

CAHIER D'INFORMATIONS



BIENVENUE!

VOISIN DU 2419, ROUTE 202

Franklin, Québec

35,70 ha : à soustraire la résidence du 2419 route 202 et 5000 m.c de droit acquis,
la demande est en procédure auprès d'arpenteur

Superficie : 35,20 hectares ou 86,98 acres ou 102,95 arpents



Cadastres : 5 621 992, 5 621 991, 5 621 990, 5 621 989 et 5 620 475 cadastres du Québec, circonscription foncière de Châteauguay

Description sommaire :

±6,50 ha en verger exploité, ±1,50 ha en terrain cultivable sans pommier et emplacement agricole ainsi que ±27,70 ha en boisé mixte et d'érablière

Pommiers : 5376 arbres (Jersey mac, Polared, Lobo, McIntosh, Spartan, Empire, Golden rush, Honeycrisp)

Érables : 1465 entailles

Bâtiments : 2 entrepôts + remise pesticide (à soustraire résidence et 5000 m.c.)

Idéal pour un investisseur agricole souhaitant étendre sa production ou pour un gentleman farmer cherchant verger, érablière et espace agricole avec infrastructures prêtes à l'emploi.

Prix : 1 500 000,00 \$ + taxes

Cette propriété vous intéresse ? Contactez-moi : 819.620.8585 - courtier@dyanecotnoir.com

DYANE COTNOIR
DA Courtier immobilier agréé commercial
L'Actio Inc. Agence immobilière

Depuis 1988
Les transactions agricoles :
MON CHAMP D'EXPERTISE!

**COURTAGE ET SERVICES IMMOBILIERS
ACHAT ET VENTE DE FERMES**

819 620 8585 | courtier@dyanecotnoir.com
dyanecotnoir.com

Obtenez le MEILLEUR PRIX!

Achat et vente de bien immobilier agricole ou commercial

L'expérience fait la différence!

PRÉSENTATION DE LA PROPRIÉTÉ

FONDS DE TERRE AGRICOLE (VERGER) ET ACÉRICOLE AVEC BÂTIMENTS | UNE OPPORTUNITÉ.

Superficie de **35,2 ha**, dont 6,5 ha de verger exploité et 27,7 ha de boisés/érablière. Terrain fertile, légèrement en pente, avec drainage naturel et irrigation complète via puits artésien.

Le verger compte des **pommiers semi-nains et nains** de variétés prisées (Golden Russet, McIntosh, Cortland, Honeycrisp, Empire). Site acéricole existant avec **1 465 entailles et potentiel excédentaire**, sentiers forestiers utilisés pour ski de fond.

Bâtiments agricoles fonctionnels (+ une maison mobile):

Entrepôt réfrigéré et remise (1975)

- Superficie au sol : 237 m²
- Hauteur : 3,66 m
- Structure bois, murs et toit en tôle
- Électricité 200 A
- Section réfrigérée pour pommes
- Remise et abri compresseur
- Toiture refaite il y a ±20 ans
- Non chauffé (sauf section isolée)

Entrepôt avec atelier isolé et chauffé (2012)

- Superficie au sol : 341 m²
- Structure bois, revêtement tôle/bois
- Électricité 200 A
- Atelier isolé chauffé (plancher radiant)
- Entrepôt réfrigéré avec évaporateurs
- Compresseurs, mezzanine et abris latéraux

✓ Idéal pour :

- ✓ Relance ou expansion d'un verger
- ✓ Production acéricole accrue
- ✓ Projet agrotouristique ou récréotouristique
- ✓ Diversification agricole
- ✓ Exploitation forestière durable

✓ Forces majeures :

- ✓ Irrigation complète et puits artésien
- ✓ Contingent acéricole important
- ✓ Bâtiments fonctionnels
- ✓ Terrain diversifié et exploitable
- ✓ Potentiel d'expansion acéricole

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

FONDS DE TERRE

- Numéros de lots : 5 621 992, 5 621 991, 5 621 990, 5 621 989 et 5 620 475
- Superficie : 35,20 hectares, dont ±6,50 en verger exploité, ±1,50 en terrain cultivable sans pommier et emplacement agricole ainsi que ±27,70 en boisé mixte et d'érablière
- Superficie nette cultivable : 6,90 hectares
- Sol : Terrain marécageux, Gravier Franklin, Gravier caillouteux phase rocheuse Franklin
- Classe de sol 7WP et 4FPM
- Topographie : Pente descente de ±2%
- Condition de fertilité : Bonne pour les vergers
- Drainage : Superficiel naturel avec section avec drainage correctif seulement
- Améliorations à la terre :
 - Puits artésien (325' de profondeur) ;
 - Ligne électrique de 27 000 volts (vers la station de pompage) ;
 - Chemin de ferme et aire de circulation en gravier ;
 - Conduite d'irrigation souterraine de 2" de diamètre (vers Saint- Antoine);
 - Système d'irrigation pour l'ensemble des parcelles en verger.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES :

