

# ANNEXE A1

Adresse :  
848, rue Denison Ouest  
Granby (Québec) J2J 0S1

No de lot :  
1 401 258

<u>INCLUSIONS</u>	<u>EXCLUSIONS</u>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Serre jumelée 75 x 144 pi total (2017)</li><li>• Serre 30 x 100 pi (2017)</li><li>• Serre 21 x 50 pi (2017)</li><li>• 2 Serres 35 x 100 pi (2021)</li><li>• Kiosque de vente</li><li>• Mégadome</li><li>• Chaufferie à la biomasse</li><li>• Dodge Caravan 2016</li><li>• Tracteur Kubota 5400 HST avec pelle, cabine chauffée/climatisée, 520 heures (2022)</li><li>• Tout l'équipement pour la production</li><li>• 2 génératrices au propane</li><li>• 2 génératrices à essence</li><li>• Trois réfrigérateurs</li><li>• Chariot élévateur sur rail</li><li>• Lumière de culture</li><li>• Mélangeur à terre</li><li>• Fourche pour le tracteur</li><li>• Emballeuse à concombre</li><li>• Cuisinière au propane</li><li>• Lave-vaisselle</li><li>• Stores, rideaux, luminaires</li><li>• Aspirateur central</li></ul> <p><i>Lesquelles sont vendues sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur</i></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Inventaire et fournitures de production et d'emballage</li><li>• Spa</li><li>• Gazebo</li><li>• Outils personnels</li></ul>

## DÉCLARATIONS DU VENDEUR :

1. **SANS GARANTIE DES BÂTIMENTS SECONDAIRES:** Tous les bâtiments, autres que la maison, sont vendus sans garantie de qualité aux risques et périls de l'acheteur.
2. **INCLUSIONS :** Tout ce qui restera sur la propriété à la date de la prise de possession sera réputé appartenir à l'acheteur à moins d'une entente écrite entre le vendeur et l'acheteur. Le tout étant vendu sans garantie légale de qualité ou de fonctionnement, aux risques et périls de l'acheteur.
3. **VENTE TAXABLE :** La présente propriété est taxable, en tout ou en partie étant donné qu'elle effectue soit des opérations commerciales agricoles et/ou forestières et est vendue comme telle. De ce fait, la vente sera taxable (en tout ou en partie selon le cas, voir avec votre notaire et /ou comptable).

4. **RÉPARTITION DU PRIX DE VENTE** : La répartition du prix de vente sera fournie par le vendeur et/ou son comptable au notaire instrumentant la vente.
5. **SUPERFICIE** : Le vendeur fournira un nouveau certificat de localisation pour cette vente.
6. **CRÉDIT DU MAPAQ** : Pour le montant des taxes municipales, s'il y a un crédit de taxes du MAPAQ, la réduction est incluse dans le montant de taxes affiché par le courtier.
7. **ZONAGE AGRICOLE** : L'acheteur reconnaît que le lot vendu est situé dans une zone agricole, que ce lot est assujéti à certaines dispositions de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* et qu'il ne pourra utiliser ce lot à une fin autre que l'agriculture à moins qu'il n'obtienne l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole ou qu'il puisse se prévaloir de droits prévus dans la Loi. De ce fait, 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.
8. **ASSURANCES AGRICOLES** : Afin d'avoir le déboursé pour le prêt, l'institution financière exigera une preuve écrite d'assurance agricole. Il est donc de la responsabilité de l'acheteur de se prévaloir d'une assurance agricole. Peu de compagnies d'assurance en vendent et, la demande nécessite plus de temps qu'une assurance de propriété résidentielle. Si l'acheteur désire un délai supplémentaire afin de faire ses vérifications, il doit en aviser immédiatement le courtier afin d'ajouter la clause dans la promesse d'achat.
9. **BAIL** : Avis de bail entre les propriétaires et 9387-0335 QUÉBEC INC aux termes d'un acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Shefford, sous le numéro 24451351. Le présent bail sera résilié si l'acheteur n'achète pas les actions de 9387-0335 QUÉBEC INC.
10. **SERVITUDES** : Le vendeur déclare que l'immeuble n'est l'objet d'aucune servitude sauf et excepté, qu'il existe des servitudes d'utilité publique pour le transport et la distribution des services d'électricité, de téléphone, de télécommunication et de câblodistribution. Sous réserve des droits d'Hydro-Québec d'occuper une partie de la propriété aux fins d'installer et d'entretenir les équipements nécessaires à l'exploitation de la ligne de distribution d'électricité, en vertu des lois et règlements sur Hydro-Québec.
11. **BANDE DE PROTECTION RIVERAINE** : Tel que mentionné dans l'acte de vente : "Il existe des cours d'eau à proximité des limites Nord et Sud de la propriété. Ces cours d'eau sont localisés entièrement sur les propriétés voisines, mais une bande de protection riveraine à partir de ceux-ci, affectent la propriété. Ces bandes de protection riveraines mesurent 10 mètres de largeur à partir de la rive de ces cours d'eau vers l'intérieur de ladite propriété et toute construction, ouvrage et travail est interdit dans ces bandes de terrain."
12. **CERTIFICATION BIOLOGIQUE** : La production en serre par 9387-0335 QUÉBEC INC sur le site du 848, Denison Ouest pour les produits mentionnés est certifiée biologique avec Écocert. L'acheteur comprend que même si la production en serre détient sa certification biologique, il (l'acheteur) se doit d'avoir également sa propre certification. Voir la réglementation de Écocert. Il est de la responsabilité de l'acheteur de comprendre le principe et la réglementation de la certification BIO.
13. **RÉSERVOIR DE PROPANE** : Réservoir de propane avec évaporateur réchaud en contrat de location.



