01
DATE DE FIN UTIL NOM :		DATE FIN :

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE L'ÉTABLISSEMENT

=====

2512 FABRICANT DE BOIS D'OEUVRE ET FABRICANT COPEAUX

0004	NOM	ADRESSE
=====		
	PRODUITS FORESTIERS P. PROULX	2457, RANG IV SUD ST-CHARLES-SUR-RICHELIEU (QUÉBEC) J0H2G0
ÉTABLISSEMENT PRINC	: OUI	
DATE DE DÉBUT UTIL NOM:	2005-07-21	DATE DÉBUT: 2005-07-21
DATE DE FIN UTIL NOM :		DATE FIN :

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE L'ÉTABLISSEMENT

=====

2561 FABRICANT DE COMPOSANTES DE CADRES DE LITS ET FABRICATION DE PALETTES

0005	NOM	ADRESSE
=====		
	GÉRARD CRÊTE & FILS INC.	380, ROUTE 159 SAINT-SÉVERIN DE PROULXVILLE (QUÉBEC) G0X2B0
ÉTABLISSEMENT PRINC	: NON	
DATE DE DÉBUT UTIL NOM:	2007-07-10	DATE DÉBUT: 2007-07-10
DATE DE FIN UTIL NOM :		DATE FIN :

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE L'ÉTABLISSEMENT

=====

2512 FABRICANT DE BOIS D'OEUVRE ET FABRICANT COPEAUX

DOCUMENTS CONSERVÉS

=====

TYPE DOCUMENTS	DATE	CAST	IMAGE
=====			
19 DÉCLARATION MODIFICATIVE	2010-07-23	0	000
19 DÉCLARATION MODIFICATIVE	2010-04-21	0	000
709E ÉTAT & DÉCLARATION DE RENSEIGNEMENTS 2009	2010-02-03	0	000
19 DÉCLARATION MODIFICATIVE	2010-01-30	0	000
108 DÉCLARATION ANNUELLE 2008	2009-02-09	7897	22 016
19 DÉCLARATION MODIFICATIVE	2009-02-09	7899	26 015
106 DÉCLARATION ANNUELLE 2006	2008-09-09	7722	5 024
19 DÉCLARATION MODIFICATIVE	2008-04-17	7576	26 043
81 AVIS DE DÉFAUT (art. 29)	2008-04-01	7549	7 037
19 DÉCLARATION MODIFICATIVE	2007-08-29	7405	3 048
19 DÉCLARATION MODIFICATIVE	2007-08-29	7449	8 009
707 ÉTAT & DÉCLARATION DE RENSEIGNEMENTS 2007	2007-07-10	7342	1 007
19 DÉCLARATION MODIFICATIVE	2007-06-11	7446	23 045
19 DÉCLARATION MODIFICATIVE	2007-02-27	7623	1 018
105 DÉCLARATION ANNUELLE 2005	2005-10-21	6490	23 010
39 MODIFICATIVE DE FUSION SIMPLIFIÉE	2005-07-21	6428	24 011

31	CERTIFICAT DE FUSION	2005-07-07	6384	11 006
19	DÉCLARATION MODIFICATIVE	2005-07-07	6427	15 034
17	DOCUMENTS ADMINISTRATIFS	2005-07-07	6404	1 078
19	DÉCLARATION MODIFICATIVE	2005-05-24	6387	26 037
104	DÉCLARATION ANNUELLE 2004	2004-10-01	6034	49 023
103	DÉCLARATION ANNUELLE 2003	2003-09-29	5636	41 006
102	DÉCLARATION ANNUELLE 2002	2002-09-17	5230	14 024
101	DÉCLARATION ANNUELLE 2001	2001-09-24	4891	40 005
100	DÉCLARATION ANNUELLE 2000	2000-09-16	4531	7 011
19	DÉCLARATION MODIFICATIVE	2000-04-17	4455	39 018
199	DÉCLARATION ANNUELLE 1999	1999-10-06	4220	15 037
19	DÉCLARATION MODIFICATIVE	1999-02-05	3808	36 025
198	DÉCLARATION ANNUELLE 1998	1998-11-16	3716	20 032
19	DÉCLARATION MODIFICATIVE	1998-06-19	3570	2 034
197	DÉCLARATION ANNUELLE 1997	1997-11-05	3351	29 021
196	DÉCLARATION ANNUELLE 1996	1997-10-29	3342	8 025
81	AVIS DE DÉFAUT (art. 29)	1997-07-30	3264	40 039
19	DÉCLARATION MODIFICATIVE	1996-03-12	2854	12 017
195	DÉCLARATION ANNUELLE 1995	1995-11-17	2784	17 018
40	DÉCLARATION INITIALE	1995-08-01	2707	38 044
37	AVIS RELATIF COMPOSITION CONSEIL ADMINISTRATION	1994-11-04	4051	11 058

AUTRES NOMS
=====

DATE MAJ INDEX DES NOMS:

NOM =====	DATE DÉBUT =====	DATE FIN =====	STATUT =====
GÉRARD CRÊTE & FILS INC.	2007-07-10		EN VIGUEUR
PRODUITS FORESTIERS P. PROULX	2005-07-21		EN VIGUEUR



Mètres 50 100

Intervention: 000000
 Saint-Charles-sur-Richelieu (M) 57057
 Photo # Q76-809-243

Échelle 1:2500
 Prise de vue : 1976-06-05

Commission de protection
 du territoire agricole du Québec
 Impression : 2010-12-13 14:49:37

Pièce 3 – dossier 370530 (2010-12-16)

- Zone non agricole
- Exclusion
- Inclusion

Piste

Lot :3 698 208
Municipalité : Saint-Charles-sur-Richelieu

1 NOV. 2010

Dossier CPTAQ – déclaration
Page 1 de 4

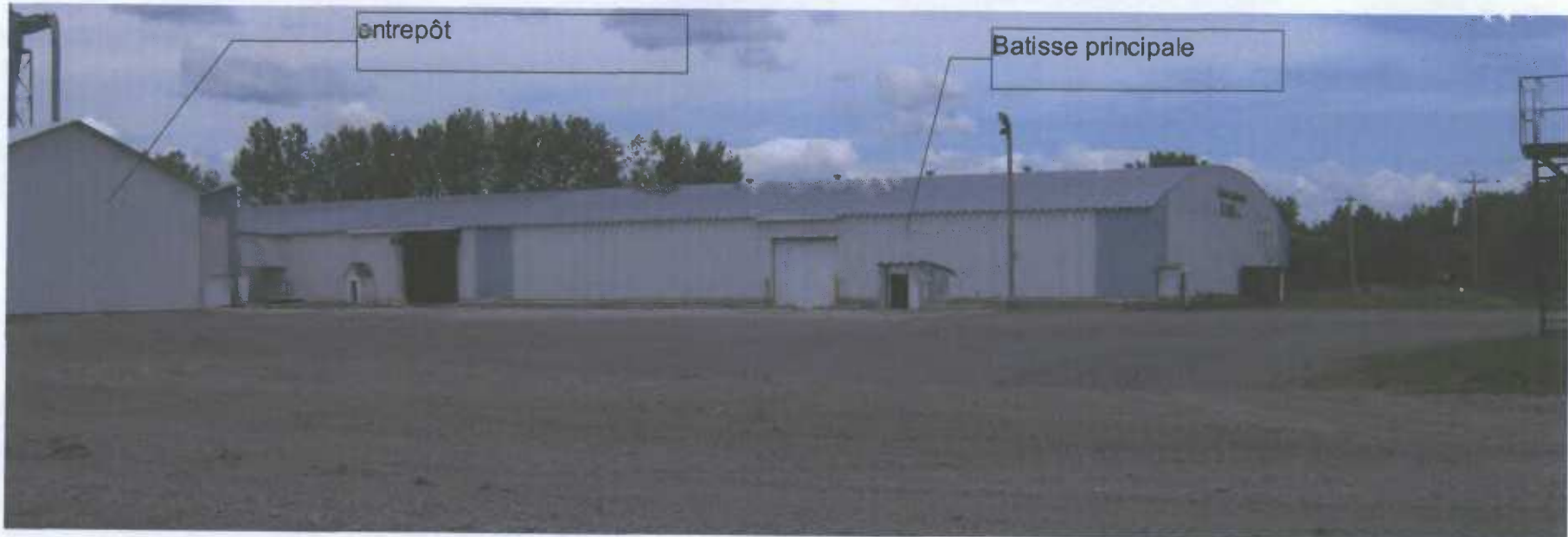
C.P.T.A.Q.

