

CAHIER D'INFORMATIONS



BIENVENUE!

VOISIN DU 3027, COVEY HILL, Franklin, Qc
44,03 hectares ou 108,80 acres ou 128,78 arpents



Cadastre : 6 353 795 cadastre du Québec, circonscription foncière de Châteauguay

Description sommaire :

±6ha en plantation de bleuet, ±3 ha cultivables sans implantation, ±5,25 ha en friche rocheuse, pâturage et emplacement agricole ainsi que ±30,78 ha en boisé mixte et d'érablière exploitée (± 5000 entailles et poss. de ± 1500 nouvelles entailles supplémentaires).

Bâtiments : Grange + Chalet

Idéal pour un gentleman farmer, un passionné d'agriculture ou un investisseur désirant un projet diversifié et pittoresque.

Prix : 1 600 000,00 \$ + taxes

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

Achat et vente
de bien immobilier
agricole ou commercial

**Obtenez le
MEILLEUR PRIX!**

**DYANE
COTNOIR**
DN Courtier immobilier agréé commercial
L'Agence Immobilière



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 agricole à vendre – 44,03 hectares (108,8 acres)

Découvrez ce domaine unique offrant un parfait équilibre entre production agricole, culture de bleuets et érablière :

- **Plantation de bleuets** : ±6 ha avec 8 400 plants de variétés Blue Crop, Blue Ray, Jersey, Élisabeth et Duke, avec système d'irrigation 100 % opérationnel.
- **Terres cultivables et pâturage** : ±3 ha cultivables, ±5,25 ha en friche, roches et pâturage.
- **Boisé mixte et érablière** : ±30,78 ha avec ± 5000 entailles sur tubulure et poss. d'avoir ± 1500 nouvelles entailles supplémentaires, forte proportion d'érables rouges.
- **Bâtiments** : Grange traditionnelle (284 m², 1 étage avec fenil) + petit chalet. À l'étable, quelques **vaches Highland** apportent un charme pittoresque au domaine.
- **Améliorations** : puits artésien, lignes électriques aérienne et souterraine, système d'irrigation et abreuvoir chauffé pour bovins.

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

FONDS DE TERRE

- Numéro de lot : 6 353 795
- Superficie : 44,03 hectares, dont ±6 ha en bleuets, ±3 ha cultivables sans implantation, ±5,25 en friche rocheuse, pâturage et emplacement agricole ainsi que ±30,78ha en boisé mixte et d'érablière exploitée
- Sol : Affleurement rocheux Postdam, Sable limoneux caillouteux Perrot
- Classe de sol 5WP, 7R et 4WPT
- Topographie : Pente irrégulière à vallonné
- Condition de fertilité : Moyenne à faible
- Drainage : Souterrain avec espacement entre les drains aux ±12,19m sur ±4ha et superficiel dans les sections boisées et les coteaux sans plantations (aucun plan de drainage disponible)
- Améliorations à la terre :
 - Puits artésien (près de la station du chalet) ;
 - Ligne électrique aérienne (de la route à la station n°1) ;
 - Ligne électrique souterraine (station n° 1 vers les stations n°5 2 et 3);
 - Ligne souterraine d'eau pour irrigation et alimentation en eau de la station n° 1 ;
 - Ligne souterraine d'eau vers l'abreuvoir à bovin);
 - Abreuvoir à bovin (profond avec chauffage par la chaleur du sol);
 - Système d'irrigation pour les bleuets (à 100 %).

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES :

- le nombre d'entailles exploitées est estimé à ± 5000 entailles et possibilité d'avoir ± 1500 nouvelles entailles supplémentaires. Le contingent total 2025 est de 63 114 livres de sirop d'érable (voir certificat de contingent dans cahier Production acéricole). Forte proportion d'érables rouges.
- il y aurait 8400 plants de bleuets sur le site. Les variétés implantées sont principalement constituées de Blue Crop, Blue Ray, Jersey, Élisabeth et Duke.

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

BÂTIMENTS



Cette grange pittoresque qui attire les regards pourrait servir à la vente et/ou à la transformation des produits d'érables, des bleuets ou autres.

