

PAR COURRIEL

Le, 1^{er} mai 2026



Objet : Demande d'accès à l'information

N. Réf : 2026-2027-016

Dossier (s) : 453529, 453494, 453010 et 446191

Bonjour,

Par la présente, nous donnons suite à votre requête reçue le 14 avril 2026 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 demandés relativement aux dossiers 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.

Également, deux fichiers au dossier **446 191** ne peuvent vous être remis, car ils comportent des données financières fournies par un tiers. En effet, selon l'article 23 de la Loi sur l'accès, un organisme public ne peut dévoiler ce type d'information qui est habituellement traité de façon confidentielle, sans le consentement de cette personne.

Des documents de ce dossier sont également accessibles par l'outil Rechercher un dossier à l'adresse suivante : <https://www.cptaq.gouv.qc.ca/rechercher-un-dossier>. Vous devez inscrire le numéro ci-dessus, puis sélectionner « Consulter ». Finalement, en dessous du segment Progression de la demande », choisir l'onglet « Documents ».

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.

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

p.j.

Document 1 : Avis de recours



Formulaire de demande d'autorisation

Type(s) d'autorisation demandé(s)

Je souhaite obtenir une autorisation pour :

- Utiliser un ou des lots à une autre fin que l'agriculture
- Enlever du sol arable, faire du remblai ou exploiter des ressources

Identification des intervenants

Identification du ou des demandeurs

Demandeur no 1

Est-ce que le demandeur est une personne morale? Oui

Nom de la personne morale : CONRAD GIROUX INC

Type de personne morale : Société/Corporation

Numéro d'entreprise du Québec (NEQ) : 1142280693

Nom : Fortier

Prénom : Émilie

Adresse courriel : [REDACTED]

Numéro de téléphone principal : 418-983-3279

Pays : Canada

Province : Québec

Code postal : G0S2X0

Municipalité : Sainte-Marguerite [26035 (P)]

Rue : Tourterelle, Rue de la

Numéro civique : 268

App./Bureau/Étage/Boîte postale :

Identification du ou des propriétaires

Propriétaire no 1

Est-ce que le propriétaire est une personne morale? Oui

Nom de la personne morale : Conrad Giroux Inc

Type de personne morale : Société/Corporation
Numéro d'entreprise du Québec (NEQ) : 1142280693
Nom : Fortier
Prénom : Émilie
Adresse courriel : [REDACTED]
Numéro de téléphone principal : 418-983-3279
Pays : Canada
Province : Québec
Code postal : G0S2X0
Municipalité : Sainte-Marguerite [26035 (P)]
Rue : Tourterelle, Rue de la
Numéro civique : 268
App./Bureau/Étage/Boîte postale :

Identification du ou des mandataires

Mandataire no 1

Est-ce que le mandataire est une personne morale? Oui
Nom de la personne morale : RESSOURCES ENVIRONNEMENT INC.
Type de personne morale : Organisme fournissant des services d'utilité publique
Nom : Ould Hocine
Prénom : Myriam
Adresse courriel : myriam.ouldhocine@groupe-ddm.com
Numéro de téléphone principal : 5819807957
Pays : Canada
Province : Québec
Code postal : G1N1S6
Municipalité : Québec [23027 (V)]
Rue : Raoul-Jobin, Rue
Numéro civique : 825
App./Bureau/Étage/Boîte postale :

Description de la demande

Description des lots

Lots du cadastre du Québec (lots rénovés)

Lot rénové no 1

Numéro de lot : 3712469

Propriétaire(s) du lot :

- Fortier, Émilie (Conrad Giroux Inc)

Est-ce que des bâtiments ou des ouvrages sont présents sur ce lot? Non

Lot rénové no 2

Numéro de lot : 3712470

Propriétaire(s) du lot :

- Fortier, Émilie (Conrad Giroux Inc)

Est-ce que des bâtiments ou des ouvrages sont présents sur ce lot? Non

Utilisations actuelles des lots identifiés

Utilisation(s) agricole(s)

Est-ce que le ou les lots identifiés comportent une superficie en culture? Oui

En culture

Superficie en culture : 42.7 hectares

Types de culture présents :

Grandes cultures

Est-ce que le ou les lots identifiés comportent une superficie en friche? Non

Est-ce que le ou les lots identifiés comportent une superficie boisée sans érables? Oui

Boisée sans érables

Superficie boisée sans érables : 11.35202 hectares

Est-ce que le ou les lots identifiés comportent une superficie boisée avec érables? Oui

Boisée avec érables

Superficie boisée avec érables : 0.11848 hectares

Est-ce que des animaux sont présents sur la propriété? Non

Utilisation(s) non agricole(s)

Utilisation non agricole no 1

Type d'utilisation non agricole : Ferme

Superficie : 3.0353 hectares

Description du projet

Décrivez brièvement votre projet :

Le projet consiste en une demande d'autorisation visant une utilisation non agricole pour l'ouverture d'une carrière d'une

superficie d'environ 14,36 ha, située sur une partie des lots 3 712 469 et 3 712 470, dans la municipalité de Sainte-Claire.

Particularités régionales

Souhaitez-vous faire valoir des particularités régionales en lien avec votre demande? Non

Superficie visée par la demande d'autorisation

Quelle est la superficie visée par la demande d'autorisation? 14.36 hectares

Est-ce que la demande vise la construction d'une résidence au bénéfice d'un producteur, de son enfant, de son employé, de son actionnaire ou de son sociétaire? Non

Utilisation d'un lot à une fin autre que l'agriculture

Lot no 1
No lot : 3712469
Ce lot est visé : En partie

Lot no 2
No lot : 3712470
Ce lot est visé : En partie

Superficie visée pour l'utilisation autre qu'agricole : 14.36 hectares

Exploitation de ressources, remblai et/ou enlèvement de sol arable

Lot no 1
No lot : 3712469
Ce lot est visé : En partie

Lot no 2
No lot : 3712470
Ce lot est visé : En partie

Superficie visée par l'exploitation de ressources, le remblai et/ou l'enlèvement de sol arable incluant le chemin d'accès, si nécessaire : 14.36 hectares

Territoire visé par la demande

Municipalité(s) concernée(s) par la demande :

- Sainte-Claire [19055 (M)]

Informations sur l'exploitation de ressources, le remblai ou l'enlèvement de sol arable

Pour quelle(s) utilisation(s) voulez-vous une autorisation?

- Carrière

Informations sur la carrière

Superficie visée par la carrière : 14.36 hectares

Informations sur l'autorisation demandée

Durée désirée pour la ou les autorisations demandées (en année(s)) : 20 ans

Est-ce qu'il y aura des utilisations connexes à l'exploitation demandée (ex.: concassage, bassin de lavage, recyclage de matériaux, etc.)? Oui

Précisez :

Concassage, tamisage, mise en réserve et transport hors site

Est-ce que la demande vise la poursuite de travaux ou l'agrandissement d'un site? Non

Expliquez les recherches réalisées pour trouver un site qui minimise les répercussions sur l'agriculture :

Une recherche approfondie a été réalisée par Conrad Giroux inc., appuyée par une étude agronomique, afin d'identifier un site minimisant les répercussions sur l'agriculture. Les lots 3 712 469 et 3 712 470 ont été retenus en raison de leur faible potentiel agricole (classe 5), de la minceur du sol arable (0 à 12 cm), de la présence d'affleurements rocheux et d'une fertilité très basse, rendant ces terres peu propices à l'agriculture active.

Description de la couche de sol arable

Pourcentage de matière organique : 8.7

Épaisseur de la couche de sol arable en centimètres : 0 à 12 cm

Dépôt des documents

Plan de localisation

- Fichier : 4_1__PI_25_121_020001_DemandeUNAPlanTopographique_20251218.pdf

Annexe argumentaire

- Fichier : Lettre_CPTAQ_d_pot_de_la_demande.pdf
- Fichier : 5__Fiche_REQ.pdf
- Fichier : _tat_des_renseignements__Revenu_Qu_bec_RessourcesEnvironnement.pdf

Titre(s) de propriété

- Fichier : 2_1__AL_27_775_624_image_001.pdf
- Fichier : 2_2__AL_27_992_284_image_001.pdf

Plan/Programme de réhabilitation agronomique

- Fichier : 3__Stratigraphie_plan_de_r_habilitation_2025_Ste_Claire.pdf

Plan topographique

- Fichier : 4_1__PI_25_121_020001_DemandeUNAPlanTopographique_20251218.pdf
- Fichier : 4_2__Fi_25_121_010001_CoupesTopographiquesAB_2025_12_17.pdf
- Fichier : 4_3__Fi_25_121_020001_CoupesTopographiquesCD_2025_12_17.pdf

Stratigraphie

- Fichier : 3__Stratigraphie_plan_de_r_habilitation_2025_Ste_Claire.pdf

Taxes/Rôle d'évaluation

- Fichier : R_le_d_valuation_fonci_re__Consultation_partielle__Municipalit__Sainte-Claire.pdf

J'atteste que les renseignements fournis au présent formulaire ainsi que les documents annexés sont véridiques. :
Oui

Paiement

Date du paiement : 2025-12-23T22:13:37.692Z

IDENTIFICATION DES INTERVENANTS

DEMANDEUR PROPRIÉTAIRE MANDATAIRE

Nom et prénom en lettres moulées _____ Téléphone (résidence) _____

Nom de la personne morale Municipalité MRC Société/Corporation Ministère Organisme public Téléphone (cellulaire/autre) _____
CONRAD GIROUX INC 4 1 8 9 8 3 3 2 7 9

N°, rue, appartement, boîte postale (siège social) _____ Téléphone (travail) _____ Poste _____
268, rue de la Tourterelle

Ville, village ou municipalité _____ Province _____ Code postal _____ Télécopieur _____
Sainte-Marguerite **Québec** **G 0 S 2 X 0**

Courriel en lettres moulées (**Obligatoire**) * Assurez-vous qu'il n'y ait pas d'erreur de saisie dans votre adresse courriel.
_____ Je n'ai pas d'adresse courriel

Je suis propriétaire du ou des lot(s) suivant(s) visé(s) par la demande

Lot _____ Cadastre _____

Lot _____ Cadastre _____

DEMANDEUR PROPRIÉTAIRE MANDATAIRE

Nom et prénom en lettres moulées _____ Téléphone (résidence) _____
ANTHONY BRETON-ROBERT

Nom de la personne morale Municipalité MRC Société/Corporation Ministère Organisme public Téléphone (cellulaire/autre) _____
FERME KAROBERT INC 5 8 1 3 0 7 7 9 2 2

N°, rue, appartement, boîte postale (siège social) _____ Téléphone (travail) _____ Poste _____
1360, route Bégin

Ville, village ou municipalité _____ Province _____ Code postal _____ Télécopieur _____
Saint-Anselme **Québec** **G 0 R 2 N 0**

Courriel en lettres moulées (**Obligatoire**) * Assurez-vous qu'il n'y ait pas d'erreur de saisie dans votre adresse courriel.
_____ Je n'ai pas d'adresse courriel

Je suis propriétaire du ou des lot(s) suivant(s) visé(s) par la demande

Lot **3 712 470** Cadastre _____

Lot _____ Cadastre _____

DEMANDEUR PROPRIÉTAIRE MANDATAIRE

Nom et prénom en lettres moulées _____ Téléphone (résidence) _____
SAMUEL CANTIN

Nom de la personne morale Municipalité MRC Société/Corporation Ministère Organisme public Téléphone (cellulaire/autre) _____

N°, rue, appartement, boîte postale (siège social) _____ Téléphone (travail) _____ Poste _____

Ville, village ou municipalité _____ Province _____ Code postal _____ Télécopieur _____
_____ **Québec** _____

Courriel en lettres moulées (**Obligatoire**) * Assurez-vous qu'il n'y ait pas d'erreur de saisie dans votre adresse courriel.
_____ Je n'ai pas d'adresse courriel

Je suis propriétaire du ou des lot(s) suivant(s) visé(s) par la demande

Lot **3 712 469** Cadastre _____

Lot _____ Cadastre _____

Le 24 avril 2026,

A/S Commission de protection du territoire agricole

Objet : Lettre d'attestation champs improductifs Élevage Cantin.

Madame, Monsieur,

Vous trouverez ci-bas un descriptif de la Problématique vécue, soit : La présence d'affleurement rocheux de la surface dans des parties des champs YM3 et YM4 qui nuisent à l'obtention de rendements économiquement viables. (Voir photos jointes)

Depuis plusieurs années, nous constatons des rendements très décevants dans ces zones et il apparaît que l'épaisseur de sol est très mince (3-5 pouces de profondeur) sur de bonnes surfaces et cela limite la capacité des plantes à produire en conditions d'absence de précipitations fréquentes. L'affleurement rocheux ne permet pas non plus à l'eau de s'infiltrer et de résorber rapidement au printemps ou lors de précipitations importantes.

Bien que ces superficies soient destinées uniquement à la production de fourrages, soit sous forme de prairies ou de pâturage, nous constatons que régulièrement, il n'y pas de regain après la première paissance ou la première fauche.

L'exploitation de ces superficies est donc pas rentable dans de telle conditions.

Cette situation s'est produite en 2020, 2023 et 2024 et 2025 et cela porte à croire que sans correctifs importants, ces zones demeureront improductives dans le futur.

Le projet proposé de carrière permettrait de remédier à cette situation à long terme puisqu'à la suite de l'exploitation de la carrière, il serait possible de remblayer les zones exploitées et de placer une épaisseur plus convenable de sol pour y produire des cultures de façon plus rentables et durable.

En agissant ainsi, j'atteste que nous ne mettons pas en péril l'exploitation agricole qui a suffisamment de superficies en cultures pour poursuivre la production bovine ainsi que les grandes cultures.

Nous demeurons disponibles pour toutes informations supplémentaires.

Meilleures salutations



Simon Proteau, agronome #6182

Novagri Services Conseils inc.

418-998-0578



Conrad Giroux inc.

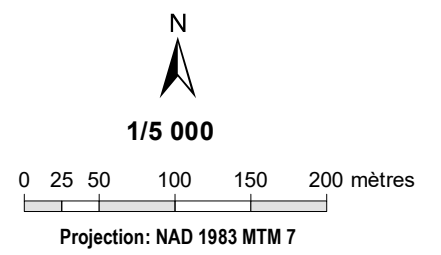
Demande d'UNA
Projet d'ouverture d'une carrière

Lots visés: 3 712 469 et 3 712 470 , Cadastre du Québec
 Municipalité de Sainte-Claire
 MRC de Bellechasse
 Région de Chaudière-Appalaches

Plan topographique

- Cadastre du Québec
- Cours d'eau intermittent
- Route locale
- Courbe de niveau
- Coupe topographique
- Milieux humides potentiels 2023

- Zone visée (Sup.: 14,36 ha)
- Stratigraphie (Réalisé par Frédérick Boutin, agronome)



Réalisation : **Ressources Environnement**
 Assistance technique en environnement

Cartographie : **Nancy Caron**
 Technicienne en géomatique

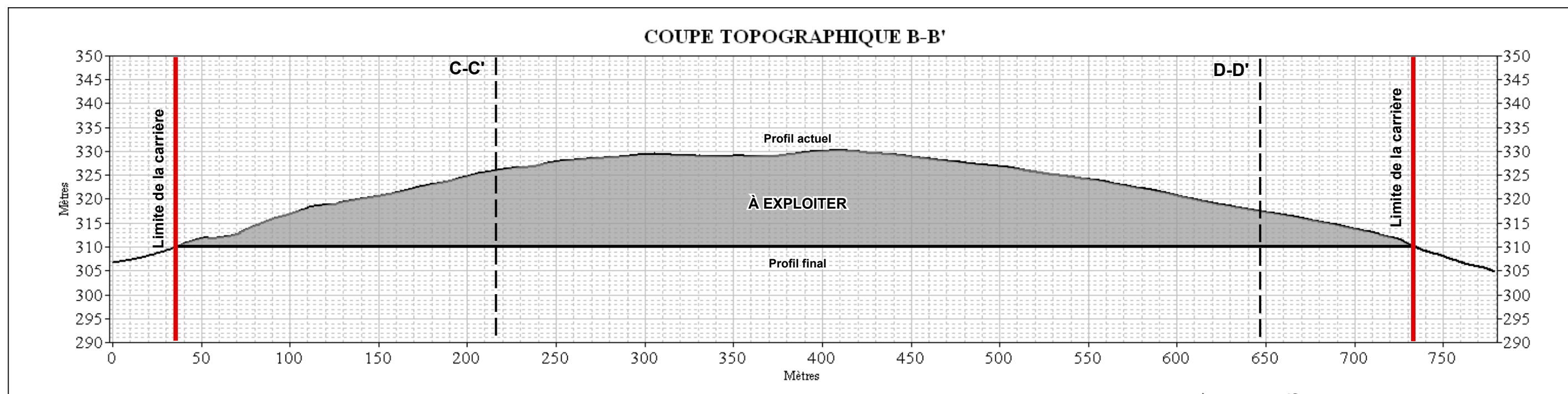
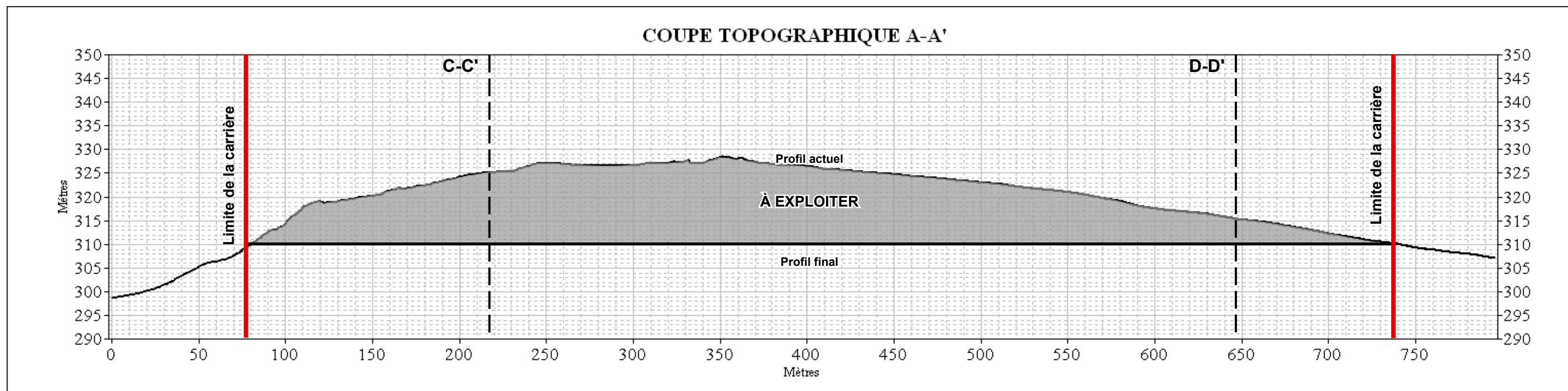
Approuvé par :
 Date : 2025-12-18

Sources :

- ESRI, 2024 - Image satellite, ArcGIS Ma carte, 7 septembre 2022.
- MELCC, 2019 - Produits dérivés du LiDAR, Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, Gouvernement du Québec.
- GRHQ, 2019 - Géobase du réseau hydrographique du Québec, Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles, Gouvernement du Québec.
- MERN, 2022 - Réseau de transport terrestre du Québec, Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles, Gouvernement du Québec.
- MERN, 2025 - Cadastre du Québec, Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles, Gouvernement du Québec, Échelle 1/1 000.
- MELCC, 2023 - Cartographie des milieux humides potentiels du Québec, Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, Gouvernement du Québec.

Projet : 25-121
 Date : 18 décembre 2025
 Plan : PI_25_121_020001_DemandeUNAPlanTopographique_20251218

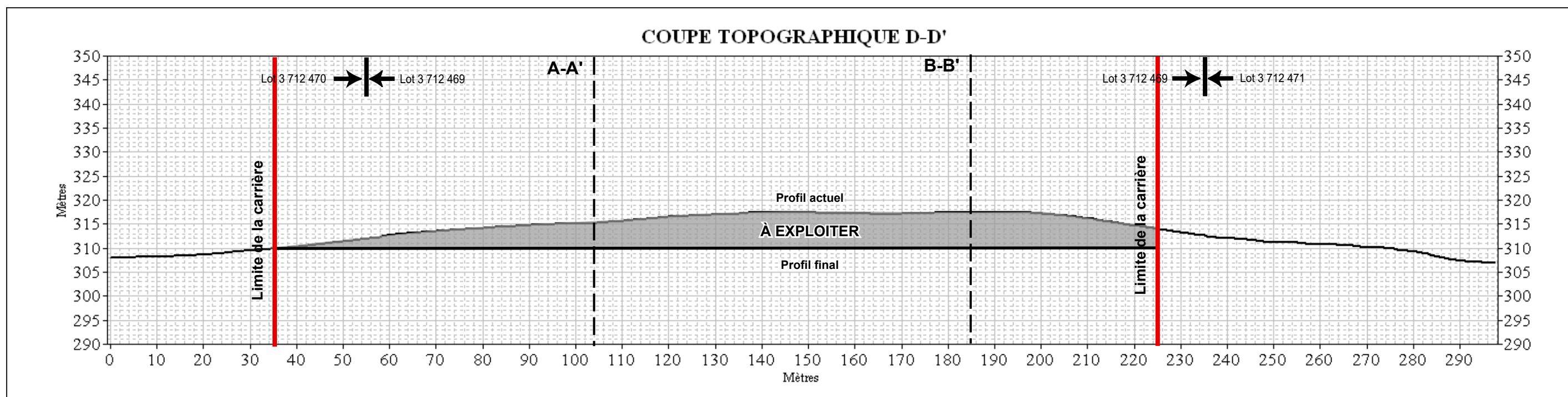
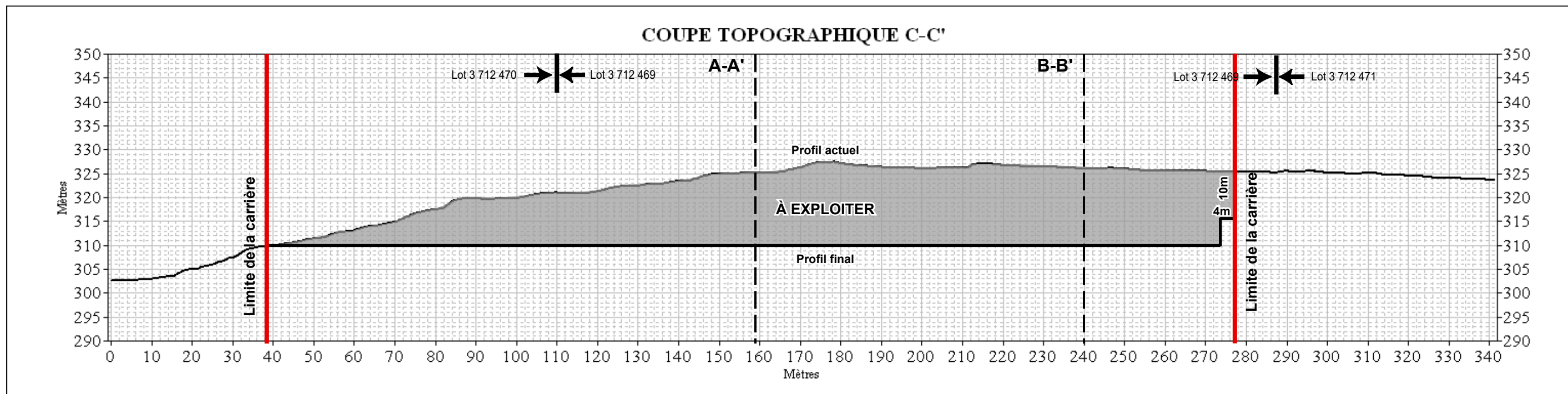
Note: Ce plan est le résultat d'une compilation de l'information contenue aux documents sources identifiés. Il n'a pas été préparé par un arpenteur-géomètre et ne doit pas être considéré comme tel.



Note: Les profils topographiques sont le résultat d'une compilation de l'information contenue au plan de référence et documents sources identifiés. Ils n'ont pas été préparés par un arpenteur-géomètre et ne doivent pas être considérés comme tel.
 Plan de référence: PI_25_121_020001_PlanTopographique_20251217.

Jean-Michel LaFataime

2025-12-17



Note: Les profils topographiques sont le résultat d'une compilation de l'information contenue au plan de référence et documents sources identifiés.
 Ils n'ont pas été préparés par un arpenteur-géomètre et ne doivent pas être considérés comme tel.
 Plan de référence: PI_25_121_020001_PlanTopographique_20251217.

Jean-Michel LaFatame
 2025-12-17



Conrad Giroux inc.

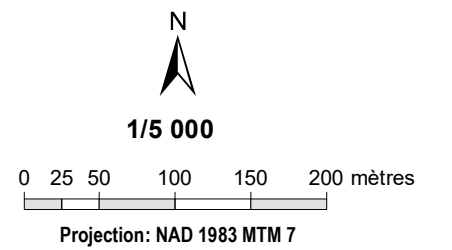
Demande d'UNA
Projet d'ouverture d'une carrière

Lots visés: 3 712 469 et 3 712 470 , Cadastre du Québec
 Municipalité de Sainte-Claire
 MRC de Bellechasse
 Région de Chaudière-Appalaches

Plan topographique

- Cadastre du Québec
- Route locale
- Courbe de niveau
- Coupe topographique
- Cours d'eau intermittent
- Milieux humides potentiels 2023

- Zone visée (Sup.: 14,36 ha)
- Stratigraphie (Réalisé par Frédérick Boutin, agronome)




 Réalisation : **Ressources Environnement**
 Assistance technique en environnement

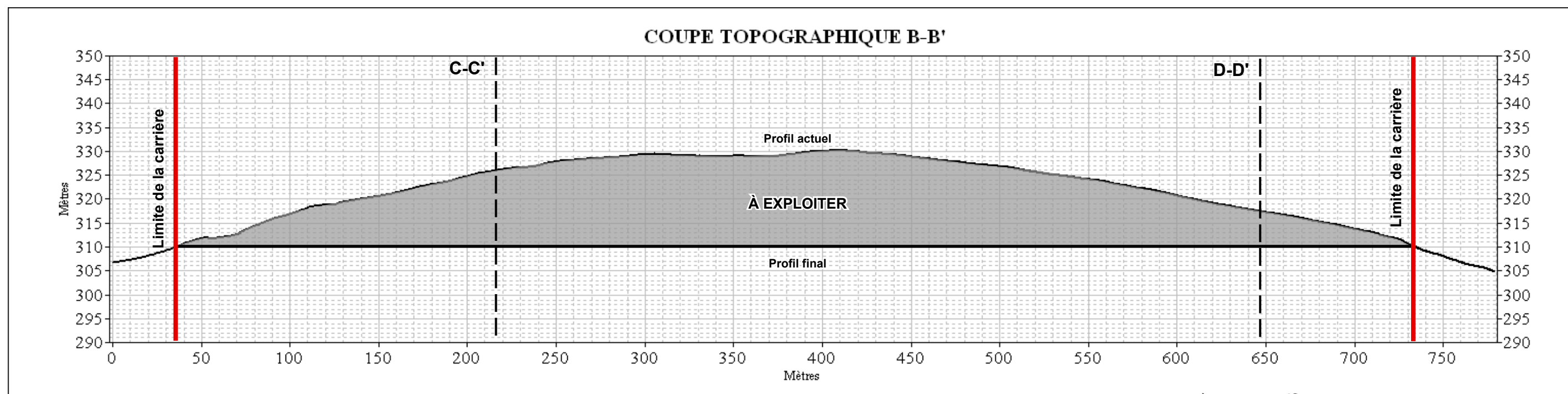
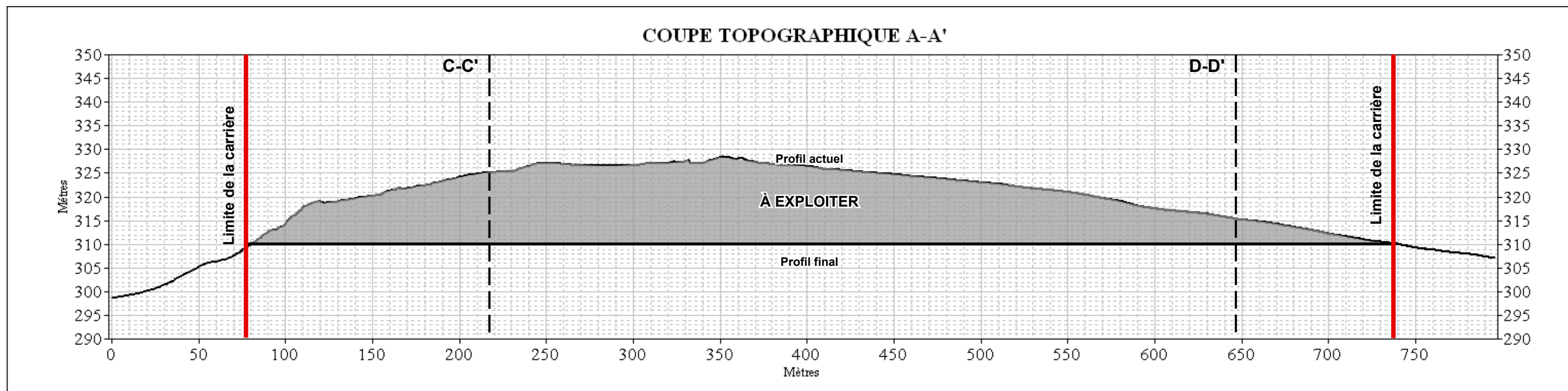
Cartographie : **Nancy Caron**
 Technicienne en géomatique

Approuvé par : 
 Date : 2025-12-18

Sources :

- ESRI, 2024 - Image satellite, ArcGIS Ma carte, 7 septembre 2022.
- MELCC, 2019 - Produits dérivés du LiDAR, Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, Gouvernement du Québec.
- GRHQ, 2019 - Géobase du réseau hydrographique du Québec, Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles, Gouvernement du Québec.
- MERN, 2022 - Réseau de transport terrestre du Québec, Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles, Gouvernement du Québec.
- MERN, 2025 - Cadastre du Québec, Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles, Gouvernement du Québec, Échelle 1/1 000.
- MELCC, 2023 - Cartographie des milieux humides potentiels du Québec, Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, Gouvernement du Québec.