Vue en façade
bâtisse principale



entrepôt

Bâtisse principale

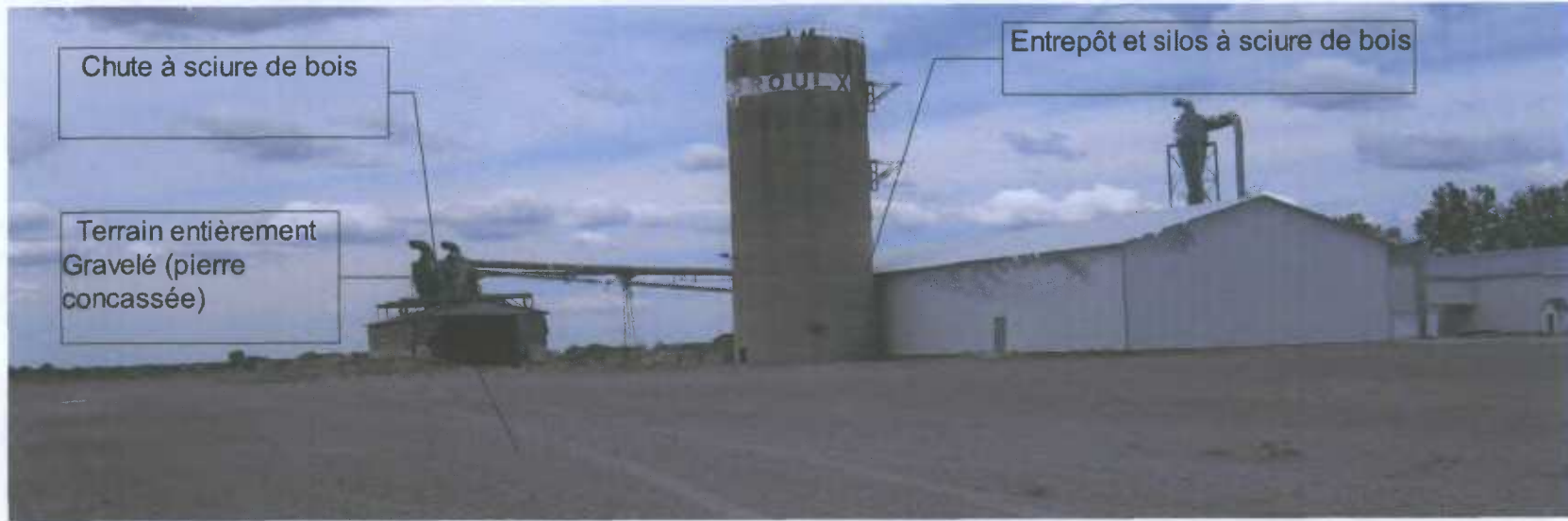


Date des photographies: 9 juin 2010

Photos et commentaires, par Daniel Paquette, agronome

1 0 NOV. 2010

C.P.T.A.O.







Commerce de karting voisin en face

1 0 NOV. 2010

C.P.T.A.Q.

superficie approx. 6 ha. selon photo



2010-12-15
H:22:59:45

LE REGISTRAIRE DES ENTREPRISES
SYSTÈME CIDREQ

R-PU-U03-1

ÉTAT DES INFORMATIONS SUR UNE PERSONNE MORALE
INFORMATIONS GÉNÉRALES
=====

MATRICULE: 1163021489

NOM: 9156-6042 QUÉBEC INC.

IMMATRICULATION : 2005-05-31
FORMATION : 2005-05-31 CONSTITUTION
LOCALITÉ : QUÉBEC

DERN DÉCL ANNL : 2010-11-30 2010
MAJ ÉTAT INFO : 2010-11-30 TRANCHE EMPLOYÉS: AUCUN
CESSATION PRÉVUE: CONTINUAT: TRANSFORM:
STATUT IMMATR : IM IMMATRICULÉ 2005-05-31
RÉSULTANTÉ :
FORME JURDQ : CIE COMPAGNIE

ADRESSE DOMICILE: 850, RANG SALVAIL SUD CODE POSTAL: JOH 1B0
LA PRÉSENTATION (QUÉBEC)

RÉG. CONSTITUTIF: 024 LOI SUR LES COMPAGNIES PARTIE 1A
RÉG. COURANT : 024 LOI SUR LES COMPAGNIES PARTIE 1A

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
=====

7215 GESTION

ADRESSE POSTALE
=====

DESTINATAIRE :

ADRESSE : 3700, BOULEVARD LAFRAMBOISE CODE POSTAL: J2R 1L1
SAINT-HYACINTHE (QUÉBEC)

PERSONNES LIÉES
=====

PERSONNES MANQUANTES: NON.

NOM ET ADRESSE	CODE POSTAL	DÉTAIL PERSONNE
FIDUCIE EXCLUSIVE FABIEN FONTAINE		ACTIONNAIRE
		DEUXIÈME ACTIONNAIRE
850, RANG SALVAIL SUD LA PRÉSENTATION (QUÉBEC)	JOH 1B0	

FONTAINE, FABIEN

ADMINISTRATEUR

PRÉS. SECR. TRÉSORIER
ACTIONNAIRE MAJORITA

850, RANG SALVAIL SUD
LA PRÉSENTATION (QUÉBEC)

JOH 1B0

NOMS DE L'ASSUJETTI
=====

DATE MAJ INDEX DES NOMS:

NOM DE L'ASSUJETTI	DATE DÉBUT	DATE FIN	STATUT
=====	=====	=====	=====
9156-6042 QUÉBEC INC.	2005-05-31		EN VIGUEUR

DOCUMENTS CONSERVÉS
=====

TYPE DOCUMENTS	DATE	CAST	IMAGE
=====	=====	=====	=====
710E ÉTAT & DÉCLARATION DE RENSEIGNEMENTS 2010	2010-11-30	0	000
709E ÉTAT & DÉCLARATION DE RENSEIGNEMENTS 2009	2010-02-16	0	000
708 ÉTAT & DÉCLARATION DE RENSEIGNEMENTS 2008	2009-05-25	8019	5 020
81 AVIS DE DÉFAUT (art. 29)	2009-04-29	8001	89 020
707E ÉTAT & DÉCLARATION DE RENSEIGNEMENTS 2007	2007-11-30	0	000
706 ÉTAT & DÉCLARATION DE RENSEIGNEMENTS 2006	2006-11-06	7326	11 047
32 CERTIFICAT DE MODIFICATION (PARTIE 1A)	2006-02-14	6690	4 058
17 DOCUMENTS ADMINISTRATIFS	2006-02-14	6756	9 079
40 DÉCLARATION INITIALE	2005-09-08	6421	20 002
30 CONSTITUTION	2005-05-31	6358	5 060
17 DOCUMENTS ADMINISTRATIFS	2005-05-31	6369	7 018

2010-12-10
H:22:28:01

LE REGISTRAIRE DES ENTREPRISES
SYSTÈME CIDREQ

R-PU-U03-1

ÉTAT DES INFORMATIONS SUR UNE PERSONNE MORALE
INFORMATIONS GÉNÉRALES

MATRICULE: 1164427784

NOM: GESTION DES TROIS FONTAINE INC.