Grange (construction « âgée », superficie au sol 284,16m²:

- 1 étage avec fenil
- Dimensions au sol : 9,14 m x 31,09 m
- Fondations de béton
- Plancher de béton et terre
- Charpente de bois
- Murs extérieurs : planches
- Toit : tôle
- Porte de service
- Finition intérieure minimale et sans finition

Informations complémentaires :

- Une section étable de 9,14m x 21,34m ;
- Une section abri pour animaux de 9,14m x 9,75m.

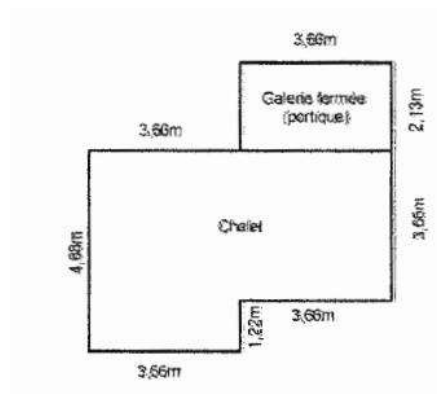


Chalet de chasse (construction inconnue, superficie au sol 31,26m²:

- 1 étage
- Hauteur : 2,13 m à 2,44 m
- Dimensions au sol de 3,66 m x 7,32 m, 1,22 m x 3,66 m
- Sans fondations
- Plancher de bois
- Charpente de bois
- Murs extérieurs en planche et sans finition
- Toit de tôle
- Porte de service
- Finition intérieure de placoplâtre et bois
- Électricité : ±100 ampères, 120/240 volts
- Chauffage : poêle au bois, 100 % isolée

Informations complémentaires :

- Une galerie fermée sans isolation de 2,13m x 3,66m ;
- Une section chalet de 3,66m x 7,32m ;
- Une section agrandie de 1,22m x 3,66m pour la salle de bain avec toilette, lavabo et douche;
- Localisé près d'un cours d'eau.

**PRENDRE NOTE :**

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

PHOTOS SITE 4



ADDENDA VOISIN DU 3027, COVEY HILL FRANKLIN

Ce cahier d'informations a été conçu pour présenter la propriété situé VOISIN DU 3027, COVEY HILL FRANKLIN 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 :