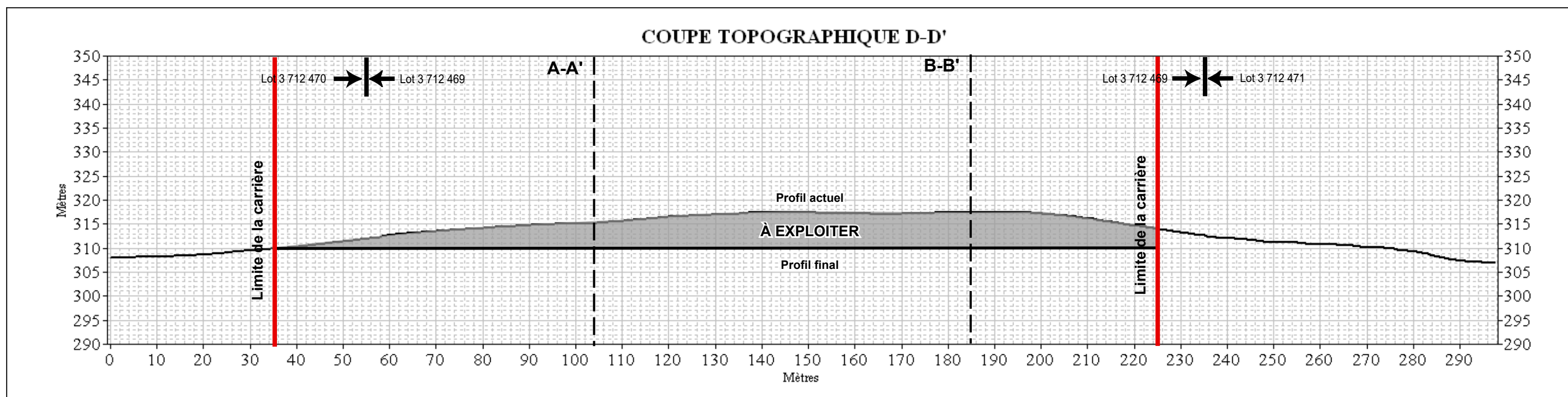
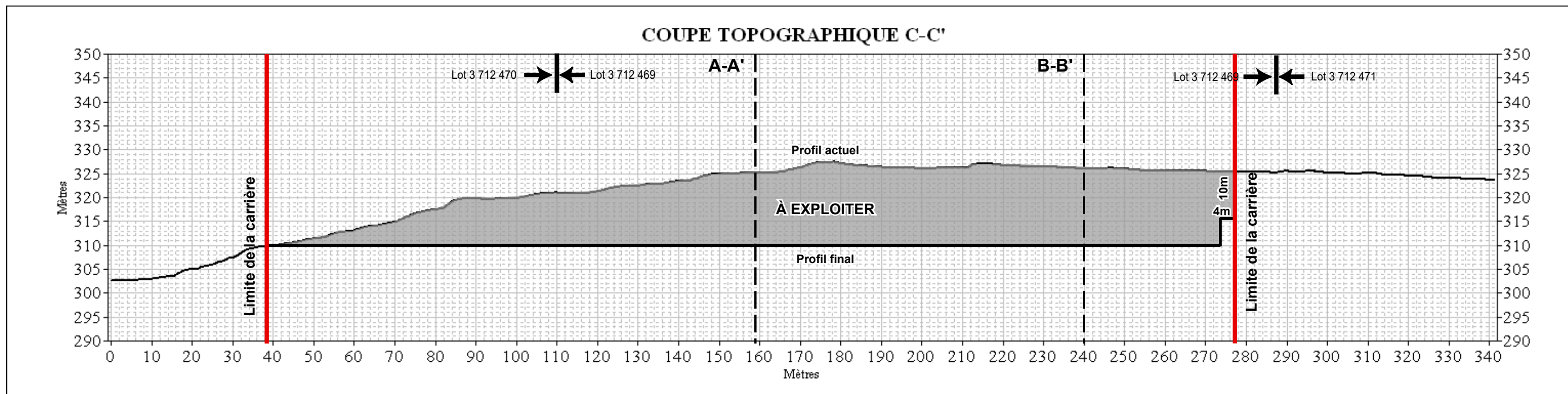
Projet : 25-121
 Date : 18 décembre 2025
 Plan : PI_25_121_020001_DemandeUNAPlanTopographique_20251218



Note: Les profils topographiques sont le résultat d'une compilation de l'information contenue au plan de référence et documents sources identifiés. Ils n'ont pas été préparés par un arpenteur-géomètre et ne doivent pas être considérés comme tel.
 Plan de référence: PI_25_121_020001_PlanTopographique_20251217.

Jean-Michel LaFataime

2025-12-17



Note: Les profils topographiques sont le résultat d'une compilation de l'information contenue au plan de référence et documents sources identifiés.
 Ils n'ont pas été préparés par un arpenteur-géomètre et ne doivent pas être considérés comme tel.
 Plan de référence: PI_25_121_020001_PlanTopographique_20251217.

Jean-Michel LaFatame
 2025-12-17



Conrad Giroux inc.

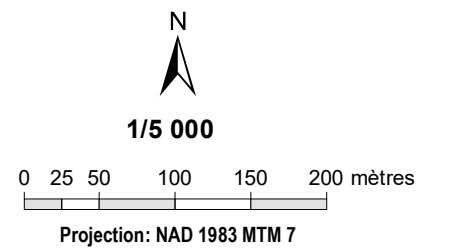
Demande d'UNA
Projet d'ouverture d'une carrière

Lots visés: 3 712 469 et 3 712 470 , Cadastre du Québec
 Municipalité de Sainte-Claire
 MRC de Bellechasse
 Région de Chaudière-Appalaches

Plan topographique

- Cadastre du Québec
- Route locale
- Courbe de niveau
- Coupe topographique
- Cours d'eau intermittent
- Milieux humides potentiels 2023

- Zone visée (Sup.: 14,36 ha)
- Stratigraphie (Réalisé par Frédérick Boutin, agronome)




 Réalisation : **Ressources Environnement**
 Assistance technique en environnement

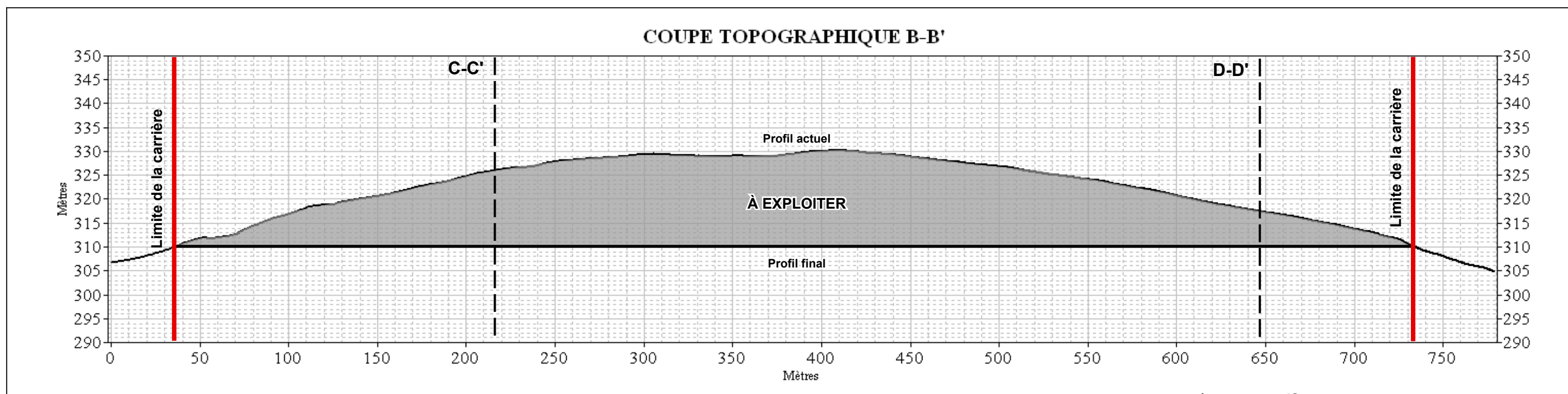
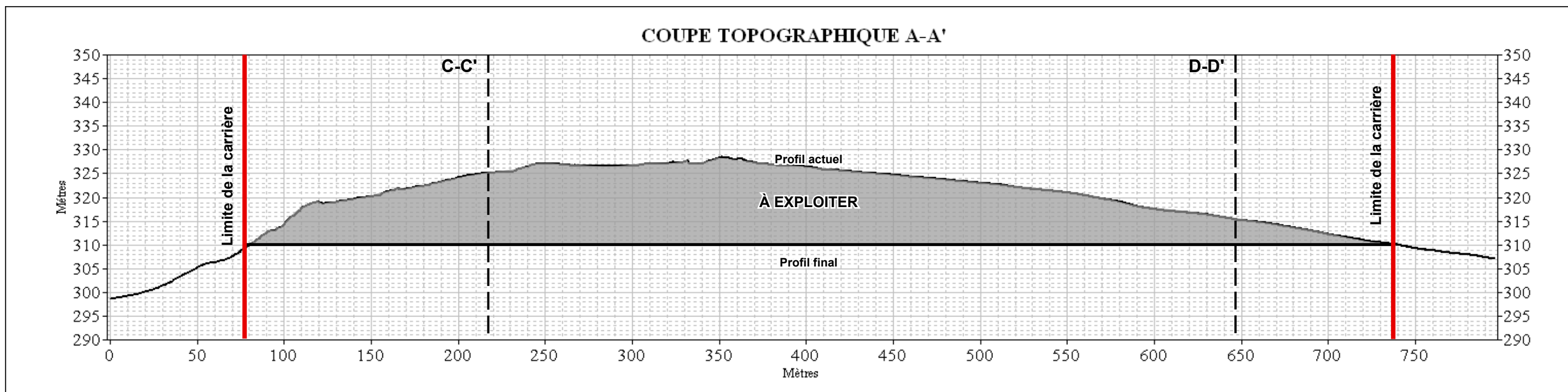
Cartographie : **Nancy Caron**
 Technicienne en géomatique

Approuvé par : 
 Date : 2025-12-18

Sources :

- ESRI, 2024 - Image satellite, ArcGIS Ma carte, 7 septembre 2022.
- MELCC, 2019 - Produits dérivés du LiDAR, Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, Gouvernement du Québec.
- GRHQ, 2019 - Géobase du réseau hydrographique du Québec, Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles, Gouvernement du Québec.
- MERN, 2022 - Réseau de transport terrestre du Québec, Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles, Gouvernement du Québec.
- MERN, 2025 - Cadastre du Québec, Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles, Gouvernement du Québec, Échelle 1/1 000.
- MELCC, 2023 - Cartographie des milieux humides potentiels du Québec, Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, Gouvernement du Québec.

Projet : 25-121
 Date : 18 décembre 2025
 Plan : PI_25_121_020001_DemandeUNAPlanTopographique_20251218

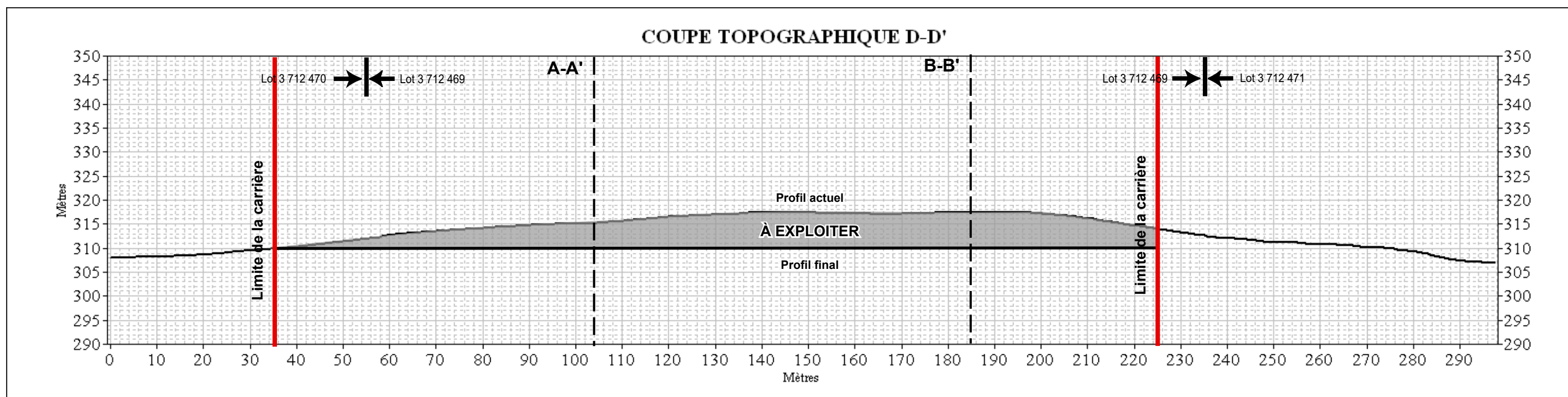
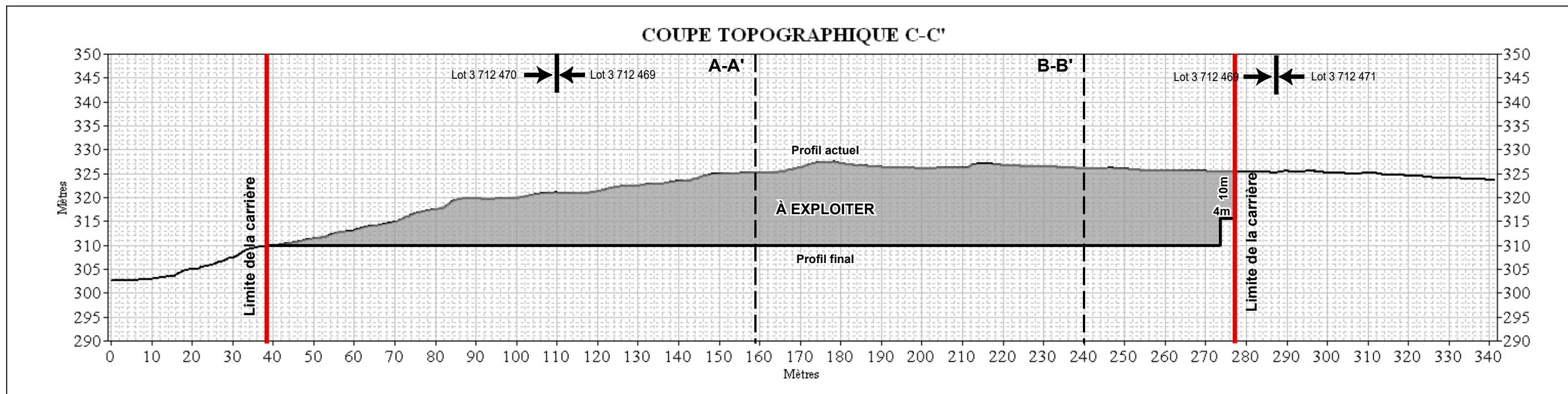


Note: Les profils topographiques sont le résultat d'une compilation de l'information contenue au plan de référence et documents sources identifiés. Ils n'ont pas été préparés par un arpenteur-géomètre et ne doivent pas être considérés comme tel.
 Plan de référence: PI_25_121_020001_PlanTopographique_20251217.

Jean-Michel LaFataime

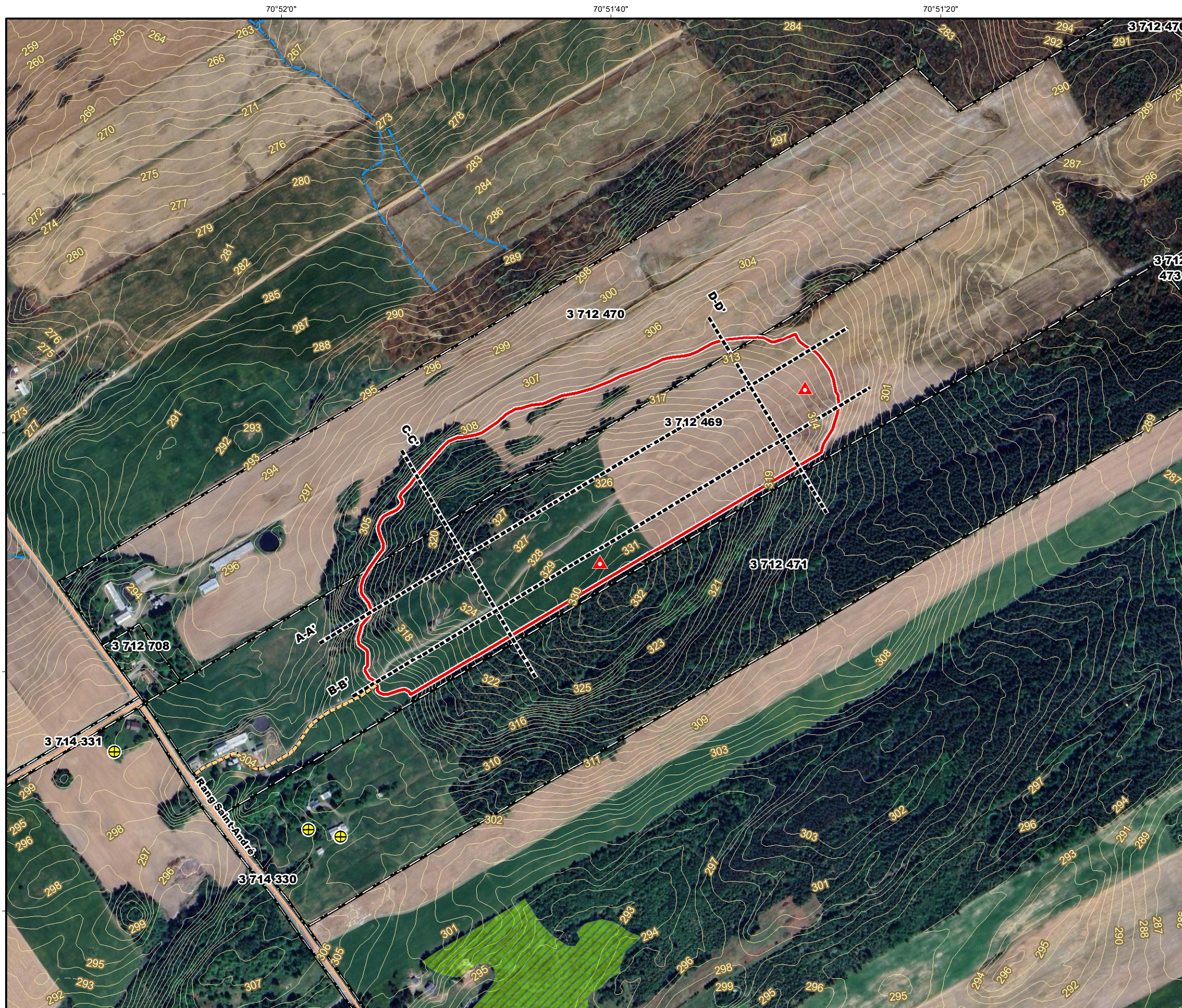
2025-12-17





Note: Les profils topographiques sont le résultat d'une compilation de l'information contenue au plan de référence et documents sources identifiés.
 Ils n'ont pas été préparés par un arpenteur-géomètre et ne doivent pas être considérés comme tel.
 Plan de référence: PI_25_121_020001_PlanTopographique_20251217.

Jean-Michel LaFatame
 2025-12-17



Conrad Giroux inc.

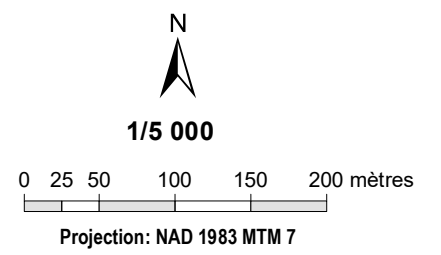
Demande d'UNA
Projet d'ouverture d'une carrière

Lots visés: 3 712 469 et 3 712 470 , Cadastre du Québec
 Municipalité de Sainte-Claire
 MRC de Bellechasse
 Région de Chaudière-Appalaches

Plan topographique

- Cadastre du Québec
- Route locale
- Courbe de niveau
- Coupe topographique
- Cours d'eau intermittent
- Milieux humides potentiels 2023
- Puit du SIH

- Zone visée (Sup.: 14,36 ha)
- Chemin d'accès (Sup.: 2 889 m²)
- Stratigraphie (Réalisé par Frédérick Boutin, agronome)



Réalisation : Ressources Environnement
 Assistance technique en environnement

Cartographie : Nancy Caron
 Technicienne en géomatique

Approuvé par : _____

Date : _____

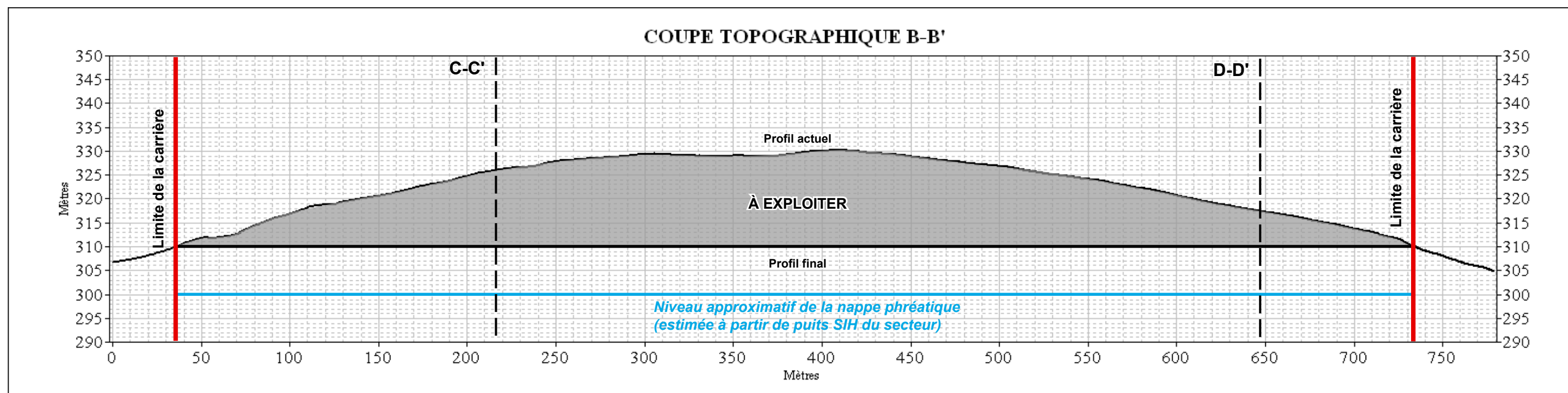
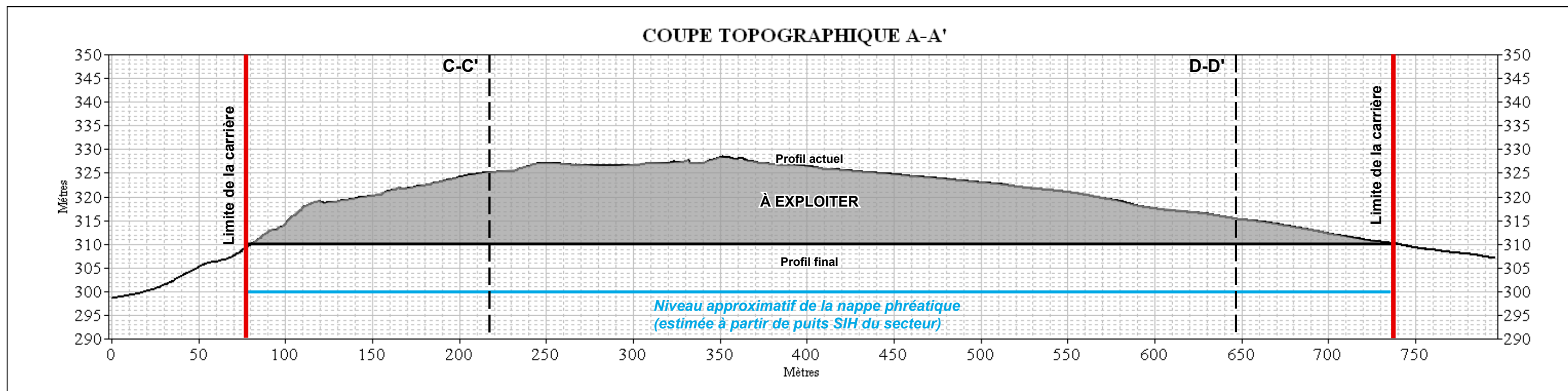
Sources :

- ESRI, 2024 - Image satellite, ArcGIS Ma carte, 7 septembre 2022.
- MELCC, 2019 - Produits dérivés du LiDAR, Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, Gouvernement du Québec.
- GRHQ, 2019 - Géobase du réseau hydrographique du Québec, Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles, Gouvernement du Québec.
- MERN, 2022 - Réseau de transport terrestre du Québec, Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles, Gouvernement du Québec.
- MERN, 2025 - Cadastre du Québec, Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles, Gouvernement du Québec, Échelle 1/1 000.
- MELCC, 2023 - Cartographie des milieux humides potentiels du Québec, Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, Gouvernement du Québec.

