



PAR COURRIEL : [REDACTED]

Québec, le 7 janvier 2026

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

Objet : Demande d'accès à l'information
Dossier 447 277 — [REDACTED]

Bonjour,

Par la présente, nous donnons suite à votre requête reçue le 18 décembre 2025 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), ci-après « *Loi sur l'accès* ».

Comme souhaité, nous vous transférons copie des documents demandés relativement au dossier cité 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, conformément à l'article 28, 3^e alinéa de la *Loi sur l'accès*, nous devons refuser de confirmer l'existence ou de communiquer des renseignements contenus dans les fichiers que nous détenons pour ne pas dévoiler 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.

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 nos salutations distinguées.

[REDACTED]

Manon Côté

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

Index des immeubles

Circonscription foncière : Sherbrooke	Dates de mise à jour du Registre
Cadastre : Cadastre du Québec	Droits : 2025-11-18 09:08
Lot : 1 802 710	Radiations : 2025-08-22 14:35
Date d'établissement : Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre	
Plan : Liste des plans	
Concordance :	

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Remarques	Avis d'adresse	Radiations
	Voir section numérisée pour les inscriptions antérieures à 2002-05-21						
2018-02-16	À 09:00.Modification(s) : Contenance (superficie, volume). Limites (position relative). Mesures. Voir plan(s) et/ou document joint : 1177374						
2019-08-16	24 832 931	Hypothèque	Créancier Débiteur	BANQUE MANUVIE DU CANADA CARON, Jérémie ROY, Virginie	176 000,00 \$	6 002 007	I 29 185 007
2019-08-26	24 851 101	Vente	Vendeur Acquéreur	NOLIN, Paul ROY, Virginie CARON, Jérémie	220 000,00 \$		
2024-09-05	28 936 474	Hypothèque	Créancier Constituant	BANQUE MANUVIE DU CANADA CARON, Jérémie ROY, Virginie	353 000,00 \$	6 002 007	

Mention de radiation - Section informatisée

	Radiations	Mention
T	29 185 007	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition No 24 832 931 est supprimée.

Section référence - Index des immeubles - Section numérisée

Index des immeubles

Section référence : Sherbrooke - Cadastre du Québec - 1 802 710

Numéro d'inscription	Remarques	Avis d'adresse	Radiations
Aucune entrée n'a été effectuée dans cette section à ce jour. Voir section numérisée.			

RECOMMANDÉ

Longueuil, le 15 mai 2025

PRÉAVIS

Article 14.1 - Loi sur la protection du
territoire et des activités agricoles

Jérémie Caron

[REDACTED]
[REDACTED]

Virginie Roy

[REDACTED]
[REDACTED]

Mini-Excavation Claude Caron Inc.
a/s Claude Caron
510, rue McAuley
Coaticook (Québec) J1A 1J9

OBJET : Dossier : 447277
Lot : 1 802 710
Cadastre : Cadastre du Québec
Circonscription foncière : Sherbrooke
Municipalité : Compton
MRC : Coaticook

Bonjour,

Le lot 1 802 710 fait partie de la zone agricole et est assujéti aux dispositions de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*¹ (la Loi).

L'article 26 de la Loi interdit toute forme d'utilisation d'un lot à des fins autres que l'agriculture à moins d'une autorisation de la Commission ou de l'exercice d'un droit prévu à la Loi ou à un règlement adopté en vertu de la Loi.

Or, nous avons constaté lors d'une visite sur le lot le 20 mars 2025 que celui-ci est utilisé à des fins d'entreposage divers et commercial.

En effet, nous avons noté la présence de plusieurs véhicules dont des véhicules lourds, des remorques, des pneus, des palettes de bois, un véhicule tout terrain, de la machinerie, des barils, un réservoir de diesel, du bois, un conteneur ainsi que plusieurs autres objets hétéroclites n'ayant aucune vocation agricole.

De plus, nous notons qu'une superficie a été remblayée avec divers matériaux (asphalte, gravier, terre, etc.) afin de faciliter le stationnement des véhicules et l'entreposage.

¹ RLRQ, c. P-41.1

Ces utilisations, sans droit ni autorisation de la Commission, constituent des manquements à l'article 26 de la Loi et doivent cesser immédiatement.

Nous vous avisons qu'au terme d'un délai de **trente (30) jours** à compter de la date de réception du présent préavis, la Commission pourrait rendre une ordonnance visant à faire cesser les manquements et, s'il y a lieu, démolir les travaux exécutés et remettre les lieux en leur état antérieur.

Ainsi, conformément à l'article 14.1 de la Loi, vous avez le droit, **pendant ce délai**, de présenter des observations écrites, de produire des documents pour compléter le dossier et de demander une rencontre avec des membres de la Commission pour exposer votre point de vue sur les manquements qui vous sont reprochés.

Vous pouvez nous transmettre vos observations écrites ou faire une demande de rencontre en remplissant en ligne le formulaire de recours. Rendez-vous dans la section « *Infraction* » de notre site Web, puis sur « *Préavis d'ordonnance* », et sur « *Quoi faire de ce préavis?* ». Vous y trouverez une section pour présenter des observations écrites.

Si vous n'êtes pas en mesure de déposer ces documents en ligne, veuillez les acheminer par courrier à notre bureau de Québec dont les coordonnées apparaissent au bas de la première page.

Tout manquement à la Loi vous rend passibles des sanctions qui y sont prévues.

Veuillez agir en conséquence.