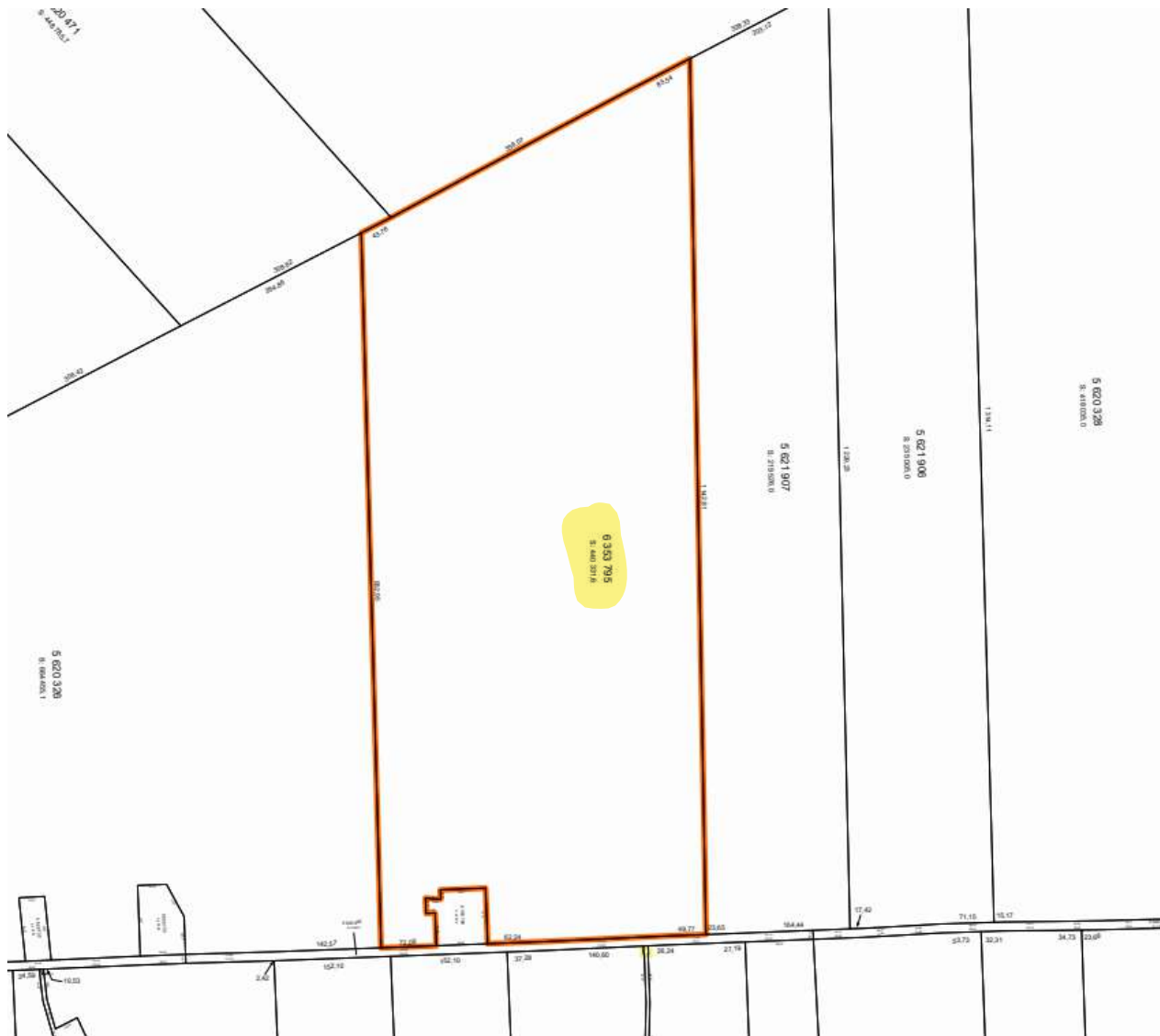
- Le courtier immobilier inscripteur ne pourra être poursuivi légalement pour toutes omissions involontaires, vices cachés ou défauts non apparents lors de l'inspection;
- Le courtier immobilier inscripteur ne sera pas tenu de comparaître à la Cour pour toutes questions relevant de ce rapport ou pour 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 :

_____ Acheteur 1	_____ Date	 Vendeur 1 _____ IVANHOE FAILLE	_____ Date
_____ Acheteur 2	_____ Date	_____ Vendeur 2	_____ Date

02/14/26



Cadastre : 6 353 795 cadastre du Québec, circonscription foncière de Châteauguay

Description sommaire :

Superficie: 44,03 ha ou 108,8 acres dont ±6ha en plantation de bleuets, ±3 ha cultivables sans implantation, ±5,25 ha en friche rocheuse, pâturage et emplacement agricole ainsi que

±30,78 ha en boisé mixte et d'érablière exploitée: ± 5000 entailles sur tubulure et poss. de ± 1500 nouvelles entailles supplémentaires.