- Les variétés de pommiers implantés sont principalement constituées de:
 - Implantation de type semi-nain (âgé): Golden Russet, McIntosh, Lobo, Paulared ;
 - Implantation de type nain (±1,3ha en 2016): Cortland et Spartan ;
 - Implantation de type nain (±1,40ha en 2015) : Cortland, Honeycrisp, Empire et Spartan;
- Le lopin en verger localisé derrière la maison mobile et le petit lopin en pointe voisin du lot 5 620 957 furent abattus dans leur intégralité;
- Plantations de pommier avec un système de poteaux et tuteurage avec fil de fer;
- Le nombre d'entailles du site 2 est estimé à 1465 entailles. Le contingent total 2025 est de 63 114 livres de sirop (voir certificat de contingent dans cahier Production acéricole). La superficie en érablière exploitée prise en considération dans le cadre de notre évaluation est établie en accordant une densité de 220 entailles/ha et se composerait d'une forte proportion d'érables rouges;
- Le potentiel acéricole excédentaire serait de 2 000 entailles;
- Certains sentiers forestiers servent de pistes de ski de fond durant l'hiver;
- La valeur du système d'irrigation du verger avec le puits artésien est implicitement incluse dans la valeur retenue du verger.

*****Voir plan du registre foncier officiel dans les documents annexés.**

BÂTIMENTS**Entrepôt n° 1 (construction ± 1975, superficie au sol de 237,24m² - superficie utile de 210,45m²):**

- 1 étage
- Hauteur : 3,66 m
- Dimensions au sol : 7,32m x 26,82m, 2,44m x 5,79m et de 3,66m x 7,32m
- Fondations et plancher de béton et terre
- Charpente de bois
- Murs extérieurs, toit : tôle
- Porte à charnière
- Finition intérieure de contreplaqué et sans finition - Finition de ripe pressée et isolant apparent
- Électricité : 200 ampères, 120/240 volts
- Sans chauffage : isolation d'autrefois dans la section entrepôt à pommes seulement.

Informations complémentaires :

- Une section entrepôt réfrigérée à pommes âgée - 7,32 m x 14,63 m avec les évaporateurs;
- Une section remise de 7,32 m x 12,19 m sans finition intérieure ;
- Une section abri compresseur de 2,44m x 5,79m avec le compresseur 5HP;
- Toiture de la section entrepôt refaite il y a ±20 ans suite à un effondrement.

