

CAHIER D'INFORMATIONS



BIENVENUE en Estrie!

route 255, Dudswell, Qc
Superficie terre : 132,8 acres ou 53,7 ha

**Terre agricole/forestière aux multiples possibilités!
Partie cultivable, cédrière, forêt, petit lac.**



Prix : 475 000,00 \$ + 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**

DA Courtier immobilier agréé commercial
L'Actio Inc. 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

Adresse: route 255, Dudswell, Québec, J0B 1G0
MRC : Haut-Saint-François
Cadastre : 4199615
Zonage : agricole/forestier F4
Superficie totale : 132,8 acres ou 53,7 ha

DESCRIPTION

Dudswell (Estrie) – À seulement ± 30 minutes de Sherbrooke, découvrez une terre exceptionnelle de **132,8 acres (53,7 ha)** offrant un potentiel remarquable pour concrétiser votre projet agricole ou forestier. Située directement sur la **route 255 Sud**, cette terre agricole offre un accès est simple et rapide, **idéal pour une exploitation active ou un investissement stratégique.**

Ce vaste domaine comprend **9,5 ha cultivables**, une **importante cédrière**, une **forêt mixte** ainsi qu'un **petit lac privé d'environ 2 ha**. Adjacente à une carrière de sable, la propriété se prête à une multitude d'usages liés à l'exploitation du sol, à la culture, à la foresterie ou à la mise en valeur écologique. Production maraîchère, culture d'arbres et d'arbustes, gestion forestière... les possibilités sont nombreuses pour développer ou agrandir votre projet agricole.

Lot 4 199 615 – Un territoire naturel d'envergure

Situé en **zone agricole et forestière**, ce lot offre un environnement calme et entièrement dédié aux usages ruraux. Loin des développements résidentiels, il constitue un espace idéal pour ceux qui recherchent tranquillité, nature et potentiel d'exploitation.

Caractéristiques principales

- Terrain entièrement en **zone agricole/forestière**
- **Végétation mixte** : arbres matures, sous-bois, milieux naturels
- **Grande cédrière** avec abondance de cèdres matures
- Présence d'un **plan d'eau** d'environ 2 ha

Usages possibles

- Exploitation forestière
- Cultures ou activités agricoles permises
- Gestion de boisés, conservation, projets environnementaux
- Investissement foncier dans un secteur naturel recherché

Un environnement rural authentique

Située dans un secteur agricole paisible, cette propriété offre un cadre naturel sans voisinage dense ni circulation importante. Un lieu parfait pour ceux qui souhaitent profiter d'un vaste espace boisé ou développer un projet conforme aux usages agricoles et forestiers.



Image à titre indicatif par
 PublicDomainPictures de Pixabay

PRENDRE NOTE

- **Vente sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur;**
- 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);
- L'acheteur reconnaît qu'il est possible 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.

INCLUSIONS :

- Fifth wheel 24 pieds sans garantie
- 1 remise

EXCLUSIONS:

- Tracteur
- Conteneur
- Panneau solaire + batterie
- Chauffe-eau propane

La municipalité de Dudswell, en bref

Source texte et photo : <https://municipalitededudswell.ca/>

Située dans les Cantons-de-l'Est, à une quarantaine de kilomètres à l'est de Sherbrooke, la municipalité de Dudswell s'étend dans un décor pittoresque au pied des Appalaches. En 1995, les localités de Bishopton et de Marbleton ont été regroupées au canton de Dudswell, formant ainsi l'actuelle Municipalité de Dudswell, qui couvre désormais l'ensemble du territoire. Aujourd'hui, elle compte 1 852 résidents (décret de population 2026). Dudswell connaît un essor remarquable, attirant de nombreuses jeunes familles.

Les citoyens sont particulièrement fiers de leur école primaire, reconnue pour son dynamisme et son engagement. Celle-ci a d'ailleurs doublé sa superficie à la suite d'importants travaux d'agrandissement complétés au printemps 2023.

La municipalité se distingue par son environnement paisible, sécuritaire, et par une offre variée d'activités, notamment axées sur le plein air. La région charme par la beauté de ses paysages, la richesse de sa flore et de sa faune, ainsi que par l'abondance de ses ressources naturelles. On y retrouve également une vie culturelle et artistique vibrante, un patrimoine historique bien présent et plusieurs bâtiments d'intérêt patrimonial.

Dudswell, c'est avant tout une municipalité :

- Qui ressource par sa tranquillité et ses nombreuses activités de plein air ;
- Reconnue pour la qualité de ses plans d'eau et son engagement environnemental.