14. **SERRES ET ÉQUIPEMENTS** : Il y a deux serres, l'inventaire, l'équipement, le système biomasse, le mégadome, le tracteur et le Dodge Caravan qui appartiennent à 9387-0335 QUÉBEC INC et qui seront également vendus à l'acheteur à la signature de l'acte de vente. Prévoir possiblement deux transactions.
15. **SYSTÈME BIOMASSE** : L'acheteur devra s'engager à respecter l'entente avec le ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles pour le système biomasse et pour la toile thermique. (Voir courtier pour le contrat).
16. **SUBVENTIONS** : L'acheteur comprend que des engagements sont à respecter en lien avec les subventions reçues par l'entreprise. Voir document joint pour le détail des subventions et engagements.
17. **POÊLES, FOYERS ET/OU CHEMINÉES** : Le ou les poêles, foyers, appareils à combustion et la ou les cheminées sont vendus sans garantie quant à leur conformité à la réglementation applicable ainsi qu'aux exigences imposées par les compagnies d'assurances.
18. **PUITS | EAU** : Aucun document de conformité, aucune facture ou autre concernant le puits, vendu tel quel. Si l'acheteur le désire, celui-ci peut faire faire un test d'eau (quantité et qualité en remplissant le formulaire EAU avec le courtier lors d'une promesse d'achat).
19. **FOSSE SEPTIQUE ET CHAMP D'ÉPURATION** : La fosse septique et le champ d'épuration seraient conçus pour trois chambres. Si l'acheteur désire s'en servir pour plus que ce nombre permis (chambres ou gallons), il devra s'assurer d'avoir une fosse septique et un champ d'épuration qui répondent aux exigences municipales et environnementales le tout, à ses frais tant pour la demande que pour adapter la fosse et le champ d'épuration. L'acheteur les accepte dans leur état actuel à son entière satisfaction et à ses risques et périls, et renonce à tous recours contre le vendeur à cet effet.

Date : 21-11-24

Par la présente, je déclare avoir pris connaissance de ce document et m'en déclarer satisfait.