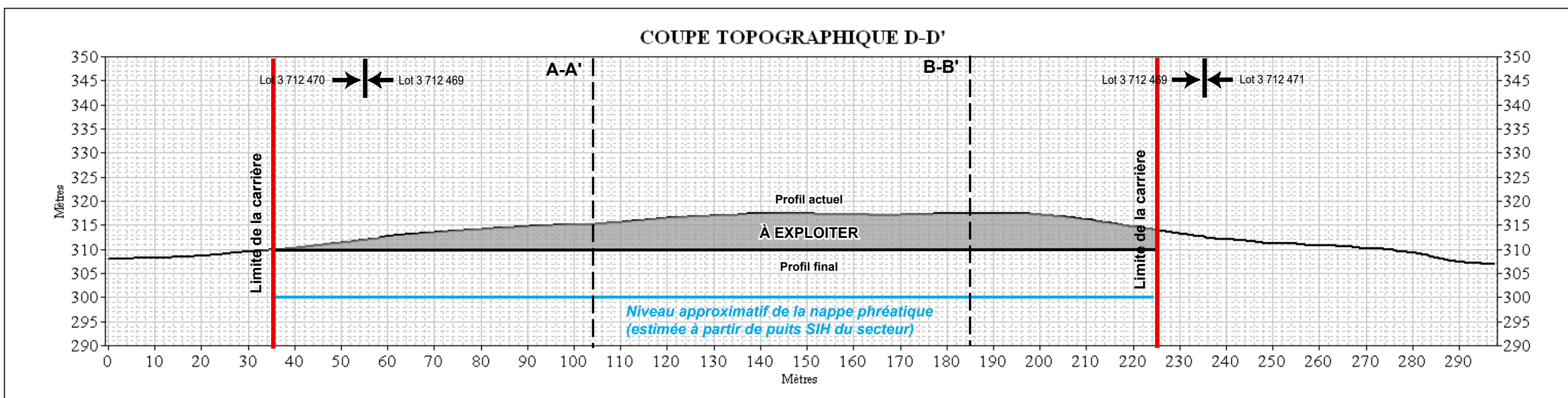
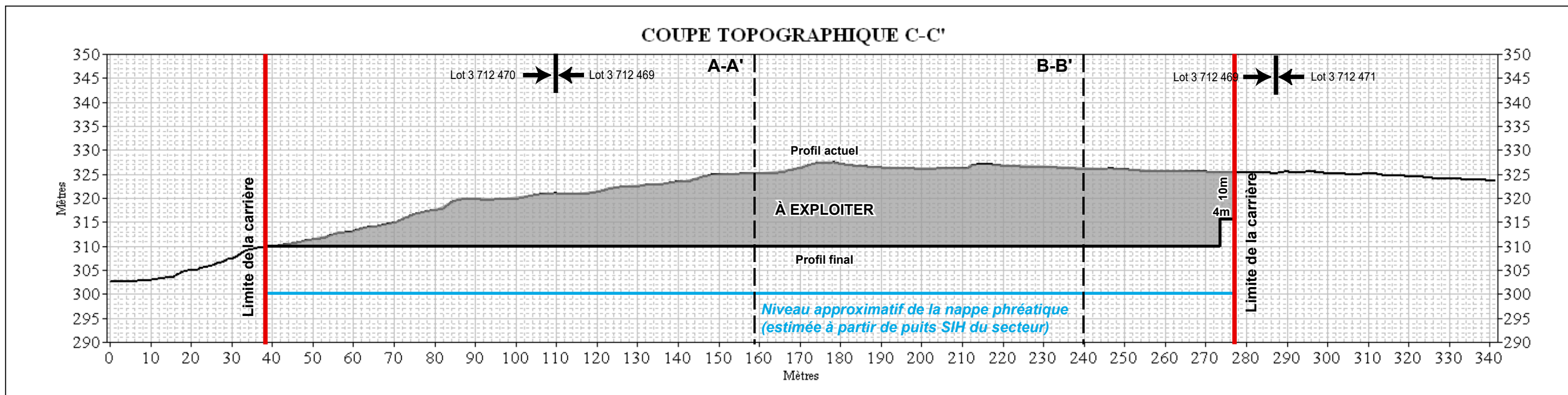
Projet : 25-121

Date : 9 janvier 2026
 Plan : PI_25_121_020002_DemandeUNAPlanTopographique_20260109

Note: Ce plan est le résultat d'une compilation de l'information contenue aux documents sources identifiés. Il n'a pas été préparé par un arpenteur-géomètre et ne doit pas être considéré comme tel.



Note: Les profils topographiques sont le résultat d'une compilation de l'information contenue au plan de référence et documents sources identifiés.
Ils n'ont pas été préparés par un arpenteur-géomètre et ne doivent pas être considérés comme tel.
Plan de référence: PI_25_121_020002_PlanTopographique_20260109.



Note: Les profils topographiques sont le résultat d'une compilation de l'information contenue au plan de référence et documents sources identifiés. Ils n'ont pas été préparés par un arpenteur-géomètre et ne doivent pas être considérés comme tel.
Plan de référence: PI_25_121_020002_PlanTopographique_20260109.





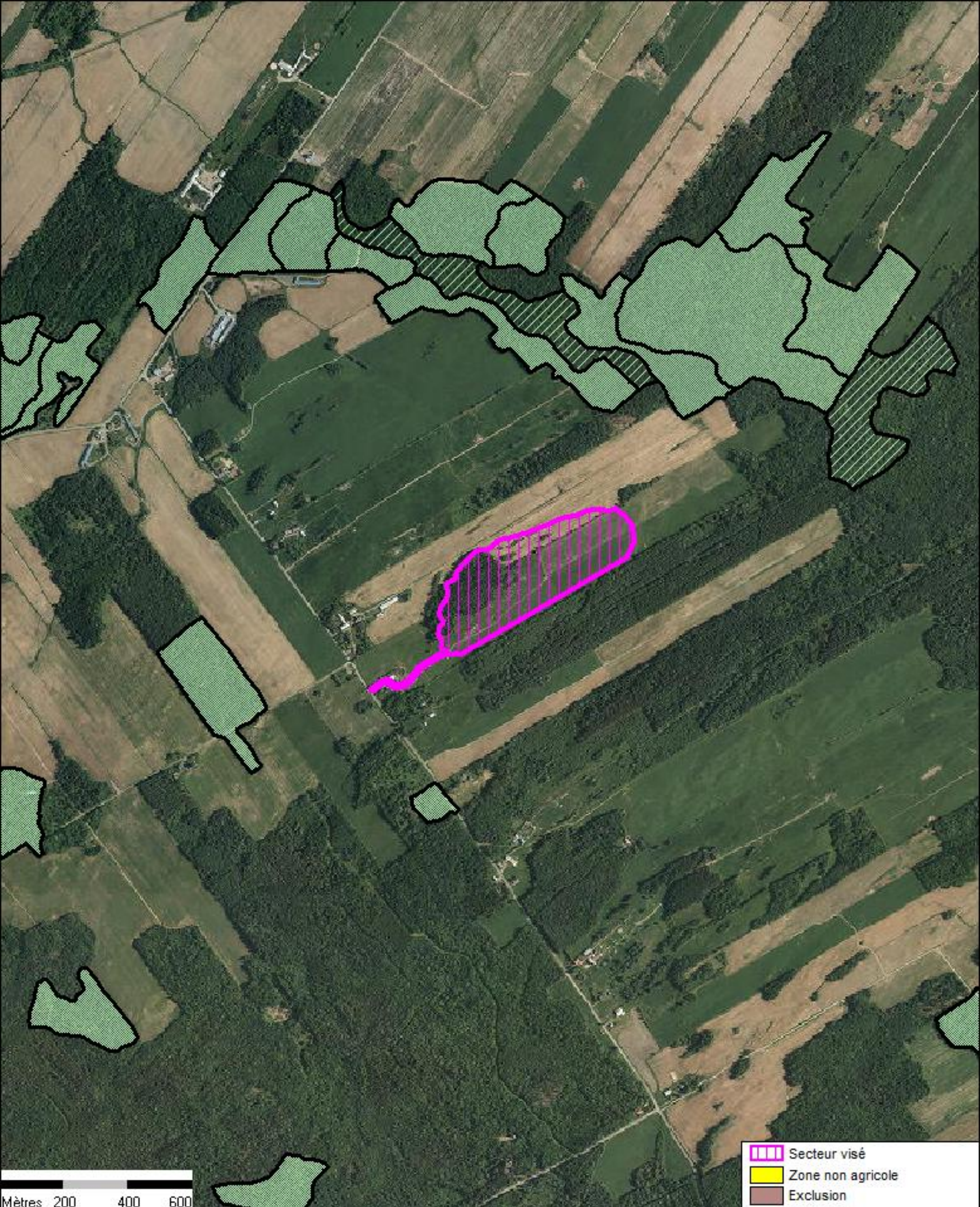


















Mètres 200 400 600

Dossier: 453010
Sainte-Claire (M) 19055
Orthophoto: WMS MERN 2020 Appalaches 15cm (2020)

Échelle 1:15000

Commission de protection
du territoire agricole du Québec
Impression : 2026-04-02 07:57:38

-  Secteur visé
-  Zone non agricole
-  Exclusion
-  Inclusion
-  Érable à sucre
-  Érable rouge

VENTE

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX, le vingt décembre (2022-12-20).

DEVANT **Me RénaId BINET**, notaire, exerçant à Frampton, province de Québec.

COMPARAISSENT:

FERME CAROLINE INC., société par actions légalement constituée le 18 février 1988 sous le régime de la Partie 1A de la Loi sur les compagnies, maintenant régie par la Loi sur les sociétés par actions sous l'autorité de son article 716, et immatriculée sous le numéro 1143018092, ayant son siège au 58, route Sainte-Caroline à Sainte-Claire, province de Québec, G0R 2V0, Canada, représentée par Yvon MORIN, président et secrétaire de la société, dûment autorisé aux termes d'une résolution de son conseil d'administration en date du 20 décembre 2022, copie de cette résolution demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par le représentant en présence du notaire soussigné.

Ci-après nommée : « LE VENDEUR »;

ET

Samuel CANTIN, [REDACTED]

Ci-après nommé: « L'ACQUÉREUR »;

LESQUELS ont fait les déclarations et conventions suivantes, savoir:

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acquéreur, présent et acceptant, les immeubles (ci-après appelés « l'immeuble ») suivants, savoir :

DÉSIGNATION

1) a) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro **TROIS MILLIONS SEPT CENT DOUZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-NEUF (3 712 469)** du **CADASTRE DU QUÉBEC**, dans la circonscription foncière de **Dorchester**.

SUJET l'immeuble à une servitude d'égouts, tel qu'il appert d'un acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Dorchester, le 7 septembre 1978, sous le numéro 175 075.

SUJET l'immeuble à une servitude d'environnement, tel qu'il appert d'un acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Dorchester, le 7 novembre 1997, sous le numéro 254 975.

b) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro **TROIS MILLIONS SEPT CENT DOUZE MILLE DEUX CENT QUARANTE-SIX (3 712 246)** du **CADASTRE DU QUÉBEC**, dans la circonscription foncière de **Dorchester**.

Le tout avec bâtisses dessus construites, circonstances et dépendances, portant le numéro civique 33, rang Saint-André à Sainte-Claire, province de Québec, G0R 2V0.

2) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro **TROIS MILLIONS SEPT CENT DOUZE MILLE CINQ CENT VINGT-QUATRE (3 712 524)** du **CADASTRE DU QUÉBEC**, dans la circonscription foncière de **Dorchester**.

Le tout sans bâtisse dessus construite, mais avec circonstances et dépendances, portant le numéro civique 14, rang Saint-André à Sainte-Claire, province de Québec, G0R 2V0.

Le vendeur déclare que l'immeuble pourrait être sujet aux droits potentiels d'Hydro-Québec d'occuper une partie de la propriété vendue aux fins d'installer et d'entretenir ses équipements nécessaires à l'exploitation de la ligne de distribution d'électricité, le tout conformément aux conditions de services d'électricité approuvées par la Régie de l'énergie.

Sont compris dans la présente vente les installations permanentes de chauffage, d'électricité et d'éclairage, ainsi que tout ce qui est incorporé, attaché, réuni ou uni par accession à cet immeuble.

ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Pour les lots 3 712 469 et 3 712 246 :

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de vente par Yvon Morin, reçu devant Me Roger Plante, notaire, le 1er novembre 1989 et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Dorchester, le 2 novembre 1989, sous le numéro 226 811.

Pour le lot 3 712 524 :

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de vente par Léandre Morin, reçu devant Me Roger Plante, notaire, le 2 février 1989 et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Dorchester, le 3 février 1989, sous le numéro 223 438.

GARANTIE

La présente vente est faite avec la garantie légale du droit de propriété, mais sans aucune garantie de qualité (vices cachés) aux risques et périls de l'acquéreur.

DOSSIER DE TITRES

Le vendeur ne s'engage pas à remettre de dossier de titres à l'acquéreur.

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, sauf :

- Acte d'hypothèque en faveur de la Caisse Desjardins de Bellechasse (autrefois La Caisse Populaire de Ste-Claire) reçu devant Me Jean Bernard, notaire, le 9 septembre 1983 et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Dorchester, sous le numéro 199 568.

Cette hypothèque est entièrement remboursée et sera radiée incessamment au frais du vendeur.

2. Tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation jusqu'au 31 décembre 2022 quant aux taxes municipales et jusqu'au 30 juin 2023 quant aux taxes scolaires. Aussi, il n'y actuellement aucune taxe scolaire perçue sur le lot 3 712 524.

3. Tous les droits de mutation affectant l'immeuble ont été acquittés.

4. L'immeuble n'est pas assujetti à une clause d'option ou de préférence d'achat dans tout bail ou autre document et à laquelle l'acquéreur pourrait être personnellement tenu.

5. 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.

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

7. L'immeuble n'est pas assujetti à la *Loi sur le patrimoine culturel*.

8. Aucune déclaration de résidence familiale n'affecte l'immeuble.

9. Il est une personne morale résidente canadienne au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* et au sens de la *Loi sur les impôts* et il n'a pas l'intention de modifier cette résidence. Il est en mesure de fournir un certificat de régularité de l'autorité qui le gouverne et il a valablement acquis et a le pouvoir de posséder et de vendre l'immeuble sans autres formalités que celles qui ont déjà été observées.

10. À l'exception de la résidence, l'immeuble n'est sujet à aucun bail de quelque nature.

11. Il a été en possession paisible, continue, publique et non équivoque de l'immeuble et personne n'a contesté les limites de son droit de propriété.

12. Il n'a effectué aucun travail forestier ou mise en valeur de fonds forestier subventionné par une Agence régionale de mise en valeur des forêts privées ou par une autorité gouvernementale ou autre et dont lui ou un propriétaire antérieur se serait engagé à ne pas effectuer de coupe de bois ou de plantation avant l'expiration d'un délai qui ne serait pas encore expiré. Advenant le cas contraire, si la présente déclaration est fausse, le vendeur demeurera responsable des ententes qu'il a signées et qu'il n'a pas déclarées à l'acquéreur, à l'entière exonération de ce dernier.

13. La résidence vendue est louée en vertu d'un bail d'habitation; aucun loyer n'a été perçu par anticipation, aucun avis susceptible de modifier ce bail n'a été envoyé par le vendeur ou ses locataires et aucune instance n'est en cours devant la Régie du logement.

OBLIGATIONS

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

1. Prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve actuellement, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction et il reconnaît qu'il est de sa responsabilité de vérifier 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 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.

4. N'exiger du vendeur aucun titre, ni aucune contribution à quelque bornage, arpentage, cadastrage ou piquetage que ce soit, à l'exception de ce que déjà effectué et/ou produit.

5. Assumer, à compter des présentes, les risques de perte conformément à l'article 950 du *Code civil du Québec*.

6. Respecter le bail en vigueur avec droit d'en percevoir les loyers à compter du premier (1^{er}) janvier prochain, le vendeur subrogeant l'acquéreur dans tous ses droits lui résultant dudit bail.

RÉPARTITIONS

Les parties déclarent avoir fait entre elles les répartitions d'usage concernant les taxes municipales et scolaires en date des présentes et s'en donnent quittance mutuelle. 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 SIX CENT VINGT MILLE DOLLARS (620 000,00 \$) payé par l'acquéreur, DONT QUITTANCE FINALE de la part du vendeur.

Nonobstant les déclarations faites au paragraphe « prix » ci-dessus, le vendeur reconnaît que les sommes payées par l'acquéreur seront conservées en fidéicommiss pour n'être déboursées à son crédit qu'après publication des présentes au registre approprié, sans entrées adverses aux droits de l'acquéreur.

RÉPARTITION DU PRIX DE VENTE

Le prix de vente ci-dessus est réparti de la façon suivante :

Emplacement résidentiel:	125 000,00 \$
Bâtiments agricoles :	85 000,00 \$
Terres agricoles :	<u>410 000,00 \$</u>
Total :	620 000,00 \$

DÉCLARATION DES PARTIES RELATIVEMENT À LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (TPS) ET LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (TVQ)

Concernant l'emplacement résidentiel :

Le vendeur déclare que l'immeuble faisant l'objet des présentes est un immeuble non-neuf 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 des améliorations apportées à l'immeuble.

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

Concernant les bâtiments et terres agricoles :

Le vendeur déclare que les bâtiments et terres agricoles étaient, immédiatement avant la signature des présentes, des immobilisations du vendeur utilisées principalement dans son entreprise.

En conséquence, la vente des bâtiments et terres agricoles 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* et aux fins de la *Loi sur la taxe de vente du Québec* est de quatre cent quatre-vingt-quinze mille dollars (495 000,00 \$).

La TPS représente la somme de vingt-quatre mille sept cent cinquante dollars (24 750,00 \$) et la TVQ représente la somme de quarante-neuf mille trois cent soixante-seize dollars et vingt-cinq cents (49 376,25 \$).

L'acquéreur déclare que ses numéros d'inscription sont les suivants, et que ces inscriptions n'ont pas été annulées ni ne sont en voie de l'être :

TPS : 753792696 RT0001
TVQ : 4016054076 TQ0001

En conséquence, la responsabilité relative à la perception de la TPS et de la TVQ est supportée par l'acquéreur.

DÉCLARATIONS RELATIVES À LA LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES

Le vendeur déclare que l'immeuble est affecté par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

Le vendeur ne conserve aucun droit d'aliénation sur un lot contigu au sens de la Loi; en conséquence, la présente vente ne constitue pas une dérogation à l'article 29 de la Loi.

De plus, lorsque les dispositions de la Loi lui ont été rendues applicables, une partie du lot 3 712 469 était déjà utilisé à une fin autre que l'agriculture; en conséquence, le vendeur peut se prévaloir des droits acquis prévus aux articles 101 et 103 de la Loi.

Enfin l'acquéreur reconnaît que l'immeuble 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 ce lot à une fin autre que l'agriculture à moins qu'il obtienne une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole ou qu'il puisse se prévaloir de droits prévus dans la Loi.

ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL



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

Les parties aux présentes, ci-après nommées le cédant et le cessionnaire, dans le but de se conformer aux prescriptions de la Loi ci-dessus relatée, établissent et reconnaissent les faits et mentions suivants:

1. Leur nom, qualité et adresse respective sont ceux

mentionnés aux comparutions des présentes.

2. Municipalité sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble: Sainte-Claire.

3. Montant de la contrepartie : SIX CENT VINGT MILLE DOLLARS (620 000,00 \$).

4. Montant de la base d'imposition :

Pour l'emplacement résidentiel : CENT VINGT-CINQ MILLE DOLLARS (125 000,00 \$);

Pour l'emplacement agricole : QUATRE CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE DOLLARS (495 000,00 \$);

5. Montant du droit de mutation :

Pour l'emplacement résidentiel : NEUF CENT QUATRE-VINGT-QUATRE DOLLARS (984,00 \$);

Pour l'emplacement agricole : CINQ MILLE HUIT CENT VINGT-HUIT DOLLARS (5 828,00 \$);

6. Exonération:

Pour l'emplacement résidentiel : aucune.

Pour l'emplacement agricole : Le cessionnaire déclare que l'immeuble présentement vendu fera partie, dans l'année qui suit l'inscription de son transfert, d'une exploitation agricole enregistrée à son nom, conformément à un règlement adopté en vertu de l'Article 36.15 de la loi sur le Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (Chapitre M 14). Selon le cessionnaire, il bénéficie en conséquence de l'exonération du paiement du droit de mutation en application de l'Article 17.1 de la loi. Il pourrait toutefois y avoir application d'un droit supplétif au montant de deux cents dollars (200,00 \$).

7. Il n'y a pas de transfert à la fois d'un immeuble corporel et de meubles visés à l'article 1.0.1 de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières.

DONT ACTE à Frampton, sous le numéro huit mille sept cent soixante et onze (8771) des minutes du notaire soussigné.

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

FERME CAROLINE INC.

par : _____
Yvon Morin

Samuel Cantin

Me Rénauld Binet, notaire

COPIE CONFORME A L'ORIGINAL DEMEURÉ EN MON ÉTUDE

Signé : « Rénauld Binet, notaire »

Vente 23P04820113

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
le premier mai.

DEVANT Me Hugo BEAUCHESNE, notaire à Sainte-Marie,
province de Québec.

COMPARAISSENT :

FERME PIERRE AUDET INC., société par actions sous l'autorité de la *Loi sur les sociétés par actions* (RLRQ, C. S-31.1), ayant son siège au 31, rang Saint-André, Sainte-Claire, province de Québec, GOR 2V0, ci-après représentée par Pierre AUDET, président de la société, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu d'une résolution tenant lieu d'assemblée des administrateurs de ladite société adoptée à une séance tenue le 14 février 2023; un extrait certifié de ladite résolution demeure annexé à la minute des présentes après avoir été reconnu véritable par ledit représentant et contresigné par lui et le notaire soussigné pour identification,

Ci-après nommée " le vendeur "

ET

FERME KAROBERT INC., société par actions sous l'autorité de la *Loi sur les sociétés par actions* (RLRQ, C. S-31.1), ayant son siège au 1360, route Bégin, Saint-Anselme, province de Québec, GOR 2N0, ci-après représentée par Alain ROBERT et Caroline BRETON, président et vice-président de la société, dûment autorisés aux fins des présentes en vertu d'une résolution tenant lieu d'assemblée des administrateurs de ladite société adoptée à une séance tenue le 14 février 2023; un extrait certifié de ladite résolution demeure annexé à la minute des présentes après avoir été reconnu véritable par lesdits représentants et contresigné par eux et le notaire soussigné pour identification,

Ci-après nommée " l'acheteur "

LESQUELS conviennent de ce qui suit :

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acheteur l'immeuble dont la désignation suit :

Désignation

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro TROIS MILLIONS SEPT CENT DOUZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-DIX (3 712 470) du CADASTRE DU QUÉBEC, dans la circonscription foncière de Dorchester.

Contenant en superficie deux cent soixante-seize mille cinq cent cinquante-neuf mètres carrés et neuf dixièmes (276 559, 9 m.c.).

Avec bâtisse dessus construite située au numéro 29 rang St-André, à Sainte-Claire, province de Québec, G0R 2V0, et avec toutes les circonstances et dépendances.

Ci-après nommé " l'immeuble "

La présente vente comprend et exclut également les biens meubles décrits dans l'avant-contrat signé entre les parties.

CONTREPARTIE

Cette vente est faite pour le prix de SIX CENT QUINZE MILLE DOLLARS (615 000,00\$). Le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acheteur une somme de QUATRE CENT QUINZE MILLE DOLLARS (415 000,00\$), dont quittance totale et finale de la part du vendeur pour ce dernier montant.

Quant au solde, soit la somme de DEUX CENT MILLE DOLLARS (200 000,00\$), l'acheteur s'engage à le payer au vendeur selon les termes et conditions de l'acte de prêt reçu devant le notaire soussigné, le 18 avril 2023, sous le numéro 6 335 de ses minutes, lequel est garanti par une hypothèque immobilière reçu devant le notaire soussigné, le 18 avril 2023, sous le numéro 6336 de ses minutes, publié au bureau de la publicité des droits de Bellechasse et de Dorchester, sous le numéro 27 964 869 et du certificat émis par la Financière Agricole du Québec signé le 14 février 2023.

ATTESTATIONS DU VENDEUR

Le vendeur fait les attestations suivantes et s'en porte garant :

1. Il est une personne morale résidente canadienne au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* et au sens de la *Loi sur les impôts* et il n'a pas l'intention de modifier telle résidence. Il est en mesure de fournir un certificat d'attestation ou de conformité de l'autorité qui le gouverne et il a validement acquis et a le pouvoir de posséder et de vendre l'immeuble sans autres formalités que celles qui ont déjà été observées.

2. L'immeuble est sujet aux servitudes usuelles d'utilité publique pouvant exister pour le transport et la distribution des services d'électricité, de téléphone, de télécommunication et de câblodistribution et est sujet aux servitudes suivantes :

- Une servitude d'environnement (en faveur de partie des lots 538 et 539) permettant de maintenir, réparer, améliorer, agrandir des bâtisses de productions porcines, porcs, porcelets, truies, verrats à des distances moindres que celles permises par les lois et règlements (contre une partie des lot 538, 537 et 523) aux termes d'un acte reçu devant Me Jean-Marc Fortier, notaire, le 6 novembre 1997, sous le numéro 5270 de ses minutes et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Dorchester le 7 novembre 1997, sous le numéro 254 975.

3. L'immeuble est sujet aux droits d'Hydro-Québec d'occuper une partie de la propriété vendue aux fins d'installer et d'entretenir ses équipements nécessaires à l'exploitation de la ligne de distribution d'électricité, le tout conformément aux Conditions de services d'électricité approuvées par la Régie de l'énergie.

4. L'immeuble n'est affecté d'aucune priorité, hypothèque ou charge quelconque.

5. Tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation.

6. Il remboursera à l'acheteur, sur simple demande, la proportion de toute taxe se rapportant à une période antérieure à la date de répartition des charges courantes ci-après mentionnée, malgré la date d'imposition et la date d'échéance de celles-ci.

7. Tous les droits de mutation ont été acquittés.

8. L'immeuble n'est pas assujéti à une clause d'option ou de préférence d'achat dans tout bail ou autre document.

9. 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.

10. L'immeuble aliéné est affecté par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, mais l'aliénation ne nécessite aucune autorisation de la Commission de protection du territoire agricole au motif que le vendeur ne se réserve aucun droit d'aliénation sur un lot contigu, loti ou non, à l'immeuble ci-dessus décrit par le présent contrat, ni ne se réserve de lot qui serait autrement contigu, loti ou non, s'il n'était séparé de l'immeuble ci-dessus décrit par le présent contrat 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 du chapitre VII de la Loi.

L'immeuble aliéné est donc assujéti à certaines dispositions de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, et ne pourra être utilisé à des fins autres qu'agricoles, à moins d'une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole ou à moins de se prévaloir de droits ou privilèges prévus à la Loi.

11. L'immeuble présentement vendu ne fait pas l'objet d'entente écrite ou verbale d'épandage et est libre de tout contrat de location.

12. L'immeuble ne fait pas et n'a pas fait partie d'un ensemble immobilier dont il se trouverait détaché par suite d'une aliénation.

13. Au meilleur de sa connaissance, l'immeuble ne déroge pas aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement ni à toute autre réglementation en vigueur.

Origine du droit de propriété

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis de Pierre AUDET, aux termes d'un acte de vente reçu devant Me Jean-Marc Fortier, notaire, le 1^{er} avril 1987, sous le numéro 598 de ses minutes, et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Dorchester, le 8 avril 1987, sous le numéro 214 480.

Le vendeur déclare également que depuis, il a été en possession paisible, continue, publique et non équivoque de l'immeuble faisant l'objet de la vente et que personne n'a contesté les limites de son droit de propriété.

OBLIGATIONS DU VENDEUR

Garantie

Cette vente est faite avec la garantie légale du droit de propriété, mais sans aucune garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur, sauf pour les faits personnels du vendeur, l'acheteur reconnaissant que le vendeur est " vendeur non professionnel ".

Dossier de titres

Le vendeur s'engage à remettre à l'acheteur tous les titres en sa possession.

Délivrance

L'acheteur devient propriétaire de l'immeuble à compter de ce jour avec délivrance et occupation immédiates.

Indivisibilité

Les obligations du vendeur sont indivisibles et pourront être réclamées en totalité de chacun de ses héritiers ou légataires ou représentants légaux, conformément à l'article 1520 du *Code civil du Québec*.

OBLIGATIONS ET DÉCLARATIONS DE L'ACHETEUR

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

1. Prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction et avoir vérifié lui-même auprès des autorités compétentes que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux lois et règlements en vigueur.
2. Payer tous les impôts fonciers échus et à échoir, y compris la proportion de ceux-ci pour l'année courante à compter 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.

4. Ne pas couper d'arbres autour de la maison à moins que ceux-ci ne nuisent aux activités de l'entreprise de l'acheteur (à la limite du terrain).

Indivisibilité

Les obligations de l'acheteur sont indivisibles et pourront être réclamées en totalité de chacun de ses héritiers, légataires ou représentants légaux, conformément à l'article 1520 du *Code civil du Québec*. Il en sera également de même, le cas échéant, à l'égard de toute caution ou acheteur de l'immeuble, ainsi qu'à l'égard de leurs héritiers.

Déclaration relative à l'avant-contrat

Cette vente est faite en exécution de l'avant-contrat en date du dix-neuf janvier deux mille vingt-trois (19 janvier 2023) accepté par le vendeur le vingt janvier deux mille vingt-trois (20 janvier 2023). Sauf incompatibilité, les parties confirment les ententes qui y sont contenues mais non reproduites aux présentes.

Répartitions

Les parties déclarent avoir fait entre elles les répartitions d'usage, en date des présentes suivant les états de compte fournis, s'en déclarent satisfaites et s'en donnent réciproquement quittance finale. Si d'autres répartitions s'avèrent nécessaires, elles seront effectuées à la même date.

Les parties reconnaissent cependant que les répartitions ont été préparées sur la foi des renseignements et documents qui étaient disponibles à la date des présentes et en cas d'erreurs ou d'omissions des préposés de la commission scolaire ou de la municipalité concernée ou des parties elles-mêmes, elles s'engagent à faire entre elles toutes corrections nécessaires conformément aux présentes.

INTERVENTIONS

1. CRÉATION D'UN DROIT D'USUFRUIT

ATTENDU que **Pierre AUDET**, domicilié au 31, rang Saint-André, à Sainte-Claire, province de Québec, G0R 2V0, a toujours utilisé une partie de l'immeuble présentement vendu d'une superficie d'environ trois mille mètres carrés (3 000 m.c.) à une fin résidentielle accessoire à sa résidence principale du 31 rang Saint-André, à Sainte-Claire, province de Québec, G0R 2V0, malgré le titre de propriété du vendeur sur cette parcelle.