Le tout s'inscrit dans un cadre enchanteur, entouré des lacs Miroir et d'Argent ainsi que de la rivière Saint-François.



PHOTOS



Documents annexés :

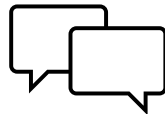
Cartographies

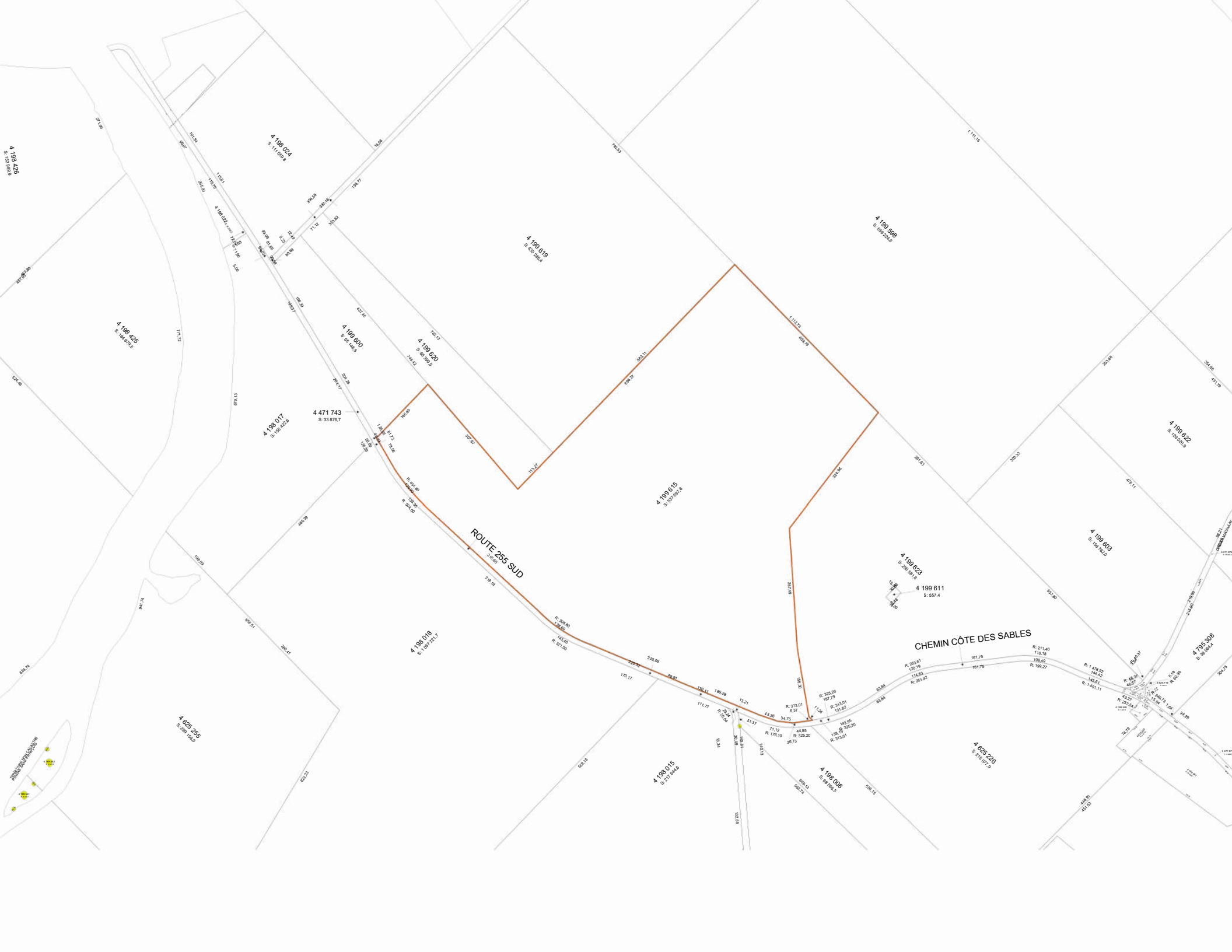
Zonage

Rôle d'évaluation – Taxes municipales 2026 – Taxes scolaires 2025

No Centris : 21279767**Inscription : 26118****Site Web: <https://dyanecotnoir.com/properties/terre-a-dudswell/>**

- Vente sans garantie légale aux risques et périls de l'acheteur.
- L'acheteur devra faire la preuve de sa capacité financière pour faire un tel achat avant toute visite.