PA \_\_\_\_\_

_____ Acheteur 1	_____ Date	_____ Vendeur 1	_____ Date
_____ Acheteur 2	_____ Date	_____ Vendeur 2	_____ Date

*Toute reproduction et/ou modification, en tout ou en partie, est interdite sans l'autorisation écrite de Maxxum 100 centre inc. Si lors d'une promesse d'achat, vous souhaitez exclure ou modifier certaines clauses, vous devez en aviser les courtiers inscripteurs, raturer la clause, la réécrire en rouge et faire initialement vos clients afin que vos intentions soient claires entre toutes les parties. Toute modification au document à l'aide d'un logiciel comme Adobe est strictement interdite.*

# Plan des serres

Adresse :  
848, rue Denison O.  
Granby (Québec) J2J 0S1

Lot :  
1 401 258



## Aspects légaux :

1. Cette carte contient des informations qui ont été préparées pour des fins administratives uniquement.
2. Cette matrice n'a aucune valeur légale et ne vous permet aucun droit de certification des limites cadastrales sur une propriété.
3. Source : [https://geoegl.msp.gouv.qc.ca/igo/cptaq\\_demeter/](https://geoegl.msp.gouv.qc.ca/igo/cptaq_demeter/)



## Description

### 4 Génératrices

### Camion

### Tracteur

- Général
  - o Certifié biologique depuis 2017
  - o Entrée 600V
    - 3 transformateurs 600V-120V/240V 100kVA
  - o Système de gestion des serres Argus
    - Relié au système d'alarme
  - o Systèmes d'alarme reliés à la centrale
- Chauffage Biomasse
  - o Fournaise 35HP (1 170 000 BTU)
  - o MegaDome (Dimension 35'X64') sur dalle de béton
  - o Réserve d'eau (36 000 litres)
  - o Relié au système d'alarme
  - o Conforme aux normes d'émissions atmosphérique (conformité environnementale)
- Serre A-B-C - Culture de tomates
  - o Année : 2017
  - o Dimension : 144'X75' (3 chapelles)
  - o SAS de travail et rangement
  - o 3 toits ouvrants
  - o Système irrigation
  - o Lumières LED inter-crop 8 rangs
  - o 5 aérothermes eau chaude
  - o 4 aérothermes propane
  - o Toile Thermique
  - o Pourtour isolé
  - o Chariot élévateur sur rail
  - o 14 rangs culture en bac
- Serre D - Polyvalente (concombres en été et Mesclun en hiver)
  - o Année : 2017
  - o Dimension : 100'X30'
  - o SAS de travail et rangement
  - o Toit ouvrant
  - o 1 côté ouvrant automatisé
  - o 1 côté ouvrant manuel
  - o Filet anti-insecte sur les côtés ouvrants
  - o Système irrigation
  - o 2 aérothermes eau chaude

- 1 aérothermes propanes
  - Pourtour isolé
  - Culture au sol
- Serre E – Culture concombres anglais et libanais
  - Année : 2021
  - Dimension : 100'X35'
  - 2 cotés ouvrants automatisés
  - Filet anti-insecte sur les côtés ouvrants
  - Système irrigation
  - Pression positive
  - 2 aérothermes eau chaude
  - 1 aérotherme propane non installé
  - Assise en béton
  - 6 rangs culture en bac
- Serre F – Laitues
  - Année : 2021
  - Dimension : 100'X35'
  - 2 cotés ouvrants automatisés
  - Filet anti-insecte sur les côtés ouvrants
  - Système irrigation
  - Pression positive
  - 2 aérothermes eau chaude
  - 1 aérotherme propane non installé
  - 15 lumières HPS 600W
  - Tables mobiles
  - Assise en béton
  - Cultures sur tables
- Serre G – Verdure et pépinière
  - Année : 2017
  - Dimension : 50'X21'
  - 2 cotés ouvrants manuels
  - Filet anti-insecte sur les côtés ouvrants
  - 1 aérotherme eau chaude
  - 1 aérotherme propane
  - Lumières LED 120W et 150W
  - Étagères
  - Cultures en plateau
  - Mélangeur à terre
  - Récolteuse et convoyeur
- Kiosque – Verdure et espace de préparation commande
  - Chambre froide
  - Étagères
  - Lumières LED 120W et 150W
  - 3 frigos

- 2 espaces d'emballage
- Emballeuse à concombre
- Lave-vaisselle commercial

**AVIS D'INSCRIPTION DES DROITS RÉSULTANT D'UN BAIL  
SELON L'ARTICLE 2999.1 C.C.Q.**

Date de l'avis : 28 février 2019  
Lieu de l'avis : Granby

**RÉQUISITION**

Je soussigné, Me Mathieu COUTURE, dont le domicile professionnel est situé au 155, rue Saint-Jacques, bureau 301, Granby, province de Québec, J2G 9A7, Canada, district judiciaire de Bedford, donne par les présentes à l'Officier de la publicité foncière de la circonscription foncière de Shefford, avis d'un bail immobilier reçu devant Me Kevin BÉDARD-ST-AMANT, notaire, le 27 février 2019 sous le numéro 1453 de ses minutes.