Bâtiments : Grange + Chalet

Plan d'érablière



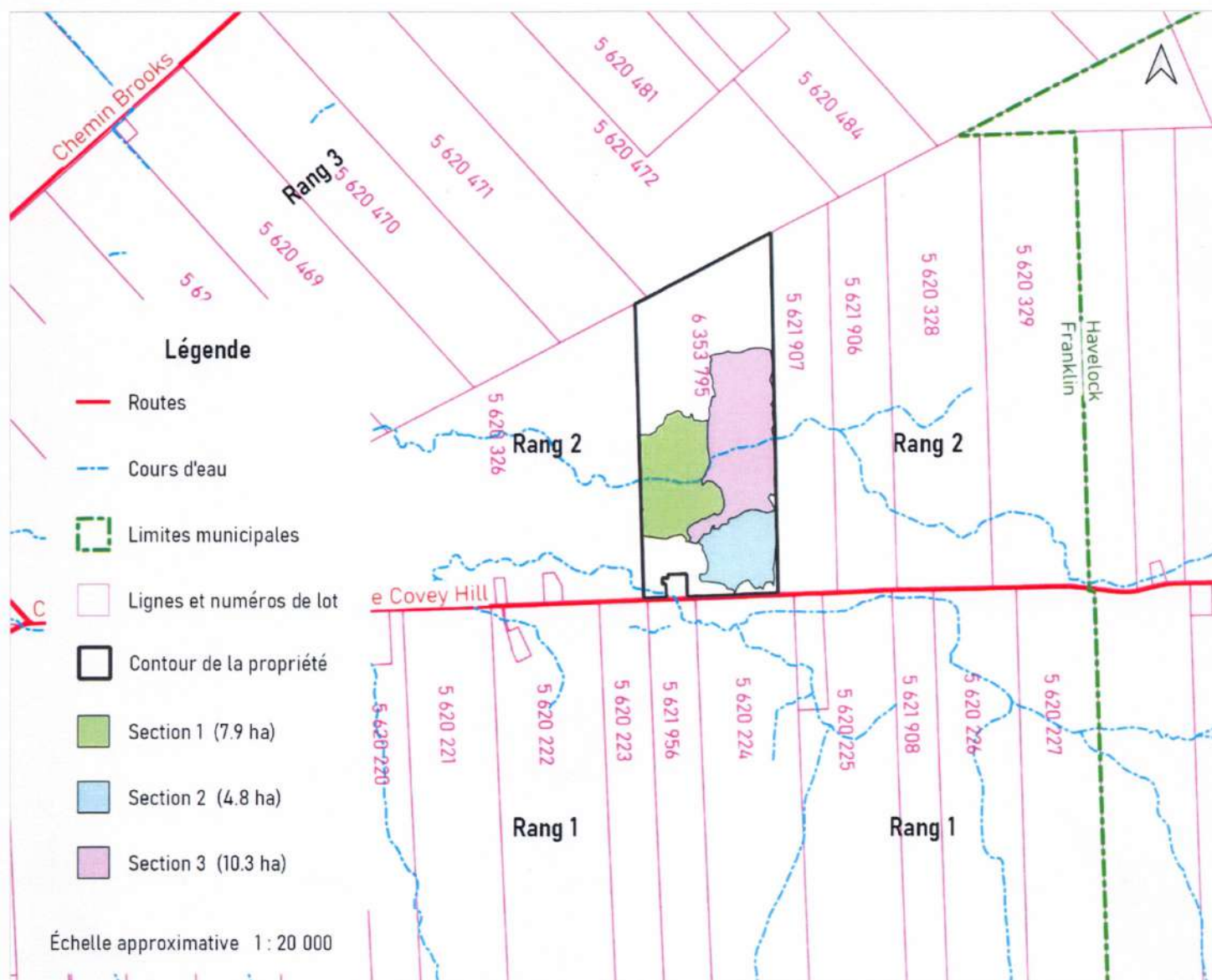
Identification du producteur

Nom:	Ivanhoé Faille		
Adresse postale :	2419 Route 202		
	Franklin		JOS 1E0
Représentant autorisé :			
Téléphone :	450-827-2742		
Courriel :			