La Commission

MAB/od

c. c. Municipalité de Compton

PROCÈS-VERBAL

Dénonciation d'infraction

IDENTIFICATION DU DOSSIER	:	447277 Virginie Roy Jérémie Caron
DATE	:	Le 30 septembre 2025
HEURE DE LA RENCONTRE	:	13 h 30
ENREGISTREMENT DE LA RENCONTRE	:	Heure de début 13 h 30 Heure de fin 13 h 55
MEMBRES PRÉSENTS	:	Me Jean Nobert, vice-président Farid Harouni, commissaire
<u>PERSONNES PRÉSENTES</u>		
<ul style="list-style-type: none">• Monsieur Jérémie Caron, représentant de Mini-Excavation Claude Caron inc.• Madame Johanne Samson, propriétaire		
<u>PIÈCES DÉPOSÉES</u>		

RÉSULTAT DE LA RENCONTRE :

Délibéré :

Suspendu :

Si suspendu, décrire les motifs et le délai :

Me Jean Nobert, vice-président

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

IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro : 447277
Lot : 1 802 710
Cadastre : Cadastre du Québec
Circonscription foncière : Sherbrooke
Municipalité : Compton
MRC : Coaticook

Lieu de l'ordonnance : Québec
Date : Le 8 décembre 2025

LES MEMBRES PRÉSENTS : M^e Jean Nobert, vice-président
Farid Harouni, commissaire

À :

Jérémie Caron

Virginie Roy

Mini-Excavation Claude Caron inc.
a/s de Jérémie Caron
8220, route Louis-S.-Saint-Laurent
Compton (Québec) J0B1L0

ORDONNANCE

en vertu de l'article 14 de la *Loi sur la protection du territoire
et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-41.1)

- [1] La *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*¹ (la « Loi ») a pour objet d'assurer la pérennité d'une base territoriale pour la pratique de l'agriculture et de favoriser, dans une perspective de développement durable, la protection et le développement des activités et des entreprises agricoles dans les zones agricoles dont elle prévoit l'établissement.

¹ RLRQ, c. P-41.1.

- [2] La Loi est applicable à la municipalité de Compton à compter du 13 juin 1980.
- [3] Par conséquent, le lot 1 802 710 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Sherbrooke, municipalité de Compton (ci-après : le « **Lot visé** »), visé par la présente ordonnance, est, depuis lors, assujéti aux dispositions de la Loi, dont notamment la prohibition générale d'ordre public prévue à l'article 26 qui, à moins d'une autorisation ou de l'exercice d'un droit prévu à la Loi ou à un règlement adopté en vertu de la Loi, interdit, en zone agricole, toute forme d'utilisation de la superficie d'un lot à une fin autre que l'agriculture.
- [4] Mini-Excavation Claude Caron inc. est une société par actions constituée en date du 15 mai 2014 et immatriculée au Registre des entreprises du Québec. Son adresse de domicile est située au 510, rue McAuley à Coaticook et elle déclare exercer des activités de « travaux d'excavation et de nivellement » ainsi que d'« autres camionnages en vrac ».
- [5] Suivant l'acte de vente publié le 26 août 2019 au registre foncier, circonscription foncière de Sherbrooke sous le numéro 24 851 101, Jérémie Caron et Virginie Roy sont propriétaires du Lot visé.
- [6] Le ou vers le 16 septembre 2024, la Commission de protection du territoire agricole du Québec (la « Commission ») transmet à Jérémie Caron, à Virginie Roy et à Mini-Excavation Claude Caron Inc. un *Avis d'infraction* concernant :
- L'aménagement d'une aire de stationnement sur le Lot visé;
 - La présence de véhicules, de camions lourds, de machinerie et de conteneurs sur le Lot visé;
 - Les activités d'une entreprise de camionnage, d'excavation et de nivellement.
- [7] Le 20 mars 2025, la visite du Lot visé menée par un enquêteur de la Commission permet de constater qu'une superficie approximative de 2 000 mètres carrés de ce lot est utilisée à des fins commerciales et d'entrepôts de biens, d'objets et de matériaux, sans utilité pour l'agriculture (véhicules lourds, machinerie, conteneur, réservoir à carburant, contenants, bonbonnes, pneus, bois, remorque, etc.).
- [8] De plus, cette visite a permis de constater qu'une superficie du Lot visé a été remblayée avec divers matériaux (asphalte, gravier, terre, etc.) afin de faciliter le stationnement des véhicules et l'entreposage.
- [9] Cette visite a également permis de constater que Mini-Excavation Claude Caron inc. agit à titre d'exploitant du Lot visé.
- [10] Or, de telles utilisations du Lot visé, sans droit ni autorisation de la Commission, contreviennent à l'article 26 de la Loi.
- [11] Le 15 mai 2025, la Commission transmet à Jérémie Caron, à Virginie Roy et à Mini-Excavation Claude Caron inc., par courrier recommandé, un préavis selon l'article 14.1 de la Loi pour les informer des gestes reprochés.

