

# **DIRECTION GÉNÉRALE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET STRATÉGIQUE**

## **AVIS DE PROJET**

**Projet d'agrandissement de la Ferme Ste-Sophie inc.  
à Ste-Sophie-de-Lévrard**

Ferme Ste-Sophie inc.  
111, rang St-Antoine  
Ste-Sophie-de-Lévrard,  
MRC de Bécancour  
G0X 3C0

Décembre 2016

---

À l'usage du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques	Date de réception
	Numéro de dossier

**1. Initiateur du projet**

<b>Nom :</b> Ferme Ste-Sophie inc.	
<b>Adresse civique :</b> 111, rang St-Antoine Ste-Sophie-de-Lévrard (Québec) G0X 3C0	
<b>Adresse postale (si différente) :</b>	
<b>Téléphone :</b> 819 288-5116	
<b>Télécopieur :</b> 819 288-5106	
<b>Courriel :</b> sylvieboutin8@hotmail.com	
<b>Responsable du projet :</b> Roger Beaudet	
<b>Obligatoire : N° d'entreprise (NEQ) du Registraire des entreprises du Québec</b>	1144469112

**2. Consultant mandaté par l'initiateur du projet (s'il y a lieu)**

<b>Nom :</b> Les Consultants Mario Cossette inc.	
<b>Adresse :</b> 1232 boul. Des Chenaux, Trois-Rivières, G9A 1A1 ..... Trois-Rivières ..... G9A 1A1	
<b>Téléphone :</b> 819 373-3800 poste 208	
<b>Télécopieur :</b> 819-373-1012	
<b>Courriel :</b> ebeaulieu@cossette.qc.ca	
<b>Responsable du projet :</b> Éric Beaulieu, agr.	

### **3. Titre du projet**

Projet d'agrandissement de la Ferme Ste-Sophie inc. à Ste-Sophie-de-Lévrard.

### **4. Objectifs et justification du projet**

#### **4.1 Objectif du projet**

Le projet consiste en la construction de plusieurs bâtiments en production laitière et en l'augmentation du cheptel dont le nombre total atteindra alors 2593,2 unités animales (ua), logées sous gestion liquide (2573,2 ua) et solide (20 ua) des déjections animales.

Ce projet a comme objectifs principaux :

- Poursuivre le développement de l'entreprise afin de permettre à de nouveaux membres de la famille de s'y établir, à court, moyen et long terme.
- Améliorer la performance de l'entreprise en optimisant les infrastructures déjà en place et en réalisant des économies d'échelle;
- Devenir un moteur économique important, localement et régionalement, en maintenant et en créant plusieurs emplois direct et indirect.
- Positionner l'entreprise dans l'éventualité de l'abandon de la gestion de l'offre.

#### **4.2 Justifications du projet**

L'entreprise est composée de 7 actionnaires, appartenant à la 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> génération de la famille Beaudet, qui exploite la ferme. D'autres membres de la famille de la 4<sup>e</sup> génération démontrent de l'intérêt à s'y établir dans un avenir rapproché. À plus long terme, on peut déjà compter sur une 5<sup>e</sup> génération déjà bien nombreuse pour prendre la relève de l'entreprise. Ainsi, ce projet permettra d'intégrer à l'entreprise, tous les membres de la famille intéressés. À terme, le nombre d'emplois à temps plein et à temps partiel devrait doubler.

Le choix de poursuivre l'expansion sur le lieu d'élevage actuel est justifié par l'ampleur des infrastructures déjà en place telles que les bâtiments d'élevage, les structures d'entreposage, le système de traite et les demeures des propriétaires. Par exemple, le système de traite actuel n'est utilisé qu'à 25% de sa capacité.

## **5. Localisation cadastrale du projet**

Le projet sera localisé comme suit :

Lots	:	541, 542, 543, 544
Rang	:	Rang St-Ovide
Cadastre	:	Paroisse de Saint-Pierre-les-Becquets
Municipalité	:	Sainte-Sophie-de-Lévrard
MRC	:	Bécancour

La zone d'étude touchera l'ensemble du territoire de la municipalité de Sainte-Sophie-de-Lévrard ainsi que les municipalités situées en aval du bassin versant, soit les municipalités de Fortierville, Parisville, Sainte-Cécile-de-Lévrard, Deschaillons-sur-St-Laurent et Saint-Pierre-les-Becquets. Ce territoire couvre l'ensemble des parcelles cultivables actuellement exploitées par l'entreprise et est également visé pour l'achat de parcelles en cultures supplémentaires.

Actuellement, tous les fumiers produits par l'exploitation sont seulement épandus sur les terres cultivées par celle-ci. Cette ferme exploite présentement un peu plus de 700 hectares de terre en culture, toutes en propriété, et prévoit aux termes du projet en cultiver plus de 2000 hectares. Cette augmentation des superficies en cultures permettra à la Ferme Ste-Sophie inc. de disposer par épandage de tous les fumiers générés par le troupeau laitier, sans avoir recours à des ententes d'épandages

## **6. Propriété des terrains**

L'ensemble des terrains, incluant le lieu d'élevage principal et les parcelles en cultures, sont la propriété de la Ferme Ste-Sophie inc. Le plan de localisation, à l'annexe 2 présente les limites de propriété aux alentours du lieu d'élevage. Les preuves de propriété (compte de taxe et acte de vente) du lieu d'élevage sont présentées à l'annexe 1.