**DÉSIGNATION DES PARTIES**

Le locateur est : Gilles PELLETIER et Marie-Josée HAMEL

Le locataire est : 9387-0335 QUÉBEC INC.

**DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE**

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro **UN MILLION QUATRE CENT UN MILLE DEUX CENT CINQUANTE-HUIT (1 401 258)** du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Shefford.

Avec tous les bâtiments agricoles y érigés et portant l'adresse **848, rue Denison Ouest, Granby, province de Québec, J2J 0S1.**

**DESCRIPTION DES LIEUX**

Les lieux loués sont situés au 848, rue Denison Ouest, Granby, province de Québec, J2J 0S1.

**DURÉE**

- a) La date de début du bail est le 1<sup>er</sup> mars 2019.
- b) La date de la fin du bail est le 28 février 2029.

**MODE D'ACQUISITION**

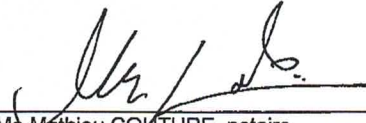
Le locataire est propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis aux termes des actes suivants, à savoir :

- Un acte de vente par Linda Blanchard en faveur de Manon ST-LOUIS et Gilles PELLETIER, reçu devant Me David F. MENARD, notaire, le 21 décembre 2016 et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Shefford, sous le numéro 22 818 716 ;
- Un acte de vente par Manon ST-LOUIS en faveur de Marie-Josée HAMEL, reçu devant Me Kevin BEDARD-ST-AMANT, notaire, le 27 février 2019 et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Shefford, sous le numéro 24 442 908.



Le présent avis est donné afin de permettre à l'Officier de la publicité foncière, et demande est faite à ce dernier, d'inscrire au registre foncier les droits résultant du bail auquel il est fait référence ci-dessus.

En foi de quoi j'ai signé à Granby, le 28 février 2019.

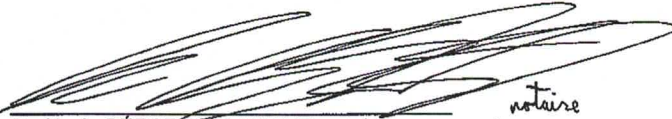
  
Me Mathieu COUTURE, notaire

#### ATTESTATION

Je soussigné, **Me Kevin BÉDARD-ST-AMANT, notaire**, dont le domicile professionnel est situé au 155, rue St-Jacques, bureau 301, Granby, province de Québec, J2G 9A7, Canada, district judiciaire de Bedford, atteste que :

1. J'ai vérifié l'identité, la qualité et la capacité de la partie à l'avis ci-dessus;
2. L'avis est valide quant à sa forme;
3. L'avis traduit la volonté exprimée par la partie;
4. Le contenu du présent avis est exact.

Attesté à Granby, le 28 février 2019.

  
Me Kevin BÉDARD-ST-AMANT, notaire

# Certificat

PRODUITS BIOLOGIQUES N° 172738/10251941



Ecocert Canada confirme par la présente que :

**9387-0335 Québec inc**

848, rue Denison Ouest, Granby, Québec, J2J 0S1, CANADA

a été audité et certifié conformément au programme

**Régime Bio Canada\* (COR)**

**Cahier des charges de l'appellation biologique au Québec (CARTV)**



Pour les étapes de production / activités :

PRODUCTION VÉGÉTALE, CULTURES PRODUITES SOUS DES STRUCTURES OU EN CONTENANTS

Certificat délivré le 25 octobre 2024

**Ecocert Canada**

4060 Boulevard Guillaume Couture, LOCAL 201, Lévis, Québec, C  
Canada

<https://www.ecocert.com/fr-CA/home>

**Date d'anniversaire: 15 avril 2025**

lorsque l'entreprise certifiée doit présenter une demande d'inspection annuelle  
subséquente. Ceci n'est pas une date d'expiration

