

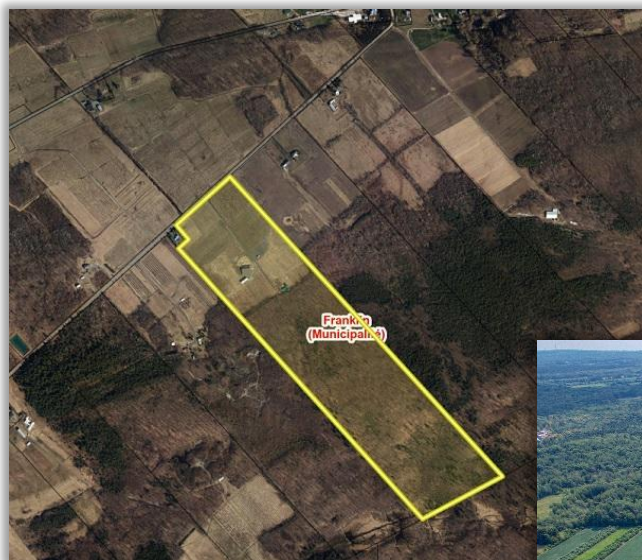
CAHIER D'INFORMATIONS



BIENVENUE!

2232, CHEMIN BROOKS

39,10 hectares ou 96,62 acres ou 114,36 arpents



Cadastres : Lot 5 620 469
cadastre du Québec,
circonscription foncière de
Châteauguay



Description sommaire :

±4,70 hectares en plantation de bleuets, ±2,20 ha emplacement agricole, ±5,20 ha en verger, ±27,00 ha en boisé acéricole exploitée de 5 980 entailles

Bâtiments : Pavillon + Emballage/classement + Cabane à sucre

*Vous rêvez d'un projet agrotouristique clé en main? Ce domaine unique de **39,10 hectares** est une **opportunité rare**, alliant production agricole, production acéricole, verger, et installations événementielles haut de gamme.*

Prix : 4 700 000,00 \$ + taxes

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

DYANE COTNOIR
DIA, Courtier immobilier agréé commercial
L'Activo Inc., Agence immobilière

Achat et vente
de bien immobilier
agricole ou commercial

**Obtenez le
MEILLEUR PRIX!**

L'expérience
fait la différence!

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

PRÉSENTATION DE LA PROPRIÉTÉ

Domaine agrotouristique clé en main – 39,10 hectares

À vendre : un domaine unique combinant verger, bleuetière, érablière et installations événementielles. Une opportunité rare! Cette propriété clé en main est prête à être exploitée pour l'agrotourisme, la production alimentaire et les événements. Un cadre exceptionnel pour entrepreneurs passionnés, combinant nature, production agricole et expérience touristique.

Points forts du domaine :

- **Superficie agricole et forestière :**
 - ±4,70 ha de bleuetière (±7 000 plants de bleuets)
 - ±5,20 ha de verger avec **4 171 pommiers** (4 000 nains, 171 semi-nains)
 - ±27 ha de boisé acéricole exploité avec **6 000 entailles**, contingent inclus
 - ±2,20 ha en emplacement agricole
- **Pavillon principal (salle de réception) – Événements & restauration (2015 – 592,42 m²) :**
 - Permis CPTAQ pour **145 personnes**
 - Salle de réception et animation toute l'année
 - Cuisine professionnelle équipée
 - Sections réfrigérées et congélateur avec systèmes hautes performances
 - Terrasse extérieure avec toiture sur 3 côtés
 - Vue panoramique sur l'ensemble du domaine
- **Bâtiment emballage et classement (2018 – 222,83 m²)**
 - Système de réfrigération complet avec 2 évaporateurs et compresseur de 3 hp
- **Cabane à sucre moderne (2019/2020 – 259,68 m²)**
 - Équipement pour production à grande échelle et bouillage d'eau
 - Dortoir pour travailleurs étrangers (jusqu'à 10 personnes, 4 chambres + chambre indépendante)
 - Sections cuisine, cannage, osmose et évaporation
 - Balcon et logement meublé avec 2 salles de bain complètes

Pourquoi ce domaine se démarque :