Cette parcelle étant décrite comme suit, savoir

Désignation

Une partie du lot TROIS MILLIONS SEPT CENT DOUZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-DIX (3 712 470 partie) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Dorchester, d'une superficie d'environ trois mille mètres carrés (3 000 m.c.) et bornée comme suit, savoir :

Vers le Sud-Ouest par le lot 3 712 708 sur toute la largeur dudit lot 3 712 708;

Vers le Nord-Ouest par le résidu du lot 3 712 470 appartenant au vendeur;

Vers le Nord-Est par le résidu du lot 3 712 470 appartenant au vendeur; et étant le fossé s'y trouvant et très exactement au milieu dudit fossé;

Vers le Sud-Est par le lot 3 712 469.

Le tout selon le plan croquis qui demeure annexé à la minute des présentes après avoir été reconnu véritable par les parties et contresigné par elles et le notaire soussigné pour identification.

ATTENDU que le vendeur reconnaît la possession paisible, continue, publique et non équivoque de cette parcelle par Pierre AUDET sur une période de plus de dix (10) ans. L'acheteur s'en déclare informé et à valoir de dénonciation et signification.

ATTENDU que le vendeur et l'acheteur reconnaissent dès à présent que Pierre AUDET est en droit d'obtenir le droit de propriété entier de cette parcelle, sans aucune contrepartie à verser à quiconque par requête en acquisition judiciaire du droit de propriété de cette parcelle par sa possession.

ATTENDU qu'à défaut par Pierre AUDET d'obtenir reconnaissance judiciaire de son droit de propriété par sa possession paisible, continue, publique et non équivoque ou à défaut de procéder, l'acheteur accorde, par les présentes, un droit d'usufruit en faveur de Pierre AUDET sur cette parcelle, lequel étant désigné ci-après " l'usufruitier" et l'acheteur étant ci-après désigné le " nu-propiétaire" suivant les modalités qui suivent, savoir :

EN CONSÉQUENCE, par les présentes, l'acheteur accorde, en faveur de Pierre AUDET, usufruitier, l'usufruit et usage de cette parcelle étant ci-avant décrite et désignée " la parcelle" aux conditions suivantes :

a) **Conditions générales**

Cet usufruit est consenti aux conditions et charges suivantes :

- L'usufruitier supportera les taxes foncières, municipales et scolaires, générales ou spéciales affectant la parcelle ou en remboursera le coût au nu-propiétaire.
- L'usufruitier consent ou consentira toute servitude nécessaire ou utile au nu-propiétaire pour l'exploitation de l'entreprise de production

animale sur l'immeuble adjacent à cette parcelle, notamment une servitude dite " d'environnement " au moment de l'acte de vente de l'immeuble.

- L'usufruitier ne sera pas tenu de faire inventaire ou de souscrire à toute sûreté, assurance ou de donner de cautionnement ou quelque garantie que ce soit.
- Cet usufruit est constitué pour une période certaine et déterminée de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de la signature des présentes.
- Cet usufruit sera transmissible et cessible par acte d'aliénation à titre onéreux, à titre gratuit ou autrement par l'usufruitier en faveur de tout propriétaire du lot 3 712 708 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Dorchester, comportant la résidence de Pierre AUDET.

b) **Résiliation de l'usufruit**

L'usufruit sera résilié de plein droit si Pierre AUDET se porte acquéreur de l'immeuble dans sa totalité ou autrement par un démembrement du droit de propriété ou autre modalité du droit de propriété de l'immeuble que l'usufruitier se réserve en tout temps pendant la durée de cet usufruit d'invoquer ou de prétendre sur consentement irrévocable de l'acheteur et nu-propriétaire.

Cet usufruit ne devra jamais être interprété comme étant une renonciation expresse ou tacite de la possession de l'immeuble par Pierre AUDET aux fins de produire ses effets à la prescription, le tout ayant été constitué pour sauvegarder les droits, titres et possession de cet immeuble par Pierre AUDET.

c) **Autres conventions**

Sans restreindre la portée de cet usufruit, l'usufruitier aura l'obligation de rembourser sans délai à l'acheteur et nu-propriétaire toute dette ou obligation pécuniaire ou en nature qui pourrait lui résulter des présentes y compris toute dette fiscale pouvant être réclamée par l'Agence du revenu du Canada et Revenu Québec suite à son exécution.

Il en sera de même si le présent usufruit est interprété par les autorités fiscales compétentes comme emportant la création d'une fiducie au sens des paragraphes a) et b) de l'article 7.9 de la *Loi sur les impôts* (RLRQ c I-3) et qu'aux termes de laquelle fiducie le nu-propriétaire était réputé être un bénéficiaire au sens de l'article 7.11 de la Loi et que le nu-propriétaire touche effectivement un bénéfice imposable.

2. CRÉATION D'UNE SERVITUDE DE PUISAGE

Pierre AUDET déclare que sa résidence portant le numéro 31, rang Saint-André, Sainte-Claire, province de Québec, G0R 2V0, érigée sur l'immeuble contigu à l'immeuble vendu, soit le lot numéro TROIS MILLIONS SEPT CENT DOUZE MILLE SEPT CENT HUIT (3 712 708) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Dorchester, est desservie en eau potable à partir d'un puits existant sur cet immeuble.

Il consent à accorder à l'acheteur, au bénéfice de l'immeuble présentement vendu, une servitude réelle et perpétuelle de puisage d'eau et d'aqueduc permettant à l'acheteur de maintenir tel approvisionnement en eau potable via les installations actuellement en fonction.

CES FAITS DÉCLARÉS, Pierre AUDET et l'acheteur conviennent ce qui suit:

a) Établissement de la servitude de puisage d'eau et d'aqueduc

Pierre AUDET constitue, sans considération, contre son immeuble, soit le lot TROIS MILLIONS SEPT CENT DOUZE MILLE SEPT CENT HUIT (3 712 708) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Dorchester, soit le fonds servant, au bénéfice de l'immeuble présentement vendu, à titre de fonds dominant, une servitude réelle et perpétuelle d'aqueduc et de puisage d'eau permettant au fonds dominant de maintenir son approvisionnement en eau potable au puits situé sur le fonds servant via les conduites actuellement en place et de maintenir en bon état de fonctionnement toutes les installations requises ou utiles pour l'exercice de cette servitude, et permettre au fonds dominant de continuer d'utiliser le puits pour les besoins de la résidence portant le numéro 31 rang Saint-André, Sainte-Claire, province de Québec, G0R 2V0.

b) Conditions d'exercice

Les conditions d'exercice de cette servitude seront les suivantes:

1o Le fonds dominant aura le droit d'entretenir, remplacer, vérifier et réparer les installations requises pour cette servitude, ainsi que le droit de passer par tous modes de locomotion sur le fonds servant pour les fins nécessaires à l'exercice des droits que confère la présente servitude au fonds dominant, y compris aussi le droit pour les employés, préposés, mandataires, entrepreneurs, véhicules utilisés par le fonds dominant, d'entrer sur le fonds servant et d'en sortir, et effectuer tous travaux.

2o Le fonds servant n'aura pas le droit, sans le consentement exprès et écrit du fonds dominant de creuser, forer, installer ou ériger, ni permettre que ne soit creusé, foré, installé ou érigé sur ou sous ladite lisière de terrain où se trouvent les puits et la conduite aucun ouvrage fosse, arbre, fondation, structure ou installation quelconque.

3o Les installations requises pour l'exercice de cette servitude et placées sur le fonds servant restent la propriété du fonds servant mais les charges relatives à l'entretien, la réparation ou le remplacement de ces ouvrages requis pour l'exercice de ladite servitude de puisage d'eau et d'aqueduc seront partagées en parts égales entre le fonds dominant et le fonds servant pour les parcelles utilisées en commun, et par le fonds dominant seul pour les parcelles utilisées à son seul bénéfice.

4o Après tous travaux de réparation, d'entretien ou autre installation quelconque sur le fonds servant, le fonds dominant devra remettre les lieux dans leur état primitif et pas porter préjudice à son utilisation ordinaire, et sans se plaindre si le fonds servant venait à briser la conduite par inadvertance en raison des travaux sur son immeuble, pour autant qu'il informe promptement le fonds dominant de l'endroit du bris et qu'il répare le bris à ses frais.

5o Le fonds dominant s'engage à prendre le fonds servant et le puits dans leur état actuel et à ne pas tenir responsable le fonds servant pour la composition du sol, du sous-sol, du débit et de la qualité de l'eau. En outre, Pierre AUDET ne fournit également pour l'avenir aucune garantie, sauf celle de ses faits personnels, relative à ce puits, notamment pour la qualité ou la quantité de l'eau provenant de ce puits. S'il advenait de plus que la quantité ou débit d'eau du puits était insuffisant pour alimenter le fonds dominant selon sa destination, le fonds dominant devra alors faire abandon de la servitude au profit du fonds servant et forer sur l'immeuble lui appartenant un puits pour alimenter en eau potable le fonds dominant.

6o Si en pareil cas ou dans tout autre cas de cessation d'usage, le fonds dominant abandonne définitivement l'utilisation des ouvrages et installations relatifs à ladite servitude, ou advenant prescription extinctive par non usage pendant plus de dix (10) ans, le fonds dominant devra signer à ses frais un acte constatant l'extinction de la servitude et faire abandon sans indemnité au fonds servant de tous les ouvrages ou installations faits par le fonds dominant dans ou sur le fonds servant qui deviendront alors la propriété du fonds servant qui ne pourra exiger la remise des lieux dans leur état primitif.

7o Le fonds dominant assumera toute responsabilité relativement à cette servitude, y compris au cas de bris, gel ou arrêt de l'approvisionnement en eau. Ainsi le fonds dominant devra en toute circonstance tenir le fonds servant indemne et à couvert de toute telle responsabilité et, le cas échéant, prendre fait et cause du fonds servant pour tout incident ou accident survenu dans ou sur le fonds servant, notamment pour une faute ou une omission du fonds dominant.

c) Description du fonds servant

Le fonds servant de cette servitude est constitué du lot numéro TROIS MILLIONS SEPT CENT DOUZE MILLE SEPT CENT HUIT (3 712 708) du CADASTRE DU QUÉBEC, dans la circonscription foncière de Dorchester. Contenant en superficie quatre mille neuf cent trente-quatre mètres carrés et cinq dixièmes (4 934,5 m.c.).

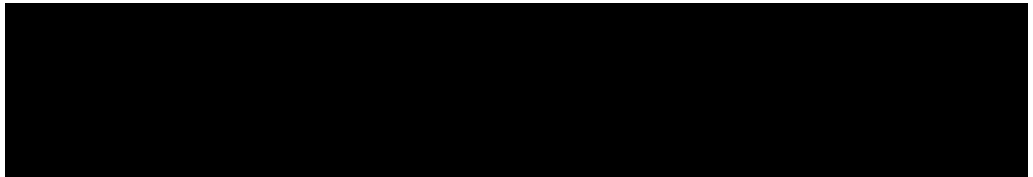
L'assiette de cette servitude porte plus précisément sur l'endroit où se trouvent les installations actuelles, soit le puit et la conduite d'aqueduc, sur une largeur moyenne de trois mètres, soit un mètre et cinq dixièmes de chaque côté des installations, le tout situé sur l'immeuble ci-haut mentionné à titre de fonds servant, telles installations étant illustrées approximativement au plan annexé aux présentes suivant la *Loi sur le notariat*.

d) Description du fonds dominant

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro TROIS MILLIONS SEPT CENT DOUZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-DIX (3 712 470) du CADASTRE DU QUÉBEC, dans la circonscription foncière de Dorchester.

Contenant en superficie deux cent soixante-seize mille cinq cent cinquante-neuf mètres carrés et neuf dixièmes (276 559, 9 m.c.).

ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL



CLAUSES FISCALES

Déclaration des parties relativement à la taxe sur les produits et services (TPS) et à la taxe de vente du Québec (TVQ) pour une terre agricole

Le vendeur déclare par la présente :

— qu'il est une personne morale

— que l'immeuble faisant l'objet de la présente vente est une terre agricole qui ne bénéficie d'aucune exonération conformément à la *Loi sur la taxe d'accise* et à la *Loi sur la taxe de vente du Québec*.

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

Les parties déclarent que la valeur de la contrepartie aux fins de la *Loi sur la taxe d'accise* et aux fins de la *Loi sur la taxe de vente du Québec*, est de SIX CENT QUINZE MILLE DOLLARS (615 000,00\$). La TPS représente la somme de TRENTE MILLE SEPT CENT CINQUANTE DOLLARS (30 750,00\$) et la TVQ représente la somme de SOIXANTE ET UN MILLE TROIS CENT QUARANTE-SIX DOLLARS ET VINGT-CINQ CENTS (61 346,25\$).

L'acheteur déclare être inscrit aux fichiers de la TPS et de la TVQ, que ses numéros d'inscription sont les suivants : TPS : 810220947 RT 0001, TVQ : 1211636323 TQ : 0001 et que ces numéros n'ont pas été annulés ni ne sont en voie de l'être.

En conséquence, l'acheteur a la responsabilité de payer la TPS et la TVQ relatives à la présente vente aux autorités fiscales.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Élection de domicile

Pour l'exécution du présent acte, l'acheteur et le vendeur font élection de domicile à leur adresse respective ci-dessus mentionnée. Chacune des parties pourra changer son domicile élu pour un autre domicile situé au Québec par un avis écrit signifié à l'autre partie. Advenant l'impossibilité de signification aux domiciles ci-dessus prévus, les parties font élection de domicile au bureau du greffier de la Cour supérieure du district dans lequel est situé l'immeuble.

CLAUSE INTERPRÉTATIVE

Vendeur et Acheteur

Employés au masculin-singulier, dans le présent acte, désignent toutes les personnes nommées dans le chapitre des comparutions des présentes, que ces personnes soient physiques ou morales ou qu'elles soient du sexe féminin ou masculin.

Immeuble

Employé au singulier dans le présent acte désigne le ou les immeubles décrits au chapitre DÉSIGNATION, qu'il y ait un ou plusieurs immeubles.

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

Le vendeur et l'acheteur aux présentes, ci-après nommés " le cédant " et " le cessionnaire " aux fins de la présente déclaration établissent :

Les noms, prénoms, dénominations sociales et adresses du cédant et du cessionnaire dans la comparution sont exacts;

L'immeuble faisant l'objet du présent transfert est situé dans la Municipalité de Sainte-Claire;

Le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble est de SIX CENT QUINZE MILLE DOLLARS (615 000,00\$);

Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de SIX CENT QUINZE MILLE DOLLARS (615 000,00\$);

Le montant du droit de mutation est de NEUF MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-TREIZE DOLLARS (9 293,00\$);

L'immeuble visé par le transfert est un immeuble corporel seulement et il ne comprend pas de meubles visés à l'article 1.0.1 de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*.

Le cessionnaire déclare que l'immeuble acquis fera partie, dans l'année qui suit l'inscription du transfert, d'une exploitation agricole enregistrée à son nom conformément à un règlement adopté en vertu de l'article 36.15 de la *Loi sur le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation* (chapitre M-14).

Il y a donc exonération du paiement du droit de mutation en vertu de l'article 17.1 de ladite loi.

Le cessionnaire s'engage à fournir à la municipalité, la preuve que l'immeuble est devenu une exploitation visée à l'article 17.1 de la loi.

DROIT SUPPLÉTIF : Nonobstant l'exonération ci-dessus prévue, la municipalité peut, par règlement, imposer un droit supplétif.

DONT ACTE à Sainte-Marie, sous le numéro SIX MILLE TROIS CENT CINQUANTE-TROIS (6 353) des minutes du notaire soussigné.

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

FERME PIERRE AUDET INC.

Par :

Pierre AUDET

FERME KAROBERT INC.

Par :

Alain ROBERT

Caroline BRETON

Pierre AUDET

Hugo BEAUCHESNE, notaire.

Copie conforme de l'original demeuré en mon étude.

STRATIGRAPHIE 2025

Conrad Giroux inc.

Présenté à

**COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC
(CPTAQ)**

Réalisé par

Les Consultants Luc Boutin et Fils inc.
Consultants en agriculture

Décembre 2025

STRATIGRAPHIE

Conrad Giroux inc.

Lots visés : 3 712 469 & 3 712 470

Superficie visée : 14,36 hectares

Municipalité de Sainte-Claire

MRC de Bellechasse

Région de Chaudière-Appalaches

Objet : Stratigraphie, description des sols arables et plan de réaménagement proposé

Nature et potentiel du sol

Série Saint-Onésime, loam pierreux, phase mince : loam pierreux 0-M (loam pierreux)

Cette série couvre des parties importantes dans Sainte-Claire, Saint-Malachie et Sainte-Marguerite. Comme la topographie de cette série est fortement vallonnée et montueuse, elle prend ainsi la forme des crêtes rocheuses sous-jacentes alignées presque parallèlement au fleuve St-Laurent.

Le matériau originel de Saint-Onésime est constitué d'un till glaciaire à texture de loam pierreux à loam argileux pierreux issu de schistes ardoisiers verts, rouges et gris, de microgrès verts, de grès impurs rouges, gris et verts et de quelques quartzites blancs.

Les matériaux sont acides et s'apparentent grandement à ceux du groupe d'Armagh. De tous les tills rencontrés dans la région des Appalaches, celui-ci s'avère le plus pierreux¹.

Le loam pierreux Saint-Onésime est un podzol, entièrement localisé sur le versant nord des Appalaches. Il se développe à même des tills au relief très capricieux. Sur le terrain, ils sont géographiquement associés aux séries de sols Mont-Carmel et Ixworth avec lesquels ils forment une caténa de drainage.

La phase mince domine à plusieurs endroits, surtout près des sommets des collines ou des montagnes.

Sur le site, la végétation arborescente était constituée principalement de conifères tels que le sapin; des feuillus comme le bouleau blanc, l'érable à sucre, le hêtre et le tremble peuvent être rencontrés.

¹ Étude pédologique du comté de Dorchester.



Selon la littérature, la description de la série Saint-Onésime, loam pierreux est la suivante² :

Horizons	Épaisseurs (cm)	Description
A1-A2	0-5	Loam pierreux, brun foncé, moyennement granulaire
Bfh	5-10	Loam pierreux, brun rouge foncé, finement granulaire
Bfh1	10-20	Loam pierreux, brun, sans structure
Bfh2	20-33	Loam pierreux, brun jaune, sans structure
C1	33-41	Loam pierreux à loam sableux argileux jaune, sans structure
C2	41 et +	Loam pierreux, à loam sableux argileux pierreux

Stratigraphie 1 (S1)



² *Ibid.*

La stratigraphie des sols en place est conforme à celle du type de la série des sols loam Saint-Onésime, ce qui est d'ailleurs similaire à la cartographie de l'Étude pédologique du comté de Dorchester. Bien que dans le cas présent, nous sommes en présence de la phase mince de la série Saint-Onésime. Des affleurements rocheux étaient présents sur le site et l'épaisseur du sol végétal en pâturage variait entre 8 et 12 centimètres quand il était présent. Deux sondages ont été faits afin de comparer les mesures de terre végétale avec celles de la littérature.

Le deuxième profil creusé se compare avantagement au premier. Il était similaire et conforme à la littérature et à ce qui a été observé.

Stratigraphie 2 (S2)



Terre végétale

L'épaisseur du sol arable était variable, soit de 0 à 12 centimètres. Il est donc primordial, quand cela est possible, de conserver les 12 centimètres qui constituent le sol arable pour cette série de sols comprenant l'horizon A et Bfh constitué de loam brun rouge foncé. Bien que cette parcelle soit en pâturage permanent, le fond rocheux ne laisse que très peu de centimètres au sol arable. Des affleurements rocheux étaient présents sur tout le site.

Potentiel des sols

Selon l'inventaire des terres Arda, la série visée est constituée d'un potentiel agricole de classe 5. Ces sols comportent des facteurs limitatifs très sérieux qui restreignent l'exploitation à la culture de plantes fourragères vivaces, mais permettent l'exécution des travaux d'amélioration.

Superficie

Une superficie de 14,36 hectares comprenant le chemin d'accès est demandée dans cette requête.

Tableau 1. Superficie à exploiter

Zones	Nouvelle superficie à exploiter en ha	Superficie en mètres carrés	Stratigraphie épaisseur (sol arable)
Boisé	14,36 ha	143 600 m ²	0-12 cm

Sol arable

Un échantillon de sol arable constitué de sous-échantillons a été prélevé à l'emplacement de la stratigraphie 1 par M. Frédérick Boutin, agronome. Cet échantillon a été envoyé au laboratoire accrédité (Géosol) afin d'en déterminer les caractéristiques physico-chimiques.

Selon le rapport d'analyse de sol (362407), le sol arable a un pourcentage de matière organique de 8,7 %. Ce qu'on peut considérer comme un taux élevé en MO pour un sol minéral. Les facteurs climatiques, comme la température et la teneur en eau, influencent autant la quantité de matière organique produite que la décomposition des plantes par les micro-organismes du sol favorisant ainsi l'accumulation de la matière organique. Cependant, de mauvaises conditions de drainage peuvent aussi correspondre à une haute teneur en matière organique et induire de mauvaises conditions de croissance pour les plantes.



L'analyse de l'acidité du sol, du pH solution 5,7 ainsi que le pH tampon 6,2 nous permet de constater une acidité élevée, avec, en plus, des éléments majeurs passant de pauvres à très pauvres. Nous pouvons conclure que cette superficie a une fertilité basse et peu propice à l'agriculture présentement. Le peu de sol arable ainsi que les caractéristiques physico-chimiques ne permettent pas l'augmentation de la gamme de culture.

À noter qu'une matière organique entre 2,5 % et 4 % sera à privilégier pour les derniers 7 pouces. Il est à noter que 17 centimètres, soit 7 pouces de sol arable, constituent un idéal dans les règles de l'art en agriculture (guide de référence en fertilisation).

Observation générale

Ces sols pauvres et acides nécessitent un amendement calcaire et fertilisant. Les pratiques culturales sont donc à surveiller. Les affleurements rocheux ainsi que l'épaisseur de sol arable compliquent l'agriculture dans le cas présent.

Plusieurs travaux d'amélioration doivent être réalisés afin d'augmenter la gamme des cultures. L'enfouissement d'engrais verts peut améliorer leur pouvoir de rétention d'eau. Nous pouvons conclure que cette superficie a une fertilité très basse et est peu propice à l'agriculture présentement.

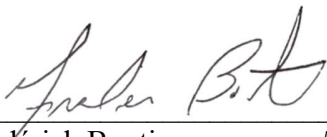


Plan de réhabilitation

Le réaménagement a pour objectif de redonner au site son plein potentiel. Ainsi, l'autorisation pourrait être assujettie aux conditions suivantes :

1. La totalité de la terre végétale (couche de surface 0-12 centimètres) sera mise en amas à l'écart des matériaux à extraire afin d'éviter tout mélange possible. L'épaisseur moyenne mise de côté correspond aux données de la stratigraphie;
2. Le plancher du site devra respecter les profils soumis dans les plans topographiques déposés par Ressources Environnement lors de la demande;
3. La profondeur du site visé devra se situer en tout temps à plus d'un (1) mètre de la nappe phréatique non rabattue;
4. Une bande de protection de 10 mètres devra être respectée avec le lot du voisin;
5. Le drainage de surface doit être adéquat et fonctionnel en tout temps durant les travaux, il devra suivre une légère pente (1 %) afin d'assurer un bon égouttement naturel des eaux de surface du site;
6. Le plancher du site devra être décompacté et nivelé afin d'assurer une surface meuble, adéquate permettant une bonne couverture uniforme de la couche arable sur toute la superficie exploitée;
7. La section visée par les travaux sera remise en culture;
8. Un rapport à mi-terme et final de supervision mentionnant le respect des conditions devront être soumis à la commission.

Veillez agréer mes sincères salutations,



Frédérick Boutin, agronome #6761

Stratigraphie 2 (S2)



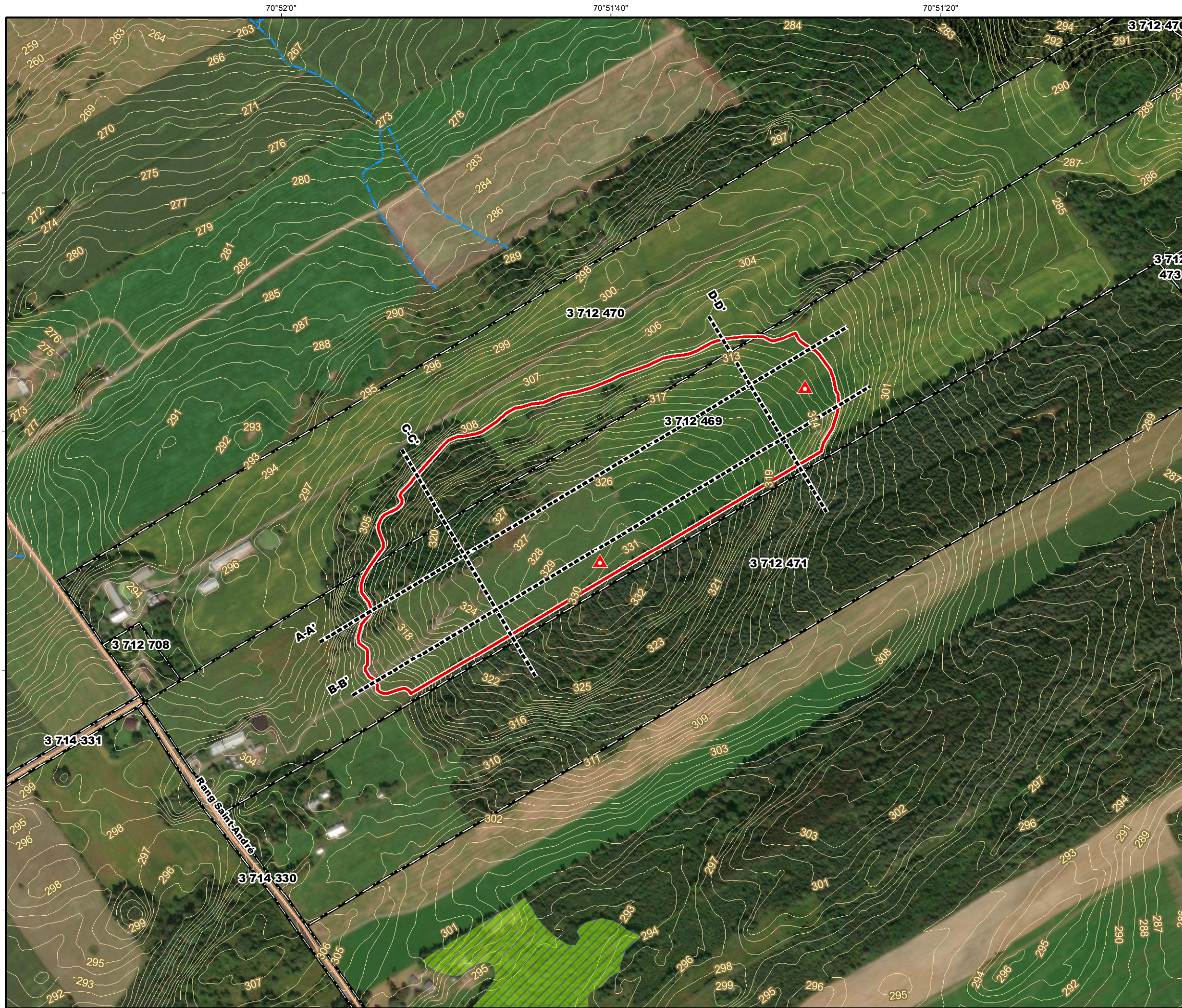
Roc en surface (photo 1)



Affleurement rocheux (photo 2)



Annexes



Conrad Giroux inc.