IMMATRICULATION : 2007-05-14
FORMATION : 2007-04-17 CONSTITUTION
LOCALITÉ : CANADA

DERN DÉCL ANNL : 2010-02-17 2009

MAJ ÉTAT INFO : 2009-08-13

TRANCHE EMPLOYÉS: AUCUN

CESSATION PRÉVUE: CONTINUAT: TRANSFORM:

STATUT IMMATR : IM IMMATRICULÉ 2007-05-14

RÉSULTANTE :

FORME JURDQ : CIE COMPAGNIE

ADRESSE DOMICILE: 3700, BOULEVARD LAFRAMBOISE
SAINT-HYACINTHE (QUÉBEC)

CODE POSTAL: J2R 1L1

RÉG. CONSTITUTIF: 104 LOI SUR LES SOCIÉTÉS PAR ACTIONS (RÉGIME FÉDÉRAL)

RÉG. COURANT : 104 LOI SUR LES SOCIÉTÉS PAR ACTIONS (RÉGIME FÉDÉRAL)

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

7215 GESTION DE PORTEFEUILLE

ADRESSE POSTALE

DESTINATAIRE :

ADRESSE :

CODE POSTAL:

PERSONNES LIÉES

PERSONNES MANQUANTES: NON

NOM ET ADRESSE

CODE POSTAL

DÉTAIL PERSONNE

FONTAINE, DONALD

ADMINISTRATEUR
PRÉSIDENT SECRÉTAIRE
ACTIONNAIRE MAJORITA

804, RUE DES BERNACHES
MONT-SAINT-HILAIRE (QUÉBEC)

J3H 6C9

NOMS DE L'ASSUJETTI

DATE MAJ INDEX DES NOMS: 2007-05-14

NOM DE L'ASSUJETTI

DATE DÉBUT

DATE FIN

STATUT

GESTION DES TROIS FONTAINE INC.

2007-04-17

EN VIGUEUR

DOCUMENTS CONSERVÉS

TYPE DOCUMENTS	DATE	CAST	IMAGE
709E ÉTAT & DÉCLARATION DE RENSEIGNEMENTS 2009	2010-02-17	0	000
708 ÉTAT & DÉCLARATION DE RENSEIGNEMENTS 2008	2009-08-13	8077	10 004
81 AVIS DE DÉFAUT (art. 29)	2009-07-06	0	000
94 DÉCLARATION D'IMMATRICULATION	2007-05-14	7036	27 045

2010-12-15
H:22:59:45

LE REGISTRAIRE DES ENTREPRISES
SYSTÈME CIDREQ

R-PU-U03-1

ÉTAT DES INFORMATIONS SUR UNE PERSONNE MORALE
INFORMATIONS GÉNÉRALES
=====

MATRICULE: 1143006394

NOM: DELIMAX VEAUX LOURDS LTÉE

IMMATRICULATION : 1995-02-27
FORMATION : 1990-07-26 CONSTITUTION
LOCALITÉ : CANADA

DERN DÉCL ANNL : 2009-09-08 2009
MAJ ÉTAT INFO : 2010-03-03 TRANCHE EMPLOYÉS: ENTRE 6 ET 10
CESSATION PRÉVUE: CONTINUAT: TRANSFORM:
STATUT IMMATR : IM IMMATRICULÉ 1995-02-27
RÉSULTANTE :
FORME JURDQ : CIE COMPAGNIE

ADRESSE DOMICILE: 3700, BOULEVARD LAFRAMBOISE CODE POSTAL: J2R 1L1
SAINT-HYACINTHE (QUÉBEC)

RÉG. CONSTITUTIF: 104 LOI SUR LES SOCIÉTÉS PAR ACTIONS (RÉGIME FÉDÉRAL)
RÉG. COURANT : 104 LOI SUR LES SOCIÉTÉS PAR ACTIONS (RÉGIME FÉDÉRAL)

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
=====

5931 COMMERCE EN GROS D'ALIMENTS POUR ANIMAUX

ADRESSE POSTALE
=====

DESTINATAIRE :

ADRESSE :

CODE POSTAL:

PERSONNES LIÉES
=====

PERSONNES MANQUANTES: NON
NOM ET ADRESSE

CODE POSTAL

DÉTAIL PERSONNE
=====

FIDUCIE FAMILIALE FABIEN FONTAINE

ACTIONNAIRE

DEUXIÈME ACTIONNAIRE

850, RANG SALVAIL SUD
LA PRÉSENTATION (QUÉBEC)

JOH 1B0

GESTION FABIEN FONTAINE INC.

ACTIONNAIRE

ACTIONNAIRE MAJORITA

3700, BOULEVARD LAFRAMBOISE
SAINT-HYACINTHE (QUÉBEC)

J2R 1L1

FONTAINE, FABIEN

ADMINISTRATEUR
PRÉSIDENT

850, RANG SALVAIL SUD
LA PRÉSENTATION (QUÉBEC)

J0H 1B0

ROY, SERGE

ADMINISTRATEUR
SECRÉTAIRE TRÉSORIER

57, RANG SAINT-GEORGES
SAINT-LIBOIRE (QUÉBEC)

J0H 1R0

NOMS DE L'ASSUJETTI
=====

DATE MAJ INDEX DES NÔMS:

NOM DE L'ASSUJETTI	DATE DÉBUT	DATE FIN	STATUT
=====	=====	=====	=====
DELIMAX VEAUX LOURDS LTÉE	1990-07-26		EN VIGUEUR

DOCUMENTS CONSERVÉS
=====

TYPE DOCUMENTS	DATE	CAST	IMAGE
=====	=====	=====	=====
19 DÉCLARATION MODIFICATIVE	2010-03-03	0	000
709E ÉTAT & DÉCLARATION DE RENSEIGNEMENTS 2009	2009-09-08	0	000
108 DÉCLARATION ANNUELLE 2008	2009-05-20	8023	43 044
81 AVIS DE DÉFAUT (art. 29)	2009-04-29	8001	105 018
707E ÉTAT & DÉCLARATION DE RENSEIGNEMENTS 2007	2007-11-30	0	000
706 ÉTAT & DÉCLARATION DE RENSEIGNEMENTS 2006	2006-11-03	7322	5 033
105 DÉCLARATION ANNUELLE 2005	2005-12-06	6503	21 027
104 DÉCLARATION ANNUELLE 2004	2004-12-01	6126	45 039
103 DÉCLARATION ANNUELLE 2003	2003-11-13	5727	34 002
19 DÉCLARATION MODIFICATIVE	2003-07-31	5601	24 039
102 DÉCLARATION ANNUELLE 2002	2003-01-10	5366	14 039
101 DÉCLARATION ANNUELLE 2001	2001-11-16	4961	27 036
19 DÉCLARATION MODIFICATIVE	2001-01-23	4716	31 038

100	DÉCLARATION ANNUELLE 2000	2000-11-13	4618	28	043
199	DÉCLARATION ANNUELLE 1999	1999-11-09	4259	27	032
198	DÉCLARATION ANNUELLE 1998	1998-10-23	3663	20	030
197	DÉCLARATION ANNUELLE 1997	1997-11-26	3345	16	023
196	DÉCLARATION ANNUELLE 1996	1997-02-04	3135	20	044
195	DÉCLARATION ANNUELLE 1995	1995-11-30	2787	15	050
94	DÉCLARATION D'IMMATRICULATION	1995-02-27	2611	41	008



Accueil

► Secteurs d'activités

Présentation

Administration

Production de veau de lait

Production de veau de grain

Alimentation pour animaux

Transport Dofax

Abattoir et transformation

Recherche et développement

Devenir collaborateur

Services offerts

Nous joindre

Liens utiles

Plan du site

Accès aux membres

Utilisateur :

Mot de passe :

Mot de passe perdu

>> Carrières

On s'occupe de veaux !

Utilisateur des recherches



Secteurs d'activité

Présentation

Qui est Délimax?

Fondée en 1989, Délimax Veaux Lourds Ltée est la seule compagnie au Québec spécialisée dans la production de veaux de lait et également de veaux de grain. Par son souci d'offrir toujours un produit de première qualité, Délimax a acquis une solide réputation à travers le nord-est de l'Amérique du Nord. Pour ce faire Délimax a su dès le départ s'entourer de personnes compétentes (producteurs, vétérinaires, agronomes, technologistes agricoles, etc.) afin de s'imposer comme un leader dans la production de veaux lourds.

Grâce à son équipe de spécialistes, Délimax offre un service technique répondant aux besoins des éleveurs de veaux de lait et de veaux de grain. Délimax c'est aussi un fournisseur de lactoreplaceurs pour les veaux de grain en démarrage et pour les veaux de lait, et d'aliments pour les veaux de grain en engraissement. Délimax offre également un service de transport des veaux par le biais d'un transporteur exclusif.