- Projet complet prêt à exploiter pour **agrotourisme, production, transformation et événements**
- Infrastructure moderne et fonctionnelle adaptée aux grands volumes
- **Potentiel de revenus diversifié** : événements, restauration, cabane à sucre, verger, bleuetière et production d'érable, transformation en plusieurs produits.
- Cadre **naturel exceptionnel avec vue panoramique** et forêt acéricole

**Un domaine clé en main pour entrepreneurs visionnaires
souhaitant combiner passion agricole et activités touristiques.**



DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

FONDS DE TERRE

- Numéro de lot : 5 620 469
- Superficie : 39,10 hectares, dont ±4,70 hectares en plantation de bleuets, ±2,20 en emplacement agricole, ±5,20ha en verger, ±27,00ha en boisé acéricole exploitée de 6 000 entailles
- Sol : Affleurement rocheux Postdam, Loam sableux caillouteux Rockburn et Covey
- Classe de sol 5WP, 4FW et 7R
- Topographie : Pente régulière avec plateau à l'extrémité
- Condition de fertilité : Bon
- Drainage : 100 % souterrain dans les parcelles cultivables (aucun plan drainage) – irrigation à 100 %
- Améliorations à la terre :
 - Puits artésien (±70' de profondeur localisé près du pavillon ;
 - Puits artésien(± 325' de profondeur pour la cabane à sucre) ;
 - Fosse septique avec champs d'épuration pour la salle de réception (140 places) ;
 - Système d'irrigation avec conduite principale souterraine pour les pommiers ;
 - Entrée de cour et stationnement en gravier ;
 - Pavage en asphalte près du pavillon et le bâtiment de classement.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES :

- ± 7 000 plants de bleuets sur le site. Les variétés implantées sont principalement constituées de Elizabeth, Earlyblue, Berkley, Blue Crop, Blue Ray, Jersey, Late blue. Les plantations de bleuets auraient été faites en 1967, 1990, 2000 et 2015;
- Pommiers : 4171 arbres dont 4000 pommiers nains et 171 semi-nains
 - Variétés pommiers nains : Honeycrisp, Empire, Spartan, Cortland, McIntosh
 - Variétés pommiers semi-nains : Empire, Spartan, Lobo, McIntosh, Red Mac, Polared, RedCort
- Les plantations de pommier disposent d'un système de poteaux et tuteurage avec fil de fer - La section à replanter possède déjà les poteaux et les fils – irrigation à 100 %
- Le nombre d'entailles du site 3 est estimé à 5980 entailles. Le contingent total 2025 est de 63 114 livres de sirop (voir certificat de contingent dans cahier Production acéricole). Le boisé de cette propriété est entièrement en érablière exploitée, ce qui donne une densité de 220 entailles/ha et se composerait d'une forte proportion d'érables rouges (±60%);
- Autorisation permettant l'usage pour le ski de fond et un usage pour une salle de réception

*****Voir plan Registre foncier officiel dans les documents annexés.**

BÂTIMENTS



Pavillon (construction 2015, superficie au sol 592,42 m² :