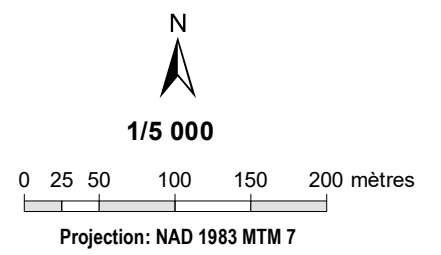
Demande d'UNA
Projet d'ouverture d'une carrière

Lots visés: 3 712 469 et 3 712 470 , Cadastre du Québec
Municipalité de Sainte-Claire
MRC de Bellechasse
Région de Chaudière-Appalaches

Plan topographique

- Cadastre du Québec
- Route locale
- Courbe de niveau
- Coupe topographique
- Cours d'eau intermittent
- Milieux humides potentiels 2023

- Zone visée (Sup.: 14,36 ha)
- Stratigraphie (Réalisé par Frédérick Boutin, agronome)




Réalisation : **Ressources Environnement**
Assistance technique en environnement

Cartographie : **Nancy Caron**
Technicienne en géomatique

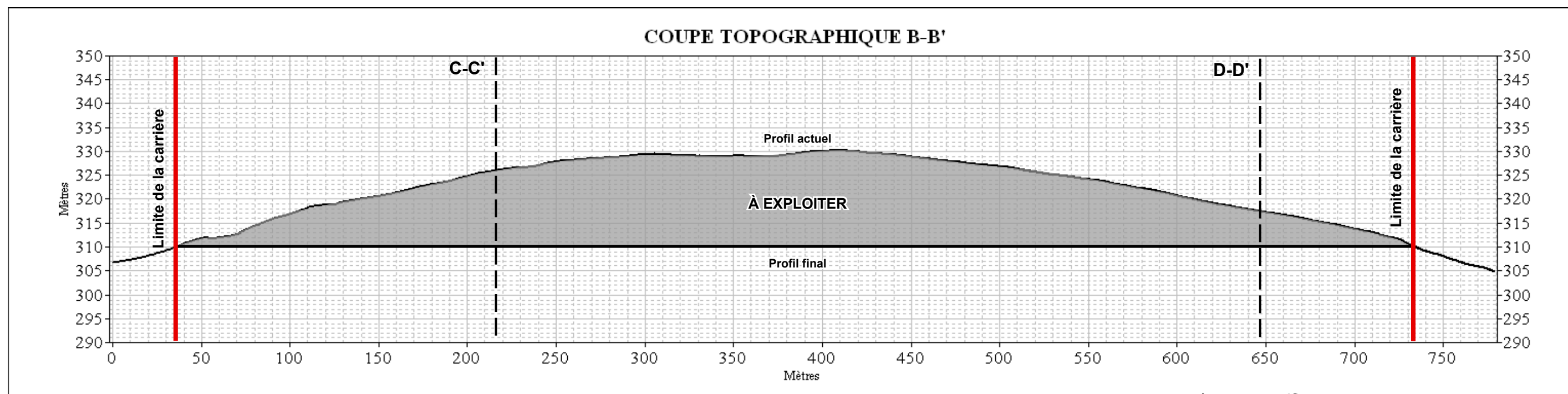
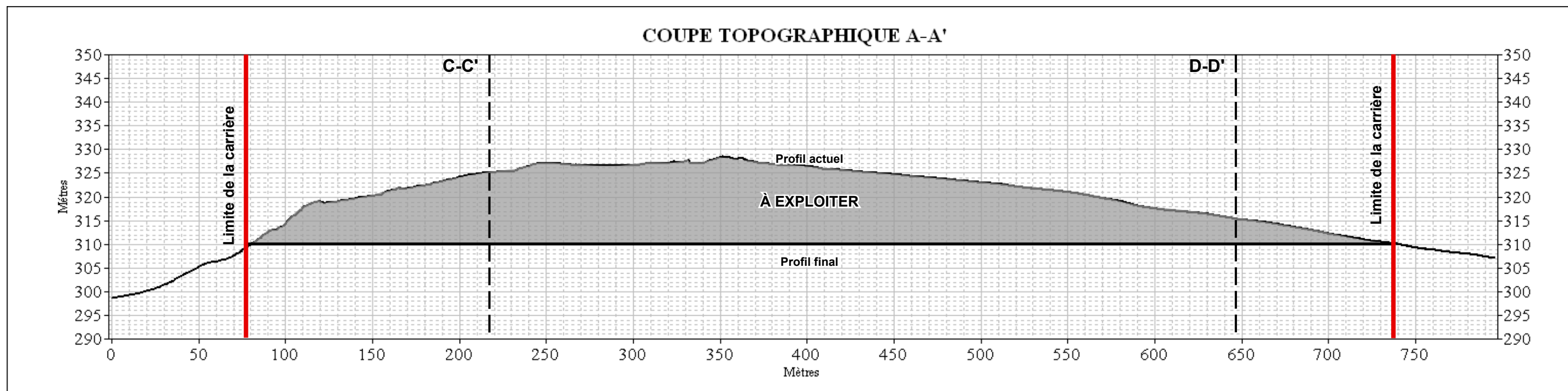
Approuvé par : 
Date : 2025-12-18

Sources :

- ESRI, 2024 - Image satellite, ArcGIS Ma carte, 7 septembre 2022.
- MELCC, 2019 - Produits dérivés du LiDAR, Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, Gouvernement du Québec.
- GRHQ, 2019 - Géobase du réseau hydrographique du Québec, Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles, Gouvernement du Québec.
- MERN, 2022 - Réseau de transport terrestre du Québec, Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles, Gouvernement du Québec.
- MERN, 2025 - Cadastre du Québec, Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles, Gouvernement du Québec, Échelle 1/1 000.
- MELCC, 2023 - Cartographie des milieux humides potentiels du Québec, Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, Gouvernement du Québec.

Projet : 25-121
Date : 18 décembre 2025
Plan : PI_25_121_020001_DemandeUNAPlanTopographique_20251218

Note: Ce plan est le résultat d'une compilation de l'information contenue aux documents sources identifiés. Il n'a pas été préparé par un arpenteur-géomètre et ne doit pas être considéré comme tel.

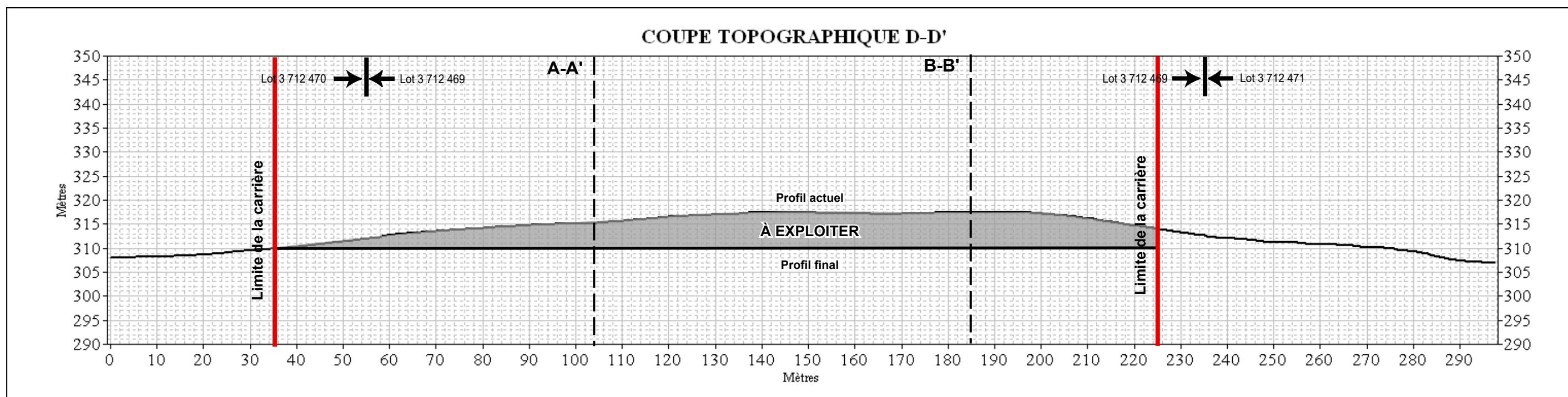
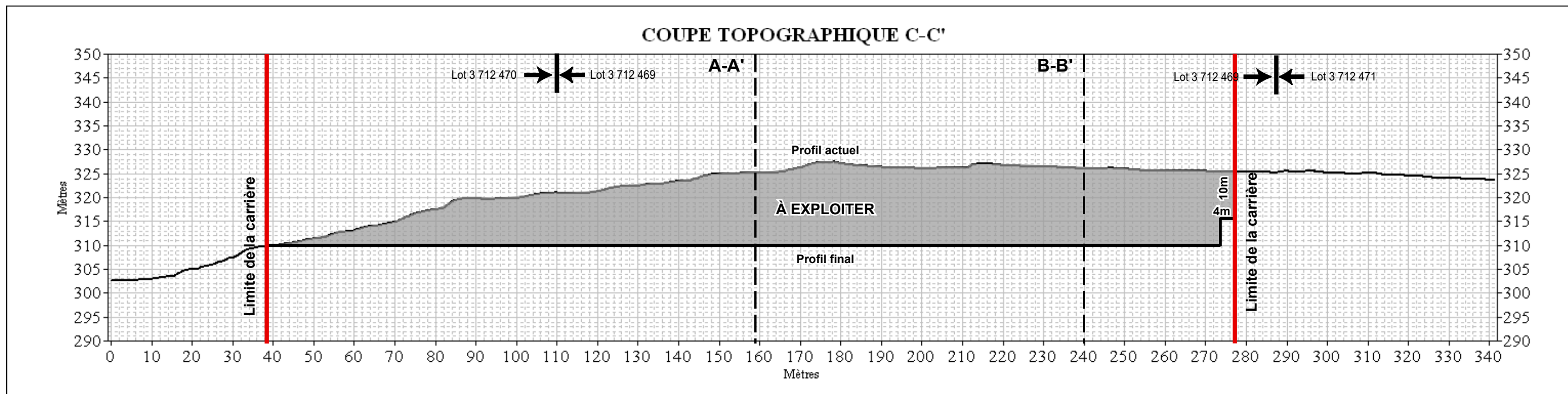


Note: Les profils topographiques sont le résultat d'une compilation de l'information contenue au plan de référence et documents sources identifiés. Ils n'ont pas été préparés par un arpenteur-géomètre et ne doivent pas être considérés comme tel.
 Plan de référence: PI_25_121_020001_PlanTopographique_20251217.

Jean-Michel LaFataime

2025-12-17







Note: Les profils topographiques sont le résultat d'une compilation de l'information contenue au plan de référence et documents sources identifiés.
 Ils n'ont pas été préparés par un arpenteur-géomètre et ne doivent pas être considérés comme tel.
 Plan de référence: PI_25_121_020001_PlanTopographique_20251217.

Jean-Michel LaFatame
 2025-12-17

	Version	Région	Émission	Réception	M.O.	pH	Minéraux
No. de rapport : 00020347	1	103	2025-10-21	2025-10-14	2025-10-21	2025-10-21	2025-10-21

Client : **LES CONSULTANTS LUC BOUTIN & FILS I (C000875)** Dist. :

119 Rue Turgeon
Lévis G6V 9S1

		Position						1	2	3	4			
Interprétation des niveaux de richesse	Position	TRÈS FAIBLE FAIBLE MOYEN FAIBLE OPTIMUM MOYEN ÉLEVÉ ÉLEVÉ TRÈS ÉLEVÉ	Nom de l'échantillon	C.GIROUX T. VEGETALE										
			No. de laboratoire	00362407										
			C.E.C. (meq/100g)	9.2										
			Matière Organique (%)	8.7										
			Ind. Azote Soufre	19										
			pH eau	5.7										
			pH tampon	6.2										
			Indice d'acidité	5										
			Indice de fertilité	50										
			Phosphore (kg/ha)	94										
			Aluminium (ppm)	1176										
			ISP ₁ (%)	3.6										
			Indice de P	63										
			Potassium (kg/ha)	156										
			Magnésium (kg/ha)	97										
Fertilité	Calcium (kg/ha)							1635						
Phosphore	K (%)							1.9						
	Mg (%)							3.9						
Aluminium	Ca (%)							39.7						
	H (%)							54.4						
ISP	K / Mg							0.49						
	Indice de K							40						
Potassium	Indice de Mg							33						
	Indice de Ca							62						
Magnésium	Indice de K/Mg							112						
	Zinc (ppm)													
Calcium	Manganèse (ppm)													
	Cuivre (ppm)													
K / Mg	Fer (ppm)													
	Bore (ppm)													
Zinc	Indice de Zn													
	Indice de Mn													
Manganèse	Indice de Cu													
	Indice de B													
Cuivre	Commentaire : Le laboratoire Géosol est accrédité pour les analyses de sols par l'AMDELCFCP (Ministère du Développement Durable, de l'Environnement, de la Lutte contre les Changements Climatiques de la Faune et des Parcs) pour les domaines 1001, 1011 et 1012 selon le programme d'accréditation incluant la Norme ISO/CEI 17025:2005. Le laboratoire Géosol est également participant au programme interlaboratoire NAPIT (North American Proficiency Testing Program).													
	La portée de l'accréditation vise la détermination du pH _{eau} (ratio de 1:1) (M-PH), du pH _{tampon} (SMP) (M-PH), de la matière organique (Walkley-Black) (M-ORG) et des minéraux suivants: P, K, Mg, Ca et Al (Mehlich III) (M-IOPS). Les méthodes utilisées sont basées sur celles du CPVQ ("Méthodes d'analyse des sols, des fumiers et des tissus végétaux") 1988 Agdex 533.													
Bore	COT (%) est interprétable comme la matière organique efficace.													
	Avertissement: Ce rapport ne doit pas être reproduit, sinon en entier, sans l'autorisation écrite du laboratoire. Les résultats des analyses ne se rapportent qu'aux échantillons soumis à l'essai.													
						 Nick Dubois, chimiste								
						 Stéphane Gagnon, agronome								



Ressources Environnement

Assistance
technique en
environnement

840, rue Raoul-Jobin
Bureau 310
Québec (QUÉBEC)
G1N 1S7
Téléphone
(418) 682-1332
Télécopieur
(418) 682-3807
Courriel
ress-env@ress-env.com
Site internet
www.ress-env.ca

Québec, le 23 décembre 2025

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

**Objet : Demande d'autorisation pour utilisation non-agricole à la CPTAQ
Ouverture d'une carrière sur les lots P-3 712 469 et P-3 712 470
Municipalité de Sainte-Claire
N/D 25-121**

À qui de droit,

Ressources Environnement inc. a été mandatée afin de présenter une demande d'autorisation pour une utilisation non agricole auprès de la CPTAQ. Il s'agit de l'ouverture d'une carrière sur les lots P-3 712 469 et P-3 712 470 dans la municipalité de Sainte-Claire.

Vous trouverez en pièce jointe les documents nécessaires pour vous présenter cette demande.

Vous remerciant à l'avance pour l'attention qui sera portée à la présente, nous vous invitons à ne pas hésiter à nous contacter pour toute précision additionnelle.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos meilleures salutations.

Jean-Michel LaFontaine, bio. M. Sc.
Chargé de projets
JML/cc

c. c. Mme. Emilie Fortier, *Conrad Giroux Inc*

Formulaire de demande d'autorisation - Municipalité

Renseignements sur la demande

Numéro de dossier : 453010

Demandeur : Émilie Fortier (CONRAD GIROUX INC)

Conformité avec la réglementation municipale

Le règlement de zonage de la municipalité est-il en concordance avec le schéma d'aménagement et de développement en vigueur dans la MRC? Oui

Le projet est-il conforme au règlement de zonage et, le cas échéant, aux mesures de contrôle intérimaire? Oui

Dans le cas seulement où la demande vise à obtenir une autorisation pour une utilisation à une fin autre que l'agriculture, l'objet de la demande constitue-t-il un immeuble protégé qui génère des distances séparatrices relatives aux installations d'élevages? Non

L'emplacement visé est-il desservi par un service d'aqueduc? Non

L'emplacement visé est-il desservi par un service d'égout? Non

Description du milieu environnant

Inventaire bâtiment agricole

Est-ce qu'il a des bâtiments agricoles vacants ou non se situant dans un rayon de 500 mètres de l'emplacement visé? Oui

Veuillez faire l'inventaire de tous ces bâtiments agricoles vacants ou non

Bâtiment no 1
Type de bâtiment ou d'élevage : Élevage de bovins laitiers et porcins 33-49, route Sainte-Caroline
Unités animales : Inconnu
Distance de l'usage projeté (en mètres) : 403

Description de l'utilisation actuelle du lot et des lots voisins

Au nord de l'emplacement visé :
Terres cultivés pour l'élevage avec quelques boisés

Au sud de l'emplacement visé :
Terres cultivés pour l'élevage avec quelques boisés

Au est de l'emplacement visé :
Terres cultivés pour l'élevage avec quelques boisés

Au ouest de l'emplacement visé :

Terres cultivés pour l'élevage avec quelques boisés

Dépôt des documents

J'atteste que les renseignements fournis au présent formulaire ainsi que les documents annexés sont véridiques. :
Oui

Identification de l'officier municipal

Nom : Roy

Prénom : Simon

Fonction : Inspecteur

J'atteste que les renseignements fournis au présent formulaire ainsi que les documents annexés sont véridiques. :
Oui

Date de l'attestation : 2026/03/23

Le 30 mars 2026

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

Objet : Dossier 453010 – Conrad Giroux Inc. – Municipalité de Sainte-Claire

Madame,
Monsieur,

La présente constitue la recommandation de la Fédération de l'UPA de la Chaudière-Appalaches faisant suite à votre correspondance, du 30 janvier 2026, concernant le dossier mentionné en objet. Elle vous est fournie selon les délais prescrits à l'article 58.4 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA).

La requête vise l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, plus précisément l'exploitation d'une nouvelle carrière, sur une superficie d'approximativement 14,65 hectares.

Après analyse du dossier et consultation de ses membres, la Fédération informe la Commission qu'elle s'oppose à la demande.

La Fédération constate que le projet d'exploitation de la nouvelle carrière n'est pas justifié par de quelconques façons que ce soit outre l'exploitation du matériel. Aucun document soumis ne permet de motiver le projet dans l'optique d'améliorer les qualités agronomiques du site ou de permettre d'acquérir de meilleures possibilités d'utilisation agricoles. Par ailleurs, l'ampleur du site visé par une autorisation ne semble pas être justifiée. Il est habituel dans l'exploitation de site d'autoriser l'extraction par phase pour assurer une continuité des activités agricoles sur les superficies pouvant ne pas être affectées. En plus de limiter les superficies impactées, l'exploitation par phase permet l'exploitation plus intensive par secteur et le réaménagement des superficies au fil du temps. Dans ce contexte, la Fédération juge plus prudent de refuser la demande telle que déposée.

Nous espérons que ces informations seront utiles à la Commission dans le traitement de ce dossier.

Veuillez recevoir, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.



Mathieu Roy
Conseiller en aménagement
Fédération de l'UPA de la Chaudière-Appalaches

c. c. M. Jean Malo, président, Syndicat de l'UPA de Bellechasse

Extrait du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil municipal de Sainte-Claire tenue le 14 avril 2026, où il y avait quorum.

RÉSOLUTION: 142-2026 / Demande d'autorisation auprès de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (C.P.T.A.Q.) concernant les lots 3 712 469 (propriété de M. Samuel Cantin) et 3 712 470 (appartenant à la Ferme Karobert inc.)

CONSIDÉRANT que l'entreprise Conrad Giroux inc. a déposé auprès de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (C.P.T.A.Q.) une demande d'autorisation visant l'utilisation à des fins non agricoles d'une superficie de 14,36 hectares située sur les lots 3 712 469 (propriété de M. Samuel Cantin) et 3 712 470 (appartenant à la Ferme Karobert inc.) afin d'y exploiter une carrière;

CONSIDÉRANT que le projet est situé dans la zone 102-A, telle que définie au règlement de zonage no 2022-720, laquelle autorise, à titre d'usage principal, la classe d'usages « Extraction (U-1) », rendant ainsi la demande conforme à la réglementation municipale;

CONSIDÉRANT que la C.P.T.A.Q. encadre les projets d'exploitation de carrières et délivre les autorisations requises conformément à l'article 26 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (RLRQ c P-41.1) (ci-après : LPTAA);

CONSIDÉRANT que le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs encadre les projets d'exploitation de carrières et délivre les autorisations requises conformément à l'article 22 de la Loi sur la qualité de l'environnement (RLRQ c Q-2);

CONSIDÉRANT que l'article 58.1 LPTAA oblige la municipalité locale, dans les 60 jours suivant la réception de l'avis de la Commission, à transmettre les renseignements exigés, à formuler une recommandation et à fournir l'avis d'un fonctionnaire autorisé quant à la conformité de la demande au règlement de zonage et, le cas échéant, aux mesures de contrôle intérimaire;

CONSIDÉRANT que l'article 58.2 LPTAA exige que la recommandation municipale soit uniquement motivée sur la base de critères limités et expressément prévus à la Loi, soit les particularités régionales, les critères de l'article 62, le règlement de zonage et, s'il s'agit d'une nouvelle utilisation non agricole, de la disponibilité d'espaces appropriés hors zone agricole;

CONSIDÉRANT que plusieurs projets de carrières ont récemment été déposés sur le territoire de Sainte-Claire et que la Municipalité doit, chaque fois, adopter une résolution recommandant ces projets en raison de leur conformité au règlement de zonage no. 2022-720 et des obligations prévues à l'article 58.2 de la Loi;

CONSIDÉRANT que la multiplication potentielle de projets de carrières suscite d'importantes préoccupations quant à la qualité de vie des citoyennes et citoyens, notamment en ce qui concerne le bruit, la poussière, la circulation lourde, la sécurité routière, les risques de bris et la préservation des milieux naturels;

CONSIDÉRANT que plusieurs résidentes et résidents ont exprimé, lors de consultations et communications, leurs inquiétudes quant aux impacts possibles sur leur milieu de vie;

CONSIDÉRANT que la réglementation actuelle et les délais administratifs associés aux processus d'analyse et d'autorisation ne permettent pas à la Municipalité d'émettre immédiatement une recommandation défavorable malgré les préoccupations exprimées;

CONSIDÉRANT que la Municipalité souhaite entreprendre des démarches visant à revoir et modifier sa réglementation afin de mieux encadrer ce type de projets et d'éviter la répétition de situations similaires;

CONSIDÉRANT qu'il y a des espaces appropriés disponibles ailleurs dans le territoire de la Municipalité et hors de la zone agricole, notamment dans une portion de la zone 141-F;

Il est proposé par M. le conseiller Jocelyn Lehouillier et résolu unanimement par les conseillers présents;

QUE la Municipalité recommande l'autorisation de la demande conformément à l'article 58.2 LPTAA et en égard aux critères de l'article 62 de cette même Loi:

QUE le conseil municipal exprime clairement et publiquement ses préoccupations quant à la multiplication de projets de carrières sur son territoire, considérant les impacts cumulés sur la qualité de vie, la sécurité et l'environnement;


QUE le conseil réaffirme sa volonté ferme de protéger le milieu de vie des citoyennes et citoyens, de préserver l'équilibre entre développement économique et acceptabilité sociale, et de défendre une vision cohérente et durable de l'aménagement du territoire;

QUE la Municipalité entreprenne sans délai une révision en profondeur de sa réglementation, incluant une réévaluation des zones où les carrières sont autorisées, afin de renforcer l'encadrement applicable et de prévenir la répétition de situations similaires;

QUE la présente résolution soit transmise à Mme Stéphanie Lachance, députée de Bellechasse, à la MRC de Bellechasse, à la C.P.T.A.Q., au ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs, ainsi qu'au ministère des Affaires municipales et de l'Habitation.

ADOPTÉE

Copie certifiée conforme, le 16 avril 2026.


Sylvie Leblond
Mairesse suppléante

Formulaire de demande d'autorisation

Type(s) d'autorisation demandé(s)

Je souhaite obtenir une autorisation pour :

- Enlever du sol arable, faire du remblai ou exploiter des ressources

Identification des intervenants

Identification du ou des demandeurs

Demandeur no 1

Est-ce que le demandeur est une personne morale? Oui

Nom de la personne morale : Groupe Nadeau inc.

Type de personne morale : Société/Corporation

Numéro d'entreprise du Québec (NEQ) : 1164092257

Nom : Turgeon

Prénom : Josua

Adresse courriel : j.turgeon@groupeprofectus.com

Numéro de téléphone principal : 418 338-8552

Poste : 202

Pays : Canada

Province : Québec

Code postal : G6H4W4

Municipalité : Thetford Mines [31084 (V)]

Rue : Flintkote, Rue

Numéro civique : 720

App./Bureau/Étage/Boîte postale :

Identification du ou des propriétaires

Propriétaire no 1

Est-ce que le propriétaire est une personne morale? Non

Nom : Blais

Prénom : Isabelle

Pays : Canada

Province : Québec

Code postal : [REDACTED]

Municipalité : [REDACTED]

Rue : [REDACTED]

Numéro civique : [REDACTED]

App./Bureau/Étage/Boîte postale :

Propriétaire no 2

Est-ce que le propriétaire est une personne morale? Non

Nom : Harvey

Prénom : Dave

Pays : Canada

Province : Québec

Code postal : [REDACTED]

Municipalité : [REDACTED]

Rue : [REDACTED]

Numéro civique : [REDACTED]

App./Bureau/Étage/Boîte postale :

Propriétaire no 3

Est-ce que le propriétaire est une personne morale? Non

Nom : Martineau

Prénom : Yvan

Numéro de téléphone principal : [REDACTED]

Pays : Canada

Province : Québec

Code postal : [REDACTED]

Municipalité : [REDACTED]

Rue : [REDACTED]

Numéro civique : [REDACTED]

App./Bureau/Étage/Boîte postale :

Identification du ou des mandataires

Mandataire no 1

Est-ce que le mandataire est une personne morale? Oui

Nom de la personne morale : Le groupe Desfor

Type de personne morale : Société/Corporation

Numéro d'entreprise du Québec (NEQ) : 3341900366

Nom : Delisle

Prénom : Charles D.

Adresse courriel : charles.delisle@desfor.com

Numéro de téléphone principal : 5818889126

Pays : Canada

Province : Québec

Code postal : G1M0A2

Municipalité : Québec [23027]

Rue : rue du Marais

Numéro civique : 1689

App./Bureau/Étage/Boîte postale : 300

Description de la demande

Description des lots

Lots du cadastre du Québec (lots rénovés)

Lot rénové no 1

Numéro de lot : 4449274

Propriétaire(s) du lot :

- Blais, Isabelle
- Harvey, Dave

Est-ce que des bâtiments ou des ouvrages sont présents sur ce lot? Non

Lot rénové no 2

Numéro de lot : 4449238

Propriétaire(s) du lot :

- Martineau, Yvan

Est-ce que des bâtiments ou des ouvrages sont présents sur ce lot? Oui

Description du ou des bâtiments

Bâtiment ou ouvrage no 1

Type de bâtiment/ouvrage : Résidence

Date de construction ou d'installation : 1966/01/01

Utilisation actuelle :

- Résidentielle

Date de début de l'utilisation actuelle : 1966/01/01

Bâtiment ou ouvrage no 2

Type de bâtiment/ouvrage : Bâtiment agricole

Date de construction ou d'installation : 1966/01/01

Utilisation actuelle :

- Agricole

Date de début de l'utilisation actuelle : 1966/01/01

Utilisations actuelles des lots identifiés

Utilisation(s) agricole(s)

Est-ce que le ou les lots identifiés comportent une superficie en culture? Oui

En culture

Superficie en culture : 48.3 hectares

Types de culture présents :

Foin, soya

Est-ce que le ou les lots identifiés comportent une superficie en friche? Non

Est-ce que le ou les lots identifiés comportent une superficie boisée sans érables? Oui

Boisée sans érables

Superficie boisée sans érables : 26 hectares

Est-ce que le ou les lots identifiés comportent une superficie boisée avec érables? Oui

Boisée avec érables

Superficie boisée avec érables : 17.4 hectares

Est-ce que des animaux sont présents sur la propriété? Oui

Indiquez quelles espèces d'animaux en précisant le nombre d'unités pour chacune d'elles :

Les animaux sont situés sur le lot 4 449 238 dont la demande porte sur l'utilisation du chemin existant (droit d'accès)

Utilisation(s) non agricole(s)

Utilisation non agricole no 1

Type d'utilisation non agricole : Résidence

Superficie : 0.5 hectares

Description du projet

Décrivez brièvement votre projet :

Voir document d'accompagnement.

Particularités régionales

Souhaitez-vous faire valoir des particularités régionales en lien avec votre demande? Non

Superficie visée par la demande d'autorisation

Quelle est la superficie visée par la demande d'autorisation? 8.9 hectares

Exploitation de ressources, remblai et/ou enlèvement de sol arable

Lot no 1
No lot : 4449274
Ce lot est visé : En partie

Lot no 2
No lot : 4449238
Ce lot est visé : En partie

Superficie visée par l'exploitation de ressources, le remblai et/ou l'enlèvement de sol arable incluant le chemin d'accès, si nécessaire : 8.9 hectares

Territoire visé par la demande

Municipalité(s) concernée(s) par la demande :

- Saint-Jacques-de-Leeds [31140 (M)]

Informations sur l'exploitation de ressources, le remblai ou l'enlèvement de sol arable

Pour quelle(s) utilisation(s) voulez-vous une autorisation?