**Entrepôt n° 2 (construction ± 2012, superficie au sol de 341,53m² :**

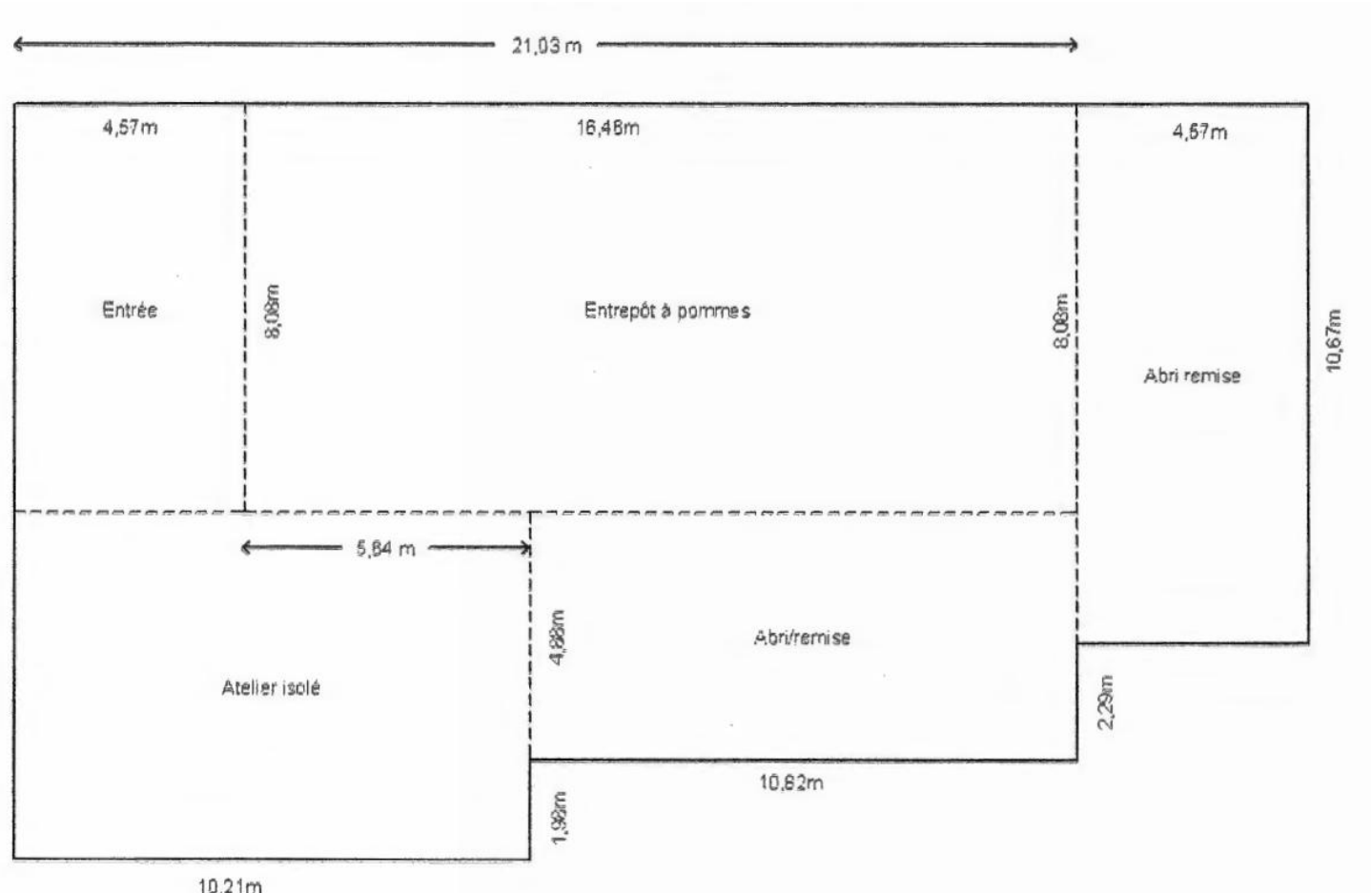
- 1 étage
- Hauteur : 2,44 m à 3,66 m
- Dimensions au sol : 8,08 m x 21,03 m, 4,57 m x 10,67 m, 6,86 m x 10,21m et de 4,88 m x 10,82 m
- Fondations de béton et sans fondation, plancher de béton et terre
- Charpente de bois
- Murs extérieurs de tôle et bois

- Toit de tôle
- Portes articulées et de service
- Finition intérieure partielle en contreplaqué, « tentest » et ripe pressée
- Électricité : 200 ampères, 120/240 volts
- chauffage: radiant au plancher dans la section atelier seulement, isolée $\pm 85\%$

Informations complémentaires :

- Une section entrée de 4,57 m x 8,08 m avec 2 compresseurs de réfrigération de $\pm 3\text{hp}$ chacun;
- Une section entrepôt à pommes réfrigéré âgé de 8,08 m x 16,46 m avec 4 évaporateurs ;
- Une section atelier isolé de 6,86 m x 10,21 m avec porte articulée électrique de 3,05 m x 3,66 m, 1 chauffe-eau de 40 galons;
- Une section abri latéral de 4,88 m x 10,82 m ;
- Une section abri/remise de 4,57 m x 10,67 m avec une mezzanine de 3,66 m x 4,57 m.

Croquis entrepôt 2 :



Remise pesticides (construction inconnue ± 5 à 7 ans, superficie au sol de 13,40m) :

- 1 étage
- Hauteur : ± 2,74 m
- Dimensions au sol : 3,66 m x 3,66 m
- Dalle de béton
- Charpente de bois
- Murs extérieurs et toit de tôle
- Portes à charnières
- Aucune finition intérieure
- Sans chauffage et sans isolation



PRENDRE NOTE :

Les superficies, dimensions et les quantités indiquées dans ce document sont approximatives.