Délimax a établi des liens de confiance avec les producteurs, les abattoirs et les transformateurs en appliquant des règles de qualité rigoureuses. Délimax se fait un devoir de tenir ses clients bien informés en matière de normes de production tant du point de vue de la production de veaux lourds en soi, qu'au niveau de

DéliMAX Veaux Lourds Ltée
3700, boulevard Laframboise, Saint-
Hyacinthe (Québec) J2R 1L1,

Téléphone **(450) 773-5282**
Télécopieur (450) 250-3700

delimax@delimax.com

normes environnementales.

>> Carrières

Pour les producteurs de veaux lourds, Délimax a une foule de produits disponibles qui va des produits pour nourrissons à la gamme complète d'aliments en passant par les équipements nécessaires à la production.

Expositions

Depuis plusieurs années, l'équipe Délimax participe aux principales expositions stratégiques, dont le Salon de l'Agriculture de St-Hyacinthe et celui de Québec, afin de promouvoir l'industrie du veau de lait et du veau de grain au Québec. Avec son kiosque de promotion, Délimax est visible partout au Québec. Vous pouvez obtenir de l'information sur la production de veau de lait et de veau de grain ainsi que des conseils sur l'aménagement de bâtiments. Des diaporamas sont présentés illustrant ce type d'installations.

Grâce à sa flotte de camions spécialisés, Délimax est visible partout au Québec!

Qui n'a jamais vu le camion
« **On s'occupe de veaux !** » ?

>> [Carrières](#)



[Accueil](#)

▶ **Secteurs d'activités**

[Présentation](#)

Administration

[Production de veau de lait](#)

[Production de veau de grain](#)

[Alimentation pour animaux](#)

[Transport Dofax](#)

[Abattoir et transformation](#)

[Recherche et développement](#)

[Devenir collaborateur](#)

[Services offerts](#)

[Nous joindre](#)

[Liens utiles](#)

[Plan du site](#)

Accès aux membres

Utilisateur :

Mot de passe :

[Mot de passe perdu](#)

On s'occupe de veaux !

Moteur de recherche

Secteurs d'activité

Administration

DONALD FONTAINE (poste 210)



Président-Directeur-Général
Transport Dofax Ltée
Chargé de projets spéciaux
courriel :
donald.fontaine@delimax.com

[[Retour](#)]



Intervention: 000000
 Saint-Charles-sur-Richelieu (M) 57057
 Photo # Q79-810-166

Échelle 1:2500
 Prise de vue : 1979-06-19

Commission de protection
 du territoire agricole du Québec
 Impression : 2010-12-13 14:52:18

Pièce 4 – dossier 370530 (2010-12-16)

- Zone non agricole
- Exclusion
- Inclusion

D. DE
Piste

370530

Marie-Odile
Remis au service de Gestion des Dossiers

CANADA
PROVINCE DE QUEBEC
CIRCONSCRIPTION FONCIERE DE SAINT-HYACINTHE

23 NOV. 2010

C.P.T.A.O.

CERTIFICAT DE LOCALISATION

1. MANDAT

Le 26 octobre 2010, à la demande de monsieur Pierre DANIS, je, soussigné, Jean-Yves TREMBLAY arpenteur-géomètre, dûment autorisé à pratiquer l'arpentage dans la province de Québec, comme membre de l'Ordre des Arpenteurs-Géomètres du Québec, ai reçu le mandat de préparer le présent certificat de localisation comportant un rapport et un plan qui en font tous deux parties intégrantes, dans lequel j'exprime mon opinion sur la situation et la condition actuelle du bien-fonds par rapport aux titres, au cadastre ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter. Il ne peut être utilisé à des fins autres que celles auxquelles il est destiné (vente ou obtention de prêt hypothécaire) sans mon autorisation écrite.

Le 5 novembre 2010, j'ai donc procédé aux recherches nécessaires au bureau de la publicité des droits afin d'y vérifier les titres, le cadastre et tout autre document pertinent, le 16 novembre 2010 aux relevés et mesurages nécessaires sur le terrain me permettant de justifier mon opinion professionnelle exprimée dans le présent document.

Cette propriété est sise au numéro civique 2457, chemin du 4^e Rang Sud, dans la municipalité de Saint-Charles-sur-Richelieu et est connue et désignée comme étant le lot 3 698 208 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Saint-Hyacinthe et décrite comme suit :

2. DESCRIPTION DU BIEN-FONDS

LOT 3 698 208 :

BORNÉ vers le Nord-Est par le lot 3 698 207, vers le Sud-Est par le lot 3 406 538 étant le chemin du 4^e Rang Sud, vers le Sud-Ouest par le lot 3 698 214 et vers le Nord-Ouest par les lots 3 698 211 et 3 698 214;

MESURANT 375,12 mètres dans sa limite Nord-Est, 158,50 mètres dans sa limite Sud-Est, 387,69 mètres dans sa limite Sud-Ouest et 156,28 mètres dans sa limite Nord-Ouest;

Contenant en superficie 5,754 hectares.

3. TITRE DE PROPRIÉTÉ

GESTION DES TROIS FONTAINE INC. et 9156-6042 QUÉBEC INC. paraissent être propriétaires de l'emplacement ci-haut décrit, pour l'avoir acquis selon les termes d'un acte de vente passé devant le notaire Daniel SAINT-PIERRE et publié au bureau de la publicité des droits le 25 mai 2010 sous le numéro 17 196 375.

4. HISTORIQUE CADASTRAL

Le lot 3 698 208 a été inscrit au cadastre officiel du Québec, par le dépôt d'un plan de rénovation cadastrale mis en vigueur au bureau de la publicité des droits le 11 septembre 2007.

Le lot 3 698 208 remplace une partie du lot 277 du cadastre de la paroisse de Saint-Charles.

Le lot originaire 277 a été inscrit au cadastre officiel de la paroisse de Saint-Charles par le dépôt d'un plan mis en vigueur le 24 mars 1881.

5. CONCORDANCE AVEC LES TITRES, LE CADASTRE ET L'OCCUPATION

Il existe des différences entre les mesures indiquées aux anciens titres et celles indiquées au cadastre du Québec. Les mesures obtenues selon nos calculs concordent avec celles indiquées au cadastre du Québec. La clôture au Nord-Est est située à l'intérieur de la limite de la propriété. Le fossé au Nord-Est est situé en partie à l'intérieur et à l'extérieur de la limite de la propriété. La clôture au Sud-Est est située à l'intérieur de la limite de la propriété. Le fossé au Sud-Ouest est situé à l'extérieur de la limite de la propriété. La clôture au Sud-Ouest et au Nord-Ouest est située à l'intérieur des limites de la propriété. Aucune limite n'a fait l'objet d'un procès-verbal de bornage. Le tout tel que montré sur le plan ci-joint.

6. LOCALISATION

Les constructions érigées sur la propriété ci-dessus décrite sont complétées et entièrement situées à l'intérieur des limites de ladite propriété.

Ces constructions consistent en un bâtiment faisant office de bureau de deux étages, dont le revêtement extérieur est de bois, deux bâtiments de deux étages, dont le revêtement extérieur est de tôle, trois bâtiments d'un étage, dont le revêtement extérieur est de tôle, trois remises d'un étage, dont le revêtement extérieur est de bois, une remise d'un étage, dont le revêtement extérieur est de tôle, un abri, dont le revêtement extérieur est de bois et un silo, le tout tel que montré sur le plan ci-joint avec dimensions.

7. OUVERTURES ET VUES

Il n'existe aucune ouverture en contradiction aux articles 993 et 994 du code civil du Québec sur la propriété faisant l'objet du présent certificat.

8. REGLEMENTS MUNICIPAUX

Selon le plan de zonage municipal, l'immeuble est situé à l'intérieur de la zone agricole ACb-1 où l'on retrouve principalement le groupe d'usage industrie (Agro-Alimentaire) et de la zone Aa-6 où l'on retrouve principalement le groupe d'usage agriculture.

