

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE D'ARTHABASKA

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Rapport

Je, soussigné, **DANY SAVARD**, arpenteur-géomètre, dûment qualifié pour exercer ma profession, certifie que dans le cadre de la préparation de ce certificat de localisation, j'ai vérifié les éléments mentionnés aux paragraphes 1 à 23 du premier alinéa de l'article 9 du Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation, à savoir :

1.- **Mandat**

À la demande de ---- j'ai procédé, le **7 septembre 2022**, aux recherches concernant l'immeuble faisant l'objet du présent certificat.

Opération d'arpentage et désignation du bien-fonds

2.-

- a) Les **30 août et 2 septembre 2022**, j'ai effectué les mesurages de l'emplacement connu et désigné comme étant le lot **5 181 198**, du cadastre du **Québec**, municipalité de **Saint-Valère**, circonscription foncière d'**Arthabaska**.

DESCRIPTION ACTUALISÉE:

Le lot 5 181 198

Le lot **5 181 198**, du cadastre du **Québec**, municipalité de **Saint-Valère**, circonscription foncière d'**Arthabaska**, de figure irrégulière, borné et décrit comme suit: vers l'est par le lot 5 181 199, mesurant le long de cette limite cent trente-neuf mètres et cinquante-six centièmes (139,56); vers le sud-est par le lot 5 182 222 (Route 161), mesurant le long de cette limite quatre-vingt-neuf

mètres et un centième (89,01), trente-deux mètres et trente-huit centièmes (32,38) et cinquante-quatre mètres et quatorze centièmes (54,14) selon une ligne brisée; vers l'ouest par le lot 5 180 816, mesurant le long de cette limite cent mètres (100,00) et vers le nord-ouest par le lot 5 181 197, mesurant le long de cette limite dix mètres et dix-neuf centièmes (10,19), cent onze mètres et quarante-cinq centièmes (111,45), trente-trois mètres et dix-neuf centièmes (33,19) et trente-neuf mètres et trente-deux centièmes (39,32) selon une ligne brisée.

SUPERFICIE : 21 217,7 mètres carrés

3. **Titre de propriété**

Selon le dernier titre d'acquisition, ----- serait propriétaire de cet immeuble pour l'avoir acquis de **Madame Annie Provençal et Monsieur Jean Lantagne**, aux termes d'un acte reçu devant Me Josée-Anne Ouellet, notaire, le 20 février 2017 et inscrit au registre foncier du bureau de la publicité des droits d'Arthabaska le **21 février 2017** sous le numéro **22 909 087**.

4.- **Historique cadastral**

L'immeuble ci-haut désigné a été immatriculé au cadastre officiel du Québec comme étant le lot 5 181 198 en vertu de la réforme cadastrale déposée officiellement aux archives du ministère responsable du cadastre le 18 février 2015 et mise en vigueur au registre foncier du bureau de la publicité des droits d'Arthabaska le 23 février 2015.

Le lot 5 181 198 remplace une partie du lot originaire 774, du cadastre du Canton de Bulstrode, lequel est en vigueur suite au dépôt du cadastre originaire, soit depuis le 25 juin 1886.

5.- **Concordance entre les titres, le cadastre et l'occupation**

Les limites établies pour les fins du présent certificat de localisation sont basées sur le plan de la réforme cadastrale dudit immeuble et les titres de propriété.

Ces limites ainsi établies correspondent aux marques d'occupation retrouvées sur les lieux ainsi qu'aux titres de propriété, sauf pour la limite nord-ouest. On constate que la limite nord-ouest établie à la réforme cadastrale est différente de l'occupation mais qu'elle concorde avec l'emprise de l'ancien chemin montré à l'originare, lequel chemin étant le bornant nord-ouest de cette propriété. La localisation de cette emprise au plan de la réforme cadastrale explique la différence entre les dimensions apparaissant aux titres et celles au cadastre du Québec pour le lot 5 181 198.

Les constatations concernant les occupations le long des limites de propriétés, dont l'appartenance reste à définir, sont les suivantes:

- le fossé au nord-ouest est creusé de part et d'autre de la limite de propriété;
- le fossé à l'est est creusé le long de la limite de propriété.

Selon les informations publiées au registre foncier de cet immeuble, aucune des limites de cet emplacement n'a fait l'objet d'un bornage.

6.- **Description des constructions et localisation**

Les constructions sont entièrement érigées à l'intérieur des limites de la propriété ci-dessus décrite.

Ces constructions sont une maison unifamiliale isolée à un étage et demi portant le numéro civique 1218 de la Route 161 dont le parement extérieur est en clin de vinyle, un garage à un étage avec revêtement en tôle et un bâtiment de production viticole à un étage et demi avec revêtement en tôle et bois et deux abris attenants.

La position et les dimensions de ces structures figurent sur le plan ci-joint. Les mesures ainsi que les distances des structures aux limites de propriété ont été prises au revêtement.

7.- **Empiétements, surplomb**

Compte tenu de la position du fossé au nord-ouest, il y a apparence d'empiétement mutuellement souffert et exercé par les lots 5 181 198 et 5 181 197.

Le champ de vigne situé à l'ouest empiète sur le lot 5 181 197. Cet empiétement est d'au maximum de 4,96 mètres par 40,50 mètres.

8.- **Ouverture, vue, saillies et égout des toits en référence aux articles 983 et 993 à 996 du Code Civil du Québec**

Il n'y a pas d'ouverture à des distances moindres à un mètre et cinquante centièmes (1,50) des lignes latérales et arrière de la part des constructions érigées sur cet emplacement et également de la part des constructions érigées sur les lots adjacents.

Il n'y a aucun égout de toits affectant cet emplacement.