## **7. Description du projet et de ses variantes**

Le projet est divisé en 3 étapes d'expansion, tel que décrit au tableau 1. Le délai entre chaque étape est estimé à 5 années, mais pourrait être variable en fonction de divers critères tels que la disponibilité du quota laitier, de terres en culture et du financement. Chaque phase se résume par la construction d'un bâtiment d'élevage, d'une structure d'entreposage de lisier et de structures d'entreposage de fourrage supplémentaires.



Tableau 1 : Listes des étapes de réalisation du projet

	Droit d'exploitation actuel	Étape 1	Étape 2	Étape 3
Année		2018 à 2022	2023 à 2027	2028 à 2032
<b>Cheptel actuel et projeté</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 400 vaches</li> <li>- 75 taures (500kg et +)</li> <li>- 214 taures (200 à 500 kg)</li> <li>- 113 génisses (10 à 200 kg)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 800 vaches</li> <li>- 300 taures (500kg et +)</li> <li>- 367 taures (200 à 500 kg)</li> <li>- 133 génisses (10 à 200 kg)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1150 vaches</li> <li>- 431 taures (500kg et +)</li> <li>- 527 taures (200 à 500 kg)</li> <li>- 192 génisses (10 à 200 kg)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1600 vaches</li> <li>- 600 taures (500kg et +)</li> <li>- 263 taures (200 à 500 kg)</li> <li>- 525 génisses (10 à 200 kg)</li> </ul>
<b>Unités animales (ua)<sup>1</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestion solide : 61,3 ua</li> <li>- Gestion liquide : 532 ua</li> <li>- Total : 593,3ua</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestion solide : 46,8 ua</li> <li>- Gestion liquide : 1250 ua</li> <li>- Total : 1296,8 ua</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestion solide : 23,2 ua</li> <li>- Gestion liquide : 1840,5 ua</li> <li>- Total : 1863,7 ua</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestion solide : 20 ua</li> <li>- Gestion liquide : 2573,2 ua</li> <li>- Total : 2593,2 ua</li> </ul>
<b>Construction ou agrandissement</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction de l'étable #3</li> <li>- Construction de la fosse #4</li> <li>- Agrandissement du silo-fosse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction de l'étable #4</li> <li>- Construction de la fosse #5</li> <li>- Agrandissement du silo-fosse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction de l'étable #5</li> <li>- Construction de la fosse #6</li> <li>- Agrandissement du silo-fosse</li> </ul>

<sup>1</sup> Selon l'annexe O de la LQE-Q2R9

## **7.2 Description des variantes**

### **7.2.1 Choix du site**

Le projet prévoit la construction de nouveaux bâtiments d'élevage sur le site actuel de production. Les infrastructures déjà en place avantagent grandement le choix de ce site. La possibilité de construire de nouveaux lieux d'élevage sur d'autres propriétés sera également évaluée.

### **7.2.2 Ampleur du projet**

Le projet prévoit une augmentation du cheptel en trois étapes, sur une période de 15 ans. Pour l'analyse de cette variante, il faut considérer les points suivants :

- Optimisation des équipements actuels;
- L'augmentation des revenus nécessaire pour établir la relève familiale;
- La disponibilité du quota laitier.

### **7.2.3 Approvisionnement en eau potable**

Les bâtiments d'élevage existant sont actuellement approvisionnés en eau potable via le réseau d'aqueduc de la municipalité de Sainte-Sophie-de-Lévrard. Une étude hydrogéologique est disponible et sera analysée. Au besoin, la mise en place de puits individuels pourra être évaluée. Pour l'analyse de cette variante, il faut considérer les points suivants :

- L'impact du projet sur les puits municipaux;
- La capacité des infrastructures municipales à transporter l'eau;
- Le potentiel d'exploitation des eaux souterraines à proximité du site d'élevage.

### **7.2.4 Gestion des déjections animales**

Le choix de gestion sous forme liquide des déjections animales est un incontournable compte tenu de la dimension des bâtiments. Cependant, le choix et l'emplacement des structures d'entreposage du lisier sera analysé afin de réduire les impacts liés à l'odeur. Pour l'analyse de cette variante, il faut considérer les points suivants :

- L'utilisation des structures d'entreposage existante
- La capacité d'entreposage nécessaire et le dimensionnement des structures d'entreposage
- La mise en place d'infrastructure pour réduire les odeurs.

### **7.2.5 Emplacement des infrastructures d'élevage**

Le projet prévoit la construction de 3 bâtiments d'élevage supplémentaires, de structures d'entreposage de lisier et de structure d'entreposage des fourrages et autres aliments. Pour l'analyse de cette variante, il faut considérer les points suivants :

- L'optimisation des infrastructures actuelles
- La direction des vents dominants
- Les technologies disponibles

## **8. Composantes du milieu et principales contraintes à la réalisation du projet**

Situé dans la région naturelle des basses-terres du Saint-Laurent, le territoire de la MRC présente un relief généralement plat et bas et est représentatif du relief rencontré à Ste-Sophie-de-Lévrard. Les principaux types de dépôts laissés par les événements géologiques sur le territoire sont des tills (divers dépôts glaciaires) et des dépôts de sables et d'argiles marines laissés par la mer de Champlain. On retrouve dans le village de Ste-Sophie-de-Lévrard la rivière aux Orignaux qui forme un bassin versant.

La MRC de Bécancour occupe une superficie de 1133 km<sup>2</sup> répartie en 12 municipalités. La municipalité de Sainte-Sophie-de-Lévrard est faiblement peuplée avec 737 habitants. Elle occupe une superficie de 8 226 hectares dont 32,74 hectares sont occupés par le périmètre d'urbanisation.