- [12] Le préavis mentionne notamment que les personnes visées peuvent, dans un délai de trente (30) jours, présenter des observations, produire des documents pour compléter le dossier et demander une rencontre avec des membres de la Commission afin d'exposer leur point de vue sur les gestes qui leur sont reprochés.
- [13] Le préavis mentionne également que dès l'expiration d'un délai de trente (30) jours, la Commission peut procéder à l'émission d'une ordonnance ou convenir de toute mesure qui lui apparaît appropriée pour assurer le respect de la Loi.
- [14] Le 30 septembre 2025, une rencontre est tenue entre la Commission, la représentante de Mini-Excavations Claude Caron inc. et Jérémie Caron.
- [15] Lors de cette rencontre, Jérémie Caron mentionne notamment que :
- Il a entrepris des démarches auprès de la municipalité de Compton afin de faire modifier le zonage du Lot visé;
 - Le Lot visé ne permet pas de survivre de l'agriculture;
 - Il souhaite trouver une solution et compte présenter une demande d'autorisation à la Commission afin de régulariser l'infraction au présent dossier.
- [16] Le fait de prétendre que le Lot visé ne permet pas de survivre de l'agriculture ne le soustrait pas de l'application de la Loi. Ce lot étant situé en zone agricole, il ne peut pas être utilisé à des fins autres que l'agriculture sans droit ou autorisation de la Commission.
- [17] En date de la présente, aucune demande d'autorisation concernant le Lot visé n'a été présentée à la Commission, et ce, malgré les propos tenus par Jérémie Caron lors de la rencontre du 30 septembre 2025.
- [18] La Commission est d'avis que la présente ordonnance est nécessaire afin d'éviter que la contravention à la Loi ne se prolonge indument.
- [19] Devant ces faits et en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés à l'article 14 de la Loi, la Commission est d'avis qu'il y a lieu de procéder à l'émission de la présente ordonnance visant à faire cesser l'infraction à la Loi et à remettre les lieux en leur état antérieur.

IL EST, PAR LA PRÉSENTE, ENJOINT À JÉRÉMIE CARON, À VIRGINIE ROY ET À MINI-EXCAVATION CLAUDE CARON INC., LEURS PRÉPOSÉS, MANDATAIRES, REPRÉSENTANTS OU AYANTS CAUSE ET, PLUS GÉNÉRALEMENT, À TOUTE PERSONNE À QUI L'ORDONNANCE EST NOTIFIÉE :

DE SE CONFORMER à l'article 26 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* et de cesser ou de faire cesser d'utiliser, de faire utiliser ou de permettre que soit utilisé à une fin autre que l'agriculture, sans droit ni autorisation, le lot 1 802 710 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Sherbrooke.

ET À CETTE FIN, plus spécifiquement :

Immédiatement suivant la notification de la présente ordonnance :

DE CESSER OU FAIRE CESSER l'utilisation du lot 1 802 710 à des fins d'entreposage, d'activités commerciales et de travaux de remblai.

Dans les six (6) mois de la notification de l'ordonnance :

DE SORTIR, ENLEVER OU FAIRE ENLEVER du lot 1 802 710 tous les biens, objets et matériaux y étant présents et n'étant pas destinés à l'agriculture tels que, mais non limitativement : véhicules lourds, machinerie, conteneur, réservoir à carburant, contenants, bonbonnes, pneus, bois, remorque, etc.

Dans les huit (8) mois de la notification de l'ordonnance :

DE REMETTRE la superficie remblayée du lot 1 802 710, en son état antérieur, soit en état d'agriculture, en procédant notamment au retrait de tout matériel exogène.

DE DÉMONTRER le respect de la présente ordonnance par la transmission de photographies des lieux à l'expiration du délai de huit (8) mois ci-haut mentionné.

À défaut par **les personnes visées par la présente ordonnance** d'obtempérer à la présente ordonnance dans les délais impartis, la Commission s'adressera à la Cour supérieure, conformément aux articles 85 et suivants de la Loi, pour en assurer la sanction.

Par ailleurs, la présente ordonnance n'exclut en rien l'exercice des recours prévus à la section II du chapitre V de la Loi, en regard des infractions déjà commises.



M^e Jean Nobert, vice-président
pour la Commission



Farid Harouni, commissaire
pour la Commission

MB/sm

p. j. : Avis de recours - Ordonnance

c. c. Municipalité de Compton

Avis de recours - Ordonnance

Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles Loi sur l'acquisition de terres agricoles par des non-résidents

La Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (RLRQ c. P-41.1) prévoit des recours, autres que judiciaires, à la suite d'une décision ou d'une ordonnance. Il peut s'agir d'une demande de rectification ou d'une demande de révision/révocation. **La demande doit être effectuée dans les 30 jours suivant la réception de la décision ou de l'ordonnance.**

Demande de rectification

18.5 La décision ou ordonnance entachée d'erreurs d'écriture ou de calcul ou de quelque autre erreur de forme peut toujours être rectifiée d'office ou sur demande par la Commission; il en est de même de la décision qui, par suite d'une inadvertance manifeste, accorde plus qu'il n'était demandé ou omet de se prononcer sur une partie de la demande.

Demande de révision

18.6 La Commission peut, d'office ou sur demande, réviser ou révoquer une décision ou ordonnance qu'elle a rendue et pour laquelle aucun recours n'a été formé devant le Tribunal administratif du Québec :

- a) Lorsqu'est découvert un fait nouveau qui, s'il avait été connu en temps utile, aurait pu justifier une décision différente;
- b) Lorsque le demandeur, l'intimé ou une personne intéressée n'a pu, pour des raisons jugées suffisantes, présenter ses observations;
- c) Lorsqu'un vice de fond ou de procédure est de nature à invalider la décision ou l'ordonnance.