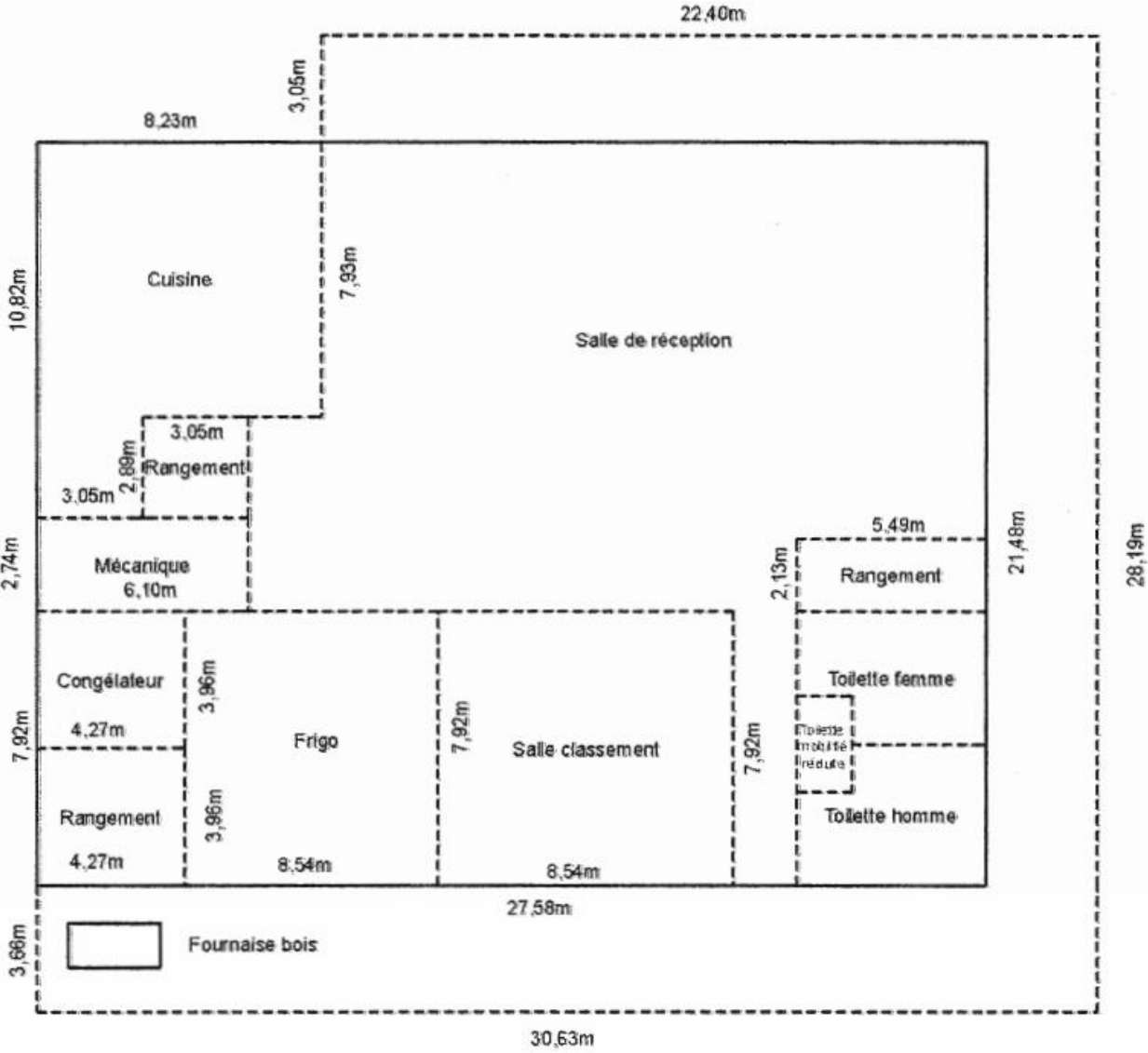
Bâtiment localisé en hauteur offrant une vue panoramique sur le secteur

- 1 étage
- Hauteur : ± 3,05 m
- Dimensions au sol : 21,48 m x 27,58 m
- Fondations et plancher de béton et béton avec céramique
- charpente de bois avec poutres de bois décoratives
- Murs extérieurs : bois
- Toit : tôle
- Portes articulées et des services
- Finition intérieure alimentaire, contreplaqué
- Électricité : 400 ampères, 120/240 volts, rotophase 5 hp, et transformateur de 15 kva
- Chauffage : fournaise au bois extérieure (Polar Furnace) et unité au propane avec chauffage radiant au plancher, 100% isolé.

Informations complémentaires :

- Une section congélateur de ±3,96m x ±4,27m avec le système de congélation ;
- Une section réfrigérée de ±7,32m x ±7,92m avec unité système de réfrigération de 3hp;
- Une section cuisine de ±7,93m x ±8,23m ;
- Une section salle à manger de ±13,56m x ±19,35m;
- Une section toilettes et rangement de ±5,49m x ±10,05m avec 5 toilettes, 2 urinoirs et
- 5 lavabos;
- Une section salle de classement de ±8,54m x ±7,92m;
- Une salle mécanique de ±2,74m x ±6,10m ;
- Une salle de rangement de ±2,89m x ±3,05m ;
- Une terrasse extérieure avec toiture sur 3 côtés du bâtiment ;
- Unité de climatisation avec 3 têtes (avec possibilité de 5 têtes)

CROQUIS PAVILLON :