**POUR TOUTES INFORMATIONS :****Dyane Cotnoir – Courtier immobilier agréé****819-620-8585****courtier@dyanecotnoir.com*****Au plaisir de vous rencontrer!***



4 199 019
S: 62 288,4

4 199 906
S: 59 225,8

4 199 620
S: 51 395,5

4 199 800
S: 39 048,0

4 199 615
S: 51 699,8

4 198 017
S: 108 822,0

4 471 743
S: 33 876,7

4 199 623
S: 20 361,9

4 199 611
S: 557,4

4 199 603
S: 186 260,0

4 199 018
S: 1 050 724,1

4 625 265
S: 2 091 580,0

4 199 015
S: 211 284,6

4 199 008
S: 66 598,6

4 625 228
S: 218 971,0

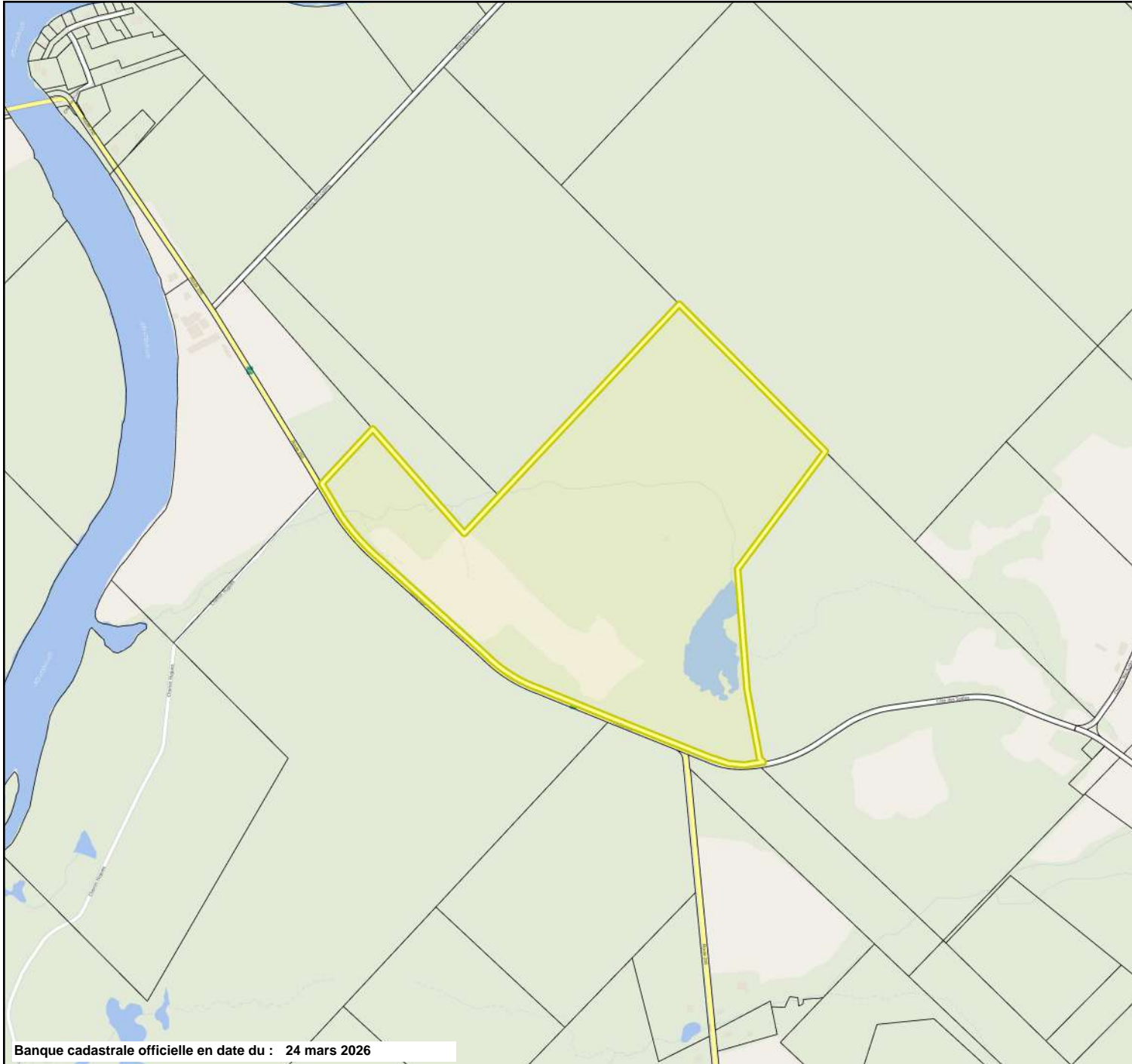
4 739 208
S: 8 094,4

ROUTE 255 SUD
S: 18 916,0

CHEMIN CÔTE DES SABLES
S: 21 148,0

Lot 4 199 615 - Dudswell

Date d'impression : 24 mars 2026



Métadonnées

Projection cartographique :
WGS_1984_Web_Mercator_Auxiliary_Sphere

Réalisation

Ministère des Ressources naturelles et des Forêts
Direction générale de l'arpentage et du cadastre