Bien que 58,3% du territoire de la MRC de Bécancour soit occupé par la forêt, l'agriculture occupe une place majeure puisque plus de 36,3% du sol est voué à l'agriculture. Ce sont donc plus de 41588 hectares de sol qui sont occupés par l'agriculture sur le territoire de la MRC. Près de 41% de la superficie de la municipalité de Ste-Sophie-de-Lévrard est utilisée pour l'agriculture et 57% a une utilisation forestière. De ce fait, cette localité s'inscrit dans un contexte agricole dynamique et est tout indiquée pour la réalisation du projet de l'initiateur. De plus, la présence de bâtiments d'élevage dans le secteur fait partie du patrimoine local.

Les installations d'élevage actuelles et projetées sont situées en zone agricole, mais le périmètre urbain de Ste-Sophie-de-Lévrard, localisé à proximité (~360 mètres), pourrait constituer une contrainte et une préoccupation majeure de la population relativement à l'émission des odeurs générées suite à la réalisation du projet. Cependant, la production laitière jouit d'une perception positive de la population en générale et les initiateurs sont consciencieux de leur environnement et sont impliqués dans leur communauté de sorte qu'ils sont très appréciés par celle-ci. Enfin, le territoire de la MRC compte une réserve autochtone hors MRC, Wôlinak (nation Abénakis). Cette réserve autochtone est située à plus de 20 km de la zone d'étude.

La Ferme Ste-Sophie. Emploie actuellement 10 personnes à temps plein et 8 personnes à temps partiel. Pour l'exploitation de l'entreprise, ce nombre d'emplois sera doublé aux termes de ce projet. Le site existant et projeté étant situé dans un milieu agricole dynamique, plusieurs fournisseurs d'intrants agricoles sont déjà bien établis dans le secteur et pourront bénéficier des répercussions du projet, assurant ainsi leur pérennité.

Les installations d'élevage existantes et projetées sont situées sur la rue Principale de Ste-Sophie-de-Lévrard (Rang St-Antoine). Le passage de la machinerie agricole sur ces voies d'accès pourrait devenir une préoccupation de la population locale, bien que cette réalité soit déjà profondément ancrée dans la réalité municipale.

## 9. Principaux impacts appréhendés

Phase	Activités ou travaux prévus	Impacts	
		Négatifs	Positifs
Aménagement et construction	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réaménagement et construction de bâtiments d'élevage</li> <li>- Construction de structures d'entreposage des lisiers et de silos-fosses</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Génération de bruits, poussières et déchets.</li> <li>- Augmentation de la circulation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favorise l'économie locale et régionale par l'achat de biens et services (ex : entrepreneur).</li> </ul>
Exploitation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestions du troupeau :</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Augmentation de la consommation en eau potable.</li> <li>- Génération de bruits, poussières et déchets.</li> <li>- Augmentation de la circulation (Machinerie agricole, transport du lait, des intrants, e.c.t.)</li> <li>- Génération d'odeurs aux silo-fosses dus à la fermentation de l'ensilage.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favorise l'économie locale et régionale par la création d'emplois direct et indirect, et l'achat de biens et services (ex : vétérinaire).</li> <li>- Améliore la rentabilité et la productivité de l'entreprise.</li> <li>- Assure la pérennité de l'entreprise.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestion des déjections animales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Circulation de la machinerie agricole vers les lieux d'épandage.</li> <li>- Génération d'odeurs.</li> <li>- Source potentielle de contaminants pour l'eau de surface et souterraine.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contribue au maintien de la fertilité des sols.</li> <li>- Remplace l'utilisation d'engrais chimique.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestions des cultures</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Circulation de la machinerie agricole</li> <li>- Source potentielle de contaminants pour l'eau de surface et souterraine.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favorise l'économie locale et régionale par la création d'emplois direct et indirect, et l'achat de biens et services (ex : agronome).</li> </ul>

## **10. Calendrier de réalisation du projet**

- Information et consultation : Automne 2016
- Rédaction et dépôt de l'étude : Hiver 2017
- Analyse et recevabilité du MDDELCC : Printemps 2017
- Consultation publique du BAPE : Printemps 2017
- Recommandation du ministre : Automne 2017
- Réalisation de l'étape 1 : 2018
- Réalisation de l'étape 2 : 2023
- Réalisation de l'étape 3 : 2028

## **11. Phases ultérieures et projets connexes**

Il est dans l'ordre des choses que l'entreprise puisse vouloir poursuivre son développement après avoir réalisé l'ensemble de ce projet. Par exemple, les bâtiments #5 et #6 seront aménagés de façon à faciliter l'implantation d'un salon de traite au besoin.

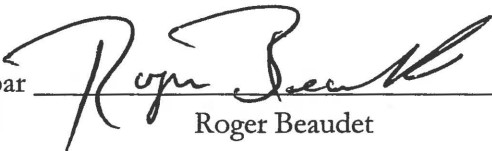
## **12. Modalités de consultation du public**

Les consultations ont déjà été réalisées. Le projet fut tout d'abord présenté devant tous les maires de la MRC de Bécancour lors du conseil des maires du 8 juin 2016. Ensuite, toutes les élues de la municipalité de Sainte-Sophie-de-Lévrard ont eu l'occasion de prendre connaissance du projet lors d'une rencontre réalisée le 26 septembre 2016. Pour conclure, une séance d'information publique, à laquelle les citoyens de la municipalité furent invités, fut tenue le 10 novembre 2016. À noter qu'un article a également été publié le 7 septembre dans le Courrier Sud, un hebdomadaire couvrant l'actualité du Centre-du-Québec.

### 13. Signature du responsable

Je certifie que tous les renseignements mentionnés dans le présent avis de projet sont exacts au meilleur de ma connaissance.