Selon leur aspect extérieur, les constructions ci-dessus mentionnées sont conformes aux règlements municipaux actuels relatifs au lotissement et au zonage (situation des constructions), sauf pour les irrégularités suivantes :

- Le bâtiment principal quant à sa marge latérale au Nord-Est qui est inférieure au minimum requis de 5,00 mètres. Selon les informations obtenues à la municipalité, son implantation bénéficierait de droits acquis.
- Les trois remises de bois quant à la distance qui les séparent d'un autre bâtiment qui est inférieure au minimum requis de 3,00 mètres. Ces remises ne sont pas érigées sur une base de béton.

9. AUTRES CONSTATATIONS, SERVITUDES, ETC.

Je n'ai pas constaté à l'intérieur des limites de ladite propriété ci-dessus décrite, de conduits d'égouts ou d'aqueduc, sauf ce qui est nécessaire pour desservir ladite propriété.

Il existe huit poteaux, deux haubans et des fils électriques et téléphoniques aériens le long des limites Nord-Est et Sud-Est de la propriété.

Il existe trois bornes-fontaines sur la propriété ci-dessus décrite.

Ledit immeuble est assujéti aux conditions de service d'électricité en vigueur le 1^{er} avril 2008 en remplacement du règlement numéro 634 sur les conditions de fourniture d'électricité par Hydro-Québec, approuvé par la Régie de l'énergie, pour ce qui concerne le passage et l'installation des lignes de distribution d'électricité sur les propriétés privées et les marges de dégagement à respecter par rapport à ces lignes.

Il n'y a pas de droit de passage publié comme tel à l'index aux immeubles du lot faisant l'objet du présent certificat, d'avis d'expropriation, d'homologation, de mur mitoyen ou de réserve pour fins publiques affectant cette propriété.

Cette propriété n'est pas incluse dans l'Aire de Protection d'un bien culturel classé selon la réglementation municipale ou publié comme tel à l'index aux immeubles.

Le bien-fonds n'est pas situé à l'intérieur d'une zone d'inondation cartographiée en vertu de la Convention entre le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec relative à la cartographie et à la protection des plaines d'inondation et au développement durable des ressources en eau, signée en 1976.

Le bien-fonds n'est pas situé à l'intérieur d'une zone de protection, d'une bande de protection, d'une zone d'inondation ou d'une zone à risque établie par le règlement municipal de zonage.

Le bien-fonds n'est pas situé à l'intérieur d'une zone aéroportuaire, établie par un règlement adopté sous l'autorité de la Loi sur l'aéronautique (L.R.C., c. A-2) et déposé au bureau de la publicité des droits.

La propriété ci-dessus décrite ne fait pas partie d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la loi sur la régie du logement (L.R.Q., c. R-8.1).

10. ZONAGE AGRICOLE

Cette propriété est située dans la zone de protection des terres agricoles (Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles L.R.Q., chapitre P-41.1). Il existe une autorisation pour l'aliénation et l'utilisation à une autre fin que pour l'agriculture soit pour l'exploitation d'une scierie sur la partie Sud-Ouest de la propriété ci-dessus décrite dans le dossier numéro 5121D-054917 de la C.P.T.A.Q. La partie Nord-Est de la propriété semble bénéficier de droits acquis.

11. CERTIFICATION

Je CERTIFIE QUE :

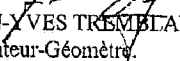
- j'ai vérifié les éléments mentionnés aux paragraphes 1 à 23 de l'article 9 du Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation;
- le présent rapport est conforme aux renseignements obtenus par le mesurage et l'observation des lieux ainsi qu'à ceux fournis par la documentation que j'ai pu recueillir.

Ce certificat de localisation a été préparé dans le but d'une vente prochaine, d'un refinancement ou l'obtention d'un prêt hypothécaire auprès d'une institution prêteuse et ne doit pas servir à d'autres fins et notamment à la détermination des lignes de propriété.

Ce rapport et le plan l'accompagnant sont parties intégrante du présent certificat de localisation.

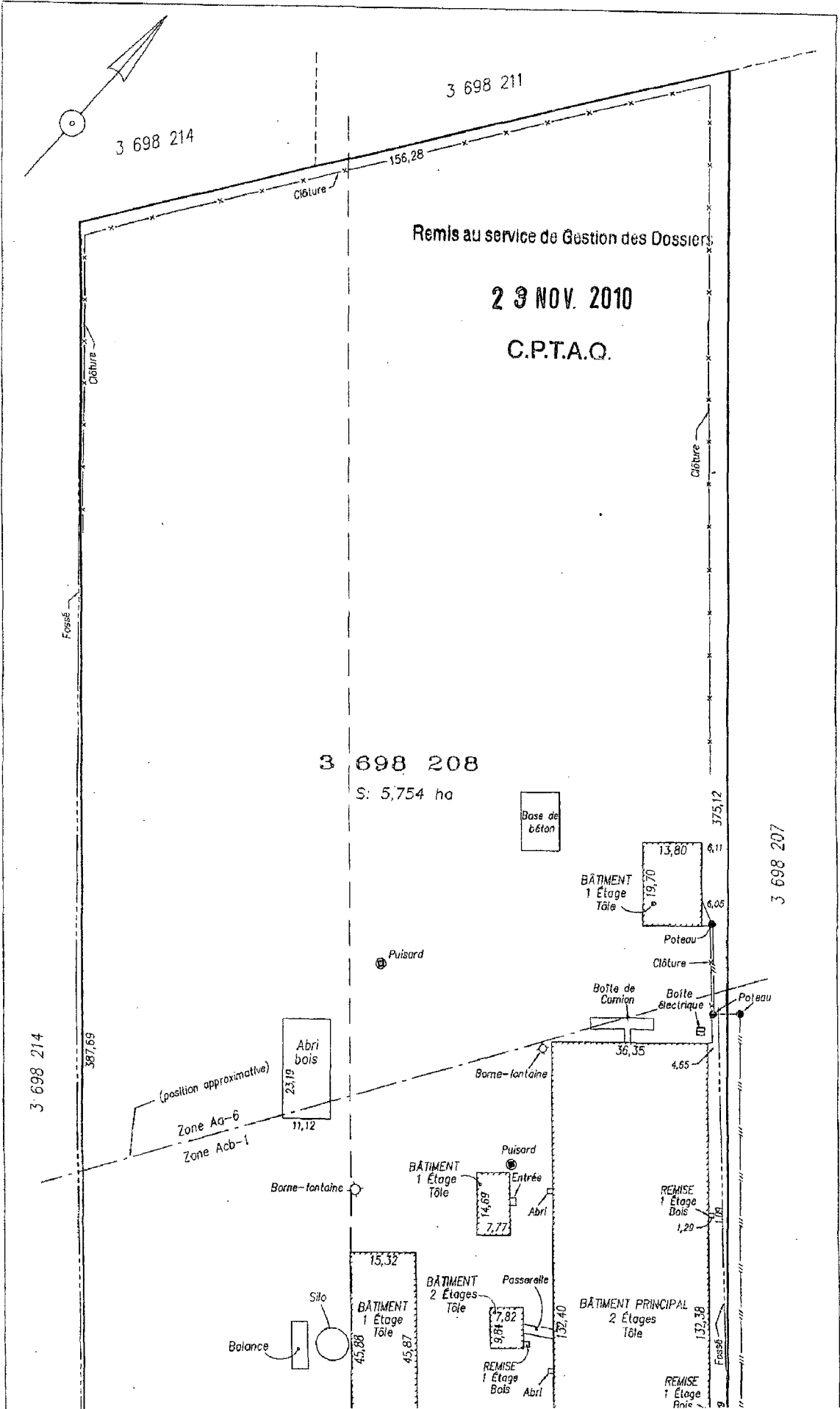
Les dimensions apparaissant dans ce rapport et sur le plan ci-joint sont en mètres (SI).

Préparé à Saint-Hyacinthe, ce dix-septième jour du mois de novembre, deux mille dix, sous le numéro 11 837 de mon répertoire.


JEAN-YVES TREMBLAY,
Arpenteur-Géomètre.

COPIE CONFORME LE _____.