En ligne ou par la poste

Pour savoir comment transmettre **une demande de rectification, de révision ou de révocation**, en ligne ou par la poste, rendez-vous au :

www.cptaq.gouv.qc.ca/recours-ordonnance

Contestation devant le Tribunal administratif du Québec (TAQ)

Une personne intéressée peut contester une décision ou une ordonnance de la Commission devant le TAQ dans les 30 jours. Rendez-vous au :

www.taq.gouv.qc.ca

Longueuil, le 21 mars 2025

RAPPORT D'ENQUÊTE

OBJET : Dossier : 447277
Lot : 1 802 710
Cadastre : Québec
Circonscription foncière : Sherbrooke
Municipalité : Compton
M.R.C. : Coaticook

IDENTIFICATION DES PERSONNES VISÉES

Propriétaires : Virginie Roy
Jérémie Caron

Exploitant : MINI-EXCAVATION CLAUDE CARON
INC.
a/s de Claude Caron
510, rue McAuley
Coaticook (Québec) J1A 1J9

BUT DE L'ENQUÊTE

Vérifier l'utilisation d'un lot situé en zone agricole.

RÉSULTAT DE L'ENQUÊTE

Les vérifications effectuées démontrent ce qui suit :

- Il y a des activités reliées à une entreprise de camionnage en vrac, d'excavation et de nivellement;

- Une aire de stationnement est aménagée;
- Il y a de l'entreposage de camions lourds, machinerie, conteneur, réservoir à carburant, contenants, bonbonnes, pneus, bois, remorque et divers objets;
- La superficie ainsi utilisée est d'environ 2 000 mètres carrés.

Ce lot comporte une résidence construite en 1977.

Le dossier est transmis pour étude.

LES FAITS

Identification et assujettissement du lot 1 802 710.

1. Le lot 1 802 710 est situé en zone agricole et assujetti à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA) depuis le 13 juin 1980.

Propriétaire

2. Virginie Roy et Jérémie Caron sont propriétaires du lot 1 802 710, pour l'avoir acquis de Paul Nolin, par acte de vente notarié daté du 23 août 2019 et inscrit sous le numéro 24 851 101. Il est mentionné au titre que Jérémie Caron est opérateur de pelle. Paul Nolin était propriétaire de cet immeuble depuis 1962.

P-1 : Index des immeubles du lot 1 802 710
P-2 : Titre inscrit sous le numéro 24 851 101
P-3 : Rôle d'évaluation du lot 1 802 710

3. Le 16 septembre 2024, le Service des enquêtes transmet un avis d'infraction aux propriétaires et à l'exploitant, concernant des activités reliées à une entreprise de camionnage, d'excavation et de nivellement, le stationnement de véhicules et de camions lourds, de la machinerie, un conteneur, etc. Aucune réponse n'a été reçue suite à cet avis.

P-4 : Avis d'infraction

Exploitant

4. Je joins la fiche REQ de MINI-EXCAVATION CLAUDE CARON INC. Cette entreprise fut immatriculée au Registraire des entreprises du Québec le 15 mai 2014. Jérémie Caron en fut administrateur jusqu'au 30 août 2024.

P-5.1 : Fiche REQ de MINI-EXCAVATION CLAUDE CARON INC.

5. Je joins des extraits de la page Facebook de MINI-EXCAVATION CLAUDE CARON INC.

P-5.2.1 : Extrait Facebook de MINI-EXCAVATION CLAUDE CARON INC.

P-5.2.2 : Extrait Facebook de MINI-EXCAVATION CLAUDE CARON INC. (photos)

Visite des lieux

6. Le 20 mars 2025, j'ai effectué une visite des lieux accompagnée de l'inspecteur municipal Samuel Schinck, où j'ai constaté les éléments ci-haut décrits à la section RÉSULTAT DE L'ENQUÊTE.

P-6.1 : Plan (lot)

P-6.1 : Plan synthèse

P-7 : Photographies prises le 20 mars 2025

Autres vérifications

7. Je joins des photographies aériennes de 1979, 2000, 2013, 2018 et 2023.

P-8.1 : Photographie aérienne de 1979

P-8.2 : Photographie aérienne de 2000

P-8.3 : Photographie aérienne de 2013

P-8.4 : Photographie aérienne de 2018

P-8.5 : Photographie aérienne de 2023

P-8.6 : Photographie aérienne de 2023 (site)

DOSSIERS ANTÉRIEURS

8. Il n'y a aucun dossier antérieur pertinent.



Nathalie Chartier, conseillère enquêteuse
Direction des affaires juridiques et des enquêtes

LISTE DES PIÈCES DOSSIER 447277

1. Index des immeubles du lot 1 802 710
2. Titre inscrit sous le numéro 24 851 101
3. Rôle d'évaluation du lot 1 802 710
4. Avis d'infraction
5. 5.1 Fiche REQ de MINI-EXCAVATION CLAUDE CARON INC.
5.2.1 Extrait Facebook de MINI-EXCAVATION CLAUDE CARON INC.
5.2.2 Extrait Facebook de MINI-EXCAVATION CLAUDE CARON INC. (photos)
6. 6.1 Plan (lot)
6.2 Plan synthèse
7. Photographies prises le 20 mars 2025
8. 8.1 Photographie aérienne de 1979
8.2 Photographie aérienne de 2000
8.3 Photographie aérienne de 2013
8.4 Photographie aérienne de 2018
8.5 Photographie aérienne de 2023
8.6 Photographie aérienne de 2023 (site)



Nathalie Chartier, conseillère enquêteuse
Direction des affaires juridiques et des enquêtes