**Date de certification initiale: 17 août 2017**

Le dernier audit a eu lieu le 11 septembre 2024

Z001(COR)v02fr

Page 1/4

\*conformément à la partie 13 du Règlement sur la salubrité des aliments au Canada (RSAC), la norme CAN/CGSB 32.310 - Principes généraux et normes de gestion et la norme CAN/CGSB 32.311 - Liste des substances permises et/ou CAN/CGSB 32.312 Systèmes de production biologique - Aquaculture - Principes généraux et normes de gestion et Liste des substances permises.

La certification demeure valide à moins d'une suspension ou d'une annulation par Ecocert Canada en vertu de la partie 13 du RSAC. Le présent document autorise l'utilisation, sur l'emballage des produits certifiés, de la référence à Ecocert Canada.



**scannez  
moi**  
Accédez au  
certificat officiel  
actualisé

# Annexe au certificat

PRODUITS BIOLOGIQUES N° 172738/10251941



**9387-0335 Québec inc**

Régime Bio Canada\* (COR)

Cahier des charges de l'appellation biologique au Québec (CARTV)

Produits certifiés pour la marque de commerce: **Fraicheur Urbaine**

PRODUIT(S)	DÉFINI COMME	ÉQUIVALENCES ADDITIONNELLES ([X]: en conformité)	
		CAN-US	CAN-UE
		(1)	(2)
> Ail	Biologique	X	X
> Aubergine (de serre)	Biologique	X	X
> Autres légumes (Verdurette)	Biologique	X	X
> Basilic (de serre)	Biologique	X	X
> Blette (Bette à cardo de serre)	Biologique	X	X
> Chou frisé (Kale de serre)	Biologique	X	X
> Concombre (de serre)	Biologique	X	X
> Épinard (de serre)	Biologique	X	X
> Haricot (de serre)	Biologique	X	X
> Laitue (de serre)	Biologique	X	X
> Mâche (mesclun)	Biologique	X	X
> Tomate (de serre)	Biologique	X	X

- (1) Produit certifié conformément aux modalités de l'Accord établi entre les États-Unis et le Canada sur l'équivalence des produits biologiques (USCOEA).

- (2) l'entente d'équivalence biologique entre l'Union européenne et le Canada (EEBUEC)





# Annexe au certificat

PRODUITS BIOLOGIQUES N° 172738/10251941



Certificat délivré le 25 octobre 2024

**Ecocert Canada**

4060 Boulevard Guillaume Couture, LOCAL 201, Lévis, Québec, G6W 6N2, Canada

<https://www.ecocert.com/fr-CA/home>

Z001(COR)v02fr

Page 3/4

\*conformément à la partie 13 du Règlement sur la salubrité des aliments au Canada (RSAC), la norme CAN/CGSB 32.310 - Principes généraux et normes de gestion et la norme CAN/CGSB 32.311 - Liste des substances permises et/ou CAN/CGSB 32.312 Systèmes de production biologique - Aquaculture - Principes généraux et normes de gestion et Liste des substances permises.

La certification demeure valide à moins d'une suspension ou d'une annulation par Ecocert Canada en vertu de la partie 13 du RSAC. Le présent document autorise l'utilisation, sur l'emballage des produits certifiés, de la référence à Ecocert Canada.



**scannez  
moi**  
Accédez au  
certificat officiel  
actualisé

# Annexe au certificat

PRODUITS BIOLOGIQUES N° 172738/10251941



**9387-0335 Québec inc**

Régime Bio Canada\* (COR)

## Sites couverts :

> 848, rue Denison Ouest, Granby, Quebec, J2J 0S1, CANADA

---

Certificat délivré le 25 octobre 2024

### Ecocert Canada

4060 Boulevard Guillaume Couture, LOCAL 201, Lévis, Québec, G6W 6N2, Canada

<https://www.ecocert.com/fr-CA/home>

Z001(COR)v02fr

Page 4/4

\*conformément à la partie 13 du Règlement sur la salubrité des aliments au Canada (RSAC), la norme CAN/CGSB 32.310 - Principes généraux et normes de gestion et la norme CAN/CGSB 32.311 - Liste des substances permises et/ou CAN/CGSB 32.312 Systèmes de production biologique - Aquaculture - Principes généraux et normes de gestion et Liste des substances permises.