JYT/cb



Remis au service de Gestion des Dossiers

29 NOV. 2010

C.P.T.A.O.

3 698 208

S: 5,754 ha

Dase de béton

BÂTIMENT 1 Étage Tôle

13,80
19,70

Poteau

Boîte de Carnion

Boîte électrique

Clôture

Poteau

Abri bois
23,19
11,12

(position approximative)
Zone Aa-6
Zone Acb-1

Borne-fontaine

BÂTIMENT 1 Étage Tôle

14,69
7,77

Puisard

Entrée

Abri

REMISE 1 Étage Bois

1,20

Borne-fontaine

BÂTIMENT 1 Étage Tôle

15,32
45,88
45,87

Balance

Silo

BÂTIMENT 2 Étages Tôle

17,82
19,26

Passerelle

132,40

REMISE 1 Étage Bois

Abri

BÂTIMENT PRINCIPAL 2 Étages Tôle

132,38

REMISE 1 Étage Bois

1,20

3 698 214

387,69

3 698 211

3 698 214

156,28

Clôture

Clôture

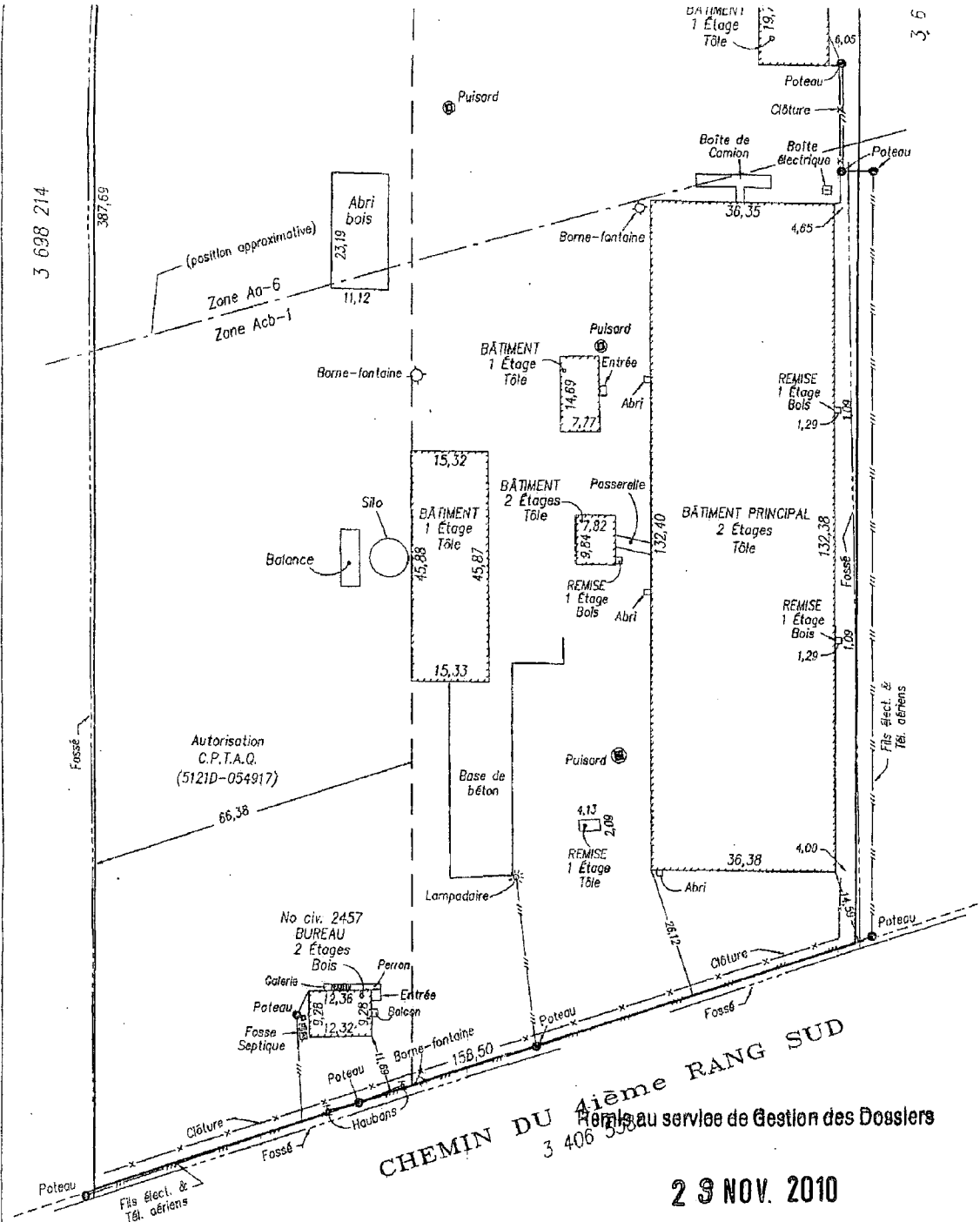
Clôture

375,12

3 698 207

Fossé

Fossé



CHEMIN DU 4^{ième} RANG SUD
 Bureau au service de Gestion des Dossiers
 3 406 558

29 NOV. 2010

C.P.T.A.Q.

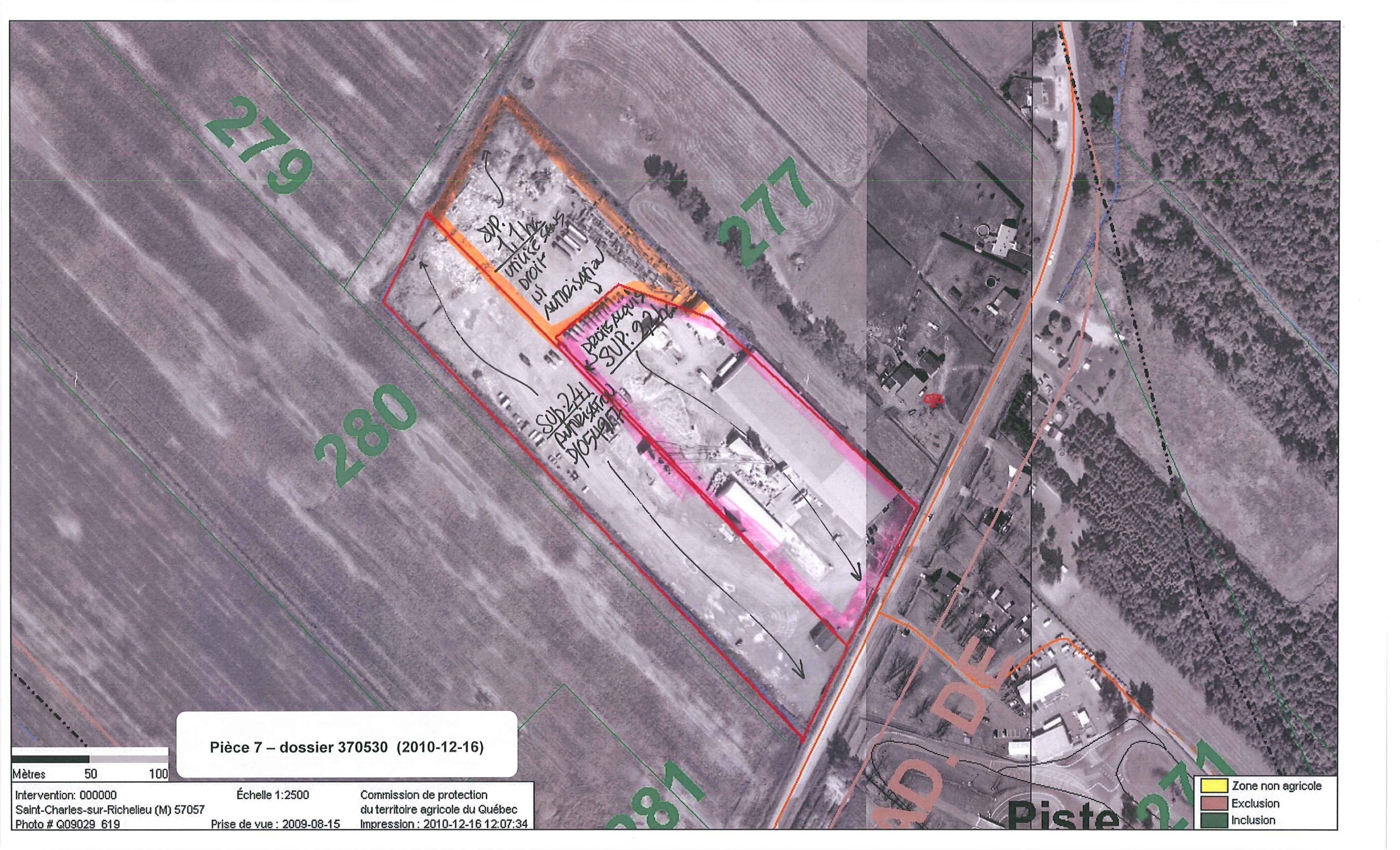
Date de levé : 16 novembre 2010

Les distances entre les limites du bien-fonds et la (les) construction(s) ont été prises à partir du revêtement extérieur.