Index des immeubles - Section informatisée

Index des immeubles

Circonscription foncière : Sherbrooke	Dates de mise à jour du Registre
Cadastre : Cadastre du Québec	Droits : 2025-03-20 13:36
Lot : 1 802 710	Radiations : 2025-02-18 16:00
Date d'établissement :	Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre
Plan :	Liste des plans
Concordance :	

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Remarques	Avis d'adresse	Radiations
	Voir section numérisée pour les inscriptions antérieures à 2002-05-21						
2018-02-16	À 09:00.Modification(s) : Contenance (superficie, volume). Limites (position relative). Mesures. Voir plan(s) et/ou document joint : 1177374 .						
2019-08-16	24 832 931	Hypothèque	Créancier Débiteur	BANQUE MANUVIE DU CANADA CARON, Jérémie ROY, Virginie	176 000,00 \$	6 002 007	I 29 185 007
2019-08-26	24 851 101	Vente	Vendeur Acquéreur	NOLIN, Paul ROY, Virginie CARON, Jérémie	220 000,00 \$		
2024-09-05	28 936 474	Hypothèque	Créancier Constituant	BANQUE MANUVIE DU CANADA CARON, Jérémie ROY, Virginie	353 000,00 \$	6 002 007	

Mention de radiation - Section informatisée

	Radiations	Mention
T	29 185 007	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition No 24 832 931 est supprimée.

Section référence - Index des immeubles - Section numérisée

Index des immeubles

Section référence : Sherbrooke - Cadastre du Québec - 1 802 710

Numéro d'inscription	Remarques	Avis d'adresse	Radiations
Aucune entrée n'a été effectuée dans cette section à ce jour. Voir section numérisée.			

VENTE

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF, le
vingt-trois août (2019-08-23)

Devant Me **Luc CUSTEAU**, notaire à Coaticook,
province de Québec

COMPARAISSENT:

Monsieur **Paul NOLIN**, [REDACTED] ayant sa principale
résidence au [REDACTED];

ci-après appelé " **LE VENDEUR** "

ET

Madame **Virginie ROY**, [REDACTED] ayant sa
principale résidence au [REDACTED]
[REDACTED];

ET

Monsieur **Jérémie CARON**, [REDACTED],
ayant sa principale résidence au [REDACTED];

ci-après appelés " **L' ACQUÉREUR** "

LESQUELS conviennent de ce qui suit, savoir:

ARTICLE I

NATURE DE LA CONVENTION ET GARANTIES

1.1 Le VENDEUR, par les présentes, vend, cède et
transporte, **sans garantie légale de qualité contre les vices cachés,**
l'ACQUÉREUR, à cet égard, achetant à ses risques et périls, franc et quitte de
toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque, à l'ACQUÉREUR, ici
présent et acceptant, les biens ci-après décrits, savoir:

- Ledit **Jeremie CARON** acquiert cinquante
pour cent (50 %) des biens ci-après décrits:

- Ladite **Virginie ROY** acquiert cinquante
pour cent (50 %) des biens ci-après décrits:

ARTICLE II

OBJET DE LA CONVENTION

2.1

Bien Immeuble

DESCRIPTION

Un immeuble, situé dans la **Municipalité de COMPTON**, connu et désigné comme étant le lot numéro **UN MILLION HUIT CENT DEUX MILLE SEPT CENT DIX (1 802 710)** du **CADASTRE DU QUÉBEC**, dans la circonscription foncière de **SHERBROOKE**.

Avec bâtisse dessus construite, portant le numéro **8220 Route Louis-S-St-Laurent à COMPTON, Province de Québec; JOB 1L0** avec toutes les circonstances et dépendances.

SUJET à une servitude en faveur de Bell Canada ainsi qu'il appert à l'acte publié au bureau de la publicité des droits, circonscription foncière de SHERBROOKE sous le numéro 80387.

SUJET à une servitude de passage en faveur du lot UN MILLION HUIT CENT DEUX MILLE SEPT CENT ONZE (1 802 711) créée aux termes de l'acte publié au bureau de la publicité des droits, circonscription foncière de SHERBROOKE sous le numéro 244027.

2.2

Autres biens

Sont **inclus** dans la présente vente les installations permanentes de chauffage, d'éclairage et d'électricité.

Sont inclus également dans la vente le tracteur à pelouse et sa remorque, la souffleuse à neige, laveuse et sècheuse, la cuisinière électrique et le réfrigérateur.

ARTICLE III

TITRES DE PROPRIÉTÉ

3.1

Origine du titre

Le VENDEUR déclare avoir acquis ledit immeuble de Arsène NOLIN aux termes d'un acte de vente exécuté devant Me Louis GÉRIN, Notaire, le trente novembre mil neuf cent soixante-deux (1962-11-30) et publié au bureau de la publicité des droits, circonscription foncière de SHERBROOKE sous le numéro 118886.

3.2

Dossier de Titres

Le VENDEUR ne s'engage à fournir d'autres titres que ceux déjà remis à l'ACQUÉREUR.

ARTICLE IV

POSSESSION ET TRANSFERT DES RISQUES

4.1

Aux moyens des présentes, l'ACQUÉREUR

deviendra propriétaire desdits biens à compter de ce jour, avec possession immédiate des lieux et occupation à compter de la date des ajustements.

4.2 Nonobstant l'alinéa 2 de l'article 1456 du *Code civil du Québec*, l'ACQUÉREUR assumera les risques afférents à l'immeuble conformément à l'article 950 du *Code civil du Québec* à compter de la date des présentes.