- Sablière

Informations sur la sablière

Superficie visée par la sablière : 7.7 hectares

Informations sur l'autorisation demandée

Durée désirée pour la ou les autorisations demandées (en année(s)) : 10

Est-ce qu'il y aura des utilisations connexes à l'exploitation demandée (ex.: concassage, bassin de lavage, recyclage de matériaux, etc.)? Oui

Précisez :

Concassage et tamisage

Est-ce que la demande vise la poursuite de travaux ou l'agrandissement d'un site? Non

Expliquez les recherches réalisées pour trouver un site qui minimise les répercussions sur l'agriculture :

La zone blanche dans la région ne se prête pas à l'exploitation de sablières. Le choix d'un gisement de sable en milieu boisé de moindre potentiel agricole minimise les répercussions sur l'agriculture.

Description de la couche de sol arable

Pourcentage de matière organique : 5

Épaisseur de la couche de sol arable en centimètres : 42

Dépôt des documents

Plan de localisation

- Fichier : _25_0129_C1_Localisation_251217.pdf

Annexe argumentaire

- Fichier : 25_0129_Lte_CPTAQ_20260211_VF.pdf

Titre(s) de propriété

- Fichier : AL_24_692_357_pdf.pdf
- Fichier : AL_28_077_617_pdf.pdf

Plan/Programme de réhabilitation agronomique

- Fichier : Rapport_expertise_agronomique_St_Jacques_de_Leeds.pdf

Plan topographique

- Fichier : Coupes_V1.pdf

Stratigraphie

- Fichier : Rapport_expertise_agronomique_St_Jacques_de_Leeds.pdf

J'atteste que les renseignements fournis au présent formulaire ainsi que les documents annexés sont véridiques. :
Oui

Paiement

Date du paiement : 2026-02-11T15:28:55.012Z

Québec, le 11 février 2026

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

Objet : Demande d'autorisation pour un usage autre que l'agriculture
Exploitation d'une sablière sur le lot 4 449 274
Groupe Nadeau inc.
N/ Dossier : 25-0129

Madame,
Monsieur,

Notre firme a reçu le mandat de présenter auprès de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) une demande d'autorisation concernant l'exploitation d'une sablière sur une partie du lot 4 449 274 dans la municipalité de Saint-Jacques-de-Leeds.

Description du projet

La présente demande d'autorisation porte sur l'exploitation d'une sablière et ses activités connexes sur une superficie totale de 7,7 ha et d'un chemin d'accès existant de 1,2 ha. La superficie totale visée par la demande est de 8,9 ha.

La carte et les coupes topographiques ci-jointes présentent en détail le plan d'exploitation de la sablière. Le rapport agronomique ci-joint décrit l'état actuel du site. Ce rapport présente également les caractéristiques du sol arable, la stratigraphie et le plan de restauration.

Selon la cartographie interactive Déméter de la CPTAQ, un peuplement à potentiel acéricole serait présent sur la propriété en demande. Toutefois, l'aire en demande ne superpose pas ce peuplement cartographié à potentiel acéricole.

En espérant le tout conforme, nous vous prions de recevoir, Madame, Monsieur, nos plus cordiales salutations.

Charles D. Delisle, ing. f.

Charles D. Delisle, ing. f.

Charles.delisle@desfor.com

C : 581-888-9126

c.c. Groupe Nadeau inc.



Isabelle Bourque, agronome
100-500, rte Cameron
Sainte-Marie, (QC) G6E 0L9
Tél: (418) 386-2667
Isabelle.bourque@avantis.coop

Objet: Groupe Nadeau inc.
Lot visé: 4 449 274
Municipalité : Saint-Jacques de Leeds
MRC : Appalaches

**Rapport d'expertise agronomique pour l'utilisation de la ressource (sable)
pour une utilisation non-agricole**

Rédigé par :
Isabelle Bourque, agr. #5519
Sollio & Avantis Agriculture coopérative
5 février 2026

Madame, Monsieur,

J'ai été mandaté par le demandeur, M. Josua Turgeon, de Groupe Nadeau inc., afin de présenter un document de demande d'UNA dans le but d'exploiter une sablière sur le lot 4 449 274 à St-Jacques de Leeds dans la MRC des Appalaches.

Une visite des lieux a été réalisée le 28 octobre 2025 afin de prendre connaissance des particularités du milieu en vue de fournir des éléments menant à une recommandation pour le réaménagement et la remise en agriculture du site visé.

Vous trouverez donc, dans le présent document, le rapport agronomique incluant la stratigraphie, la description du sol arable ainsi que le plan de réhabilitation proposé du site.

Groupe Nadeau inc. souhaite obtenir une autorisation de la part de la Commission pour l'exploitation d'une sablière sur une superficie de 7.7 hectares. L'entreprise prévoit avoir besoin de l'autorisation pour une durée approximative de 10 ans.

Voir en annexe 1 le plan de localisation du projet et en annexe 2 les coupes topographiques du site.

Le site visé par la demande est en totalité boisé.

Chemin d'accès au site :

Aperçu du boisé :



Le site visé est composé majoritairement d'un boisé de résineux et sera reboisé à la fin de l'exploitation de la sablière.



Stratigraphie

Les sols retrouvés dans le lot concerné soit le lot 4 449 274 font partie de la municipalité de Saint-Jacques de Leeds dans la MRC des Appalaches et sont majoritairement constitués de la série Danby, la série Colton est aussi retrouvée. Cette série de sol est composé de loam sableux à sable loameux.

Les sols de la série Danby se sont développés sur des matériaux à texture de sable grossier loameux à sable grossier très graveleux. Les sols sont habituellement profonds, de drainage excessif à bon, graveleux, très perméables et occupent des pentes d'inclinaison variable suivant la nature des formes de terrain mentionnées. La **série Danby** (présente notamment au Québec et dans le Nord-Est des États-Unis) correspond généralement à un **sol brunifié ou podzolisé**, développé sur des dépôts glaciaires sableux à loameux. Ce sont souvent des sols **bien drainés**, utilisés en foresterie, en pâturage ou en cultures exigeant peu de fertilité naturelle.

Généralement, les sols de la série Danby ont une couche de surface (Ap) de 10 cm, de texture loam sableux à sable loameux, brun jaune à brun gris foncé, incorporant 20% à 50% de fragments grossiers (graviers) et de structure granulaire fine faiblement développée. Le contenu en matières organiques est modéré à élevé et la réaction est très fortement acide.

Description des horizons de la série Danby :

Horizon Ae : 8 à 15 cm; Loam sableux grossier gris brun clair, granulaire, très fine et très faible, meuble, racines abondantes de toutes les grosseurs, non-orientées; fragments grossiers, graveleux à graviers anguleux, 30% en volume; limite abrupte, brisée, épaisseur de 9 à 11 cm; extrêmement acide.

Horizon Bf : 15 à 38 cm; Loam sableux grossier graveleux brun jaune, granulaire, très fine, faible; très friable; racines abondantes de toutes les grosseurs, non-orientées; fragments grossiers, graveleux à graviers anguleux, 40% en volume; limite nette, onduluse; épaisseur de 10 à 30 cm; extrêmement acide.

Lors de la visite du site effectuée le 28 octobre 2025, quatre sondages du sol arable en milieu naturel ont été effectués aux emplacements ci-dessous :

Strati1

Strati2

Strati3

Strati4



L'épaisseur de sol obtenu par strate était celle-ci :

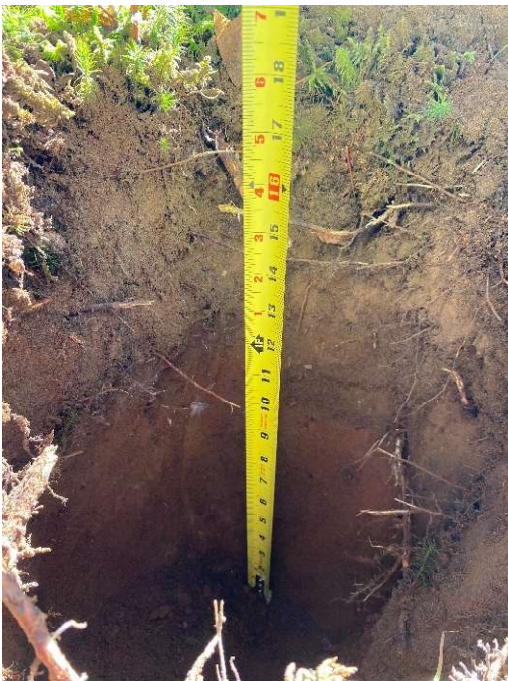
Stratigraphie 1



Stratigraphie 2



Stratigraphie 3



Stratigraphie 4



HORIZON	Strati 1	Strati 2	Strati 3	Strati 4	Moyenne 4 sondages
A-B	40 cm	43 cm	43 cm	43 cm	42 cm A=10 cm B=32 cm

La moyenne des 4 sondages nous donne une épaisseur de sol arable (Ae et Bf) d'environ 42 cm. La stratigraphie effectuée nous permet de constater que l'épaisseur de sol arable présent en terrain naturel est semblable d'un endroit à l'autre et est conforme à la description de la série de sol Danby qu'on retrouve majoritairement sur le site. En effet, les podzols de type Danby présentent généralement un horizon A (ou Ae) très mince, souvent quelques centimètres seulement, reposant sur un horizon B spodique (Bh, Bf ou Bfh) beaucoup plus épais, typiquement 20 à 40 cm, parfois davantage selon le drainage et la texture.

Description du sol arable

Quatre échantillons de sol arable ont été prélevés en zone non-perturbée et envoyés au laboratoire Agro-Enviro-Lab. Les résultats des analyses sont fournis à la fin de ce rapport. (Annexe 1)

L'échantillon #SO-0895433 correspond à l'échantillon 1, l'échantillon #SO-0895434 correspond à l'échantillon 2, l'échantillon #SO-0895435 correspond à l'échantillon 3 et l'échantillon #SO-0895436 correspond à l'échantillon 4.

Les résultats d'analyse du sol provenant des 4 emplacements distincts révèlent un sol de type loam sableux avec un % moyen de matière organique de 5 % (élevé), un niveau de fertilité pauvre pour les éléments suivants (P,K,CA,Mg), un pH eau faible et une CEC moyenne (17). La teneur en matière organique se situe au-dessus de la moyenne des sols minéraux du Québec qui est fixée entre 3 et 5%. La matière organique joue un rôle de premier plan sur la stabilité physique et chimique du sol et affecte sa porosité, sa capacité de rétention en eau et sa capacité de stockage des différents éléments fertilisants.

Suite à l'analyse des 4 échantillons prélevés, on peut en déduire les faits suivants :

1-Teneur en éléments fertilisants pauvre : Cela signifie que les niveaux de P, K, Ca, Mg sont faibles. Dans un sol Danby, c'est typique lorsque la roche-mère est pauvre en minéraux facilement altérables, le climat humide en favorise le lessivage et la matière organique, bien que présente, minéralise lentement.

Donc, le sol a une faible fertilité naturelle et nécessitera probablement une fertilisation pour s'assurer de la croissance efficace des arbres qui y seront plantés.

2-pH eau pauvre (donc acide) : Un pH faible est très cohérent avec un sol de type Danby. Ceci implique une acidification due au lessivage des bases (Ca^{2+} , Mg^{2+} , K^+), une disponibilité réduite de certains nutriments (P, Mo) et une disponibilité accrue de métaux potentiellement toxiques (Al, Mn).

Le sol acide limite la fertilité et influence la végétation naturelle (souvent conifères, érables, bouleaux).

3-Teneur en matière organique élevée : Une MO élevée peut s'expliquer par un climat frais ralentissant la décomposition, par une végétation forestière produisant des litières riches en composés résistants, par un drainage bon mais pas excessif permettant l'accumulation d'humus et par un pH acide qui ralentit l'activité microbienne.

Le sol de ce site a donc un bon potentiel de structuration, une bonne rétention d'eau, mais la MO ne compense pas la pauvreté minérale.

4-Capacité d'échange cationique moyenne : Une CEC autour de 17 $\text{cmol}(+)/\text{kg}$ est considérée comme modérée, donc ni très faible (sable) ni très élevée (argile lourde, organique très riche) et est donc cohérente avec un sol loameux à loam sableux. Ce sol a donc une capacité correcte à retenir les nutriments, mais pas exceptionnelle, il est sensible au lessivage si le pH reste bas et habituellement offre une réponse positive aux amendements calcaires et organiques.

En résumé, on a un sol naturellement acide, pauvre en nutriments disponibles, riche en matière organique, mais de type plutôt acide et lente à minéraliser, avec une CEC moyenne, permettant une amélioration raisonnable par amendements. C'est typiquement un sol forestier ou de pâturage, qui peut convenir à certaines cultures acidophiles, mais qui demande un chaulage pour relever le pH et une certaine fertilisation minérale.

Plan de réhabilitation proposé :

Puisque le site visé est situé dans une municipalité inscrite à l'annexe II du REA, le plan de réhabilitation suggéré prévoit une remise en agriculture sous forme de reboisement du site. Le profil final suggéré dans les plans topographiques facilitera le reboisement par l'amélioration du profil général et l'amélioration des propriétés de drainage du site et ainsi permettra de maintenir le potentiel sylvicole du site. En effet, les pentes des talus proposées seront plus douces. (Voir tableau ci-dessous). L'aménagement d'un relief favorable à l'agriculture (sylviculture) permettra de limiter les risques d'érosion.

Scénario pentes actuelles

Pente en %	ha	% de superficie
0 à \geq 10	2,0	26%
> 10 à \geq 20	3,0	40%
> 20 à \geq 50	2,6	34%
> 50	0,0	0%
	7,7	100%

Scénario d'exploitation avec pente de 50%-Demande UNA

Pente en %	ha	% de superficie
0 à \geq 10	3,9	51%
> 10 à \geq 20	0	0%
> 20 à \geq 50	3,8	49%
> 50	0	0%
	7,7	100%

Afin que les qualités propres à la sylviculture du site soient maintenues et même, améliorées, nous proposons que les conditions suivantes devraient être respectées :

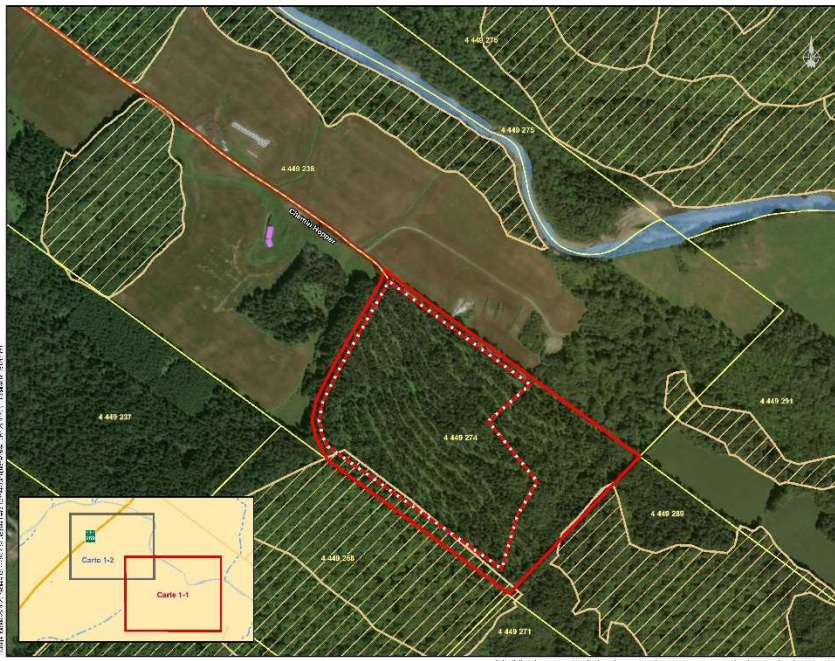
1. Avant de débiter l'exploitation, la totalité de la couche de surface (Horizon A/B) devra être enlevée et conservée en tas à l'écart de la zone de travail pour servir lors du réaménagement final.
2. La profondeur de la ressource à exploiter devra respecter les profils présentés dans la demande d'UNA et devra se situer à plus de 1 mètre de la nappe phréatique. Le plancher de l'exploitation proposé aux plans fournis avec la demande respecte la distance de 1 mètre.
3. Les pentes présentées dans le document devront être respectées afin de favoriser des conditions de drainage appropriées au reboisement.
4. Le drainage de surface du site ainsi que des parcelles avoisinantes doit être adéquat et fonctionnel en tout temps durant et après les travaux.
5. Le réaménagement du site devra se faire rapidement à la fin des travaux. Le sol arable mis à l'écart devra être étendu en couche uniforme. La couche finale de sol arable devra être meuble afin de favoriser une meilleure reprise végétale. La remise en place du sol arable devra se dérouler en condition d'humidité adéquate pour éviter toute forme de compaction du sol.
6. Le plancher de l'exploitation devra être uniformisé et aménagé en pente régulière afin d'assurer un drainage naturel des eaux de surface.
7. Le site devra être reboisé avec des essences adaptés aux conditions du sol et du climat de cette région. Le choix d'une essence pionnière pourra être une bonne option sous réserve des conditions de sol et de drainage compatibles. Si nécessaire, le sol devra être ensemencé d'un engrais vert si les travaux d'exploitation se terminent tard à l'automne afin d'éviter l'érosion pendant la période hivernale.
8. Il est fortement recommandé de commencer le réaménagement de façon graduelle, soit une petite superficie par année, en commençant par les zones du site où le plancher de l'exploitation a été atteint de façon à ce que 100% de la superficie ouverte soit réaménagée à la fin de l'autorisation.

Nous vous prions d'agréer l'expression de nos sentiments les meilleurs.

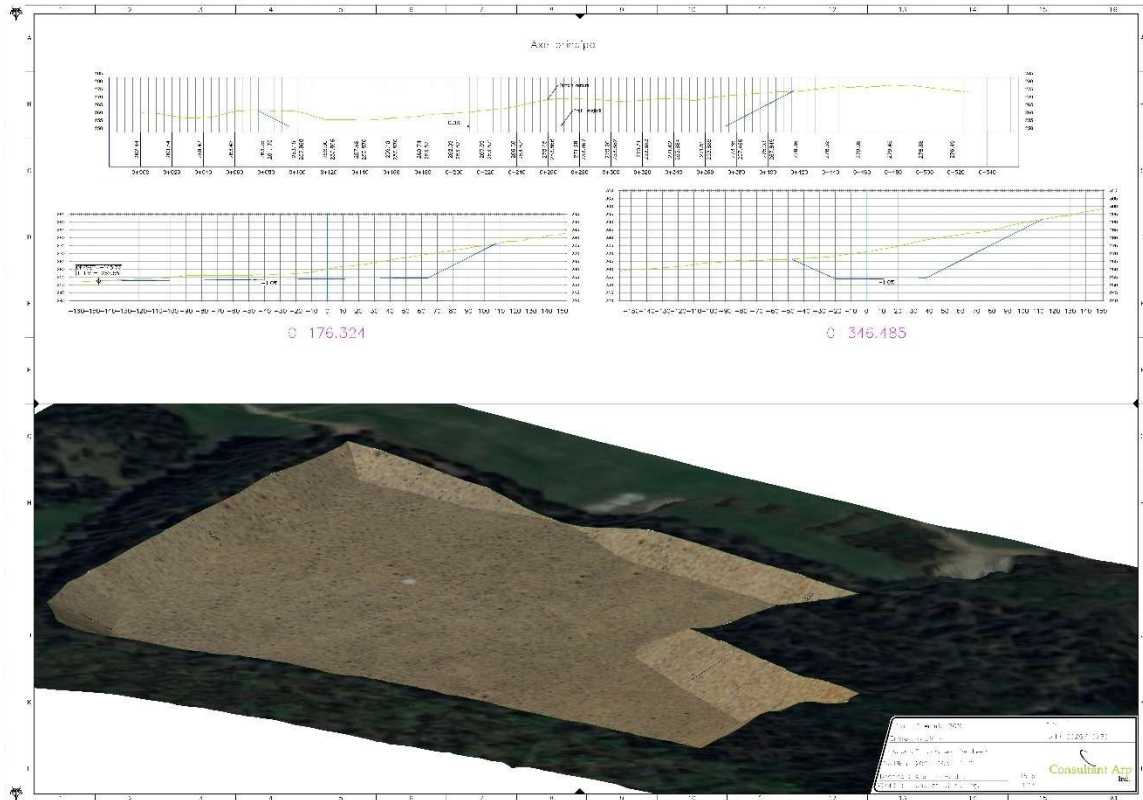


Isabelle Bourque, agr. #5519
Le 5 février 2026

Annexe 1-Plan de localisation du site



Annexe 2-Coupes topographiques du site



Annexe 3-Analyses de sols

Copyright 2007

No. d'envoi :

Bon de commande : AC01107678

No. Référence client :

 Numéro du champ: Strati 1
 Numéro du labo: SO-0895433
 Date de réception: 06 nov 25
 Date du rapport: 04 déc 25
 Méthode: Extraction Mehlich 3
 Numéro d'accréditation: 459
 No. demande d'analyse: 308702

Provenance
 Avantis Coopérative
 100-500 route Carmeron
 Sainte-Marie
 G6E0L9
 Isabelle Bourque
 Échantillonné le: 28 oct 25

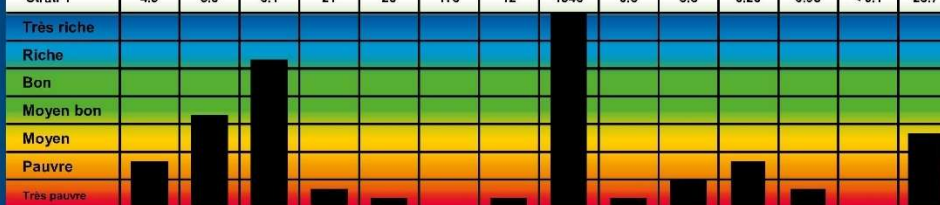
Échantillon
 Groupe Nadeau
 957, Rue Huppé
 Thetford Mines
 G6G6H8
 1059517
 Par: Isabelle Bourque

Résultat d'analyse

Base sèche

Culture prévue :

Méthode	Indication		Extraction Mehlich 3 Dosage ICP												
	AEL-I-SOL-006-007		AEL-I-SOL-003+AEL-I-EQP-328												
Éléments	pH		Matière organique	P	K	Ca	Mg	Al	P/Al ^{1-2,3}	Mn	Cu	Zn	B	S	
	eau	tampon													Phosphore
Unités			%	kg/ha				ppm	%	ppm					
Strati 1	4.8	5.6	6.1	21	26	173	12	1846	0.5	3.5	0.26	0.98	< 0.1	23.7	



 1. P/Al Valeur environnementale critique - limite entre bon et riche. Valeurs agronomiques critiques - limite entre pauvre et moyen, et entre riche et très riche.
 2. Si la culture est à carottes, le calcul est le P / (Al+Fe) 3. Sols Organiques, ISP 3: P / (Al+(S+Fe)) TP très pauvre, P pauvre, M moyen, MB moyen bon, B Bon, R riche, TR très riche

Besoins en chaux IVA 100%

 Besoins en chaux (t/ha) 13.8
 Type de chaux Dolomitique

Contrôle qualité

Valeurs attendues: 85 à 115 %

	pH	98.6	Na	
M.O.	101.4	S		
P	96.6	B	92.9	
K	97.1	Mn	95.0	
Ca	97.7	Cu	94.2	
Mg	95.0	Zn	94.0	
Al	95.5	Fe		

CEC et saturations en bases

CEC (meq/100 g)		17.6	MB
Saturation (%)	Marge moy.		
Potassium	0.3 - 2.0	0.2	P
Calcium	25 - 60	2.2	P
Magnésium	1 - 10	0.3	P
Total des bases	10 - 90	2.6	P
Rapports	Marge moy.		
K/Mg	0.1 - 0.5	0.65	TR
K/Ca	.01 - .06	0.08	R
Mg/Ca	.03- 0.25	0.12	B
Sodium	(ppm)	7	
Ratio d'adsorption du sodium	< 5,0	0.63	

Autres résultats

N total (%)		C total (%)	
N-NO3 (ppm)		N-NH4 (ppm)	
Conductivité électrique (microsiemens/cm)		Fer (ppm)	195
Texture	Sable %	Limon %	Argile %
	64.6	21.2	14.2
Classe texturale	L-S		
Type de sol	G3 - Léger		
Densité estimée (g/cm3)	Moyenne	0.85	
Porosité estimée (%)	Basse	54.9	
Perméabilité estimée	Perméable		
Coefficient de perméabilité estimée (cm/h)	Bon	30.00	
Coefficient réserve eau utile (CRU) (g eau / 100 g sol sec)	Bon	15.00	

 Voir votre conseiller pour interprétation des résultats plus spécifique
 Résultats applicables aux échantillons soumis à l'analyse seulement. Ce document est à usage exclusif du client et est confidentiel, si vous n'êtes pas le destinataire visé, soyez avisé que tout usage, reproduction, ou distribution de ce document est strictement interdit. Ce certificat ne doit pas être reproduit, sinon en entier, sans l'autorisation écrite du laboratoire.

Remarques

Le sol est très saboteux et est riche en matière organique. La disponibilité du Mn, du Zn et du Cu est faible. Attention aux déficiences en Mn, Cu, Zn.

Copyright 2007

No. d'envoi :

Bon de commande : AC01107678

No. Référence client :

 Numéro du champ: Strati 2
 Numéro du labo: SO-0895434
 Date de réception: 06 nov 25
 Date du rapport: 04 déc 25
 Méthode: Extraction Mehlich 3
 Numéro d'accréditation: 459
 No. demande d'analyse: 308702

Provenance
 Avantis Coopérative
 100-500 route Carmeron
 Sainte-Marie
 G6E0L9
 Isabelle Bourque
 Échantillonné le: 28 oct 25

Échantillon
 Groupe Nadeau
 957, Rue Huppé
 Thetford Mines
 G6G6H8
 1059517
 Par : Isabelle Bourque

Résultat d'analyse

Base sèche

Culture prévue :

Méthode	Indication		Extraction Mehlich 3 Dosage ICP											
	AEL-I-SOL-006-007		AEL-I-SOL-003+AEL-I-EQP-328											
Nom méthode	pH		Matière organique	P	K	Ca	Mg	Al	P/Al ^{1-2,3}	Mn	Cu	Zn	B	S
	eau	tampon												
Unités			%	kg/ha				ppm	%	ppm				
Strati 2	4.5	5.3	4.9	15	54	243	32	1348	0.5	7.1	0.28	1.02	< 0.1	12.8

1 P/Al Valeur environnementale critique - limite entre bon et riche - Valeurs agronomiques critiques - limite entre pauvre et moyen, et, entre riche et très riche
 2 Si la culture est à carottes, le calcul est le P / (Al+Fe) 3- Sols Organiques, ISP 3: P / (Al+(S+Fe)) TP très pauvre, P pauvre, M moyen, MB moyen bor, B Bor, R riche, TR très riche

Besoins en chaux IVA 100%

 Besoins en chaux (t/ha) 17.0
 Type de chaux Dolomitique

Contrôle qualité

Valeurs attendues: 85 à 115 %

	pH	98.6	Na	
M.O.	101.4		S	
P	96.6	B	92.9	
K	97.1	Mn	95.0	
Ca	97.7	Cu	94.2	
Mg	95.0	Zn	94.0	
Al	95.5	Fe		

CEC et saturations en bases

CEC (meq/100 g)		20.3	B
Saturation (%)	Marge moy.		
Potassium	0.3 - 2.0	0.3	M
Calcium	25 - 60	2.7	P
Magnésium	1 - 10	0.6	P
Total des bases	10 - 90	3.6	P
Rapports	Marge moy.		
K/Mg	0.1 - 0.5	0.51	R
K/Ca	.01 - .06	0.11	TR
Mg/Ca	.03- 0.25	0.22	B
Sodium	(ppm)	7	
Ratio d'adsorption du sodium	< 5.0	0.56	

Autres résultats

N total (%)		C total (%)	
N-NO3 (ppm)		N-NH4 (ppm)	
Conductivité électrique (mmhos/cm)		Fer (ppm) 369	
Texture	Sable %	Limon %	Argile %
	54.7	31.2	14.1
Classe texturale L-S			
Type de sol		G3 - Léger	
Densité estimée	g/cm3	Moyenne	0.87
Porosité estimée	%	Basse	54.4
Perméabilité estimée		Perméable	
Coefficient de perméabilité estimée		Bon	30.00
Coefficient réserve eau utile (CRU) g eau / 100 g sol sec		Bon	14.00

Voir votre conseiller pour interprétation des résultats plus spécifique
 Résultats applicables aux échantillons soumis à l'analyse seulement. Ce document est à usage exclusif du client et est confidentiel, si vous n'êtes pas le destinataire visé, soyez avisé que tout usage, reproduction, ou distribution de ce document est strictement interdit. Ce certificat ne doit pas être reproduit, sinon en entier, sans l'autorisation écrite du laboratoire.