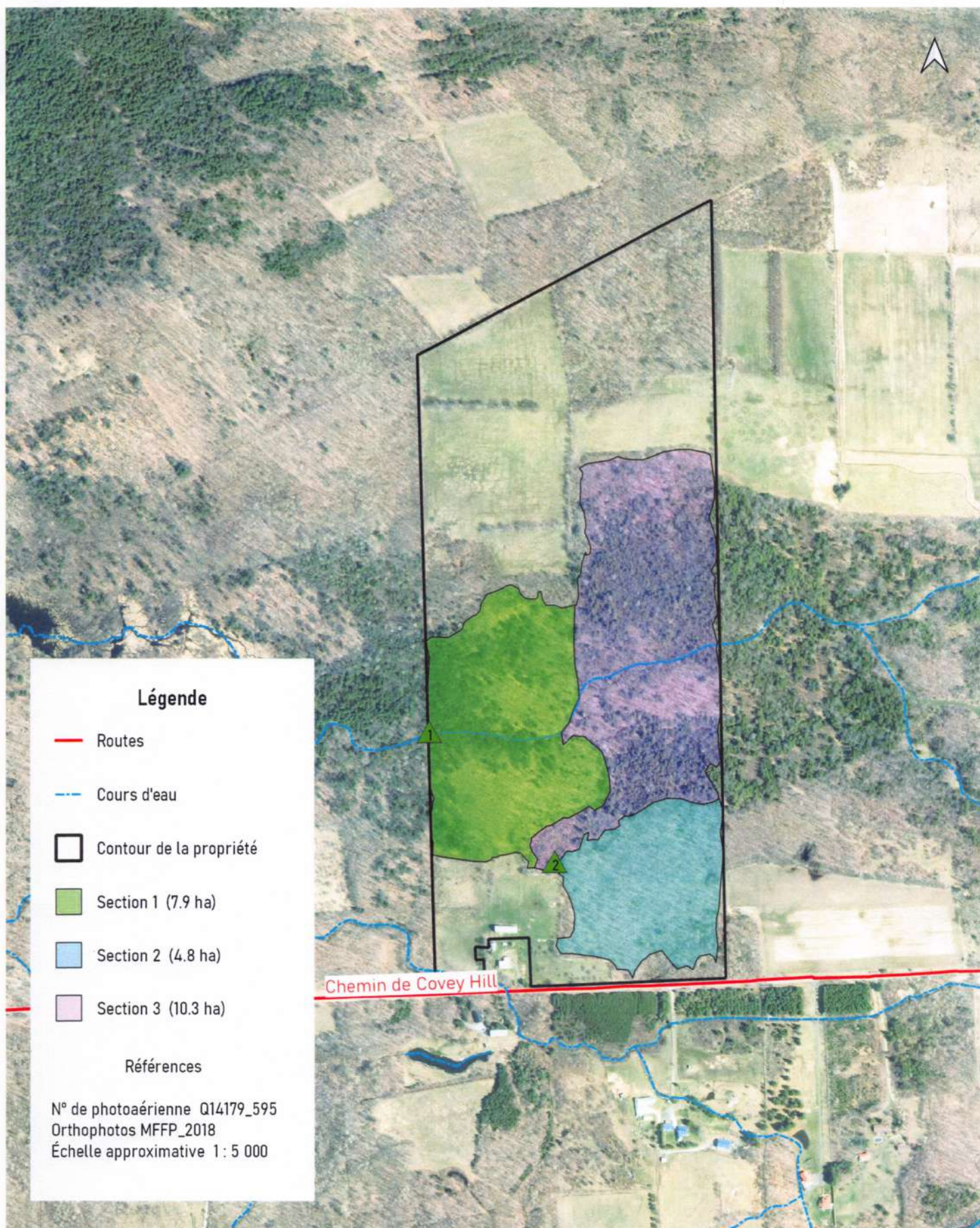
1- Localisation des érablières

Municipalité régionale de comté (MRC) :		Le Haut St-Laurent		
Municipalité :		Franklin		
Cadastre :		Franklin		
	Entaillée	Rang	Lot	Propriétaire
Section 1	☒	Rang 2	6 353 795	Ivanhoé Faille
Section 2	☒	Rang 2	6 353 795	Ivanhoé Faille
Section 3	☐	Rang 2	6 353 795	Ivanhoé Faille