ARTICLE V

DÉCLARATIONS

5.1 Le VENDEUR déclare que lesdits biens sont libres de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque.

5.2 Le VENDEUR déclare que toutes les taxes municipales et scolaires, générales ou spéciales ou toutes impositions de quelque nature que ce soit, ont été entièrement payées, jusqu'à la date des ajustements, et ce, sans subrogation en faveur de tiers.

5.3 Les parties déclarent avoir procédé aux ajustements de taxes, intérêts et autres à la date des ajustements qu'elles définissent pour les fins des présentes, **au jour des présentes**, et si d'autres ajustements s'avèrent nécessaires, ils seront faits à cette dernière date.

5.4 Le VENDEUR déclare qu'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.

5.5 Le VENDEUR déclare également qu'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 même force et effet que si elle était faite sous serment en vertu de la Loi sur la preuve au Canada.

5.6 L'ACQUÉREUR reconnaît qu'il était de sa responsabilité de vérifier les lois et règlements applicables à l'immeuble faisant l'objet des présentes, quant au genre d'utilisation permis, quant aux normes de lotissement et, s'il s'agit d'un terrain vacant, quant aux exigences nécessaires pour l'obtention d'un permis de construction.

5.7 Déclarations relatives à la Loi sur la Protection du Territoire et des Activités Agricoles

5.7.1 Le Vendeur fait les déclarations suivantes:

5.7.1.1 L'Immeuble faisant l'objet des présentes est inclus dans la "Zone Agricole";

5.7.1.2 Conformément à l'article 29 de la Loi, le VENDEUR ne conserve, suite à la présente vente, aucun droit d'aliénation sur un lot contigu ou présumé contigu à l'immeuble faisant l'objet des présentes; de plus la résidence faisant partie de l'immeuble vendu aux présentes a été érigée avant que les dispositions de la Loi lui aient été rendues applicables et utilisée à une fin autre que l'agriculture, soit résidentielle et en conséquence détient des droits acquis conformément aux articles 101 et 103 de la Loi.

5.7.2 L'ACQUÉREUR reconnaît que l'immeuble vendu

est situé dans une "Zone Agricole", que cet immeuble est assujéti à certaines dispositions de la Loi sur la Protection du Territoire et des Activités Agricoles et qu'il ne pourra utiliser cet immeuble à une fin autre que l'agriculture à moins qu'il n'obtienne l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole ou qu'il puisse se prévaloir de droits prévus dans la Loi ou aux termes de décisions rendues par la Commission de protection du territoire agricole du Québec.

5.8 Taxe fédérale sur les produits et services (T.P.S.)
et Taxe de vente du Québec (T.V.Q.)

5.8.1 Le VENDEUR déclare que l'immeuble faisant l'objet de la présente vente est un immeuble occupé principalement à titre résidentiel, qu'il n'a effectué aucune rénovation majeure et n'a pas réclamé et ne réclamera pas de crédit de taxe sur les intrants relativement à l'acquisition ou à des améliorations apportées à l'immeuble.

5.8.2 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.

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

5.9 L'ACQUÉREUR déclare avoir pris connaissance du certificat de localisation préparé par Monsieur **Daniel PARENT**, arpenteur-géomètre le **douze août deux mille dix-neuf (2019-08-12)** sous le numéro **huit mille neuf cent soixante et onze (8971)** de ses minutes et s'en déclare satisfait.

5.10 Le VENDEUR déclare que la résidence érigée sur l'immeuble présentement vendu est desservie au niveau de son eau par artésien et au niveau de ses égouts par une fosse septique avec champ d'épuration installés lors de la construction de la maison en 1977.

ARTICLE VI

CONDITIONS

6.1 L'ACQUÉREUR prendra lesdits biens dans leur état actuel, déclarant les avoir vus, visités et en être entièrement satisfait.

6.2 Tel que mentionné au paragraphe 1.1 ci-avant, cette vente est faite uniquement avec la garantie légale du droit de propriété, l'ACQUÉREUR acceptant l'immeuble sans la garantie légale de qualité à ses risques et périls. L'ACQUÉREUR déclare libérer le VENDEUR de toute garantie quelconque quant aux défauts cachés ou apparents de la propriété, ses accessoires et autres bâtiments érigés sur l'immeuble et n'aura donc aucune garantie quant à la qualité de la propriété vendue, la qualité des matériaux utilisés et la nature du sol.

6.3 L'ACQUÉREUR prendra ledit immeuble sujet à toutes servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, attachées audit immeuble.

6.4 L'ACQUÉREUR s'engage et s'oblige à payer toutes les taxes, cotisations et impositions affectant ledit immeuble, à échoir, y compris, à compter de la date des ajustements, la proportion de celles-ci pour

l'année courante et tous les versements de taxes spéciales à échoir contre ledit immeuble.

6.5 L'ACQUÉREUR s'engage et s'oblige à payer les frais et honoraires des présentes.

6.6 Considérant que le test de potabilité de l'eau était non conforme, le VENDEUR a fait le protocole de désinfection du puits. Cependant, à ce jour, le nouveau test de potabilité de l'eau n'est pas disponible. Le VENDEUR garanti à l'ACQUÉREUR d'obtenir un résultat attestant de la potabilité de l'eau. Aussi, si le résultat d'analyse présentement en attente n'était toujours pas conforme, le VENDEUR assumerait les coûts d'installation d'un système de traitement UV. Le VENDEUR autorise le notaire à retenir dans son compte en fidéicommiss la somme de MILLE DOLLARS (1 000,00 \$) afin de garantir le respect de cet engagement par le VENDEUR. Aussi, sur réception d'un test conforme, cette somme de MILLE DOLLARS (1 000,00 \$) sera remise au VENDEUR.