Signé le 15 décembre 2016

par   
Roger Beaudet

## Annexe 1

### Preuve de propriété



NOM DE L'ORGANISME MUNICIPAL RESPONSABLE DE L'ÉVALUATION

FERME STE-SOPHIE INC.  
A/S ROGER BEAUDET  
111 RANG SAINT-ANTOINE  
SAINTE-SOPHIE-DE-LEVRARD G0X 3C0

### VALEUR DE L'UNITÉ D'ÉVALUATION

EXPLOITATION AGRICOLE ENREGISTRÉE

## RÉPARTITION FISCALE

SOURCE LÉGISLATIVE

POUR DEMANDER UNE RÉVISION (VOIR VERSO POUR DÉTAILS)

## COMPTE DE TAXES MUNICIPALES

## DÉTAIL DES TAXES

## ÉCHÉANCE DES VERSEMENTS

## APRÈS L'ÉCHÉANCE

Municipalité Sainte-Sophie Léveillé



# Partie du Lot 544 nouvellement acquis

16P06680215.1

L'AN DEUX MILLE SEIZE, le vingt-deux novembre  
(2016-11-22)

DEVANT Me Nicole PROVENCHER, notaire à Manseau,  
province de Québec, G0X 1V0.

COMPARAISSENT:

Réal CROTEAU résident de: 158, rang St-Antoine,  
Sainte-Sophie-de-Lévrard (Québec) G0X 3C0.

Ci-après nommé " **Partie de première part** "

**FERME STE-SOPHIE INC.**, société par actions  
légalement constituée suivant la Partie 1A de la *Loi sur les compagnies*  
tel qu'il appert de son certificat de constitution daté du 23 avril 1992 et  
continué automatiquement en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions*  
le 14 février 2011, immatriculée sous le numéro 1144469112, ayant son  
siège au 111, rang St-Antoine, Sainte-Sophie-de-Lévrard (Québec) G0X  
3C0, ici représentée par Roger BEAUDET, président de ladite société  
dûment autorisé aux termes d'une résolution de son conseil  
d'administration en date du 1<sup>er</sup> novembre 2016. Une copie de cette  
résolution demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue  
véritable et signée pour identification par le représentant en présence du  
notaire.

Ci-après nommée " **Partie de seconde part** "

LESQUELS font les conventions suivantes:

**La partie de première part** cède à titre d'échange à la  
partie de seconde part ici présent et acceptant l'immeuble dont la  
désignation suit:

## DÉSIGNATION

a) Un immeuble de figure irrégulière, situé dans la  
municipalité de Sainte-Sophie de Lévrard, connu et désigné comme étant  
une partie du lot originaire numéro **CINQ CENT QUARANTE-  
QUATRE (Ptie 544)** du cadastre officiel « **Paroisse de Saint-Pierre-les-  
Becquets** », dans la circonscription foncière de Nicolet (Nicolet 2).

Mesurant ledit immeuble un (1) arpent de largeur sur la  
profondeur d'environ douze (12) arpents.

Borné ledit immeuble vers le sud-est aux lots 544-4, 544-5  
et 544-6, vers le nord-ouest à un ruisseau le séparant d'une autre partie du

lot 544 demeurant audit Réal Croteau, vers le nord-est à une partie du lot 543 et vers le sud-ouest à une autre partie dudit lot 544 demeurant la propriété dudit Réal Croteau.

Sans bâtisse.

b) Un autre immeuble de figure irrégulière situé dans la même municipalité de Sainte-Sophie de Lévrard, connu et désigné comme étant les subdivisions numéros TROIS, QUATRE, CINQ ET SIX du lot originaire numéro CINQ CENT QUARANTE-QUATRE (544-3, 544-4, 544-5 et 544-6) du cadastre officiel « Paroisse de Saint-Pierre-les-Becquets », dans la circonscription foncière de Nicolet (Nicolet 2).

Sans bâtisse.

**SUJET** ledit immeuble à une servitude pour le passage d'une ligne de transmission d'énergie électrique consentie par François Laquerre en faveur de Shawinigan Water & Power company suivant acte devant Me Eugène Bernard, notaire le 23 décembre 1935 et publié au bureau de Nicolet 1 (Bécancour) sous le numéro 59 913.

**EN ÉCHANGE**, la partie de seconde part cède à titre d'échange à la partie de première part ici présent et acceptant l'immeuble dont la désignation suit:

#### **DÉSIGNATION**

Un immeuble de figure irrégulière, situé dans la municipalité de Sainte-Sophie de Lévrard, connu et désigné comme étant une partie du lot originaire numéro CINQ CENT QUARANTE-SIX (Ptie 546) du cadastre officiel « Paroisse de Saint-Pierre-les-Becquets », dans la circonscription foncière de Nicolet (Nicolet 2).

Mesurant ledit immeuble un (1) arpent de largeur sur la profondeur de dix-huit (18) arpents, plus ou moins.

Borné ledit immeuble vers le nord-ouest par le chemin public du rang (rang St-Ovide); vers le sud-est à un ruisseau le séparant d'une autre partie du lot 546 appartenant à Réal Croteau, vers le nord-est à une partie du lot 545 et vers le sud-ouest à une autre partie du lot 546 appartenant à Ferme Ste-Sophie Inc..

Sans bâtisse.

#### **ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ**

La partie de première part, ledit RÉAL CROTEAU, déclare

être propriétaire de l'immeuble présentement cédé pour l'avoir acquis en plus grande étendue aux termes d'un acte de cession que lui a consenti Société R.C. Pro-lait s.e.n.c. le 3 mai 2005 devant Me Sonia Sarasin, notaire et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Nicolet (Nicolet 2) le 3 novembre 2005 sous le numéro 12 820 965.