La certification demeure valide à moins d'une suspension ou d'une annulation par Ecocert Canada en vertu de la partie 13 du RSAC. Le présent document autorise l'utilisation, sur l'emballage des produits certifiés, de la référence à Ecocert Canada.



**scannez  
moi**  
Accédez au  
certificat officiel  
actualisé

Fraicheur Urbaine  
subventions reçues et engagements

Date	fournisseur	description	montant subvention	engagement	échéance engagement	demandeur	Contrat
2020-02-12	MAPAQ Prime Vert	tensionmètre	7 931,88 \$	maintenir l'équipement pour durée 5 ans	2025-02-12	9387-0335 Québec inc Fraicheur Urbaine	oui
2021-03-03	MAPAQ Prime Vert	tensionmètre	5 464,88 \$	maintenir l'équipement pour durée 5 ans	2026-03-03	9387-0335 Québec inc Fraicheur Urbaine	oui
2022-05-10	MAPAQ Prime Vert	tensionmètre	6 210,12 \$	maintenir l'équipement pour durée 5 ans	2027-05-10	9387-0335 Québec inc Fraicheur Urbaine	oui
2021-05-08	MAPAQ Productivité végétale	emballeuse à concombre et empoteuse	13 323,21 \$	pour 5 ans ne pas vendre l'équipement	2026-05-08	9387-0335 Québec inc Fraicheur Urbaine	oui
2023-02-10	MAPAQ Productivité végétale	coupeuse verdure	3 513,83 \$	pour 5 ans ne pas vendre l'équipement de la date 2024-01-15	2029-01-15	9387-0335 Québec inc Fraicheur Urbaine	oui
2021-09-07	Min Energie et Ressources Naturelles (programme bioénergies volet implantation)	installation équipements pour chauffage à la biomasse	378 793,25 \$	.Réduire émissions de GES de 303 tonnes CO2 par année pour 10 ans selon rapport de mise en fonction (annexe 4) et transmettre annuellement rapport .si cesse activités: doit rembourser aide financière déjà versée au prorata durée restante de l'entente	2032-12-13	Fraicheur Urbaine	oui
2021-05-19	MAPAQ Programme soutien au développement des entreprises serricoles	achat 2 serres individuelles en 2021	147 745,87 \$	.Ne pas vendre sans consentement écrit .Si cesse activités: Ministre peut réclamer le remboursement partiel ou intégral de l'aide en cas de défaut .permet jusqu'à 5 ans suivant le dernier versement (le 20 juillet 2022) un accès à ses locaux et livre	2027-07-20	9387-0335 Québec inc Fraicheur Urbaine	oui
2017	Min Energie et Ressources Naturelles (programme EcoPerformance)	toile thermique	37 995,18 \$	.Réduire émissions de GES de 54 tonnes CO2 par année pour 10 ans et transmettre rapport annuel (dernier remis 5 nov 2024)	2028-07-30	Fraicheur Urbaine S.E.N.C.	



# CPTAQ

## Vue aérienne

Adresse :  
848, rue Denison O.  
Granby (Québec) J2J 0S1

Lot :  
1 401 258



### Aspects légaux :

1. Cette carte contient des informations qui ont été préparées pour des fins administratives uniquement.
2. Cette matrice n'a aucune valeur légale et ne vous permet aucun droit de certification des limites cadastrales sur une propriété.
3. Source : [https://geoegl.msp.gouv.qc.ca/igo/cptaq\\_demeter/](https://geoegl.msp.gouv.qc.ca/igo/cptaq_demeter/)

1 401 735  
S: 20 833,5

1 401 258  
S: 11 192,2

2 863 473  
S: 7 098,8

LORENZINA

16/16

LORENZO

2 863 475

S: 5 000,0