ARTICLE VII

PRIX

7.1 La présente vente est ainsi faite pour et en considération de la somme de **DEUX CENT VINGT MILLE DOLLARS (220 000,00 \$)** que le VENDEUR reconnaît avoir reçue de l'ACQUÉREUR, à l'exécution des présentes, dont et du tout quittance générale et finale.

ARTICLE VIII

RECONNAISSANCE DE DETTES PAR JÉRÉMIE CARON

Relativement à la mise de fonds personnelle des acquéreurs ayant servi à faire l'acquisition de la présente propriété, ledit Jérémie CARON aurait dû faire une mise de fonds additionnelle SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE (6 850,00 \$) pour que lui et ladite Virginie ROY aient contribué de façon égale à cette mise de fonds. En conséquence, ledit Jérémie CARON reconnaît devoir à ladite Virginie ROY cette somme de SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE DOLLARS (6 850,00 \$) que ce dernier s'engage à payer à ladite Virginie ROY au plus tard lorsque les présents acquéreurs disposeront de cet immeuble par vente ou autrement ou lorsque l'un des présents acquéreurs se portera acquéreur de la part de l'autre dans cet immeuble. Cette somme de SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE DOLLARS (6 850,00 \$) ne portera pas intérêt.

ARTICLE IX

ÉTATS CIVILS

9.1 Paul NOLIN déclare être marié avec Lise MASSON, sous le régime de la séparation de biens, aux termes d'un contrat de mariage reçu par Me Louis GÉRIN, notaire, le trente et un juillet mil neuf cent soixante-deux (31 juillet 1962), publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Sherbrooke sous le numéro 117 597, et que son état civil et son régime matrimonial n'ont été et ne sont l'objet d'aucun changement.

Intervient aux présentes, Madame Lise MASSON, agissant et ici représentée par Madame Nicole NOLIN et Madame Nathalie NOLIN, ses

mandataires aux termes d'une procuration générale et mandat, exécutée devant Me Anne-Sophie FRANCOEUR, Notaire, le vingt-deux septembre deux mille trois (2003-09-22) sous sa minute 4646 et suite à la renonciation à la charge de mandataire de Paul NOLIN, exécuté devant Me Anne-Sophie FRANCOEUR, Notaire, le 25 mars 2015 sous sa minute 11,823. Lequel mandat fût homologué en vertu d'un jugement en homologation de mandat prononcé par Maître Mélanie Marois de la Cour Supérieure du district de Saint-François, en date du 28 mai 2015, dossier de ladite Cour numéro 450-14-006359-150; LAQUELLE déclare avoir pris connaissance des présentes et y donne son consentement à toutes fins que de droit.

9.2 Virginie ROY déclare être majeure et célibataire pour ne s'être jamais mariée ni unie civilement.

9.3 Jérémie CARON déclare être majeur et célibataire pour ne s'être jamais marié ni uni civilement.

ARTICLE X CLAUSE RELATIVE À L'AVANT-CONTRAT DE VENTE

10.1 Cette vente est faite en exécution d'une offre d'achat acceptée par les parties en date du **vingt-quatre juillet deux mille dix-neuf (2019-07-24)** et des annexes à ladite offre, le cas échéant. Sauf incompatibilité, les parties confirment les ententes qui y sont contenues mais non reproduites aux présentes.

ARTICLE XI CLAUSES INTERPRÉTATIVES

11.1 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.

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

11.3 Les titres des paragraphes du présent contrat ne forment pas partie de celui-ci et n'y sont insérés qu'à titre d'information.

ARTICLE XII MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE L'ARTICLE 9 DE LA LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES

12.1 Le Cédant, Paul NOLIN, a sa principale résidence [REDACTED]

12.2 Les Cessionnaires, Jérémie CARON et Virginie ROY, ont leur principale résidence au [REDACTED]

12.3 L'immeuble ci-dessus décrit est situé sur le territoire de la Municipalité de COMPTON.

12.4 Le Cédant et le Cessionnaire établissent la valeur de la contrepartie à la somme de DEUX CENT VINGT MILLE DOLLARS (220 000,00 \$).

12.5 Le Cédant et le Cessionnaire établissent le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation à la somme de DEUX CENT VINGT-TROIS MILLE CENT DOLLARS (223 100,00 \$).

12.6 Le montant du droit de mutation s'élève à la somme de MILLE NEUF CENT SOIXANTE-SEIZE DOLLARS ET CINQUANTE CENTS (1 976,50 \$), représentant le pourcentage prévu par la loi de la valeur de la contrepartie.

12.7 Le Cédant et le Cessionnaire déclarent qu'il n'y a pas transfert à la fois d'un immeuble corporel et de meubles qui sont, à demeure, matériellement attachés ou réunis à l'immeuble, sans perdre leur individualité et sans y être incorporés, et qui dans l'immeuble, servent à l'exploitation d'une entreprise ou à la poursuite d'activités (article 1.0.1).

TRENTE MILLE HUIT CENT DONT ACTE à COATICOOK, sous le numéro **QUARANTE (30,840)** des minutes du notaire soussigné.