La partie de seconde part, FERME STE-SOPHIE INC., déclare être propriétaire de l'immeuble présentement cédé pour l'avoir acquis en plus grande étendue aux termes d'un acte d'échange avec Ferme Brigitteve Inc. le 25 septembre 2013 devant le notaire soussigné et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Nicolet (Nicolet 2) le 26 septembre 2013 sous le numéro 20 284 494.

#### **GARANTIE**

Cet acte d'échange est fait avec la garantie légale.

#### **DOSSIER DE TITRES**

Aucun des coéchangistes ne s'engage à remettre à l'autre les titres en sa possession.

#### **TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ**

Chaque coéchangiste devient propriétaire de l'immeuble à lui cédé à compter de ce jour avec possession et occupation immédiates.

#### **DÉCLARATIONS DES COÉCHANGISTES**

Les coéchangistes font les déclarations suivantes et s'en portent garants:

1. L'immeuble de la partie de première part est libre de tout privilège, hypothèque, redevance, servitude ou charge quelconque sauf une hypothèque en faveur de Caisse Desjardins de Gentilly-Lévrard-Rivière du Chêne au montant originaire de 355 000\$ suivant acte daté du 19 avril 2005 devant Me Sonia Sarasin dont copie a été publiée au bureau de Nicolet (Nicolet 2) sous le numéro **12 229 905**, une autre hypothèque en faveur de Caisse Desjardins de Gentilly-Lévrard-Rivière du Chêne au montant originaire de 165 000\$ suivant acte daté du 27 avril 2012 devant Me Sonia Sarasin dont copie a été publiée au bureau de Nicolet (Nicolet 2) sous le numéro **19 016 874**, dont mainlevée sera accordée incessamment aux frais de Réal Croteau.

2. L'immeuble de la partie de seconde part est libre de tout

privilege, hypothèque, redevance, servitude ou charge quelconque sauf une garantie hypothécaire en faveur de Financement Agricole Canada suivant acte en date du 8 octobre 2013 devant le notaire soussigné dont copie a été publiée au bureau de Nicolet (Nicolet 2) sous le numéro **20 316 478**, dont mainlevée sera accordée incessamment aux frais de Ferme Ste-Sophie Inc..

3. Tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation jusqu'au 31 décembre 2016 quant aux taxes municipales et jusqu'au 30 juin 2017 quant aux taxes scolaires.

4. Aucun coéchangiste n'a reçu d'avis d'une autorité compétente à l'effet que l'immeuble n'est pas conforme aux règlements et lois en vigueur.

5. Réal Croteau est un résident canadien 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.

6. Ferme Ste-Sophie Inc. est une corporation résidente canadienne au sens de la *Loi sur les impôts* et il n'a pas l'intention de modifier telle résidence. Ladite corporation est principalement administrée et contrôlée au Canada; son existence est valide et régulière et elle a le pouvoir de posséder et de vendre l'immeuble sans autres formalités que celles déjà remplies.

#### **OBLIGATIONS**

Chacune des parties sera l'absolu propriétaire de l'immeuble à lui cédé à compter de ce jour, avec possession et occupation immédiates, à charge de:

1. Payer tous les impôts fonciers échus et à échoir, y compris la proportion de ceux-ci pour l'année courante à compter des présentes excluant expressément ceux de l'année courante 2016 de la municipalité et avec assumption totale de ceux du scolaire pour l'année 2016/2017 à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

2. Prendre chacun l'immeuble à lui échangé dans l'état où il se trouve actuellement déclarant l'avoir vu, examiné et en être satisfait 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.

3. La partie de seconde part assumant les frais et honoraires des présentes, de leur publicité et des copies pour toutes les parties.

4. Les parties reconnaissent que les taxes foncières tant municipales que scolaires pour l'année en cours sont payées à date, ne requièrent pas le notaire soussigné de faire les répartitions et s'en donnent quittance mutuelle, générale et finale.

#### **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.

#### **SOULTE**

Les parties déclarent et conviennent que la valeur de l'immeuble cédé par la partie de première part à la partie de seconde part est de QUATRE VINGT DIX MILLE DOLLARS (90 000\$) et que celle de l'immeuble cédé par la partie de seconde part à la partie de première part est de QUATRE VINGT DIX MILLE DOLLARS (90 000\$).

EN CONSÉQUENCE, chaque partie s'accorde mutuellement et réciproquement quittance générale et finale.

#### **RENONCIATION AU DROIT DE REPRISE**

Chacun des comparants renonce au droit qu'il a de reprendre l'immeuble transféré en échange dans l'éventualité où il serait évincé de l'immeuble reçu en échange tel qu'il appert de l'article 1797 C.c.Q.

#### **ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL**

Réal CROTEAU déclare être célibataire et majeur et ne s'être jamais marié ni uni civilement.

#### **DÉCLARATION DE RÉSIDENCE**

L'acheteur déclare être une personne morale résidente canadienne 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 de l'autorité qui la gouverne, confirmant être immatriculé sous le No 114 446 911 2 et il a valablement acquis le pouvoir de posséder et de vendre l'immeuble sans autres formalités que celles qui ont été observées.

#### **DÉCLARATIONS DES PARTIES RELATIVEMENT**

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

Aux fins de l'application de la taxe sur les produits et services (TPS) et la taxe de vente du Québec (TVQ), la partie de première part déclare:

Pour la partie échangée par FERME STE-SOPHIE INC.