PHOTOS SITE 2



ADDENDA VOISIN DU 2419, ROUTE 202

Ce cahier d'informations a été conçu pour présenter l'entreprise ayant place d'affaire au VOISIN DU 2419, ROUTE 202 Franklin Centre (Québec). Ce cahier est offert à titre indicatif seulement. Il ne peut donc offrir aucune garantie de quoi que ce soit. Ce cahier d'informations ne pourra en aucun cas être reconnu comme un élément faisant partie d'une vente ou de quelques engagements/contrats que ce soit.

VEUILLEZ PRENDRE NOTE :

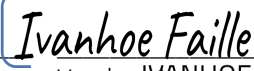
- Déclaration du vendeur DV : _____ N/A _____. Le document doit être signé lors de la présentation d'une offre d'achat;
- Étant donné la nature des opérations de cette propriété (commerciale, agricole, forestière ou autre), **la transaction peut être taxable, en tout ou en partie, selon les lois en vigueur au Québec.** Voir avec votre notaire et/ou comptable et/ou fiscaliste;
- La répartition du prix de vente sera établie entre les parties et/ou par leurs comptables et sera remise au notaire instrumentant la vente;
- S'il y a un crédit de taxes MAPAQ, la réduction est incluse dans le montant des taxes;
- **La propriété est vendue selon le cadastre municipal pour la superficie et les mesures, sans garantie de contenance.** Aucun certificat de localisation et/ou de piquetage ne sera fourni pour la vente de cette propriété. L'acheteur est au courant et s'en déclare satisfait;
- **Aucun document ne garantit la superficie en culture et le drainage:** la propriété est vendue telle que vue et sans garantie de superficie en culture et drainage;
- **Aucun document, sauf ceux en possession du vendeur, ne seront remis à l'acheteur (la propriété est vendue sans garantie légale, aux risques et périls de l'acheteur);**
- **Concernant le(s) puits : aucun document de conformité, aucune facture ou autre concernant ne sera remis.** Cette installation est vendue telle quelle, sans garantie légale, aux risques et périls de l'acheteur. Les tests concernant la quantité et la qualité de l'eau sont à faire par l'acheteur s'il le désire. (Remplir formulaire EAU pour test avec le courtier lors de la promesse d'achat);
- **Installation septique : vendue telle quelle, sans document de conformité.** L'acheteur accepte l'installation septique dans son état actuel à son entière satisfaction, à ses risques et périls, et renonce à tous recours contre le vendeur à ce sujet;
- Servitude(s) : aucune ou VOIR DOCUMENT EN ANNEXE.
- L'acheteur reconnaît **que cette propriété soit située dans une zone agricole** et qu'elle soit assujettie à certaines dispositions de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles;
- En ce sens, **l'acheteur est entièrement responsable de s'assurer de la faisabilité de son ou ses projets qu'il entend faire avec la propriété ci-haut mentionnée.** Celui-ci est l'unique responsable d'obtenir la confirmation que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux lois et aux dispositions pertinentes en matière de zonage et autres, soit avec la municipalité et/ou les instances légales et/ou les autorités compétentes. Le vendeur ainsi que le courtier se dégagent de toutes responsabilités.

Dégagement de responsabilité :

- Le courtier immobilier inscripteur ne pourra être poursuivi légalement pour toutes omissions involontaires, vices cachés ou défauts non apparents lors de l'inspection;
- Le courtier immobilier inscripteur ne sera pas tenu de comparaître à la Cour pour toutes questions relevant de ce rapport ou pour tout litige pouvant survenir entre un acheteur éventuel et les propriétaires actuels;
- Le courtier immobilier inscripteur ne pourra être poursuivi en justice pour aucune raison découlant de son mandat.

SIGNATURES :

Par la présente, vendeur(s) et acheteur(s) attestent avoir pris connaissance de cet ADDENDA et s'en déclarent satisfaits :

		 Ivanhoe Faille	02/14/26
Acheteur 1	Date	Vendeur IVANHOE FAILLE	Date
Acheteur 2	Date	Vendeur 2	Date



Cadastrés : 5 621 992, 5 621 991, 5 621 990, 5 621 989 et 5 620 475 cadastrés du Québec, circonscription foncière de Châteauguay

Description sommaire :

±6,50 ha en verger exploité, ±1,50 ha en terrain cultivable sans pommier et emplacement agricole ainsi que ±27,70 ha en boisé mixte et d'érable

Pommiers : 5376 arbres (Jersey mac, Polared, Lobo, McIntosh, Spartan, Empire, Golden rush, Honeycrisp)

Érables: 1465 entailles

Bâtiments : 2 entrepôts + remise pesticide (à soustraire résidence et 5000 m.c.)