Remarques

Le sol est très sableux. La disponibilité du Mn et du Zn est faible. Attention aux déficiences en Cu, Zn.

Copyright 2007

No. d'envoi :

Bon de commande : AC01107678

No. Référence client :

Numéro du champ: Strati 3
 Numéro du labo: SO-0895435
 Date de réception: 06 nov 25
 Date du rapport: 04 déc 25
 Méthode: Extraction Mehlich 3
 Numéro d'accréditation: 459
 No. demande d'analyse : 308702

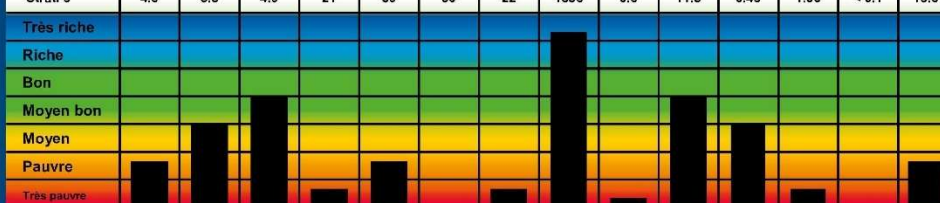
Provenance
 Avantis Coopérative
 100-500 route Carmeron
 Sainte-Marie
 G6E0L9
 Isabelle Bourque
 Échantillonné le: 28 oct 25

Échantillon
 Groupe Nadeau
 957, Rue Huppé
 Thetford Mines
 G6G6H8
 1059517
 Par : Isabelle Bourque

Résultat d'analyse

Base sèche

Culture prévue :

Méthode	Indication		Extraction Mehlich 3 Dosage ICP												
	AEL-1-SOL-006-007		AEL-1-SOL-003+AEL-1-EQP-328												
Éléments	pH		Matière organique	P	K	Ca	Mg	Al	P/Al ^{1-2,3}	Mn	Cu	Zn	B	S	
	eau	tampon													Phosphore
Unités			%	kg/ha				ppm	%	ppm					
Strati 3	4.6	5.5	4.9	21	89	80	22	1586	0.6	11.8	0.43	1.00	< 0.1	15.6	
															

1 P/Al Valeur environnementale critique - limite entre bon et riche - Valeurs agronomiques critiques - limite entre pauvre et moyen, et, entre riche et très riche

2 Si la culture est à carottes, le calcul est le P / (Al+Fe) 3- Sols Organiques, ISP 3: P / (Al+(S+Fe)) TP très pauvre, P pauvre, M moyen, MB moyen bor, B Bor, R riche, TR très riche

Besoins en chaux IVA 100%

Besoins en chaux (t/ha) 15.5
 Type de chaux Dolomitique

Contrôle qualité

Valeurs attendues: 85 à 115 %

	pH	98.6	Na	
M.O.	101.4	S		
P	96.6	B	92.9	
K	97.1	Mn	95.0	
Ca	97.7	Cu	94.2	
Mg	95.0	Zn	94.0	
Al	95.5	Fe		

CEC et saturations en bases

CEC (meq/100 g)		18.8	MB
Saturation (%)	Marge moy.		
Potassium	0.3 - 2.0	0.5	M
Calcium	25 - 60	0.9	P
Magnésium	1 - 10	0.4	P
Total des bases	10 - 90	1.9	P
Rapports	Marge moy.		
K/Mg	0.1 - 0.5	1.26	TR
K/Ca	.01 - .06	0.57	TR
Mg/Ca	.03- 0.25	0.45	TR
Sodium	(ppm)	5	
Ratio d'adsorption du sodium	< 5,0	0.56	

Autres résultats

N total (%)	C total (%)
N-NO3 (ppm)	N-NH4 (ppm)
Conductivité électrique (microsiemens/cm)	Fer (ppm)
Texture	Sable %
	Limon %
	Argile %
Classe texturale	L-S
Type de sol	G3 - Léger
Densité estimée g/cm3	Moyenne
Porosité estimée %	Basse
Perméabilité estimée	Perméable
Coefficient de perméabilité estimée cm/h	Bon
Coefficient réserve eau utile (CRU) g eau / 100 g sol sec	Bon
	30.00
	14.00

Voir votre conseiller pour interprétation des résultats plus spécifique

Résultats applicables aux échantillons soumis à l'analyse seulement. Ce document est à usage exclusif du client et est confidentiel, si vous n'êtes pas le destinataire visé, soyez avisé que tout usage, reproduction, ou distribution de ce document est strictement interdit. Ce certificat ne doit pas être reproduit, sinon en entier, sans l'autorisation écrite du laboratoire.

Remarques

Le sol est très sableux. La disponibilité du Mn et du Zn est faible. Attention à la déficience en Zn.

Copyright 2007

No. d'envoi :

Bon de commande : AC01107678

No. Référence client :

 Numéro du champ: Strati 4
 Numéro du labo: SO-0895436
 Date de réception: 06 nov 25
 Date du rapport: 04 déc 25
 Méthode: Extraction Mehlich 3
 Numéro d'accréditation: 459
 No. demande d'analyse: 308702


Provenance
 Avantis Coopérative
 100-500 route Carmeron
 Sainte-Marie
 G6E0L9
 Isabelle Bourque
 Échantillonné le: 28 oct 25

Échantillon
 Groupe Nadeau
 957, Rue Huppé
 Thetford Mines
 G6G6H8
 1059517
 Par: Isabelle Bourque

Résultat d'analyse

Base sèche

Culture prévue :

Méthode	Indication		Extraction Mehlich 3												
	AEL-1-SOL-006-007		Dosage ICP												
Nom méthode	AEL-1-SOL-006-007		AEL-1-SOL-003+AEL-1-EQP-328												
Éléments	pH		Matière organique	P	K	Ca	Mg	Al	P/Al ^{1-2,3}	Mn	Cu	Zn	B	S	
	eau	tampon													Phosphore
Unités			%	kg/ha				ppm	%	ppm					
Strati 4	4.6	5.7	4.2	37	16	25	7	1671	1.0	3.2	0.55	0.34	< 0.1	26.7	
															

1. P/Al Valeur environnementale critique - limite entre bon et riche. Valeurs agronomiques critiques - limite entre pauvre et moyen, et entre riche et très riche.

2. Si la culture est à carottes, le calcul est le P / (Al+Fe) 3. Sols Organiques, ISP 3: P / (Al+(S+Fe)) TP très pauvre, P pauvre, M moyen, MB moyen bon, B Bon, R riche, TR très riche

Besoins en chaux IVA 100%

 Besoins en chaux (t/ha) 12.8
 Type de chaux Dolomitique

Contrôle qualité

Valeurs attendues: 85 à 115 %

	pH	98.6	Na	
M.O.	101.4		S	
P	96.6	B	92.9	
K	97.1	Mn	95.0	
Ca	97.7	Cu	94.2	
Mg	95.0	Zn	94.0	
Al	95.5	Fe		

CEC et saturations en bases

CEC (meq/100 g)		16.6	MB
Saturation (%)	Marge moy.		
Potassium	0.3 - 2.0	0.1	P
Calcium	25 - 60	0.3	P
Magnésium	1 - 10	0.1	P
Total des bases	10 - 90	0.6	P
Rapports	Marge moy.		
K/Mg	0.1 - 0.5	0.76	TR
K/Ca	.01 - .06	0.34	TR
Mg/Ca	.03- 0.25	0.44	TR
Sodium	(ppm)	5	
Ratio d'adsorption du sodium	< 5.0	1.01	

Autres résultats

N total (%)		C total (%)	
N-NO3 (ppm)		N-NH4 (ppm)	
Conductivité électrique (µmhos/cm)		Fer (ppm)	175
Texture	Sable %	Limon %	Argile %
	74.7	11.1	14.2
Classe texturale	L-S		
Type de sol	G3 - Léger		
Densité estimée (g/cm3)	Moyenne	0.99	
Porosité estimée (%)	Basse	50.2	
Perméabilité estimée	Perméable		
Coefficient de perméabilité estimée (cm/h)	Bon	30.00	
Coefficient réserve eau utile (CRU) (g eau / 100 g sol sec)	Bon	14.00	

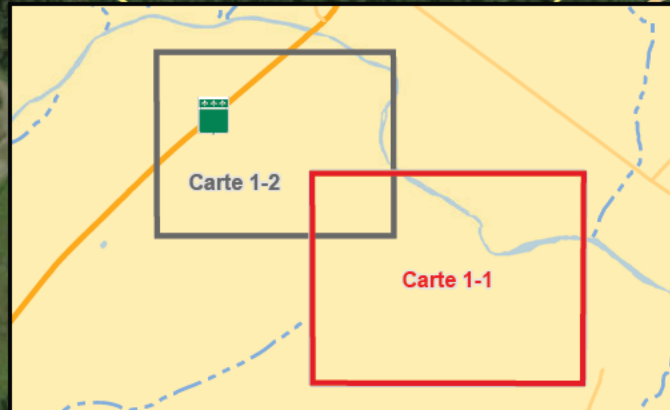
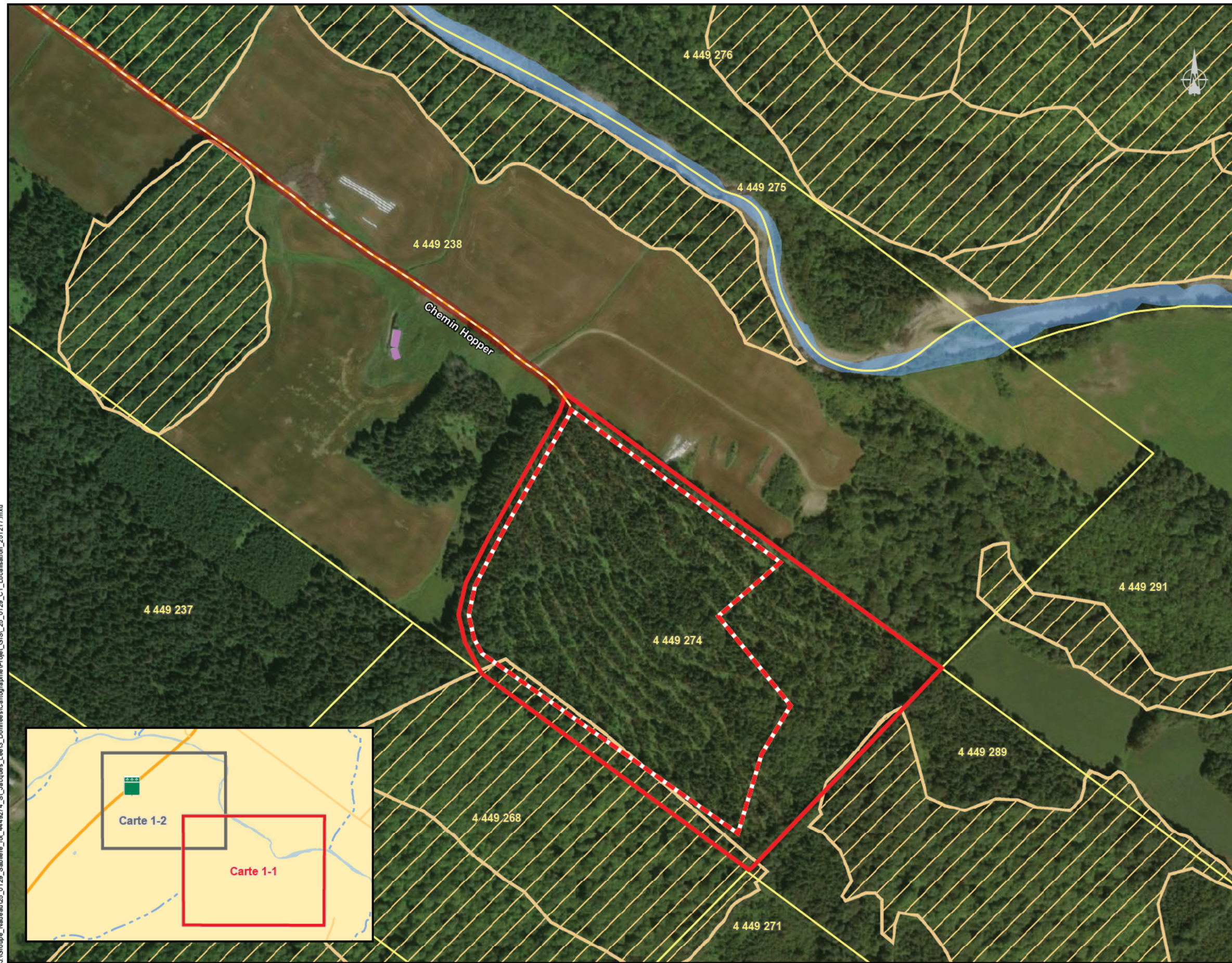
Voir votre conseiller pour interprétation des résultats plus spécifique

Résultats applicables aux échantillons soumis à l'analyse seulement. Ce document est à usage exclusif du client et est confidentiel, si vous n'êtes pas le destinataire visé, soyez avisé que tout usage, reproduction, ou distribution de ce document est strictement interdit. Ce certificat ne doit pas être reproduit, sinon en entier, sans l'autorisation écrite du laboratoire.

Remarques

Le sol est très sableux. La disponibilité du Mn et du Zn est faible. Attention à la déficience en Mn.

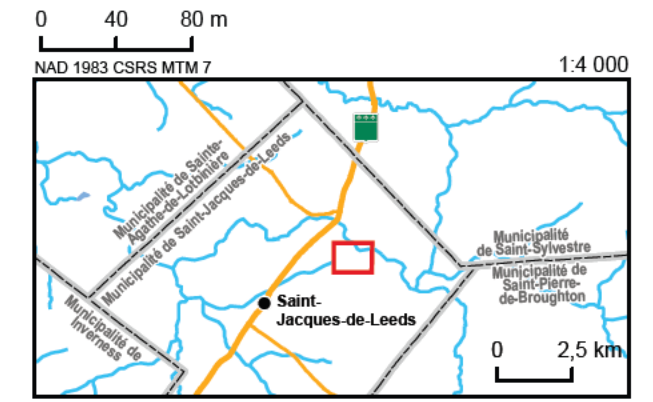
J:\Groupe_Nadeau\25_0129_Sablère_lot_4449274_St_Jacques_Lee\3_Donnees\Cartographie\Projet_GIS\25_0129_C1_Localisation_251217.mxd



Carte 1-1 Demande UNA - Exploitation d'une sablière

- Limite**
 - Propriété Périmètre : 1 409 m
Superficie : 12,06 ha
 - Aire en demande (7,7 ha)
 - Lot 4 449 274
- Infrastructure**
 - Chemin d'accès
 - Empreinte du chemin d'accès (1,2 ha)
 - Habitation
 - Batiment
- Végétation**
 - Potentiel acéricole
- Hydrographie**
 - Plan d'eau
- Réseau routier**
 - Route nationale / Route régionale

Source des données :
 Géobase du réseau hydrographique du Québec (GRHQ), MERN Québec, 2025-01
 Réseau routier, Adresse Québec, 2025-01
 Potentiel acéricole, CPTA, 2025-04
 World Imagery 0,5 cm, ESRI, 2024-08



Demande UNA - Exploitation d'une sablière

Demande UNA - Exploitation d'une sablière

Groupe Nadeau Inc.
 Projet : 25-0129-01

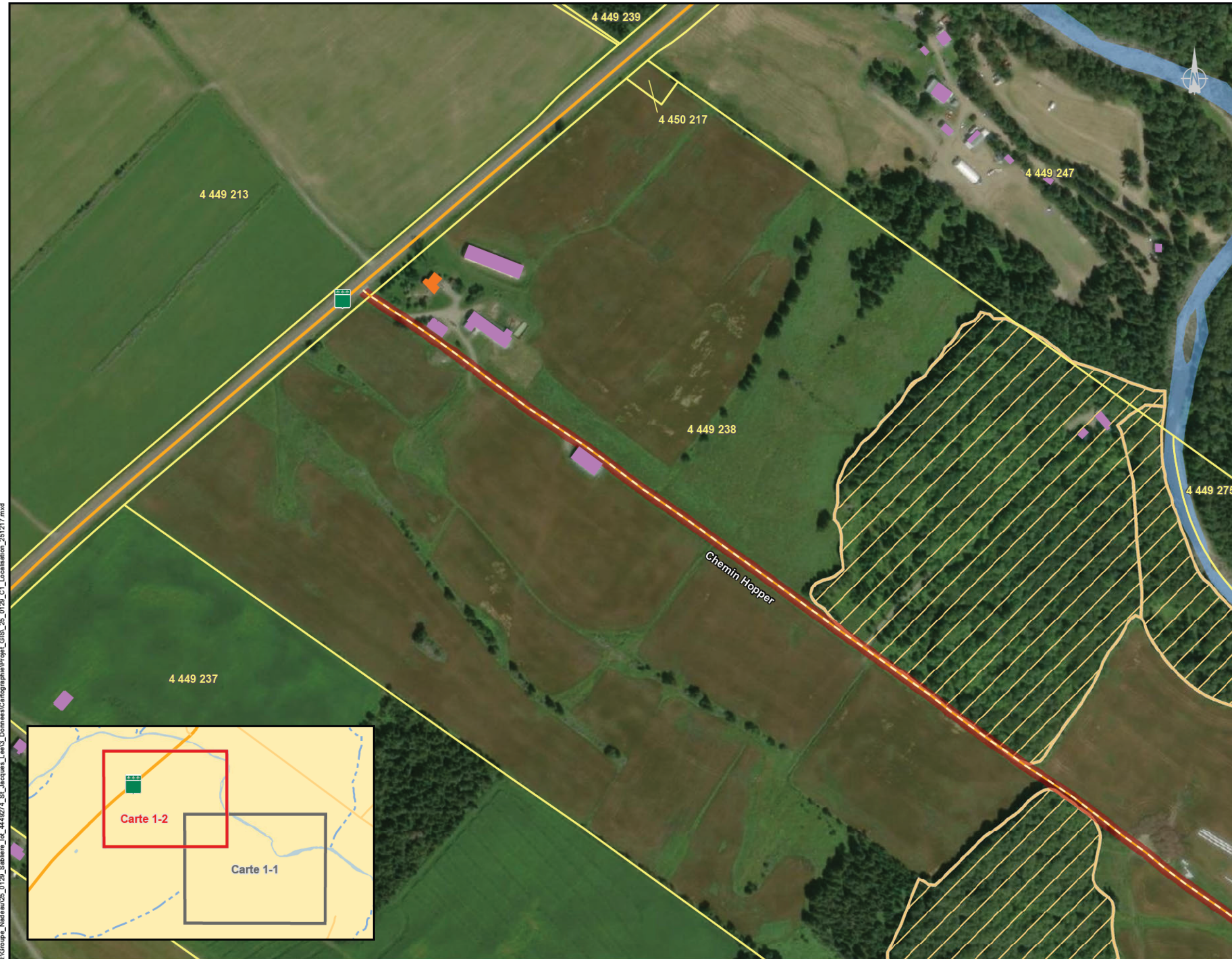


18 décembre 2025
 Approuvé par :
 Charles D. Delisle



Charles D. Delisle, ing. f.

Note : Cette carte n'a aucune valeur légale, seul un arpenteur-géomètre peut se prononcer sur l'exactitude des informations géographiques.



Carte 1-2 Demande UNA - Exploitation d'une sablière

- Limite**
 - Propriété *Périmètre : 1 409 m*
Superficie : 12,06 ha
 - Aire en demande (7,7 ha)
 - Lot **4 449 274**
- Infrastructure**
 - Chemin d'accès
 - Emprise du chemin d'accès (1,2 ha)
 - Habitation
 - Batiment
- Végétation**
 - Potentiel acéricole
- Hydrographie**
 - Plan d'eau
- Réseau routier**
 - Route nationale / Route régionale

Source des données :
Géobase du réseau hydrographique du Québec (GRHQ), MERN Québec, 2025-01
Réseau routier, Adresse Québec, 2025-01
Potentiel acéricole, CPTA, 2025-04
World Imagery 0,5 cm, ESRI, 2024-08



Demande UNA - Exploitation d'une sablière

Demande UNA - Exploitation d'une sablière

Groupe Nadeau Inc.
Projet : 25-0129-01



18 décembre 2025
Approuvé par :
Charles D. Delisle

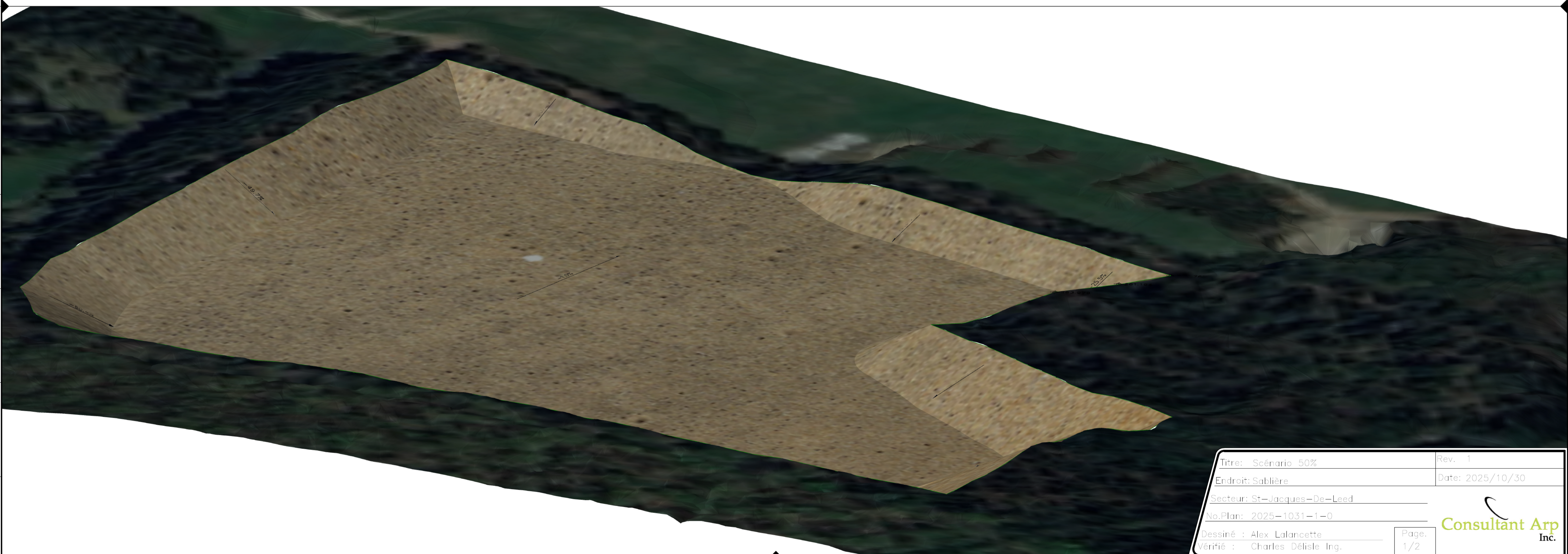
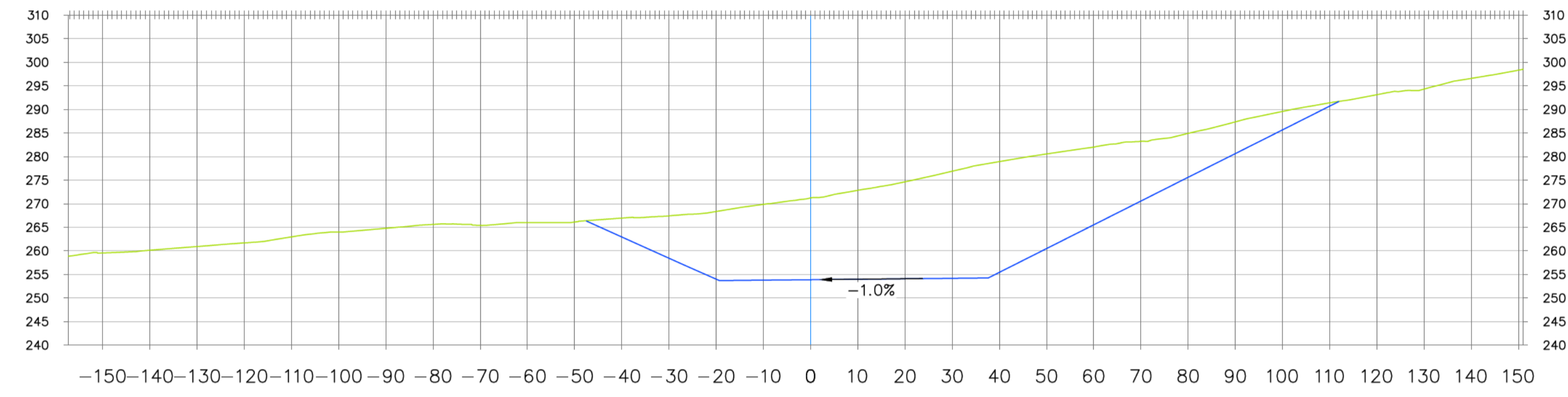
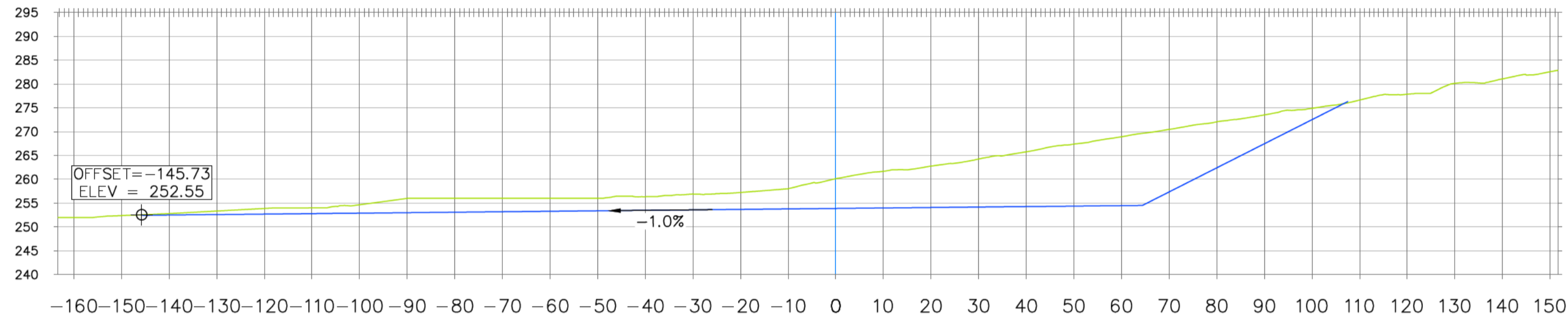
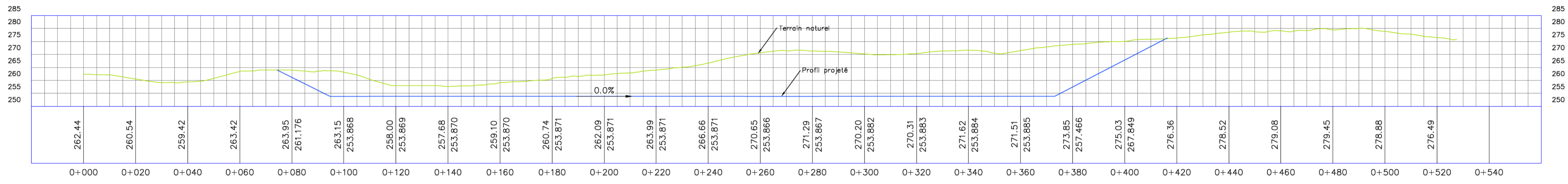


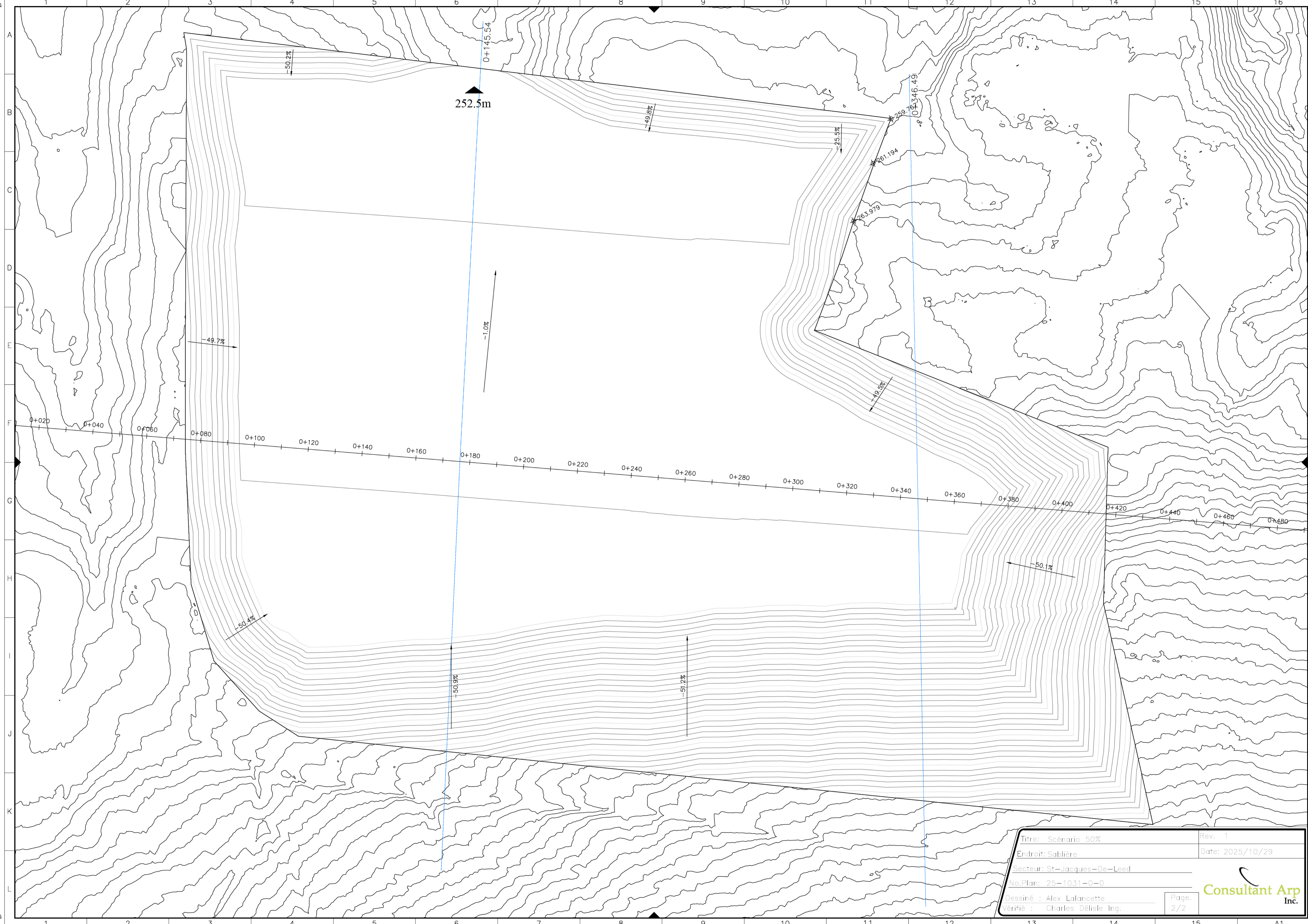
Charles D. Delisle, ing. f.

