

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT JUDICIAIRE DE QUÉBEC

CERTIFICAT DE LOCALISATION

LOTS : 68-12 ET 477
CADASTRE : PAROISSE DE SAINT-JOACHIM
CIRC. FONCIÈRE : MONTMORENCY
MRC : LA-CÔTE-DE-BEAUPRÉ
MUNICIPALITÉ : PAROISSE DE SAINT-JOACHIM

PROPRIÉTAIRE : ROYARNOIS INC.

RAPPORT

1. MANDAT

Le 5 septembre 2012, à la demande de M. Marcel Simard, je soussigné Stéphane Lemay, arpenteur-géomètre, ai effectué certaines opérations d'arpentage et de localisation sur l'immeuble situé au numéro civique 146, chemin du Cap-Tourmente, en la municipalité de la Paroisse de Saint-Joachim.

Les recherches au bureau de la publicité des droits en rapport avec cet immeuble ont été effectuées le 14 septembre 2012.

2. DROIT DE PROPRIÉTÉ

2.1 TITRES DE PROPRIÉTÉ

Royarnois inc. est propriétaire du lot 68-12 pour l'avoir acquis en vertu de l'acte suivant:

- ❖ Convention de vente avec le Séminaire de Québec signée le 4 juillet 1993 et publiée le 6 juillet 1993, sous le numéro 123 045.

Royarnois inc. est propriétaire du lot 477 pour l'avoir acquis en vertu des actes suivants:

- ❖ Convention de vente avec le Séminaire de Québec signée le 21 décembre 1989 et publiée le 22 décembre 1989, sous le numéro 110 735.
- ❖ Acte de correction entre le Séminaire de Québec et Royarnois inc., passée devant Me Carole Goulet, avocate, le 9 août 1994 et publiée le 29 août 1994, sous le numéro 126 258.

2.2 HISTORIQUE CADASTRAL

Le lot 68-12 du cadastre de la Paroisse de Saint-Joachim a été mis en vigueur le 14 mai 2007.

Le lot 477 du cadastre de la Paroisse de Saint-Joachim a été mis en vigueur le 14 mai 2007. Il remplace les lots 132, 144, 145, 149, 153, 154 et 157 et une partie des lots 66, 68, 133, 140, 143, 146, 148, 150, 151, 152, 155, 156 et 158.

Le cadastre du cadastre de la Paroisse de Saint-Joachim a été officiellement mis en vigueur le 1^{er} septembre 1879, créant entre autres les lots 66, 68, 132, 133, 140, 143, 144, 145, 146, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157 et 158.

2.3 DESCRIPTION ACTUALISÉE DU BIEN-FONDS

La propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation est constituée de deux parties :

1. De figure irrégulière, le lot 68-12, peut être borné et décrit comme suit :

Vers le nord par une partie du lot 68, étant le chemin du Cap-Tourmente, mesurant successivement le long de cette limite 9,03 mètres et 56,25 mètres; vers l'est, le sud et l'ouest par une partie du lot 68, mesurant respectivement le long de ces limites 65,00 mètres, 65,24 mètres et 65,00 mètres; contenant en superficie 4 250,3 mètres carrés.

2. De figure irrégulière, le lot 477, peut être borné et décrit comme suit :

Vers le nord par une partie des lots 156, 155, 152, 151, 150, 148, 146 et 66 mesurant successivement le long de cette limite 83,75 mètres, 110,00 mètres, 107,22 mètres, 262,03 mètres et 202,00 mètres; vers le nord-est par une partie du lot 66 mesurant le long de cette limite 97,98 mètres; vers le nord par une partie du lot 66 mesurant successivement le long de cette limite 206,04 mètres, 101,13 mètres, 225,00 mètres et 29,51 mètres; vers le nord-est par le lot 478, mesurant successivement le long de cette limite 59,56 mètres, 309,97 mètres et 864,14 mètres; vers le sud par le chemin du Cap-Tourmente, montré à l'originnaire, mesurant le long de cette limite 336,84 mètres; vers l'ouest, le sud et l'est par le lot 68-10, mesurant respectivement le long de ces limites 64,53 mètres, 46,34 mètres et 65,31 mètres; vers le sud par le chemin du Cap-Tourmente, montré à l'originnaire, mesurant successivement le long de cette limite 88,05 mètres le long d'un arc de cercle de 1 737,24 mètres de rayon et 199,69 mètres; vers l'ouest, le sud et l'est par le lot 68-11, mesurant respectivement le long de ces limites 58,80 mètres, 161,23 mètres et 35,77 mètres; vers le sud par les lots 68-7, 68-4, 68-6, 68-5-1, 68-5-2, une partie des lots 68, 143 et 140, mesurant successivement le long de cette limite 30,52 mètres, 24,06 mètres, 67,20 mètres, 18,57 mètres, 39,24 mètres et 6,00 mètres; vers l'est par une partie des lots 140 et 141, mesurant le long de cette limite 35,04 mètres; vers le sud par le chemin du