- il n'est pas un particulier;
- ledit immeuble était, immédiatement avant la signature des présentes, une immobilisation du vendeur utilisée principalement dans son entreprise;
- en conséquence, la présente vente 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 ladite Loi est de 90 000\$. Le montant de la T.P.S. s'élève à la somme de 4500\$ et celui de la T.V.Q. à la somme de 8977,50\$.
- la partie de seconde part déclare avoir présenté une demande d'inscription à l'Agence du Revenu du Canada et que son numéro d'inscription est 132 909 896 et celui à l'Agence du Revenu du Québec est 101 318 3259.
- En conséquence, la responsabilité relative à la perception de la T.P.S. et de la T.V.Q. est supportée par la partie de seconde part.

Pour la partie échangée par RÉAL CROTEAU

- il est un particulier;
- ledit immeuble était, immédiatement avant la signature des présentes, une immobilisation du vendeur utilisée principalement dans son entreprise;
- en conséquence, la présente vente 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 ladite Loi est de 90 000\$. Le montant de la T.P.S. s'élève à la somme de 4500\$ et celui de la T.V.Q. à la somme de 8 977,50\$.
- la partie de première part déclare avoir présenté une demande d'inscription à l'Agence du Revenu du Canada et que son numéro d'inscription est 140 869 777 et celui à l'Agence du Revenu du Québec est 1018185438.

- En conséquence, la responsabilité relative à la perception de la T.P.S. et de la T.V.Q. est supportée par la partie de première part.

#### **CLAUSE INTERPRÉTATIVE**

Les mots "partie de première part" et "partie de seconde part" employés au masculin singulier dans le présent acte, désigneront toutes les personnes nommées dans la comparution, qu'elles soient physiques ou morales ou de sexe féminin; mais s'il y a plusieurs acquéreurs, ces derniers s'engagent et s'obligent solidairement.

Le mot "immeuble" employé au singulier dans le présent acte signifiera le ou les immeubles décrits au chapitre DÉSIGNATION qu'il y en ait un ou plusieurs.

#### **LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES**

Les parties reconnaissent que l'immeuble objet des présentes est situé dans une région agricole désignée.

Toutefois, le présent échange a été autorisé par la Commission de protection du territoire agricole du Québec tel qu'il appert d'une décision en date du 19 août 2008 (dossier no: 357138) de même qu'une autre décision rendue le 4 août 2016 (dossier no 411725) ci-annexées après avoir été reconnues véritables et signées pour identification par les parties en présence du notaire.

#### **MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE L'ARTICLE 9 DE LA LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES (RLRQ, c. D-15.1)**

Le cédant et le cessionnaire déclarent que:

Pour l'immeuble échangé à FERME STE-SOPHIE INC.

1.- Nom et prénom du cédant et du cessionnaire:

Nom du cédant: CROTEAU, Réal

Nom du cessionnaire: FERME STE-SOPHIE INC.

2.- Adresse de la résidence principale du cédant: 158, rang Saint-Antoine, Sainte-Sophie de Lévrard, (Québec) G0X 3C0

Adresse de la résidence principale du cessionnaire: 111, rang Saint-Antoine, Sainte-Sophie de Lévrard, (Québec) G0X 3C0

3.- Nom de la municipalité sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble: Sainte-Sophie de Lévrard

4.- Il n'y a pas transfert d'un immeuble corporel et de meubles visés par les dispositions de l'article 1.0.1. de la loi.

5.- Le montant de la contrepartie fournie pour le transfert de l'immeuble selon le cédant et le cessionnaire: QUATRE VINGT-DIX-MILLE DOLLARS (90 000 \$), inclus d'une part un immeuble corporel et, d'autre part les meubles qui sont, à demeure, matériellement attachés ou réunis à l'immeuble, sans perdre leur individualité et sans être incorporés, et qui dans l'immeuble, servent à l'exploitation d'une entreprise ou à la poursuite d'activités.

6.- Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation selon le cédant et le cessionnaire et le cas échéant la portion de cette base qui est visée au deuxième (2e) alinéa de l'article 2 de cette loi: QUATRE VINGT-DIX MILLE DOLLARS (90 000,00 \$) correspondant à la valeur marchande de l'immeuble au moment de son transfert.

7.- Le montant du droit de mutation: SIX CENT CINQUANTE DOLLARS (650,00 \$).

8.- La disposition de l'un ou l'autre des articles 17 à 20 en vertu de laquelle, selon le cessionnaire, celui-ci est exonéré du paiement du droit de mutation:

Les biens apparaissent au rôle d'évaluation comme une exploitation agricole enregistrée 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* (MAPAQ). Le cessionnaire bénéficie, en conséquence, de l'exonération du paiement du droit de mutation, en application du paragraphe d/ de l'article 17 de la loi.

Pour l'immeuble échangé à Réal CROTEAU

1.- Nom et prénom du cédant et du cessionnaire:

Nom du cédant: FERME STE-SOPHIE INC.

Nom du cessionnaire: Réal CROTEAU

2.- Adresse de la résidence principale du cédant: 111, rang St-Antoine, Sainte-Sophie de Lévrard, (Québec) G0X 3C0.

Adresse de la résidence principale du cessionnaire: 158, rang St-Antoine, Sainte-Sophie de Lévrard, (Québec) G0X 1V0

3.- Nom de la municipalité sur le territoire de laquelle est situé



l'immeuble: Sainte-Sophie de Lévrard

4.- Il n'y a pas transfert d'un immeuble corporel et de meubles visés par les dispositions de l'article 1.0.1. de la loi.