Note : Cette carte n'a aucune valeur légale, seul un arpenteur-géomètre peut se prononcer sur l'exactitude des informations géographiques.

I:\Groupe_Nadeau\25_0129_Sablère_lot_4449274_St_Jacques_Leeds\3_Donnees\Catégorie\Projet_GIS_25_0129_C1_Localisation_251217.mxd

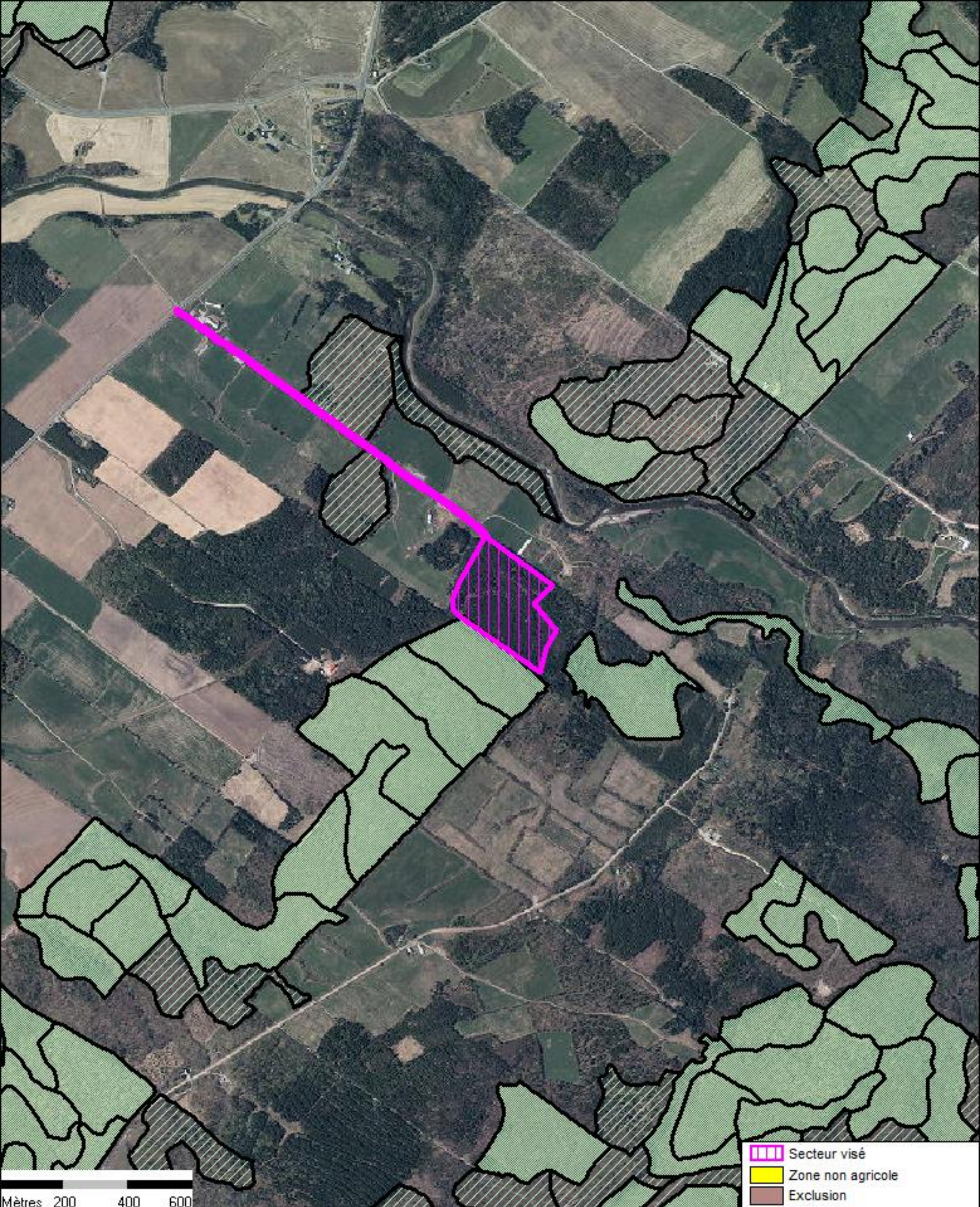
Axe principal





Titre: Scénario 50%		Rev. 1
Endroit: Sablière		Date: 2025/10/29
Secteur: St-Jacques-De-Leed		
No. Plan: 25-1031-0-0		
Dessiné : Alex Lalancette		Page: 2/2
Vérifié : Charles Déglise Ing.		





-  Secteur visé
-  Zone non agricole
-  Exclusion
-  Inclusion
-  Érable à sucre
-  Érable rouge

Mètres 200 400 600

Dossier: 453494
Saint-Jacques-de-Leeds (M) 31140
Orthophoto: WMS MERN 2020 Chaudiere 15cm (2020)

Échelle 1:15000

Commission de protection
du territoire agricole du Québec
Impression : 2026-04-17 08:40:00

Numéro inscription :	24 692 357	Circ. foncière :	Thetford
DHM de présentation :	2019-06-19 09:00		

Registre des mentions

ACTE DE VENTE SOUS SEING PRIVÉ FAIT À SAINT-HYACINTHE, LE 16
JUN 2019

Maurice DELISLE

19 JUN 2019

9:00
heure-minute

Ci-après appelé : « le vendeur »

et

24 692 357

Dave HARVEY et Isabelle BLAIS

Ci-après appelés : « les acheteurs »

1. OBJET

1.1 Le vendeur vend aux acheteurs avec garantie légale le lot numéro 4 449 274 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Thetford.

2.1 Un terrain boisé situé sur la route 269 Nord (rang 9) dans la municipalité de Saint-Jacques-de-Leeds, le tout tel qu'il se trouve présentement et avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, affectant ledit immeuble.

3. POSSESSION ET OCCUPATION

3.1 Les acheteurs prendront possession de l'immeuble à la date de la publication des présentes au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Thetford.

4. TITRE

4.1 Le vendeur est devenu propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis de Dame Germaine Ouellette au terme de l'acte de vente publié le 6 juillet 1977 au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Thetford sous le numéro 82912.

5. DÉCLARATION

5.1 Les parties déclarent être résidents du Canada au sens des lois fédérales et provinciales.

5.2 Les parties déclarent que l'immeuble faisant l'objet des présentes est un boisé en exploitation non enregistré et qu'il est situé dans une zone agricole.

5.3 Le vendeur ne conserve aucun droit d'aliénation sur un lot contigu au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

5.4, Le vendeur déclare que l'immeuble vendu est situé en arrière du lot 4 449 238 du cadastre du Québec et que ce lot est enclavé , mais qu'il bénéficie d'un droit de passage sur l'assiette de l'ancienne route du 9^e Rang de Saint-Jacques -de-Leeds aux termes de divers actes dont notamment une résolution du 19 septembre 1974 de l'ancienne Corporation municipale de Saint-Jacques-de-Leeds et d'actes de vente du fonds servant, actes publiés au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Thetford respectivement sous les numéros 37 524 et 21 246 101.

5.5 L'immeuble est libre et quitte de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque.

5,6 Toutes les taxes municipales et scolaires y compris les droits de mutation ont été payées à date et les parties ont fait entre eux les ajustements calculés au 1 juillet 2019.

6. PRIX

6.1 Le prix de vente est fixé à la somme de 36 000\$ que le vendeur reconnaît avoir reçu des acheteurs, dont quittance.

7. DÉCLARATIONS RELATIVES À LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (T.P.S.) ET DÉCLARATIONS RELATIVES À LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (T.V.Q.)

7.1 Les parties déclarent que l'immeuble faisant l'objet des présentes est situé dans une zone agricole dans la municipalité de Saint-Jacques-de-Leeds et est utilisé à des fins sylvicoles et qu'aucune taxe, TPS ou TVQ n'est payable.

8. MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE LA LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES

8.1 Le cédant et les cessionnaires aux présentes déclarent respectivement que :

8.2 Le prénom, nom et adresse du cédant sont : Maurice Delisle [REDACTED]

8.3 Le prénom, nom et adresse des cessionnaires sont :

8.3.1 Dave Harvey domicilié [REDACTED]

9.3.2 Isabelle Blais domicilié [REDACTED]

9.4 L'immeuble faisant l'objet des présentes est situé sur le territoire de la

municipalité de Saint-Jacques-de-Leeds.

9.5 Le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble selon le cédant et le cessionnaire est de 36 000\$.

9.6 Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation ou la valeur marchande au sens de l'article 1.1 de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières est de 32 970 \$

9.7 Le montant du droit de mutation est de 180 \$.

9.8 Il n'y a pas transfert à la fois d'un immeuble corporel et de meubles visés à l'article 1.01 de la loi.

SIGNATURES


Maurice Delisle, vendeur


Dave Harvey, acheteur


Isabelle Blais, acheteuse


DÉCLARATION D'ATTESTATION

Vente sous seing privé signée par le vendeur Maurice Delisle et les acheteurs Dave Harvey et Isabelle Blais.

Je, soussigné, Me Conrad Delisle, avocat, atteste :

1. J'ai vérifié l'identité, la qualité et la capacité des parties.
2. Le présent acte de vente traduit la volonté exprimée par les parties.
- 4 Le document est valide quant à sa forme.

ATTESTÉ À SAINT-HYACINTHE, LE 16 JUIN 2019.


Me Conrad Delisle avocat (numéro 1680714)
Adresse : 16 rue de la Presqu'isle, Varennes (Québec) J3X 1R3

Signatures numériques

Reproduction du nom du signataire du document numéro 24 692 357

Nom du signataire du document 24 692 357

Aucune signature

Je certifie que la réquisition présentée le 2019-06-19 à 09:00 a été inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Thetford sous le numéro 24 692 357.

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Acte	
Forme :	Sous seing privé	
Nature générale :	Vente	
Nom des parties :	Acheteur	Isabelle BLAIS Dave HARVEY
	Vendeur	Maurice DELISLE

Numéro inscription :	28 077 617	Circ. foncière :	Thetford
DHM de présentation :	2023-06-12 10:59		

Registre des mentions

VENTE

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS, ce huit juin
(2023-06-08)**

DEVANT Me Catherine RODRIGUE, notaire exerçant à Lyster, province de Québec, Canada.

COMPARAISSENT:

LA FERME MARIE-FRANCE ET GILLES CYR S.E.N.C., société en nom collectif immatriculée au registre des entreprises (Québec) le 2 février 1995 sous le numéro 3342292060, autrefois connu sous le nom de La Ferme Marie-France et Gilles Cyr enr., constatée aux termes d'un contrat de société reçu devant Me Alain Bolduc, notaire, le 12 février 1988 sous le numéro 2459 de ses minutes et d'une modification reçue devant Me Alain Bolduc, notaire le 9 décembre 2014 sous le numéro 13 326, ayant son siège social au 60, Route 269 Nord, Saint-Jacques-de-Leeds, Québec, G0N 1J0, Canada, dûment représentée par :

- **Gilles CYR**, [REDACTED]
- **Marie-France POMERLEAU**, [REDACTED]; et
- **Anthony CYR**, [REDACTED]

ces trois derniers étant dûment autorisés à agir aux fins des présentes étant les seuls associés de ladite société, lesquels agissent tant en cette qualité, que personnellement à toute fin que de droits.

Ci-après nommée: **LE VENDEUR;**

ET

Yvan MARTINEAU, producteur agricole, [REDACTED] Canada faisant affaires sous la dénomination sociale de **Les Entreprises YMart Enr.** tel qu'il appert de l'immatriculation au registraire des entreprises sous le numéro 2240577371.

Ci-après nommée: **L'ACQUÉREUR;**

Lesquels déclarent ce qui suit :

VENTE

Le vendeur vend à l'acquéreur les biens suivants, désignés « biens vendus », qui sont utilisés dans une entreprise agricole et acéricole située à Saint-Jacques-de-Leeds, savoir :

DESCRIPTION DES BIENS VENDUS

1- IMMEUBLE

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro **QUATRE MILLIONS QUATRE CENT QUARANTE-NEUF MILLE DEUX CENT TRENTE-HUIT (4 449 238)** du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de **Thetford**.

Avec bâtisses dessus construites, notamment résidence, remise, garage, étable, poulailler, hangar à machinerie, cabane à sucre, station de pompage et chalet, situé au 60, Route 269 Nord, Saint-Jacques-de-Leeds (Québec) G0N 1J0.

Étant ci-après appelé "l'immeuble".

La présente vente comprend les biens mobiliers et meubles meublants suivant se trouvant dans le chalet, savoir : bancs de comptoir, divan, lit et literie, table et chaises de cuisine, téléviseur, lesquels sont assujettis aux limitations de garantie mentionnées à l'avant-contrat.

2- ÉQUIPEMENT ET MATÉRIEL ROULANT

Inclus également dans la présente vente tout l'équipement acéricole et agricole relié à l'exploitation de l'entreprise sans aucune exception ni réserve de la part du vendeur, comprenant notamment et non limitativement le système de tubulure et les biens suivants, savoir :

1. Le matériel roulant, savoir :

- Tracteur New Holland, modèle T6030-Plus, année 2009, numéro d'identification Z8BD25058;
- Tracteur McCormick, modèle CX95 avec pelle, année 2004, numéro d'identification JJE2051557;
- Tracteur New Holland, modèle TC45D, année 2001, numéro de série G507921, numéro d'identification G507921;
- Remorque à balles rondes Pronovost, modèle P6812M, année 2010;
- 2 quatre roues Normand Tandem, 6 roues;
- Quatre roues Normand, 4 roues;
- Quatre roues plateforme;
- Remorque tandem, 18 pieds, année 2008, numéro d'identification 5JPBU23248P021643;
- Remorque à roche tandem 5 pieds par 10 pieds;

2. L'équipement, savoir :

- Presse New Holland BR 740, année 2004;
- Presse New Holland#316;
- Faucheuse Kuhn FC-300G, année 2000;
- Râteau Kuhn-GA 6000 double, année 2010;
- Enrobeuse balle ronde Pronovost P6200;

- Charrue Kverneland 3 versoirs, année 1985;
- Herse à disque International numéro 350, 32 disques;
- Semoir International #5100, année 1982;
- Souffleur à neige Pronovost 84 pouces;
- Évaporateur au bois (4X14) panes en acier inoxydable;
- 3 bassins en acier inoxydable (900, 600 et 400 gallons);
- Presse à sirop 7 pouces (pompe neuve);
- Osmose, 1 membrane – 600 gallons à l’heure;
- Pompe à vide et pompe de réserve;
- 18 barils de 35 gallons en acier inoxydable;
- Relâcheur avec pompe de transfert;
- Épandeur 185 New Holland (non fonctionnel);
- 2 faneurs (non fonctionnels);
- Pelle Komatsu (non fonctionnelle ni immatriculée);

et dont l’acquéreur déclare avoir pris connaissance à son entière satisfaction et s’en déclare satisfait pour l’avoir vu et examiné.

Par ailleurs, le vendeur s’engage à signer tous les documents requis pour effectuer le transfert de propriété desdits biens mobiliers, notamment les immatriculations auprès du bureau de la Société de l’assurance automobile du Québec (SAAQ).

3- CONTINGENT ACÉRICOLE

Les droits détenus par le vendeur dans un contingent de production acéricole relié à l’exploitation de l’immeuble présentement vendu émis par Les Producteurs et productrices acéricoles du Québec, lequel contingent est accordé pour sept mille quatre cent soixante-seize (7476) livres de sirop d’érable pour un nombre d’environ mille quatre cent soixante-sept (1467) entailles le tout tel que démontré au certificat de contingent émis au nom du vendeur et portant le numéro PPAQ 4565. Le vendeur déclare avoir effectué l’inventaire de l’érablière et le contour GPS de cette érablière auprès des Producteurs et productrices acéricoles du Québec.

Est toutefois exclus de la présente vente, les inventaires et le sirop d’érable produit pour l’année deux mille vingt (2023) et avant les années antérieures.

Le vendeur s’engage à signer tous les documents requis et nécessaires afin d’effectuer le transfert dudit contingent acéricole au nom de l’acquéreur. Le vendeur accepte que les sommes payées ce jour par l’acquéreur seront conservées en fidéicommiss par le notaire soussigné jusqu’à ce que ce dernier ait obtenu une confirmation des Producteurs et productrices acéricoles du Québec que ledit contingent acéricole a été transféré au nom de l’acquéreur.

Ainsi que le tout se trouve présentement, sans exception ni réserve de la part du vendeur et dont l’acquéreur se déclare satisfait pour l’avoir vu et examiné et pour le bien connaître.

SERVITUDE

Le vendeur déclare que l'immeuble n'est l'objet d'aucune servitude, à l'exception des servitudes suivantes :

- a) Avec et en faveur de l'ancien lot 15A rang 9, les droits à une source située sur l'immeuble appartenant à Joseph Bélanger ou représentants, le tout tel que plus amplement détaillé à l'acte reçu devant Me Rodolphe Martel, notaire le 30 août 1949 et publié à la circonscription foncière de Thetford le 3 septembre 1949 sous le numéro 20 822.
- b) Sujet l'ancien lot 15A rang 9 à une servitude réelle et perpétuelle d'utilité publique en faveur de The Shawinigan Water and Power Company le tout tel que plus amplement détaillé à l'acte reçu devant Me Oscar Bourgault, notaire, le 11 mars 1938 et publié à la circonscription foncière de Thetford le 4 avril 1938 sous le numéro 7196.
- c) Sujet l'ancien lot 15B rang 9 à une servitude réelle et perpétuelle d'utilité publique en faveur de The Shawinigan Water and Power Company le tout tel que plus amplement détaillé à l'acte reçu devant Me Oscar Bourgault, notaire, le 11 mars 1938 et publié à la circonscription foncière de Thetford le 4 avril 1938 sous le numéro 7197.
- d) Entre les anciens lots 15A et 15B du rang 9 du canton de Leeds a déjà existé une route qui est maintenant fermée. La corporation municipale de Saint-Jacques-de-Leeds aurait, par une résolution en date du 3 septembre 1974, cédé à Lionel Cyr (aujourd'hui La ferme Marie-France et Gilles Cyr s.e.n.c.), alors propriétaire desdits lots 15A ptie et 15B ptie, l'assiette dudit chemin à la condition que le propriétaire d'une autre partie dudit lot 15A ait droit de passage dans l'ancien chemin pour communiquer sur la route Craig, le tout tel que relaté aux termes de l'acte de vente par Lionel Cyr à Gilles Cyr le 10 décembre 1980 et publié à la circonscription foncière de Thetford sous le numéro 96690.

Le vendeur déclare que l'immeuble est sujet aux droits d'Hydro-Québec d'occuper une partie de la propriété vendue aux fins d'installer et d'entretenir ses équipements nécessaires à l'exploitation de la ligne de distribution d'électricité, le tout conformément aux *Conditions de services d'électricité* approuvées par la Régie de l'énergie.

ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis de Gilles Cyr et Marie-France Pomerleau aux termes d'un acte de déclaration d'apport reçu devant Me Alain Bolduc, notaire, le 12 février 1988 et publié dans la circonscription foncière de Thetford le 15 février 1988, sous le numéro 117 952.

GARANTIE

Cette vente est sans aucune garantie de qualité concernant tous défauts cachés ou vices de qualité affectant l'immeuble y compris l'installation septique, sans aucune garantie de contenance et de superficie, le tout aux risques et périls de l'acquéreur. Également, en ce qui concerne les biens mobiliers inclus dans la présente vente, le vendeur ne fournit aucune garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acquéreur.

DOSSIER DE TITRES

Le vendeur ne s'engage à remettre à l'acquéreur que les titres en sa possession. Il ne fournira aucun certificat de localisation ou arpentage.

POSSESSION

L'acquéreur devient propriétaire des biens vendus à compter de ce jour, avec possession immédiate et occupation de l'immeuble à compter des présentes.

DÉCLARATIONS DU VENDEUR

Le vendeur fait les déclarations suivantes et s'en porte garant:

1. L'immeuble est libre de toute hypothèque, redevance, priorité, location ou charge quelconque, SAUF :

- Acte d'hypothèque par La Ferme Marie-France et Gilles Cyr s.e.n.c. à la Caisse Desjardins de la Région de Thetford, reçu devant Me Alain Bolduc, notaire et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Thetford, sous le numéro 21 247 287, laquelle hypothèque sera remboursée à même le produit de la présente vente et radiée à la charge du vendeur;
- Bail de location en faveur de Pur Soyer inc. d'un local d'environ 30 pieds par 30 pieds situé au 1^{er} étage d'un bâtiment sis sur l'immeuble vendu à des fins d'atelier de production relatif à l'asclépiade, lequel bail se termine le 1^{er} décembre 2024 et est renouvelable pour une période additionnelle de 24 mois et dont le loyer mensuel est actuellement au montant de 878,90\$ plus taxes, le tout tel que plus amplement décrit aux termes de l'acte de bail intervenu entre le vendeur et Pur Soyer inc. signé le 1^{er} décembre 2020.

2. Les biens mobiliers faisant partie de la présente vente lui appartiennent et sont libres de toute priorité, de toute hypothèque et autres charges, de tout contrat de location et de vente conditionnelle et de vente à tempérament, à l'exception de:

Une hypothèque conventionnelle sans dépossession consentie par La Ferme Marie-France et Gilles Cyr s.e.n.c. en faveur de la Caisse Desjardins de la Région de Thetford inscrite au registre des droits personnels et réels mobiliers (RDPRM) le 11 décembre 2014 sous le numéro 14-1153296-0001, laquelle sera remboursée à même le produit de la présente vente et radiée à la charge du vendeur.

3. Tous les biens ont été acquis depuis plus de quinze jours;

4. Il n'y a aucune autre servitude que celles déjà mentionnées.

5. Tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation jusqu'au vingt-neuf (29) juin deux mille vingt-trois (2023) quant aux taxes municipales et jusqu'au trente (30) juin deux mille vingt-trois (2023) quant aux taxes scolaires.

6. Tous les droits de mutation ont été acquittés.
7. Qu'il a été, lui-même ou par l'intermédiaire d'un tiers, en possession paisible, continue, publique et non équivoque de l'immeuble faisant l'objet de la présente vente et que personne n'a contesté les limites de son droit de propriété.
8. L'immeuble n'est pas assujéti à une clause d'option ou de préférence d'achat dans tout bail ou autre document.
9. Il n'a reçu aucun avis d'une autorité compétente à l'effet que l'immeuble n'est pas conforme aux lois et règlements en vigueur.
10. L'immeuble ne fait pas 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 ne déroge pas aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement.
12. Il est une personne morale résidente canadienne au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* et au sens de la *Loi sur les impôts* et il n'a pas l'intention de modifier cette résidence. Il est en mesure de fournir un certificat de régularité de l'autorité qui le gouverne et il a valablement acquis et a le pouvoir de posséder et de vendre l'immeuble sans autres formalités que celles qui ont déjà été observées.
13. Tous les accessoires transférés aux présentes, s'il en est, les appareils de chauffage et d'électricité et autres accessoires du même genre lui appartiennent en toute propriété et sont libres de toutes charges et liens quelconques, sous réserve du réservoir de propane qui est loué.
14. L'immeuble n'est pas desservi par les services municipaux d'égout et d'aqueduc. Le vendeur déclare que l'immeuble est alimenté en eau potable par un puits de surface situé dans les limites de l'immeuble vendu et les eaux usées étant déversées dans une fosse scellée également située dans les limites de l'immeuble.
15. Le vendeur déclare que l'immeuble n'a été l'objet dans les trois mois précédant la date des présentes, d'aucune réparation ou modification dont le coût n'ait été entièrement payé.
16. Le vendeur garantit à l'acquéreur que les biens vendus sont dans le même état que lorsque l'acquéreur les a vus, ils n'ont été l'objet d'aucune modification, altération et transformation ni n'ont subi aucun acte de vandalisme ou autre qui aurait pu dégrader leur valeur.
17. Le vendeur déclare que tout travaux qui auraient pu être exécutés à l'immeuble depuis qu'il en est propriétaire ont fait l'objet d'un permis émis par les autorités compétentes chaque fois que tel permis était requis, et ont été exécutés en conformité des règlements municipaux en vigueur.

18. Il n'y a aucune procédure judiciaire en cours pouvant affecter l'immeuble.

19. Le vendeur garantit à l'acquéreur qu'il n'a effectué aucun travail forestier ou mise en valeur de fonds forestier subventionné par une autorité gouvernementale et dont lui ou un propriétaire antérieur se serait engagé à ne pas effectuer de coupe de bois ou de plantation avant l'expiration d'un délai qui ne serait pas encore expiré.

20. L'immeuble présentement vendu n'est pas un bien patrimonial classé ni un bien archéologique et n'est pas situé dans une aire de protection ni dans un paysage culturel patrimonial et non plus dans un site patrimonial selon la *Loi sur le patrimoine culturel*.

Relativement à l'entreprise vendue, le vendeur fait les déclarations suivantes et s'en porte garant:

1. Il est le seul propriétaire de l'entreprise;
2. Aucune procédure judiciaire contre l'entreprise ou contre le vendeur relativement à son entreprise n'est en cours;
3. Il ne cherche pas à se rendre insolvable par la présente opération et celle-ci n'aura pas pour effet de le rendre insolvable ou de nuire à ses créanciers.
4. L'entreprise est exploitée en conformité avec les lois et règlements en vigueur et est en tout point conforme aux règlements municipaux, provinciaux, fédéraux et autres différentes lois ou ordonnances actuellement en vigueur et régissant une telle entreprise et confirme de plus n'avoir reçu aucun avis de défaut ou de non-conformité de quelque nature que ce soit contredisant cette déclaration.
5. Il n'est pas en défaut envers les Producteurs et productrices acéricoles du Québec.

Le vendeur fait ces déclarations solennelles les croyant consciencieusement vraies et sachant qu'elles ont la même force et effet que si elles étaient faites sous serment.

OBLIGATIONS

En considération de la présente vente, l'acquéreur s'oblige à:

1. Prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction et l'acquéreur reconnaissant également qu'il est de sa responsabilité de vérifier 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 du trente (30) juin deux mille vingt-trois (2023) pour les taxes municipales et à compter du premier (1^{er}) juillet deux mille