PLAN de LOCALISATION étant partie intégrante du certificat de localisation exprimant mon opinion sur la situation et la condition actuelle de cette propriété par rapport aux titres, au cadastre ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter, il ne doit pas être utilisé pour une autre fin sans mon autorisation écrite.

Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (SI)
 1 mètre X 3.28 = mesure en pied
 1 mètre² X 10.764 = superficie en pieds carrés

ÉCHELLE : 1:1000	PLAN ACCOMPAGNANT LE CERTIFICAT DE LOCALISATION
JEAN-YVES TREMBLAY <i>arpenteur-géomètre</i> Téléphone : (450) 771-4224 Télécopieur : (450) 771-4037 Courriel : jytrembloy@arpgeo.ca	LOT(S) : 3 698 208 CADASTRE : QUÉBEC MUNICIPALITÉ : SAINT-CHARLES-SUR-RICHELIEU CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE SAINT-HYACINTHE
copie conforme _____ date	Saint-Hyacinthe le 17 novembre 2010 Par _____ Arpenteur-Géomètre JEAN-YVES TREMBLAY Dossier : 10-410 (7-177) Minute : 11 837 M.L.



Pièce 7 – dossier 370530 (2010-12-16)

Mètres 50 100

Intervention: 000000
Saint-Charles-sur-Richelieu (M) 57057
Photo # Q09029 619

Échelle 1:2500
Prise de vue : 2009-08-15

Commission de protection
du territoire agricole du Québec
Impression : 2010-12-16 12:07:34

- Zone non agricole
- Exclusion
- Inclusion

Longueuil, le 16 décembre 2010

Gestion des Trois Fontaine inc.
a/s de Monsieur Donald Fontaine
3700, boul. Laframboise
Saint-Hyacinthe (Québec) J2R 1L1

9156-6042 Québec inc.
a/s de Monsieur Fabien Fontaine
3700, boul. Laframboise
Saint-Hyacinthe (Québec) J2R 1L1

OBJET : Dossier : 370530
Lot : 277-P
Cadastre : Saint-Charles, paroisse de (St-Hyacinthe)
Lot rénové : 3 698 208
Cadastre : Cadastre du Québec
Circonscription foncière : Saint-Hyacinthe
Superficie visée : 2,2 hectares
Municipalité : Saint-Charles-sur-Richelieu
M.R.C. : La Vallée-du-Richelieu
Date de réception : Le 11 novembre 2010

Messieurs,

Votre déclaration datée du 5 novembre 2010, soumise à la Commission dans le but de vous faire reconnaître un droit acquis de nature industrielle, n'est pas nécessaire au sens de la loi parce qu'elle n'a pas été produite à l'occasion d'une demande de permis de construction ou de l'aliénation d'une superficie de droits acquis.

Néanmoins, aux fins de vous informer de vos droits, nous avons procédé à certaines vérifications qui nous font conclure que les droits que vous invoquez aux articles 101 et 103 de la loi peuvent être confirmés sur partie de la superficie visée par votre déclaration.

En effet, selon les informations dont nous disposons, la propriété visée à la déclaration était utilisée aux fins industrielles d'une usine de transformation du bois à la date d'application de la loi.

...2/

À cette date, la superficie de 2,2 hectares illustrée à la photographie aérienne jointe aux présentes est ainsi utilisée, et ce, jusqu'en 2005, et bénéficie donc des droits invoqués. Toute utilisation autre qu'agricole de la superficie résiduelle d'environ 1,0 hectare devra être l'objet d'une autorisation de la Commission.

Par ailleurs, le 5 avril 1983 au dossier 054917, la Commission a autorisé l'utilisation aux mêmes fins spécifiques d'une superficie additionnelle de 2,45 hectares sur la partie du lot 277 acquise par Les Emballages P. Proulx ltée d'Aurèle Dubois, en mai 1983, aux termes de l'acte numéro 208533 publié à la division de Saint-Hyacinthe.

Néanmoins, tout changement d'usage des superficies visées par votre déclaration devra être l'objet d'une autorisation de la Commission.

La présente lettre ne vous dispense pas de produire une nouvelle déclaration, si vous voulez plus tard poser un geste couvert par l'article 32 (émission d'un permis de construction) ou 32.1 (aliénation d'une superficie de droits acquis).

Nous tenons à vous rappeler :

- 1) Que l'utilisation de l'aire de droits acquis est assujettie à l'article 101.1 de la loi.

«101.1. Malgré l'article 101, une personne ne peut, à compter du 21 juin 2001, ajouter une nouvelle utilisation principale à une fin autre que l'agriculture sur la superficie bénéficiant de ce droit ni modifier l'utilisation existante en une autre utilisation à une fin autre que l'agriculture, sans l'autorisation de la commission. »

- 2) Que les droits acquis peuvent s'éteindre aux conditions mentionnées à l'article 102 de la loi.

«102. Le droit reconnu par l'article 101 subsiste malgré l'interruption ou l'abandon d'une utilisation autre que l'agriculture. Il est toutefois éteint par le fait de laisser sous couverture végétale la superficie sur laquelle il porte, pendant plus d'un an à compter du moment où les dispositions de la présente loi visant à exiger l'autorisation de la commission ont été rendues applicables sur cette superficie. Il est également éteint aux mêmes conditions sur la partie de cette superficie qui a fait l'objet d'un acte d'aliénation; il en est de même quant à la superficie qui a été réservée par le vendeur à l'occasion d'un lotissement ou d'une aliénation, intervenue après le 20 juin 1985.»

- 3) Qu'une Municipalité ne peut émettre un permis de construction sur un lot en zone agricole à moins d'une autorisation de la Commission, de l'émission par celle-ci d'un avis de conformité avec la présente loi ou de l'écoulement du délai de trois (3) mois prévu à l'article 100.1.

Finalement, veuillez noter que vous êtes tenus de respecter tout autre loi ou règlement applicable, notamment la réglementation municipale.

Vous pouvez communiquer avec la soussignée si vous avez besoin d'autres informations.

Veuillez agréer, Messieurs, nos plus cordiales salutations.

MARIE-ODILE BRAIS, enquêteur
Service des enquêtes

c. c. Municipalité de Saint-Charles-sur-Richelieu
Monsieur Paul Veilleux

RAPPORT D'ENQUÊTE

Longueuil, le 16 décembre 2010

OBJET : Dossier : **370530 – GESTION DES TROIS FONTAINE INC.**
Lot : 277-P
Cadastre : Saint-Charles, paroisse de (St-Hyacinthe)
Lot rénové : 3 698 208
Cadastre : Cadastre du Québec
Circonscription foncière : Saint-Hyacinthe
Superficie visée : 2,2 hectares
Municipalité : Saint-Charles-sur-Richelieu
M.R.C. : La Vallée-du-Richelieu

IDENTIFICATION DES PERSONNES VISÉES

Propriétaire : GESTION DES TROIS FONTAINE INC.
a/s de Monsieur Donald Fontaine
3700, boul. Laframboise
Saint-Hyacinthe (Québec) J2R 1L1

Exploitant : Gestion des Trois Fontaine inc.