5.- Le montant de la contrepartie fournie pour le transfert de l'immeuble selon le cédant et le cessionnaire: QUATRE-VINGT-DIX MILLE DOLLARS (90 000,00 \$), inclus d'une part un immeuble corporel et, d'autre part les meubles qui sont, à demeure, matériellement attachés ou réunis à l'immeuble, sans perdre leur individualité et sans être incorporés, et qui dans l'immeuble, servent à l'exploitation d'une entreprise ou à la poursuite d'activités.

6.- Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation selon le cédant et le cessionnaire et le cas échéant la portion de cette base qui est visée au deuxième (2e) alinéa de l'article 2 de cette loi: QUATRE VINGT DIX MILLE DOLLARS (90 000,00 \$), correspondant à la valeur marchande de l'immeuble au moment de son transfert.

7.- Le montant du droit de mutation: SIX CENT CINQUANTE DOLLARS (650,00 \$).

8.- La disposition de l'un ou l'autre des articles 17 à 20 en vertu de laquelle, selon le cessionnaire, celui-ci est exonéré du paiement du droit de mutation:

Le cessionnaire déclare que l'immeuble fera partie, dans l'année qui suit l'inscription du transfert, d'une exploitation agricole enregistrée à son nom conformément à un règlement pris en vertu de l'article 36.15 de la *Loi sur le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation*, à défaut de quoi le cessionnaire deviendra débiteur du droit de mutation dont il a été exonéré, avec des intérêts rétroactifs à la date d'inscription du transfert.

#### DONTACTE

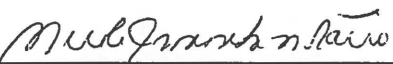
à Manseau sous le numéro vingt sept mille huit -----  
( 27 008 --) des minutes du notaire soussigné.

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

  
Réal CROTEAU

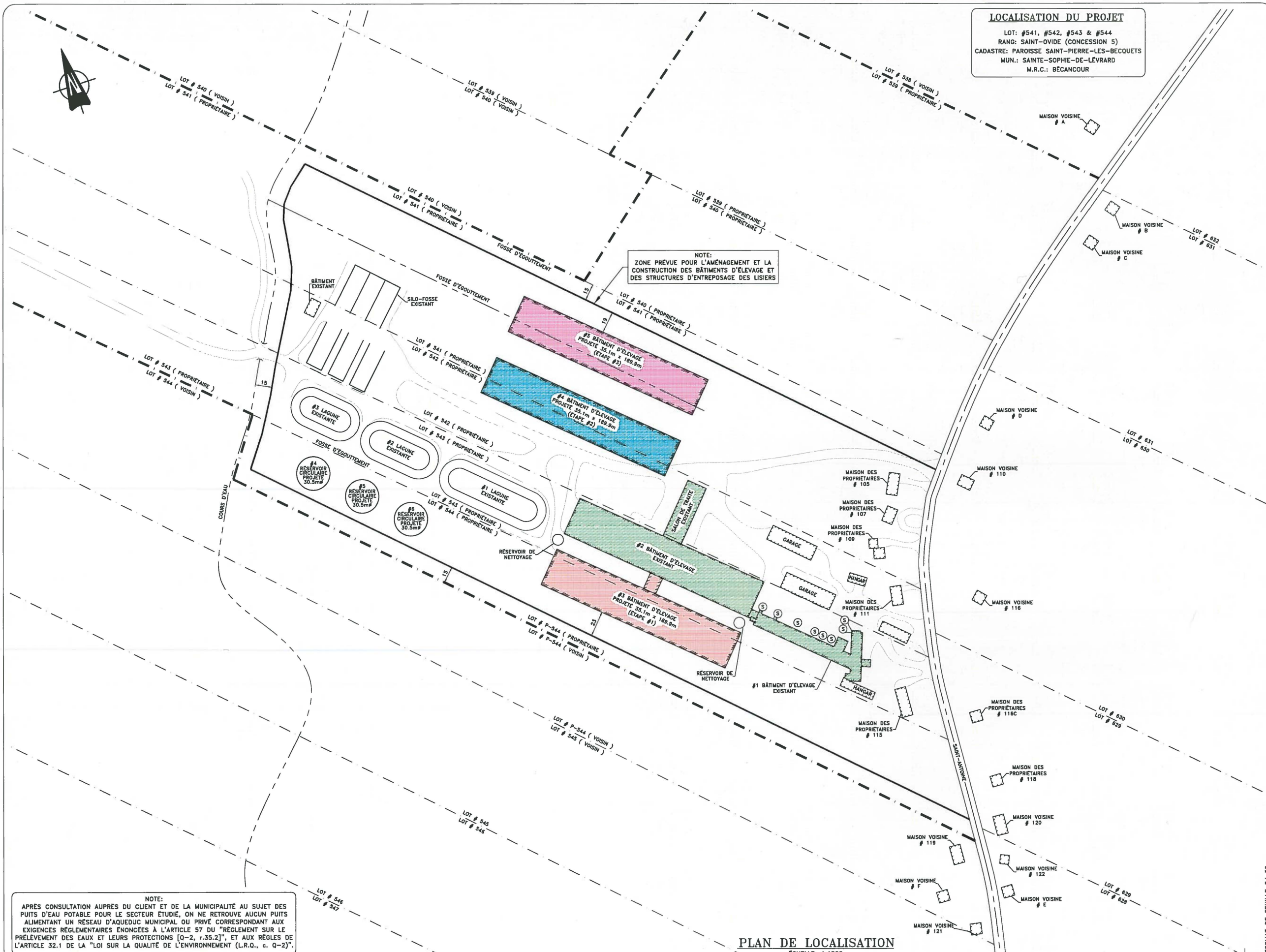
FERME STE-SOPHIE INC.