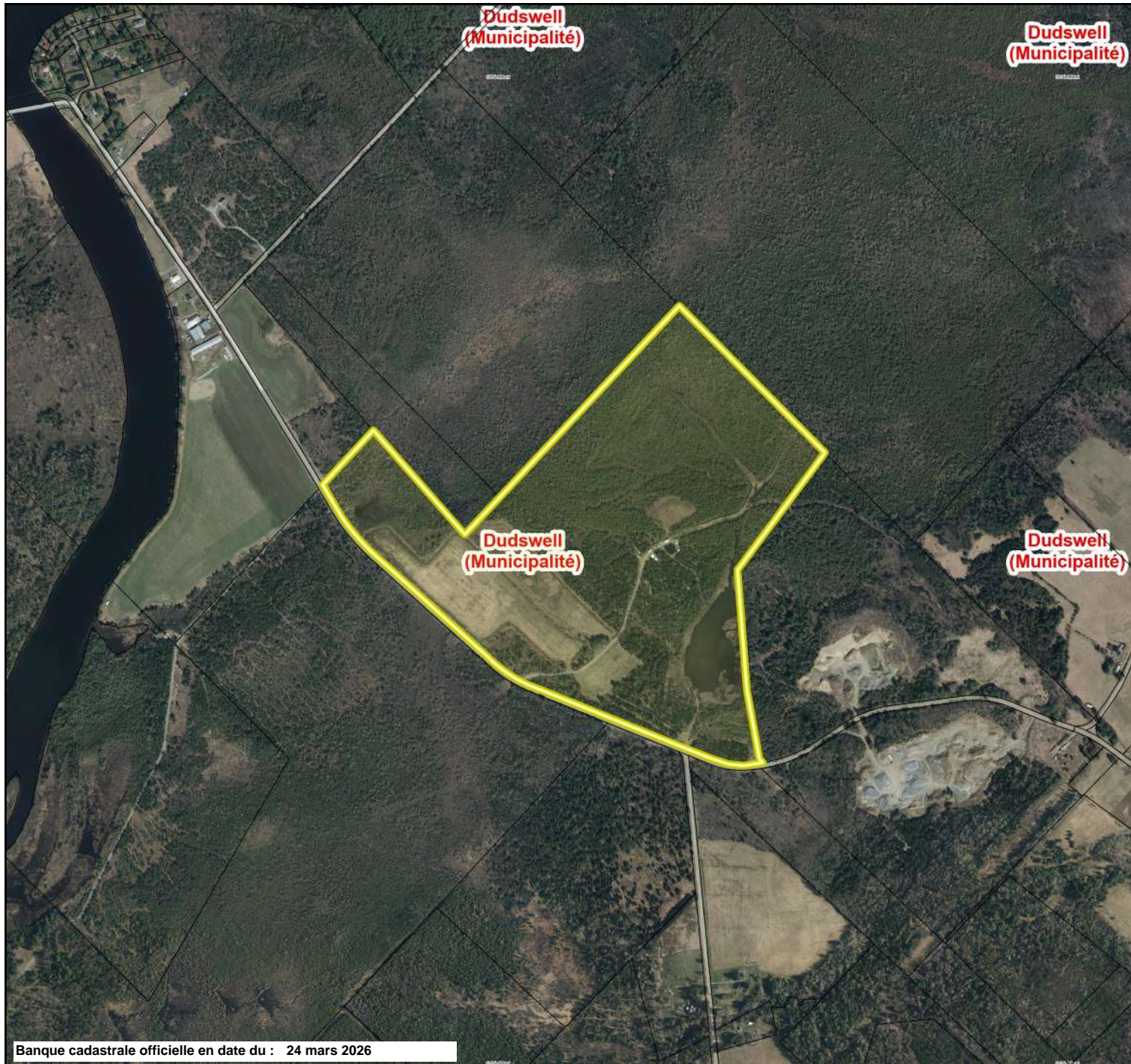
Note : Le présent document n'a aucune portée légale