BUT DE L'ENQUÊTE

Vérifier le bien-fondé de la déclaration visant la reconnaissance d'un droit acquis à l'utilisation industrielle d'une superficie de 3,23 hectares (selon la déclaration) sur partie du lot visé.

RÉSULTAT DE L'ENQUÊTE

- La propriété visée à la déclaration était utilisée aux fins industrielles d'une usine de transformation du bois et plus spécifiquement pour la fabrication de boîtes et de palettes en bois depuis 1976 environ. À la date d'application de la loi, une superficie de 2,2 hectares est ainsi utilisée, et ce, jusqu'en 2005 et bénéficie donc des droits invoqués. Au fil des années, l'utilisation s'est étendue sur la partie arrière de cette partie du lot 277 sur une superficie d'environ 1,1 hectare sans droits ni autorisation, de sorte que l'utilisation autre qu'agricole de cette superficie résiduelle devra être l'objet d'une autorisation de la Commission; néanmoins, le site a été nettoyé et il n'y a pratiquement aucune utilisation active en ce moment;
 - Le 5 avril 1983 au dossier 054917, la Commission a autorisé l'utilisation aux mêmes fins spécifiques d'une superficie additionnelle de 2,45 hectares sur la partie du lot 277 acquise par LES EMBALLAGES P. PROULX LTÉE d'Aurèle DUBOIS, en mai 1983;
 - Plus récemment, suite à l'acquisition par l'entreprise forestière KRUGER, le site de l'usine de transformation du bois a été utilisé pour l'entreposage de cartons et de papiers recyclables. Une demande d'autorisation visant l'utilisation de ces mêmes superficies a été déposée au dossier 369430 par TOURBIÈRES LAMBERT, mais la MRC a refusé la modification au règlement qui aurait permis cette nouvelle utilisation.
-

LES FAITS

1. Phillipe PROULX avait acquis une première partie du lot 277, le 23 avril 1976, aux termes de l'acte numéro 172546 publié à Saint-Hyacinthe. Cette partie a plus tard été cédée à son entreprise LES EMBALLAGES P. PROULX LTÉE en avril 1990, aux termes de l'acte numéro 254133 publié à Saint-Hyacinthe. **Pièce n° 1**
2. La deuxième partie du lot 277 a été acquise par LES EMBALLAGES P. PROULX LTÉE d'Aurèle DUBOIS, en mai 1983, aux termes de l'acte numéro 208533 publié à la division de Saint-Hyacinthe. **Pièce n° 2**
3. Le 5 avril 1983 au dossier 054917, la Commission avait autorisé l'utilisation aux fins spécifiques de l'entreprise de M. PROULX, de cette superficie additionnelle de 2,45 hectares du lot 277. Copie de la décision produite à l'appui de la déclaration au dossier.
4. La scierie et l'usine de fabrication de boîtes et de palettes sont en place en 1978 :
 - a) La photographie aérienne de juin 1976 témoigne de la présence d'un premier bâtiment (scierie) et des activités d'entreposage de bois. **Pièce n° 3**
 - b) Celle de 1979 témoigne de l'ajout d'un entrepôt (permis de construction émis en 1978 à Phillipe PROULX pour le bâtiment de 80 pieds sur 290 pieds) et des quantités importantes de bois, de boîtes et de palettes entreposées sur le site. **Pièce n° 4**
5. En 1986, le silo pour récupérer la sciure de bois (ripe) a été construit. En 1991, le bâtiment principal est incendié et le bâtiment qu'on y trouve actuellement est reconstruit cette même année.
6. Les lettres patentes de l'entreprise LES EMBALLAGES P. PROULX LTÉE ont été obtenues en octobre 1975; la dénomination sociale a été modifiée en 1992 pour Produits FORESTIERS P. PROULX INC. Selon la fiche du Registraire des entreprises du Québec, les activités de l'entreprise sise sur l'avenue du Ciné-parc devenue le Rang IV Sud, consistaient dans la fabrication de boîtes (emballage) et de palettes de bois. Il semble qu'après la fusion avec GÉRARD CRÊTE ET FILS (scierie de Proulxville, fabricante de bois d'œuvre et de copeaux) en 2005, l'entreprise fabriquait en plus des palettes et des composantes de cadres de lit. Puis, GÉRARD CRÊTE ET FILS a été acheté par la forestière KRUGER. Copies des fiches du Registraire des entreprises du Québec, **pièces n° 5**.
7. Plus récemment, suite à l'acquisition par KRUGER (2005-2009) et au déclin de l'industrie forestière, le site a servi pour le transbordement et le déchetage de papiers et de cartons à recycler. Cette nouvelle activité générait un fort achalandage sur la propriété qui a été l'objet de pressions des voisins, puis conséquemment d'avis de la municipalité qui a demandé la cessation de ces activités jugeant qu'elles n'étaient pas conformes à sa réglementation. De plus, une autre entreprise détenue par l'actuel propriétaire Donald FONTAINE y entreposait aussi d'autres produits de recyclage, dont des plastiques en vrac à l'extérieur.

8. Suite à l'acquisition par GESTION DES TROIS FONTAINE INC., en mai dernier, MM. FONTAINE ont fait le nettoyage du terrain et sont maintenant à la recherche d'entreprises qui seraient intéressées par le terrain et les bâtiments où ils se limitent à l'entreposage de moulées. L'entreposage de tourbe a été envisagé, mais la MRC vient tout juste de refuser la modification aux règlements qui permettraient cette activité. M. Donald FONTAINE, président de GESTION DES TROIS FONTAINE INC., est membre de la famille FONTAINE de La Présentation, propriétaire de DOLIMAX (production de veaux, d'aliments pour animaux, abattoirs, transport, etc.). Voir les fiches du Registraire des entreprises du Québec et les documents du WEB relatifs à DOLIMAX, **pièce n° 6**.

TÉMOINS

9. M^{me} Michèle BÉRUBÉ, inspectrice municipale contactée à son bureau de Saint-Charles-sur-Richelieu le 14 décembre 2010, me donne les informations relatives aux permis demandés par Philippe PROULX entre 1978 et 1991, aux dispositions du règlement de zonage et aux dernières activités ayant eu cours sur la propriété. Elle me réfère à M. Éric GAUTHIER de KRUGER (514 984-0971) avec qui elle a eu quelques échanges quant à l'utilisation de la propriété.
10. M. Donald FONTAINE, rejoint le 14 décembre 2010, corrobore les informations données par l'inspectrice et me fait part de son souhait de rentabiliser le terrain (gravelé sur la majeure superficie) et les bâtiments à des fins industrielles, une acquisition de 1,2 million qui n'est pas ou difficilement récupérable à des fins de culture ou d'élevage, tout en respectant les règlements en vigueur.

PHOTOS AÉRIENNES

11. La photographie aérienne du 15 août 2009 témoigne des activités d'entreposage de papiers et de cartons recyclés (en ballots) et d'autres produits de recyclages au fond (nord-ouest) du lot. L'aire utilisée en 1979 y est illustrée, de même que la superficie autorisée par la Commission au dossier 054917. **Pièce n° 7**

VISITE DU SITE

12. Des photographies du terrain et des bâtiments, prises par M. Daniel PAQUETTE en juin dernier, ont été produites à l'appui de la déclaration au dossier.

CONFORMITÉ À LA RÉGLEMENTATION MUNICIPALE

13. Cette propriété se situe de part et d'autre des zones Acb-1 et Aa-6; la majeure partie des bâtiments est dans la zone agrocommerciale où sont permises les activités reliées à la production agricole (fromagerie, conserverie,) cependant que la partie arrière de la propriété ne peut être utilisée qu'à des fins d'élevage et de culture.

MARIE-ODILE BRAIS, enquêteur
Service des enquêtes

LISTE DES PIÈCES – DOSSIER 370530

- 1) Acte numéro 254133
- 2) Acte numéro 208533
- 3) Photographie aérienne de juin 1976
- 4) Photographie aérienne de 1979
- 5) Fiches du Registraire des entreprises du Québec
- 6) Fiches du Registraire des entreprises du Québec et les documents du WEB relatifs à D□LIMAX
- 7) Photographie aérienne du 15 août 2009