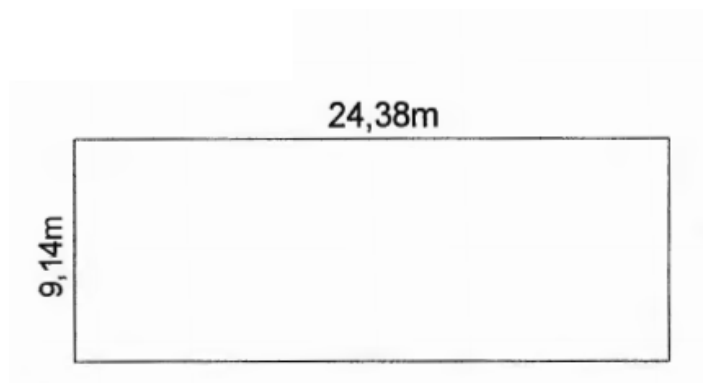




Emballage/classement (construction 2018, superficie au sol 222,83m² : avec système de réfrigération, 2 évaporateurs et un compresseur de 3hp

- 1 étage
- Hauteur : 4,27 m
- Dimensions : 9,14 m x 24,38 m
- Fondations de béton (haute)
- Plancher de béton avec caniveaux de plancher
- Charpente de bois
- Murs extérieurs bois et tôle
- Toit de tôle
- Porte articulée manuelle et porte de service
- Aucune finition intérieure (coupe vapeur apparent)
- Électricité : 400 ampères, 120/240 volts
- Chauffage : plancher radiant sans unité de chauffage, 100% isolée (cellulose et uréthane sur béton)

CROQUIS ET PHOTO EMBALLAGE/CLASSEMENT





Cabane à sucre (construction 2019/2020) superficie au sol 259,68 m² :

- 1 et 2 étages
- Hauteur : 2,44 m à 4,88 m
- Dimensions au sol de 5,18m x 18,03m, 7,62m x 16,15m et de 3,66m x 11,81m
- Superficie à l'étage de 93,40 m²
- Fondation de béton et dalle de béton au sol
- Plancher de béton et bois
- Charpente de bois
- Murs extérieurs de planche et sans finition
- Toit de tôle
- Porte articulée et de service
- Finition intérieure partielle en tôle, vinyle, alimentaire, contreplaqué et aucune avec isolant apparent
- Électricité : 200 ampères, 120/240 volts
- Chauffage : électrique et bois, 100% isolée

Informations complémentaires :