© Gouvernement du Québec

Banque cadastrale officielle en date du : 24 mars 2026

Lot 4 199 615 - Dudswell

Date d'impression : 24 mars 2026



Banque cadastrale officielle en date du : 24 mars 2026



Métadonnées

Projection cartographique :
WGS_1984_Web_Mercator_Auxiliary_Sphere

Réalisation

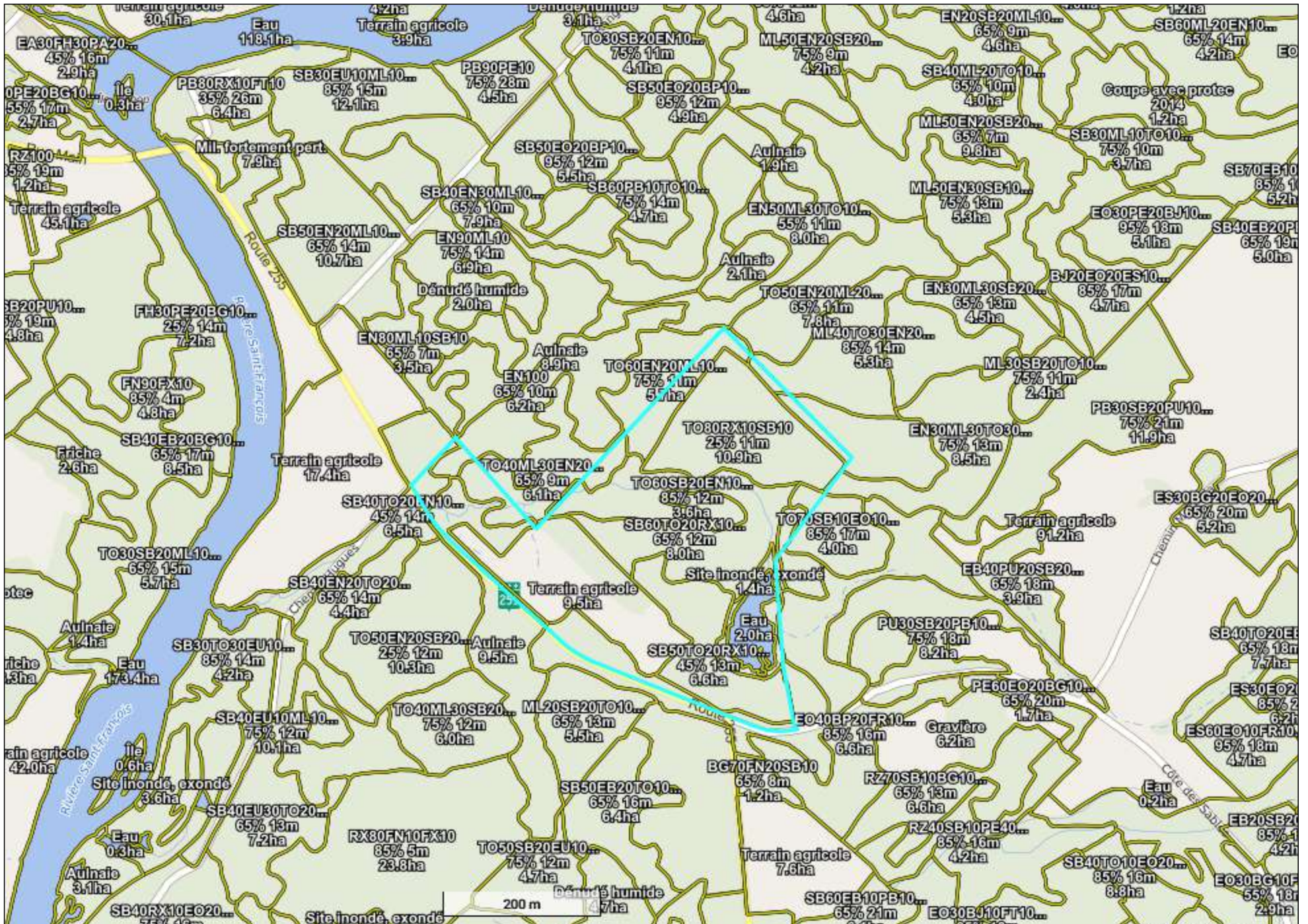
Ministère des Ressources naturelles et des Forêts
Direction générale de l'arpentage et du cadastre