Cap-Tourmente, montré à l'originnaire, mesurant successivement le long de cette limite 81,95 mètres, 10,00 mètres, 72,62 mètres et 40,26 mètres; vers l'ouest par une partie du lot 133, mesurant successivement le long de cette limite 16,25 mètres et 5,96 mètres; vers le sud par une partie du lot 133, une partie d'un ancien chemin montrée à l'originnaire et une partie du lot 158, mesurant successivement le long de cette limite 30,22 mètres; vers l'ouest par les lots 165-1 et par une partie du lot 160, mesurant successivement le long de cette limite 42,12 mètres et 80,12 mètres; vers le sud-ouest par une partie du lot 156, mesurant successivement le long de cette limite 54,34 mètres et 944,51 mètres; contenant en superficie 150,0 hectares.

2.4 CONCORDANCE ENTRE LES TITRES, LE CADASTRE ET L'OCCUPATION

Concernant les limites du lot 477, j'ai fait les constatations suivantes:

- Au nord, les limites identifiées par les points 1 à 11, sont délimitées sur le terrain par des repères d'arpentage et des tuyaux de fer.
- À l'est, un chemin en gravier et le cours d'eau des Graves longent les limites identifiées par les points 11 à 14.
- Les limites communes au lot 68-10, identifiées par les points 15 à 18, sont délimitées par des rangées d'arbres. Également, un repère d'arpentage a été trouvé au coin sud-ouest du lot 68-10.
- Les limites communes au lot 68-11, identifiées par les points 20 à 23 sont délimitées par des repères d'arpentage.
- Au sud, les limites identifiées par les points 23 à 29, sont délimitées par une clôture et un talus.
- À l'ouest, une clôture identifie la limite formée par les points 39-40 et 1.

Sur le lot 68-12, j'ai trouvé des repères d'arpentage à toutes les extrémités des limites de ce lot, à l'exception du coin nord-ouest identifié au plan ci-joint par le point 41.

En considération de ces éléments délimitant la propriété à l'étude, je conclus qu'il y a concordance entre les titres, le cadastre et l'occupation.

Le tout tel que montré sur le plan ci-joint.

2.5 EMPIÈTEMENT SOUFFERT OU EXERCÉ

Je n'ai constaté aucun empiètement contre cette propriété.

2.6 BORNAGE

Il n'existe aucun procès-verbal de bornage inscrit au Registre foncier du Québec en relation avec l'immeuble objet du présent certificat de localisation.

3. DROITS ACCESSOIRES AU DROIT DE PROPRIÉTÉ

3.1 SERVITUDE(S) PUBLIÉE(S) (FONDS DOMINANT)

Lors de mes recherches, j'ai constaté que l'immeuble bénéficiait des servitudes suivantes :

Servitudes au bénéfice du lot 68-12 :

- Servitude de passage, publiée le 6 juillet 1993 sous le numéro 123 045. Cette servitude s'exerce dans un chemin situé sur une partie du lot 68 qui permet l'accès du chemin public au lot 68-12.
- Servitude d'écoulement publiée le 6 juillet 1993 sous le numéro 123 045. Cette servitude a pour objet la fosse érigée sur le lot 68-12.
- Servitude de passage et de drainage publiée le 5 mars 1999 sous le numéro 137 862. Cette servitude s'exerce sur une partie du lot 68-10.

Servitudes au bénéfice du lot 477 :

- Servitude de passage, publiée le 3 juin 1998 sous le numéro 136 029. Cette servitude s'exerce dans un chemin d'accès situé à l'ouest du poste de pompage.
- Servitude de passage et de drainage publiée le 5 mars 1999 sous le numéro 137 862. Cette servitude s'exerce sur une partie du lot 68-10.

Le tout tel que montré sur le plan ci-joint

Je n'ai trouvé aucune autre servitude publiée au bénéfice de la propriété à l'étude.