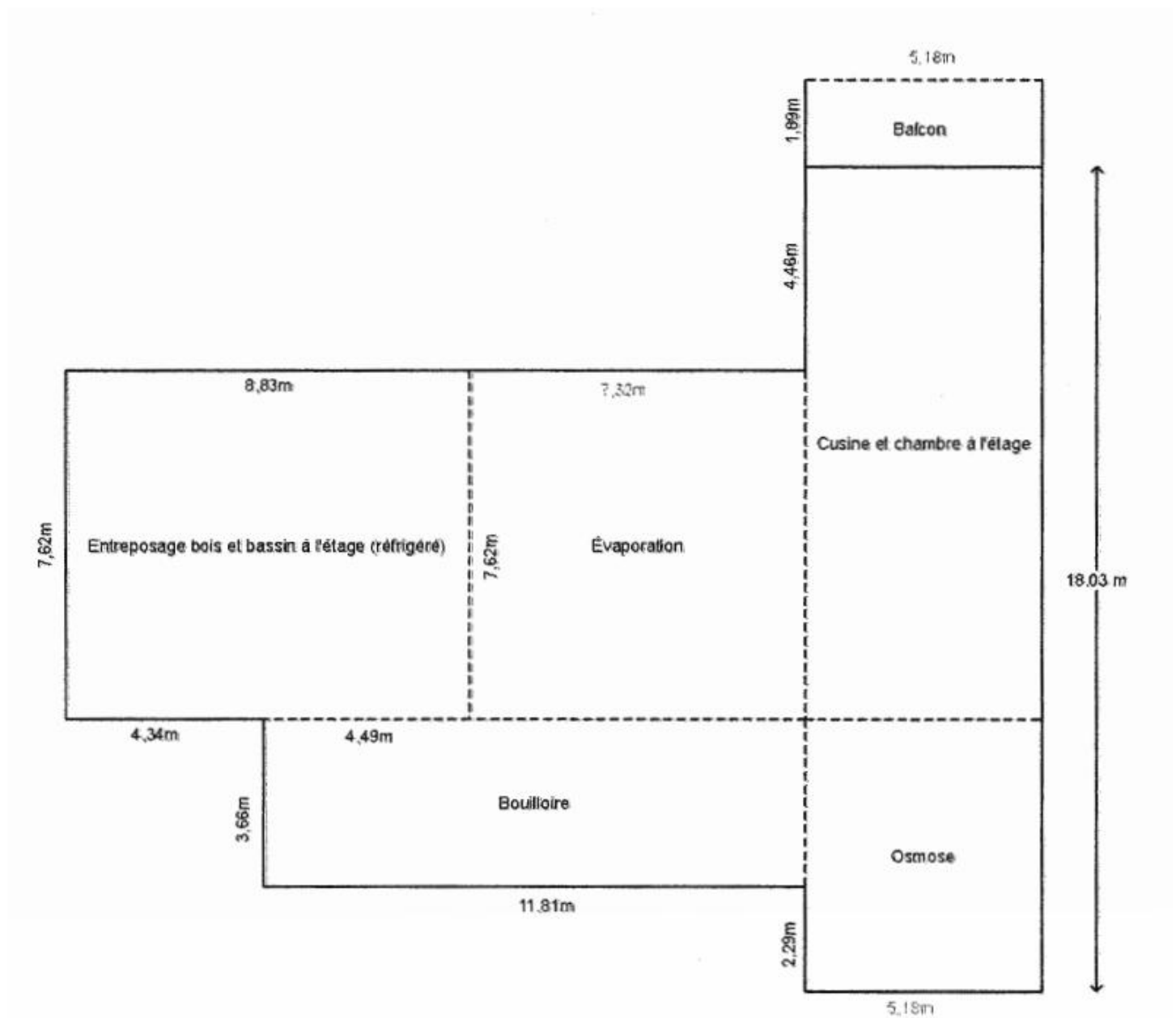
- Une section entreposage avec section bassin à l'étage de 8,83m x 7,62m;
- Une section évaporation de 7,32m x 7,62m ;
- Une section bouilloire de 3,66m x 11,81m ;
- Une section osmose de 5,18m x 5,95m ;
- Une section cuisine et aire de service ;
- Une petite salle de cannage de 3,05m x 2,74m;
- Une section à l'étage avec logement meublé pour travailleurs étrangers (possibilités 10 personnes - 4 chambres + chambre indépendante) de 5,18m x 18,03m avec un balcon avec 2 salles de bain complètes.

Équipement acéricole site chemin Brooks :

- Tubulure, maîtres lignes ($\pm$ 4500 en 2000 et $\pm$ 1 500 en 2019), chutes (récentes) pour 6 000 entailles avec $\pm$ 12 unités de "monitoring"
- 2 citernes en acier inoxydable capacité de $\pm$ 3 500 gallons
- Pompe à vide 7,5hp
- Boîte camion pour station de pompage avec réservoir de 400 gallons, relâcher
- 2 bassins de 2 500 gallons en acier inoxydable
- 1 bassin de 1 200 gallons en acier inoxydable
- Évaporateur CDL R7 à vapeur haute pression avec lave panne intégrée et valve électriques automatique, pompe à air 2020

- 'Boiler" Power flame C4-0BC, avec chaudière Indeck 1,52m x 4,88m avec bassin stabilisateur de niveau
- Osmose La Fendeuse 8 poteaux
- Presse de 18" x 11 plaques
- Sirotier double de 32 gallons par compartiments
- Sirotier 32 gallons
- Relâcheur Lapierre 220
- Sertisseuse électrique
- Bain marie
- ±70 barils en acier inoxydable de 32 gallons
- ±25 barils en plastique de 32 gallons
- ±25 barils en plastique de 45 gallons
- « Steamer » Dynablast, 2 500lb de pression, 3,0 gal/min

VOIR CROQUIS CABANE À SUCRE PAGE SUIVANTE



PRENDRE NOTE :