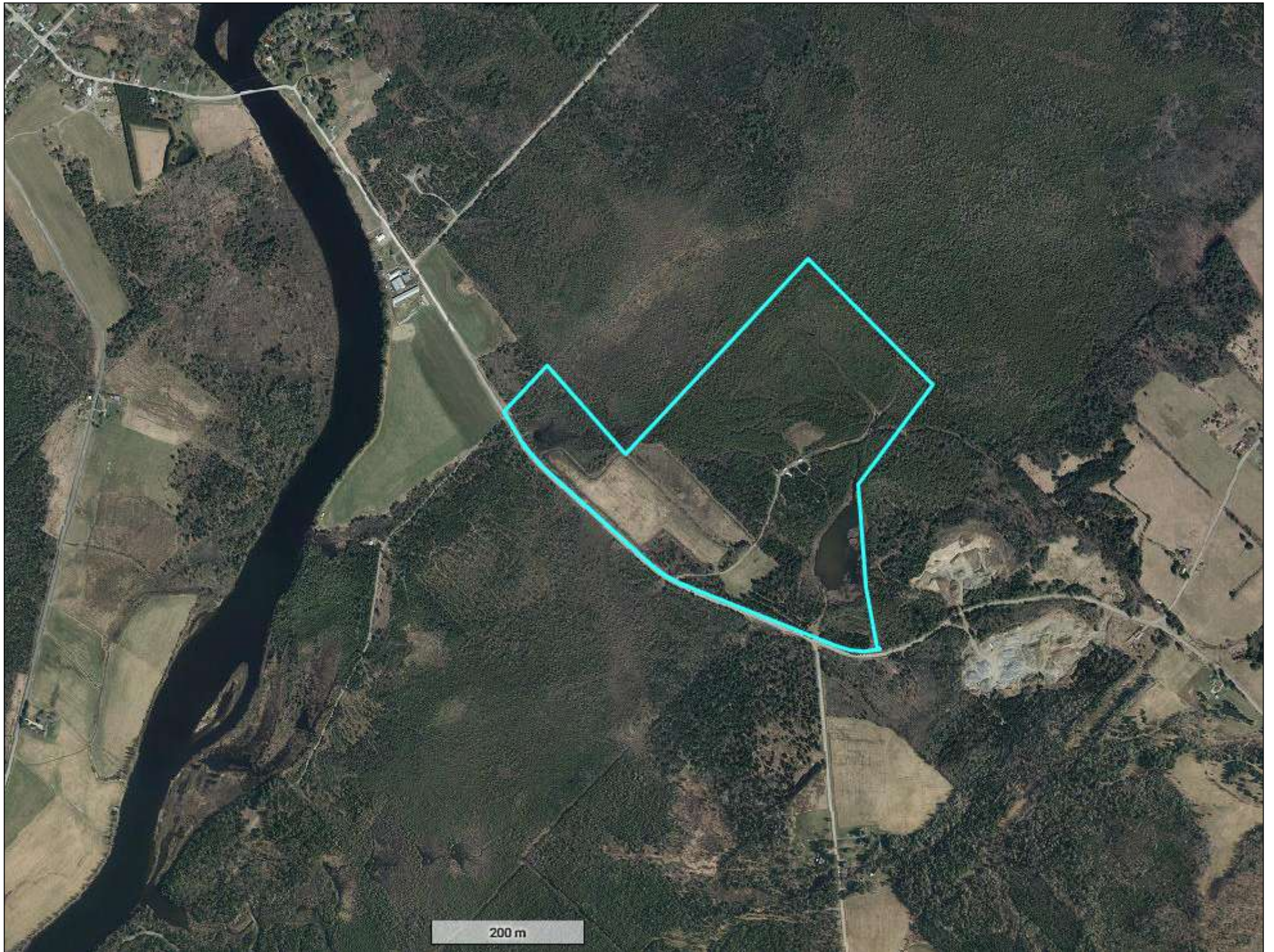
Note : Le présent document n'a aucune portée légale