2- Localisation cadastrale

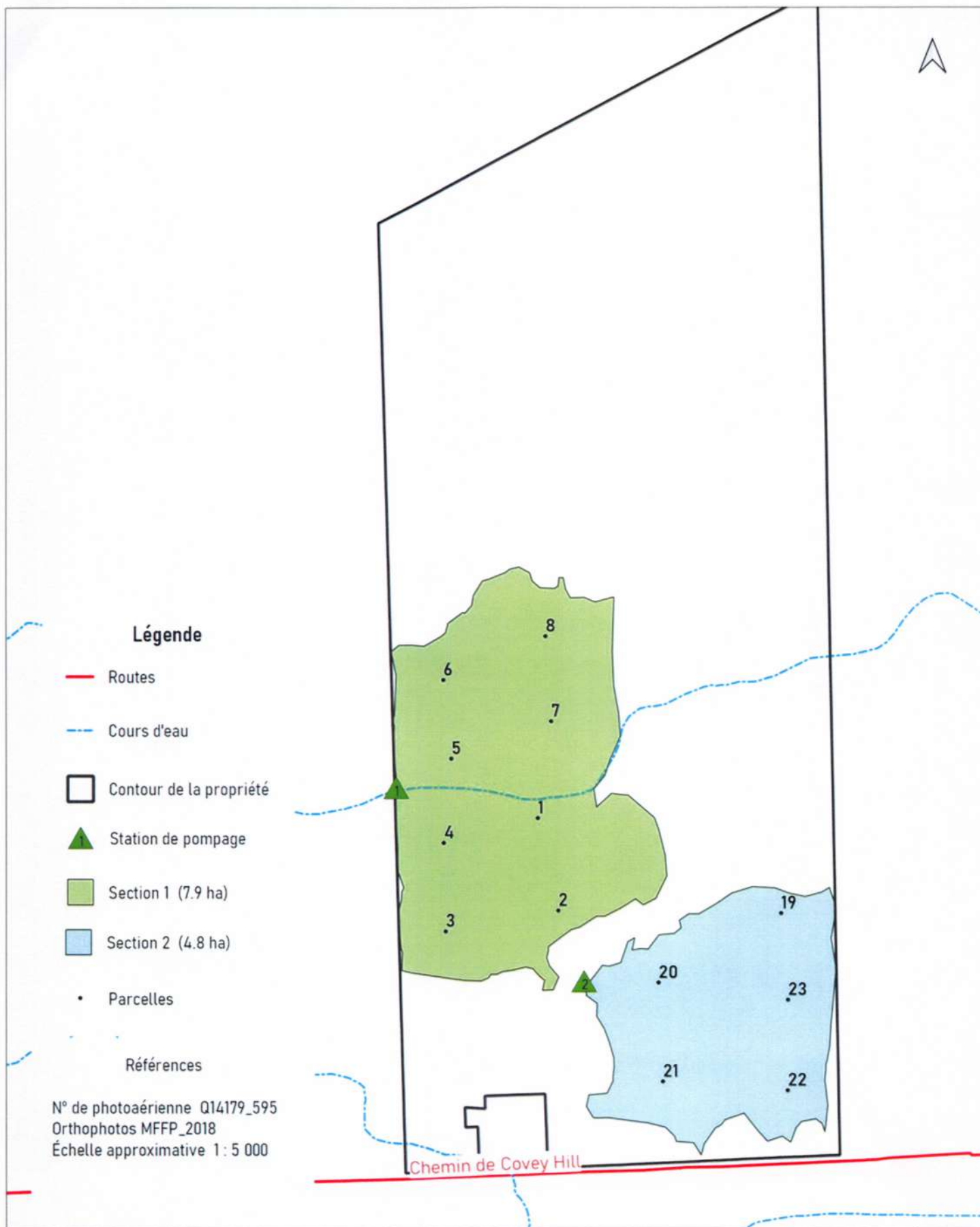


3- Carte des érablières



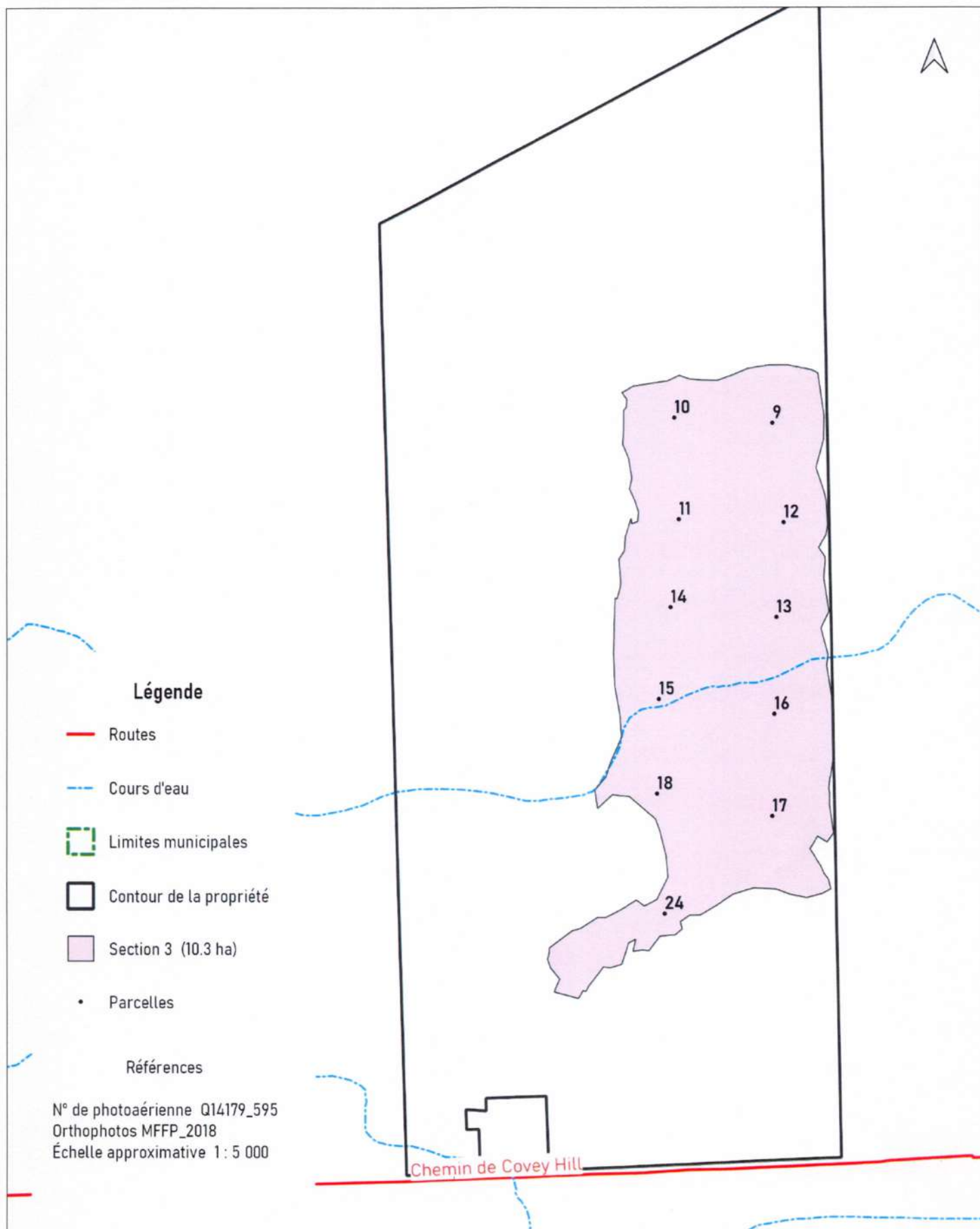
4a-Plan de sondage

(Sections 1 et 2 (entaillées))



4b-Plan de sondage

(Section 3 (non entaillée))



5- Résultats

Section 1 (entaillée) (Entaillée depuis moins de 3 ans)

Superficie: 7.9 ha
Nombre d'entailles réelles: 2 441 (309/ha)
Nombre d'entailles potentielles: 2 528 (320/ha)

Section 2 (entaillée) (Entaillée depuis moins de 3 ans)

Superficie: 4.8 ha
Nombre d'entailles réelles: 1 483 (309/ha)
Nombre d'entailles potentielles: 1 536 (320/ha)

Section 3 (non entaillée)

Superficie: 10.3 ha
Nombre d'entailles potentielles: 1 195 (116/ha)

Total

Superficie: 23.0 ha
Nombre d'entailles réelles: 3 924
Nombre d'entailles potentielles: 5 259



Signé le : 1 oct. 2024

 **René Dulude Ingénieur forestier**
1287 Chemin Gore, Hinchinbrooke, QC, J0S 1H0
450-264-6137
r.dulude.ingf@gmail.com
Numéro de permis de l'OIFQ : 87-060 