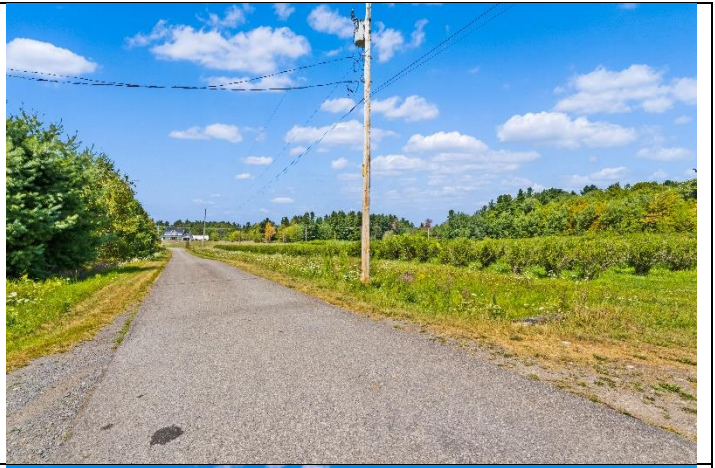
Les superficies, dimensions et quantités indiquées dans ce document sont approximatives.

PHOTOS SITE 3









ADDENDA 2232, CHEMIN BROOKS

Ce cahier d'informations a été conçu pour présenter l'entreprise ayant place d'affaire au 2232, CHEMIN BROOKS 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.
- Si l'y a contingent, les sommes retenus par la Fédération devront être remis au vendeur lors du déboursé

Dégagement de responsabilité :

- Le courtier immobilier inscrit ne pourra être poursuivi légalement pour toutes omissions involontaires, vices cachés ou défauts non apparents lors de l'inspection;
- Le courtier immobilier inscrit 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 inscrit 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 1	Date
_____	_____	IVANHOE FAILLE	_____
Acheteur 2	Date	Vendeur 2	Date



Cadastrés : Lot 5 620 469 cadastre du Québec, circonscription foncière de Châteauguay

Description sommaire :

Superficie: 39,10 hectares ou 96,6 acres dont $\pm 4,70$ hectares en plantation de bleuets, $\pm 2,20$ ha emplacement agricole, $\pm 5,20$ ha en verger, $\pm 27,00$ ha en boisé acéricole exploitée de 5980 entailles

Bâtiments : Pavillon + Emballage/classement + Cabane à sucre

LISTE DES INCLUSIONS – 2232Z CHEMIN BROOKS, FRANKLIN

Équipement acéricole site chemin Brooks :

- Tubulure, maîtres lignes (± 4500 en 2000 et $\pm 1\,500$ en 2019), chutes (récentes) pour 6 000 entailles avec ± 12 unités de "monitoring"
- 2 citernes en acier inoxydable capacité de $\pm 3\,500$ gallons
- Pompe à vide 7,5hp
- Boîte camion pour station de pompage avec réservoir de 400 gallons, relâcher
- 2 bassins de 2 500 gallons en acier inoxydable
- 1 bassin de 1 200 gallons en acier inoxydable
- Évaporateur CDL R7 à vapeur haute pression avec lave panne intégrée et valve électriques automatique, pompe à air 2020
- "Boiler" Power flame C4-0BC, avec chaudière Indeck 1,52m x 4,88m avec bassin stabilisateur de niveau
- Osmose La Fendeuse 8 poteaux
- Presse de 18" x 11 plaques
- Sirotier double de 32 gallons par compartiments
- Sirotier 32 gallons
- Relâcheur Lapierre 220
- Sertisseuse électrique
- Bain marie
- ± 70 barils en acier inoxydable de 32 gallons
- ± 25 barils en plastique de 32 gallons
- ± 25 barils en plastique de 45 gallons
- « Steamer » Dynablast, 2 500lb de pression, 3,0 gal/min

ÉQUIPEMENT DU PAVILLON

- 8 tables en acier inoxydable de 0,76 m x 2,44 m
- Frigo Danair
- Frigo 2 portes
- Congélateur vertical
- Frigo sur roues 4 portes
- Lave-vaisselle Lamber
- 2 grilles paninis Eurodib (1 x double – 1 x simple)
- Cuve double en acier inoxydable
- Frigo Miller 6 portes
- 2 fours (1 x Blogett – 1 x DCS)
- Cuisinière Garland, 6 roues au propane avec four
- 2 friteuses (1 x Vulcan – 1 x MK)
- 2 hottes de cuisine Master
- Machine à glaçons Manitowoc
- 70 tables de bois avec 140 chaises avec ensemble de services complet pour 140 personnes (ustensiles, tasses, bols, coupes, assiettes, etc.)
- Piano Yamaha GLP585
- ± 22 tables à pique-nique en bois