© Gouvernement du Québec

lot 4199615

cartographie Forêt ouverte

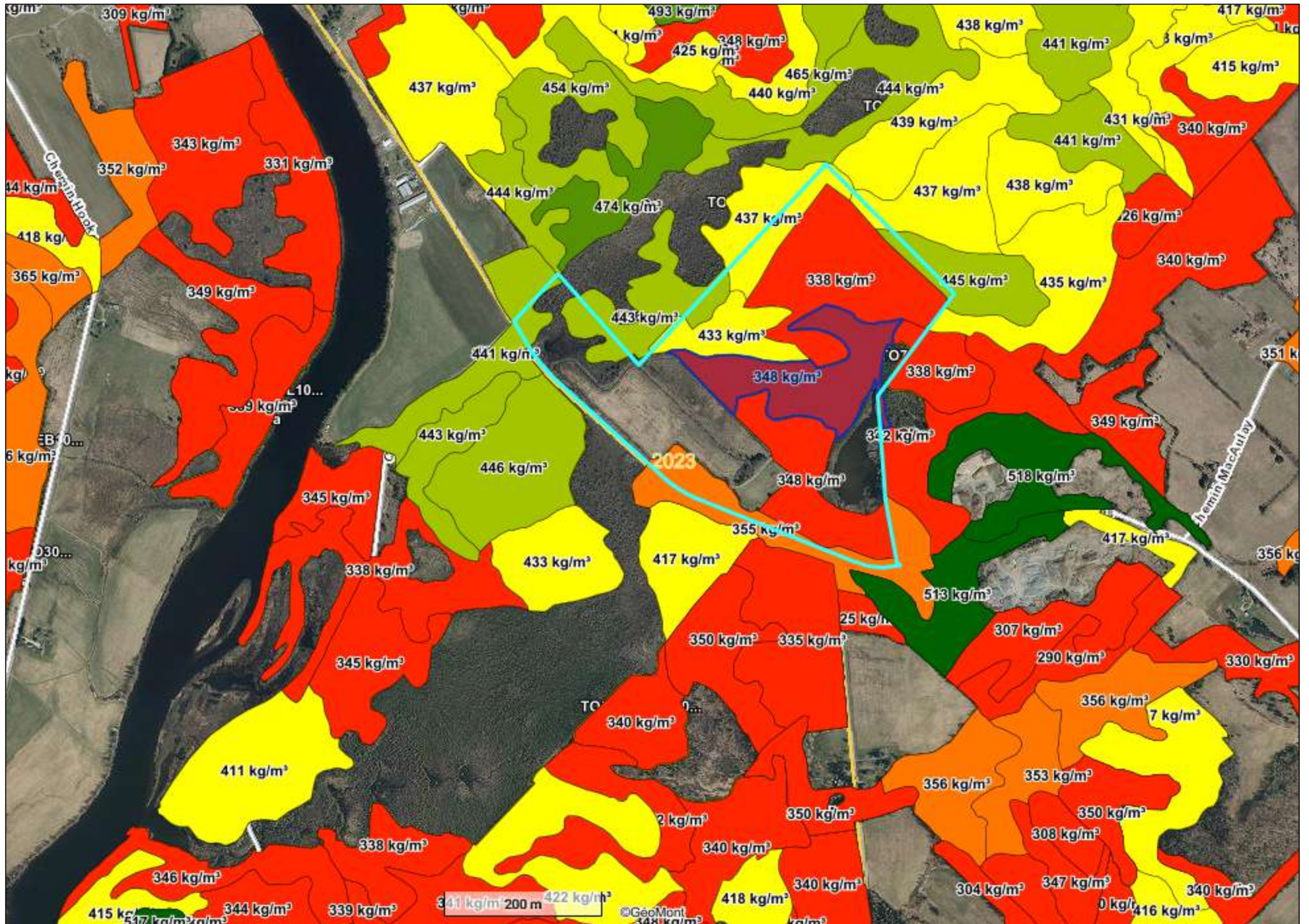




200 m

Forêt Ouverte - cartographie lot 4199615

Délimitation thuya (cèdres) - 348 kg/m³



Groupe agricole et forestier (A)

4.3.5 Groupe agricole et forestier (A)

4.3.5.1 Élevage des animaux avec restriction (A1)

Cette classe comprend les [usages](#) relatifs aux activités liées à une exploitation agricole de production animale excluant l'élevage des porcs, des veaux de lait, renards et visons.

Code	Description
A101	Élevage avec restriction (<i>laitier, bovin, caprin, chevalin, apiculture, aviculture et autres, sauf le porc, le veau de lait, le renard et le vison</i>)

4.3.5.2 Élevage des animaux sans restriction (A2)

Cette classe comprend les [usages](#) relatifs aux activités liées à une exploitation agricole de production animale de porcs, de veaux de lait, de renards et de visons.

Code	Description
A201	Élevage sans restriction (<i>porcs, de veaux de lait, de renards et de visons</i>)

4.3.5.3 Culture du sol et des végétaux (A3)

Cette classe comprend les [usages](#) relatifs aux activités liées à l'exploitation du sol et des végétaux à des fins agricoles.

Code	Description
A301	Culture du sol et des végétaux (<i>culture en serre, sylviculture, acériculture, culture des vergers, viticulture, pépinière, horticulture, production de plantes ornementales ou d'arbres de Noël, production maraichère ou de petits fruits, gazinières</i>)

4.3.5.4 Exploitation forestière (A4)

Cette classe comprend les [usages](#) relatifs aux activités d'aménagement et d'exploitation des forêts, incluant notamment les travaux sylvicoles, l'acériculture et la plantation d'arbres.