par:   
Roger Beaudet

  
Nicole PROVENCHER, notaire

## Annexe 2

### Plan de localisation



**LOCALISATION DU PROJET**  
LOT: #541, #542, #543 & #544  
RANG: SAINT-OVIDE (CONCESSION 5)  
CADASTRE: PAROISSE SAINT-PIERRE-LES-BECQUETS  
MUN.: SAINTE-SOPHIE-DE-LEVRARD  
M.R.C.: BECANCOUR

NOTE:  
ZONE PREVUE POUR L'AMENAGEMENT ET LA  
CONSTRUCTION DES BATIMENTS D'ELEVAGE ET  
DES STRUCTURES D'ENTREPOSAGE DES LISIERS

NOTE:  
APRES CONSULTATION AUPRES DU CLIENT ET DE LA MUNICIPALITE AU SUJET DES  
PUITS D'EAU POTABLE POUR LE SECTEUR ETUDIE, ON NE RETROUVE AUCUN PUIT  
ALIMENTANT UN RESEAU D'AEQUEUC MUNICIPAL OU PRIVE CORRESPONDANT AUX  
EXIGENCES REGLEMENTAIRES ENONCEES A L'ARTICLE 57 DU "REGLEMENT SUR LE  
PRELEVEMENT DES EAUX ET LEURS PROTECTIONS [Q-2, r.35.2]", ET AUX REGLES DE  
L'ARTICLE 32.1 DE LA "LOI SUR LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT (L.R.Q., c. Q-2)".

**NOTES GÉNÉRALES**

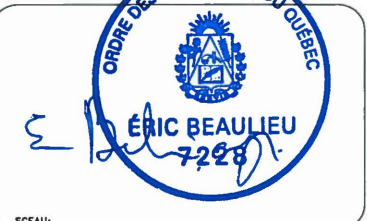
LES COTES ET DIMENSIONS ONT PRIORITE SUR  
LE DESSIN  
L'ENTREPRENEUR DEVRA PRENDRE ET VERIFIER  
SUR PLACE TOUTES LES COTES DE DIMENSION  
AVANT D'EXECUTER TOUT TRAVAIL  
L'ENTREPRENEUR DEVRA FAIRE UNE VISITE DES  
LIEUX AVANT DE TERMINER SA SOUMISSION DE  
MANIERE A EVALUER L'AMPLIEUR DES TRAVAUX.  
IL DEVRA AVISER LE PROPRIETAIRE DE TOUTES  
ANOMALIES OU OMISSIONS AU PLAN POUR POUVOIR  
LES INCLURE DANS SA SOUMISSION ET AINSI EVITER  
TOUT EXTRA  
TOUTES LES ERREURS ET OMISSIONS DEVRONT ETRE  
SIGNALEES A L'INGENIEUR OU AU SURVEILLANT  
LES DESSINS ET LES DROITS DE REPRODUCTION  
SONT LA PROPRIETE DE LA FIRME D'INGENIEUR

**LEGENDE**

RESIDENCE ET HANGAR	
BATIMENT D'ELEVAGE	
BOISE	
CENTRE DU CHEMIN PUBLIC	
CLOTURE	
COURS D'EAU OU FOSSE D'EGOUTTEMENT	
LIGNE DE LOT	
HAUT DU TALUS	
PERIMETRE URBAIN	
PUITS D'EAU POTABLE	

NOTE:  
CE DESSIN AINSI QUE LES INFORMATIONS QU'IL CONTIENT SONT LA  
PROPRIETE EXCLUSIVE DE LES CONSULTANTS MARIO COSSETTE INC. IL  
EST STRICTEMENT DEPENDU D'UTILISER SON CONTENU OU DES  
RENSEIGNEMENTS OBTENUS EN EXAMINANT LE DESSIN A D'AUTRES FINS  
QUE CELLES PERMISES ORIGINALEMENT. TOUTE REPRODUCTION DE CE  
DESSIN EST INTERDITE, ET IL DOIT ETRE RETOURNE SUR DEMANDE.

01	REVISION LOT PROPRIETAIRE	E.B.	11/16
00	POUR CONSULTATION	E.B.	6/16
NO	DESIGNATION	INITIALE	DATE



**MCI**  
INGÉNIERIE | CONSTRUCTION  
LES CONSULTANTS MARIO COSSETTE INC.  
1232, BOUL. DES CHENAUX TEL: (619) 373-3800  
ROSS-RIVIÈRES, QUEBEC FAX: (619) 373-1012  
QUEBEC, Q9A 1A1 www.cossette-qc.ca

FERME STE-SOPHIE INC.  
M. ROGER BEAUDET  
111, SAINT-ANTOINE  
SAINTE-SOPHIE-DE-LEVRARD (QUEBEC)  
G0X 3C0  
TEL.: (619) 288-5106

CLIENT:

**ÉTUDE D'IMPACT**

TITRE DU PROJET:

**PLAN DE LOCALISATION**

TITRE DU DESSIN:

X : DÉTAIL NO.  
Y : PRIS SUR FEUILLE NO.  
Z : DESSINÉ SUR FEUILLE NO.

SI TOUTES LES MESURES  
SONT EN mm SAUF  
MENTION CONTRAIRE

DESSINÉ PAR: STEVE MASSICOTTE tech. DATE: JUIN 2016  
PRÉPARÉ PAR: ÉRIC BEAULIEU agr. ÉCHELLE: INDIQUEE  
PRÉPARÉ PAR: ÉRIC BARIL Ing & agr.

NUMERO DE SÉRIE DU LOGICIEL AUTOCAD: 339-24357450

PROJET NO: M0772 FEUILLE NO: L-1 DE 1