ÉQUIPEMENTS EMBALLAGE/CLASSEMENT

- Chariot élévateur Raymond à batterie 24 volts EASI R30TT, capacité de 3000 lbs
- 4 convoyeurs pour classement de bleuets
- Compresseur de 7,5 hp avec assécheur d'air
- Pressoir à ballon Elnova avec cuve de récolte de pressage
- Broyeur centrifuge Voran sur pied
- Convoyeur d'alimentation de $\pm 3,66$ m de longueur
- Cuve Elnova de ± 200 litres
- Filtre à jus

Loi sur les produits alimentaires (RLRQ, chapitre P-29, a. 9, 1er al., par. m ou n)

Nature **RESTAURATEUR**

Catégorie **PRÉPARATION GÉNÉRALE SANS BUFFET**

Période **2025-08-03 au 2026-08-02**

Lieu ou véhicule exploité

**IVANHOE FAILLE
2232, CHEMIN BROOKS
FRANKLIN, (Qc)
J0S 1E0**

Exploitant **IVANHOE FAILLE**

Tél. : 1 800 463-6210

Permis alimentaires
100, chemin Sainte-Foy, 10e étage
Québec (Québec) G1R 4X6



André Lamontagne
Ministre de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation

**Le permis doit être affiché à la vue du public
et il n'est ni remboursable ni transférable**

IVANHOE FAILLE
2419, ROUTE 202
FRANKLIN, (Qc)
J0S 1E0

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

2232 CHEMIN BROOKS

Matricule

7387 95 8155 00 0000

COMPTE DE TAXES MUNICIPALES 2025

Propriétaire(s)

2419 ROUTE 202
FRANKLIN
J0S 1E0

Cadastre(s) et numéro(s) de lot

5620469

N° compte

001370

Date

2025-01-30

N° certificat

Détail des taxes

Description de la taxe	Référence	Base d'imposition	Valeur imposable	Taux	% taux	Montant
FON. GEN.						
GE - TAXE AGRICOLE	432-2024	EVALUATION	773 100	.0038000	100	2 937,78
GE - APRIA	429-2023	EVALUATION (AU 100 \$)	1 003 500	.0000600	77,041	46,39
RE - REG 386 CAMION INC	429-2023	UNITE	1	10.86	77,041	8,37
GE - AQUEDUC-ÉGOÛT ENS	429-2023	EVALUATION (AU 100 \$)	1 003 500	.0000088	77,041	6,80
GE - REG 363	432-2024	EVALUATION (AU 100 \$)	1 003 500	.0000320	77,041	24,74
PCTFA		EXPLOITAT. AGRICOLE				-2 534,10
FON. GEN.						
GE - TAXE FONCIERE GENE	432-2024	EVALUATION	230 400	.0048750	100	1 123,20
RE - ORD ET RECY COMM	432-2024	COMMERCE	1	210.00	100	210,00
GE - APRIA	429-2023	EVALUATION (AU 100 \$)	1 003 500	.0000600	22,959	13,82
RE - REG 386 CAMION INC	429-2023	UNITE	1	10.86	22,959	2,49
GE - AQUEDUC-ÉGOÛT ENS	429-2023	EVALUATION (AU 100 \$)	1 003 500	.0000088	22,959	2,03
GE - REG 363	432-2024	EVALUATION (AU 100 \$)	1 003 500	.0000320	22,959	7,37

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

1 848,89

Taxation scolaire

Système disponible de 8h30 à 21h00



MATRICULE
69010-7387-95-8155-00000000
EMPLACEMENT DE LA PROPRIÉTÉ
2232 CHEMIN BROOKS FRANKLIN
CADASTRE(S)
5620469

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

VALEURS AJUSTÉES			
2024	Exemption 2024	2025	2026
429452	25000	476922	524392

DESCRIPTION	VALEUR IMPOSABLE	TAUX	MONTANT IMPOSÉ
Catégorie scolaire Francophone	451922	0,08423	380,65

TOTAL À PAYER
380,65