Code	Description
A401	Exploitation forestière (<i>Opération d'entretien, d'abattage, de transport, de plantation, vente de bois de chauffage</i>)
A402	Abri forestier
A403	Cabane à sucre (Acériculture)

4.3.5.5 Centre équestre et commerce de garde et pension d'animaux (A5)

Code	Description
A501	Centre équestre
A502	Commerce de garde et pension d'animaux

4.3.5.6 Première transformation liée à l'agriculture et à la forêt (A6)

Code	Description
A601	Première transformation liée à l'agriculture
A602	Première transformation liée à la forêt

4.3.5.7 Commerce lié à la ressource agricole ou forestière (A7)

Code	Description
A701	Commerce lié à la ressource agricole ou forestière

4.3.5.8 Chenil (A8)

Code	Description
A801	Chenil (0 à 6 chiens)
A802	Chenil (7 et plus)

41117
 MUNICIPALITE DE DUDSWELL
 167 RUE MAIN
 DUDSWELL QC J0B 1G0

(819) 560-8484

COMPTE DE TAXES MUNICIPALES 2026 / MUNICIPAL TAX ACCOUNT 2026

Propriétaire(s) / Owner(s)

[REDACTED]
 DUDSWELL, QC
 J0B 1G0

MUNICIPALITE DE DUDSWELL

Période d'imposition du 2026-01-01 au 2026-12-31 /
 Taxation period from 2026-01-01 to 2026-12-31

Adresse / Address
 46 ROUTE 255

Matricule / File number
 2348 11 2314 00 0000

Cadastre(s) et n° de lot / Cadastre(s) and lot no.
 4199615

N° compte / Tax bill No.	Date	N° certificat / Certificate no.
001448	2026-02-10	

Détail des taxes / Taxes detail

Description de la taxe / Tax description	Référence / Reference	Base d'imposition / Tax Base	Valeur imposable / Taxable value	Taux / Rate	% taux / Rate %	Montant / Amount
TAXE FONCIERE						
GE - TAXE FONCIERE	2026-296	EVALUATION	211 600	.0070920	100	1 500,67
GE - TAXE FONCIERE- S.Q.	2026-296	EVALUATION	211 600	.0006150	100	130,13
GE - TAXE FONCIERE - RE 259	2026-296	EVALUATION	211 600	.0000450	100	9,52
GE - TAXE FONCIERE - RE 280	2026-296	EVALUATION	211 600	.0000620	100	13,12
RB - TAXES D'ORDURES	2026-296	RESIDENCE	1	105.63	100	105,63
RB - PERMIS SEJOUR	2026-296	UNITE	1	120.00	100	120,00

G: Taxe foncière pouvant être acquittée en plusieurs versements, selon la loi /
 General Tax may be paid in many instalments according to the law

R: Taxe autre que foncière ou compensation pouvant être acquittée, selon un règlement local, en plusieurs versements /
 Other Tax than general or compensation that may be paid in several instalments according to a local law

U: Taxe ou compensation ne pouvant être payée en plusieurs versements /
 Tax or compensation that can not be paid in several instalments

E: Taxe imposable s'appliquant à tous les immeubles imposables de la municipalité /
 Tax applicable to all taxable properties in the municipality

S: Taxe s'appliquant aux immeubles d'un secteur de la municipalité /
 Tax applicable to properties located in a specific sector of the municipality

B: Taxe s'appliquant aux bénéfices des travaux pour lesquels elle est imposée /
 Tax applicable to properties for specific works

Échéance(s) et paiement(s) / Due date(s) & Payment(s)

N° réf. pour paiement / Ref. no. for payment
 F 2348 11 2314 00 0000

Échéance(s) / Due date(s)

Taxes courantes /
 Current taxes

1 879,07

Taxation scolaire

Système disponible de 8h30 à 21h00

MATRICULE
41117-2348-11-2314-00000000
EMPLACEMENT DE LA PROPRIÉTÉ
46 ROUTE 255 DUDSWELL
CADASTRE(S)
4199615

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

VALEURS AJUSTÉES			
2025	Exemption 2025	2026	
191144	25000	213716	

DESCRIPTION	VALEUR IMPOSABLE	TAUX	MONTANT IMPOSÉ
Catégorie scolaire Francophone	166144	0,08423	139,94

TOTAL À PAYER
139,94