9.- **Mitoyenneté**

Les murs de ces constructions ne sont pas mitoyens.

10.- **Servitudes inscrites et autres constatations**

Il y a une servitude en faveur d'Hydro-Québec contre l'immeuble à l'étude, inscrite au registre foncier le 26 janvier 1987 sous le numéro 265 107 (voir au plan pour la localisation exacte).

Il existe une servitude en faveur de la Shawinigan contre le lot originaire 774, inscrite au registre foncier le 4 mars 1965 sous le numéro 143 268. Cette servitude n'est pas précisément localisée.

Il y a une autre servitude en faveur de la Shawinigan contre le lot originaire 774, inscrite au registre foncier le 16 avril 1945 sous le numéro 90 752. Cette servitude n'est pas précisément localisée.

Il y a une servitude en faveur de la compagnie de téléphone Bell du Canada contre le lot originaire 774, inscrite au registre foncier le 12 mai 1942 sous le numéro 86 188. Cette servitude n'est pas précisément localisée.

11.- **Avis d'expropriation**

Selon le registre foncier, aucun avis d'expropriation ou de réserve pour fins publiques n'affecte l'emplacement.

12.- **Règlements de construction et de zonage**

L'immeuble est conforme au règlement municipal de lotissement en ce qui concerne ses dimensions et sa superficie.

Cet immeuble est situé à l'intérieur de la zone 19A et, selon leur aspect extérieur, les constructions qui s'y trouvent seraient autorisées dans cette zone.

Les constructions respectent le règlement actuel de construction et/ou de zonage quant aux marges de reculs, sauf :

- pour la marge de recul avant mesurée de la maison qui est de 12,53 mètres et qui est inférieure à celle prescrite par le règlement municipal, soit 15,00 mètres.

Cependant, cette maison bénéficie d'un droit acquis car après vérification auprès de la municipalité la construction originale est antérieure au premier règlement de zonage.

Cet immeuble n'est pas situé à l'intérieur d'une zone patrimoniale ou d'une zone patrimoniale d'intégration indiquée au règlement de zonage.

Cet immeuble n'est pas situé à l'intérieur d'une zone de protection, d'une zone d'inondation ou d'une zone à risque établie par règlement municipal de zonage.

Cet immeuble est sujet à une rive de 10 mètres établie en vertu du Règlement sur les activités dans les milieux humides, hydrique et sensibles (RLRQ, c. Q-2, r.0.1). Celle-ci se situe dans la partie sud-est du terrain.

13.- **Lois particulières**

a) **Protection du Territoire Agricole**

Cette propriété est incluse dans la zone agricole adoptée par décret en vertu de la loi sur la Protection du Territoire et des Activités Agricoles du Québec (RLRQ, c. P-41.1). Toutefois, elle bénéficie de droits acquis en vertu des articles 101 et 103 de la loi sur la Protection du Territoire et des Activités Agricoles du Québec, une maison y ayant été située sur le terrain avant et depuis le 9 novembre 1978.

b) **Zonage aéroportuaire**

Le bien-fonds n'est pas situé à l'intérieur d'une zone aéroportuaire tel qu'établie par règlement adopté sous l'autorité de la Loi sur l'aéronautique (L.R.C., c A-2).

c) **Zone d'inondation cartographiée**

Le bien-fonds n'est pas situé à l'intérieur d'une zone d'inondation cartographiée en vertu de la Convention entre le gouvernement du Canada et du gouvernement du Québec relative à la cartographie et à la protection des plaines d'inondation et au développement durable des ressources en eau, signé en 1976 et ses modifications subséquentes.

d) **Loi sur le patrimoine culturel**

Selon le registre foncier, cette propriété ne constitue pas un bien patrimonial et n'est pas située en tout ou en partie à l'intérieur d'une aire de protection ou d'un site patrimonial en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002)

e) **Tribunal administratif du logement**

L'immeuble ci-dessus décrit ne présente pas les éléments apparents d'un ensemble immobilier au sens de la Loi sur le tribunal administratif du logement (RLRQ, c. T-15.01).

Système de mesure

Toutes les dimensions dans le présent rapport sont en mètres (SI).

Le plan

Le plan ci-joint illustre l'immeuble ci-haut désigné, sa contenance et les principaux éléments qui l'occupent. Il fait partie intégrante du présent certificat de localisation.

Utilisation de ce document

Le présent certificat de localisation est un document comportant un rapport accompagné d'un plan dans lequel l'arpenteur-géomètre soussigné exprime son opinion sur la situation et la condition actuelle du bien-fonds ci-haut décrit par rapport aux titres de propriété, au cadastre, à l'occupation ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter. Préparé aux fins d'une vente et/ou de financement par le soussigné, ce document ne peut être utilisé ou invoqué à des fins autres sans l'autorisation écrite de son auteur ou du détenteur de son greffe.

Les distances des structures par rapport aux limites de propriété n'ont été calculées et illustrées que pour permettre l'expression d'une opinion quant à l'application des lois et règlements pouvant affecter le bien-fonds. Elles ne doivent pas être interprétées comme fixant les limites définitives de la propriété.

Certificat

Je certifie que le présent rapport et le plan qui l'accompagne sont conformes aux renseignements obtenus par le mesurage et l'observation des lieux et à ceux fournis par les documents que j'ai pu recueillir.

Préparé à Victoriaville, ce **septième** jour du mois de **septembre deux mille vingt-deux** sous le numéro **6781** de mes minutes.

Signé numériquement

**DANY SAVARD
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE**

VRAIE COPIE DE L'ORIGINAL

ÉMISE LE: 7 septembre 2022

Dany Savard
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

Minute - 6781

Dossier - 16 067