LISTE DES INCLUSIONS

VOISIN DU 2419, ROUTE 202 (à soustraire résidence et 5000 m.c.)

- Tubulure, maîtres lignes (± 2005) et chutes (récentes) pour 1 600 entailles, avec ligne souterraine
- Station de pompage avec entrée de 100 ampères (bâtiment à remplacer)
- Citerne extérieure isolée en acier inoxydable de 2 200 gallons
- Pompe à vide DeLaval, moteur 5hp
- Relâcheur COI 122-406, 2009 (bon pour 2 500 entailles)

69010
MUNICIPALITE DE FRANKLIN
1670, ROUTE 202
FRANKLIN, QC J0S 1E0

(450) 827-2538

MUNICIPALITE DE FRANKLIN

Période d'imposition du 2025-01-01 au 2025-12-31

Adresse

2419-2429 ROUTE 202

Matricule 7489 32 8313 00 0000

Cadastre(s) et numéro(s) de lot

5621992,5621991,5621990,5621989,5620475

N° compte	Date	N° certificat
001598	2025-01-30	

COMPTE DE TAXES MUNICIPALES 2025

Propriétaire(s)

2419 ROUTE 202
FRANKLIN
J0S 1E0

Détail des taxes

Description de la taxe	Référence	Base d'imposition	Valeur imposable	Taux	% taux	Montant
FON. GEN.						
GE - TAXE AGRICOLE	432-2024	EVALUATION	637 300	.0038000	100	2 421,74
GE - APRIA	429-2023	EVALUATION (AU 100 \$)	1 360 500	.0000600	46,844	38,24
RE - REG 386 CAMION INC	429-2023	UNITE	1	10.86	46,844	5,09
GE - REG 363	432-2024	EVALUATION (AU 100 \$)	1 360 500	.0000320	46,844	20,40
GE - AQUEDUC-ÉGOÛT ENS	429-2023	EVALUATION (AU 100 \$)	1 360 500	.0000088	46,844	5,61
PCTFA		EXPLOITAT. AGRICOLE				-2 078,06
<hr/>						
FON. GEN.						
GE - TAXE FONCIERE GENE	432-2024	EVALUATION	723 200	.0048750	100	3 525,60
RE - ORDURES ET RECYCLA	432-2024	LOGEMENT	2	210.00	100	420,00
GE - APRIA	429-2023	EVALUATION (AU 100 \$)	1 360 500	.0000600	53,156	43,39
RE - REG 386 CAMION INC	429-2023	UNITE	1	10.86	53,156	5,77
GE - REG 363	432-2024	EVALUATION (AU 100 \$)	1 360 500	.0000320	53,156	23,14
GE - AQUEDUC-ÉGOÛT ENS	429-2023	EVALUATION (AU 100 \$)	1 360 500	.0000088	53,156	6,36

G: Taxe foncière pouvant être acquittée en plusieurs versements, selon la loi

R: Taxe autre que foncière ou compensation pouvant être acquittée, selon un règlement local, en plusieurs versements

U: Taxe ou compensation ne pouvant être payée en plusieurs versements

E: Taxe imposable s'appliquant à tous les immeubles imposables de la municipalité

S: Taxe s'appliquant aux immeubles d'un secteur de la municipalité

B: Taxe s'appliquant aux bénéfices des travaux pour lesquels elle est imposée

Échéance(s) et paiement(s)

N° référence pour paiement

Échéance(s)

Taxes courantes

4 437,28

MATRICULE	
69010-7489-32-8313-00000000	
EMPLACEMENT DE LA PROPRIÉTÉ	
2419-2429 RTE 202 FRANKLIN	
CADASTRE(S)	
5620475	
5621989	
5621990	
5621991	
5621992	

DATE DE FACTURE	
2025-07-11	
PÉRIODE DU	AU
2025-07-01	2026-06-30

VALEURS AJUSTÉES			
2024	Exemption 2024	2025	2026
545434	25000	660506	775579

DESCRIPTION	VALEUR IMPOSABLE	TAUX	MONTANT IMPOSÉ
-------------	------------------	------	----------------

Catégorie scolaire Francophone	635506	0,08423	535,29
--------------------------------	--------	---------	--------

TOTAL À PAYER
535,29