Annexe: Compilation du nombre d'entailles potentielles et réelles par parcelle

Ivanhoe Faile

Sections 1 et 2
Superficie 12,7 ha

[illegible]

Annexe: Compilation du nombre d'entailles potentielles par parcelle

Section 3

Ivanhoe Faille

Superficie 10.3 ha

Diamètre	P9	P10	P11	P12	P13	P14	P15	P16	P17	P18	Total	Totalha
10												
12												
14												
16												
18												
20	2	1		1	1						6	14
22	1	1		2			1	2		1	9	20
24			1								2	5
26	1			1				2	2		7	16
28								1	2	1	4	9
30	1	1			1			4			7	16
32	3	1									4	9
34		1		1				1		1	4	9
36	1										1	2
38								1			1	2
40				2				2			4	9
42												
44												
46												
48	2										2	5
50												
52												
54												
56												
58												
60												
62												
64												
66												
68												
70												
80+												
total	11	5	1	7	2		1	13	4	3	51	116
Nombre total d'entailles											1195	

LISTE DES INCLUSIONS - VOISIN DU 3027, COVEY HILL

- Tubulure, maîtres lignes (2017) pour ± 4 500 entailles avec ligne souterraine, ± 6 unités de « monitoring »
- Station de pompage n° 1 de 2,44m x 6,10m, avec cave profonde entrée de 100 ampères, 100% isolée et chauffage électrique
- Station de pompage n° 2 de 2,44m x 2,44m avec cave profonde avec entrée de 100 ampères, 100% isolée et chauffage électrique
- Station de pompage n° 3 de 2,44m x 2,44m avec cave profonde avec entrée de 100 ampères, 100% isolée et chauffage électrique
- Citerne extérieure isolée en acier inoxydable de 4 500 gallons
- Pompe à vide COL (haut vacuum) Airtech, (station n° 1)
- Relâcheur double avec pompes submersibles (station n° 1)
- Relâcheur avec pompe (station n° 2)
- Relâcheur avec pompe (station n° 3)

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

CHEMIN DE COVEY HILL

Matricule 7587 20 9901 00 0000

Cadastre(s) et numéro(s) de lot
6353795

N° compte Date N° certificat
001739 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	665 300	.0038000	100	2 528,14
GE - APRIA	429-2023	EVALUATION (AU 100 \$)	728 300	.0000600	91,35	39,92
GE - AQUEDUC-ÉGOÛT ENS	429-2023	EVALUATION (AU 100 \$)	728 300	.0000088	91,35	5,86
RE - REG 386 CAMION INC	429-2023	UNITE	1	10.86	91,35	9,92
GE - REG 363	432-2024	EVALUATION (AU 100 \$)	728 300	.0000320	91,35	21,29
PCTFA		EXPLOITAT. AGRICOLE				-2 159,76
FON. GEN.						
GE - TAXE FONCIERE GENE	432-2024	EVALUATION	63 000	.0048750	100	307,13
RE - ORDURES ET RECYCLA	432-2024	LOGEMENT	1	210.00	100	210,00
GE - APRIA	429-2023	EVALUATION (AU 100 \$)	728 300	.0000600	8,65	3,78
GE - AQUEDUC-ÉGOÛT ENS	429-2023	EVALUATION (AU 100 \$)	728 300	.0000088	8,65	0,55
RE - REG 386 CAMION INC	429-2023	UNITE	1	10.86	8,65	0,94
GE - REG 363	432-2024	EVALUATION (AU 100 \$)	728 300	.0000320	8,65	2,02

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

969,79

Taxation scolaire

Système disponible de 8h30 à 21h00



MATRICULE
69010-7587-20-9901-00000000
EMPLACEMENT DE LA PROPRIÉTÉ
CHEMIN DE COVEY HILL FRANKLIN
CADASTRE(S)
6353795

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

VALEURS AJUSTÉES			
2024	Exemption 2024	2025	2026
75514	25000	86591	97667

DESCRIPTION	VALEUR IMPOSABLE	TAUX	MONTANT IMPOSÉ
Catégorie scolaire Francophone	61591	0,08423	51,88

TOTAL À PAYER
51,88