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

Paul NOLIN

Lise MASSON

Par: Nicole NOLIN

Par: Nathalie NOLIN

Jérémie CARON

Virginie ROY

Me Luc Custeau, notaire.

Copie conforme de l'original demeuré en mon étude.

Me Luc Custeau , notaire



Longueuil, le 16 septembre 2024

Avis d'infraction

Jérémie Caron
Virginie Roy



MINI-EXCAVATION CLAUDE CARON INC.
a/s Claude Caron
510, rue McAuley
Coaticook (Québec) J1A 1J9

Objet : Dossier : 447277
Lot : 1 802 710
Cadastre : du Québec
Circonscription foncière : Sherbrooke
Municipalité : Compton
M.R.C. : Coaticook

Bonjour,

Nous sommes informés qu'à l'endroit identifié en rubrique, le lot est utilisé à des fins autres que l'agriculture, ce qui pourrait contrevenir aux dispositions de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*¹.

En effet, selon l'information dont nous disposons, une aire de stationnement aurait été aménagée et il y aurait des activités reliées à une entreprise de camionnage, d'excavation et de nivellement. De plus, il y aurait stationnement de véhicules et de camions lourds, de la machinerie, conteneur, etc.

Il vous est donc demandé de confirmer ou de corriger ces informations dans les trente (30) jours de la réception de la présente lettre, et s'il y a lieu, de nous informer par écrit de vos intentions à l'égard de ces activités.

¹ RLRQ, c. P41.1

Pour toutes informations additionnelles, nous vous invitons à consulter notre site internet (<http://www.cptaq.gouv.qc.ca>), entre autres, notre foire aux questions et les sections « Autorisation » ou « Droits et droits acquis ».

Finalement, vous pouvez nous rejoindre au **(418) 643-3314** ou sans frais **1 (800) 667-5294** ou envoyer tous renseignements ou documents, **à l'attention de la soussignée** :

Par courriel : nathalie.chartier@cptaq.gouv.qc.ca

Par courrier : **Commission de protection du territoire agricole du Québec
200, chemin Sainte-Foy, 2^e étage
Québec (Québec) G1R 4X6**

Nous vous remercions de votre collaboration pour assurer le respect de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

Nathalie Chartier, conseillère enquêteuse
Service des enquêtes

c. c. Municipalité de Compton





Mètres 50 100 150

Dossier: 447277
Compton (M) 44071
Orthophoto: WMS MERN 2023 Estrie 20cm (2023)

Échelle 1:4500

Commission de protection
du territoire agricole du Québec
Impression : 2025-03-20 14:52:25

-  Zone non agricole
-  Limite de la zone agricole



aire de stationnement, camions, machinerie, conteneur, bois, etc.

9-13



résidence (1977)

Mètres 50 100 150

Dossier: 447277
Compton (M) 44071
Orthophoto: WMS MERN 2023 Estrie 20cm (2023)

Échelle 1:4500

Commission de protection
du territoire agricole du Québec
Impression : 2025-03-20 16:17:22

 Zone non agricole
 Limite de la zone agricole



Photos prises le 20 mars 2025, par Nathalie Chartier



Photos prises le 20 mars 2025, par Nathalie Chartier

Handwritten signature in blue ink.



Photos prises le 20 mars 2025, par Nathalie Chartier



Photos prises le 20 mars 2025, par Nathalie Chartier



Photos prises le 20 mars 2025, par Nathalie Chartier

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Nathalie Chartier', is located at the bottom right of the page.



Photos prises le 20 mars 2025, par Nathalie Chartier



Photos prises le 20 mars 2025, par Nathalie Chartier



Photos prises le 20 mars 2025, par Nathalie Chartier

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized name.



Photos prises le 20 mars 2025, par Nathalie Chartier

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Nathalie Chartier".



Photos prises le 20 mars 2025, par Nathalie Chartier



Photos prises le 20 mars 2025, par Nathalie Chartier



Photos prises le 20 mars 2025, par Nathalie Chartier



Photos prises le 20 mars 2025, par Nathalie Chartier




Mètres 50 100 150

Dossier: 447277
Compton (M) 44071
Orthophoto: Q79-103-1 (1979-06-14)

Échelle 1:4500

Commission de protection
du territoire agricole du Québec
Impression : 2025-03-20 14:57:02



 Zone non agricole
 Limite de la zone agricole



Dossier: 447277
Compton (M) 44071
Orthophoto: WMS MERN 2000 Orthos 40K (2000)

Échelle 1:4500

Commission de protection
du territoire agricole du Québec
Impression : 2025-03-20 14:54:56



 Zone non agricole
 Limite de la zone agricole



Dossier: 447277
Compton (M) 44071
Orthophoto: WMS MERN 2013 Estrie (2013)

Échelle 1:4500

Commission de protection
du territoire agricole du Québec
Impression : 2025-03-20 14:58:33

 Zone non agricole
 Limite de la zone agricole



Dossier: 447277
Compton (M) 44071
Orthophoto: WMS MERN 2018 Estrie 20cm (2018)

Échelle 1:4500

Commission de protection
du territoire agricole du Québec
Impression : 2025-03-20 14:57:51



 Zone non agricole
 Limite de la zone agricole



Dossier: 447277
Compton (M) 44071
Orthophoto: WMS MERN 2023 Estrie 20cm (2023)

Échelle 1:4500

Commission de protection
du territoire agricole du Québec
Impression : 2025-03-20 14:53:28

	Zone non agricole
	Limite de la zone agricole