3.2 SERVITUDE(S) APPARENTE(S) (FONDS DOMINANT)

Selon l'information obtenue du propriétaire, il y aurait deux conduites souterraines rattachées au bâtiment vinicole. Celles-ci servent au rejet des eaux d'exploitation. La première conduite relie ce bâtiment à la fosse située sur le lot 68-12. La seconde conduite relie ce bâtiment à un fossé situé sur une partie du lot 68 du côté sud du chemin du Cap-Tourmente. Le plan ci-joint représente la localisation approximative de ces conduites.

À l'exception de ces conduites, des fils électriques et autres éléments d'utilité publique, je n'ai constaté aucune irrégularité en faveur de cette propriété.

L'immeuble pourrait être sujet aux droits potentiels d'Hydro-Québec d'occuper une partie de la propriété gratuitement et sans obligation d'obtenir l'autorisation du propriétaire, pour fins d'installation des circuits, poteaux et équipements nécessaires au branchement et au

réseau, le tout en vertu des conditions de service d'électricité telles qu'approuvées par la décision D-2008-028 de la Régie de l'énergie.

4. CONSTRUCTION

4.1 DESCRIPTION DES STRUCTURES, BÂTIMENTS ET DÉPENDANCES

Il est érigé sur le lot 477, un bâtiment vinicole avec une fosse de béton attenante, un silo, un entrepôt et un garage. Le parement extérieur des bâtiments est en acier émaillé. Sur le lot 68-12, il est érigé une fosse de béton. Les constructions se trouvent entièrement à l'intérieur des limites des lots constituant la propriété à l'étude.

La forme, les dimensions et la localisation de ces constructions sont montrées sur le plan ci-joint.

4.2 ÉTAT DES CONSTRUCTIONS

En apparence, les bâtiments sont complétés et ne font actuellement pas l'objet de travaux de rénovation extérieure.

4.3 GESTION DES EAUX USÉES ET ALIMENTATION EN EAU POTABLE

La propriété est desservie par le réseau d'aqueduc et d'égout de la municipalité.

5. LIMITATIONS À L'EXERCICE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

5.1 LIMITATIONS D'ORDRE PRIVÉ

5.1.1 SERVITUDE(S) PUBLIÉE(S) (Fonds servant)

J'ai trouvé les servitudes publiées suivantes affectant la propriété visée aux présentes :

Servitudes affectant le lot 68-12 :

- Servitude de passage, publiée le 6 juillet 1993 sous le numéro 123 045. Cette servitude s'exerce dans un chemin d'accès traversant d'ouest en est le lot 68-12.
- Servitude de droit de chasse publiée le 6 juillet 1993 sous le numéro 123 045.

Servitudes affectant le lot 477 :

- Servitude de passage publiée le 22 décembre 1989 sous le numéro 110 735. L'assiette de cette servitude a été réduite suivant un jugement publié le 16 septembre 2011 sous le numéro 18 480 458. Cette servitude s'exerce dans un chemin d'accès situé à l'extrémité est du lot 477.

- Servitude de passage publiée le 1^{er} décembre 1993 sous le numéro 124 338. Cette servitude s'exerce dans l'entrée en gravier longeant la limite est du lot 68-11. Elle permet l'accès à ce lot sur lequel la résidence portant le numéro civique 132 est construite.
- Servitude pour le passage de tuyaux d'aqueduc et d'égout publiée le 10 septembre 2012 sous le numéro 19 398 351. Cette servitude traverse d'est en ouest une partie du lot 477.

Le tout tel que montré sur le plan ci-joint.

Je n'ai trouvé aucune autre servitude publiée affectant la propriété à l'étude.

5.1.2 SERVITUDE(S) APPARENTE(S)

Outre les fils électriques et autres éléments d'utilité publique, je n'ai constaté aucune irrégularité pouvant affecter l'immeuble.

L'immeuble pourrait être sujet aux droits potentiels d'Hydro-Québec d'occuper une partie de la propriété gratuitement et sans obligation d'obtenir l'autorisation du propriétaire, pour fins d'installation des circuits, poteaux et équipements nécessaires au branchement et au réseau, le tout en vertu des conditions de service d'électricité telles qu'approuvées par la décision D-2008-028 de la Régie de l'énergie.

5.1.3 OUVERTURES ET VUES

En référence aux articles 993 et 994 du Code civil du Québec, les ouvertures, vues et jours des constructions sises sur l'emplacement décrit ainsi que celles sises sur les propriétés voisines sont conformes.

5.1.4 MITOYENNETÉ

Les murs des bâtiments ne sont pas mitoyens.

5.2 LIMITATIONS D'ORDRE PUBLIC

5.2.1 AVIS D'EXPROPRIATION, HOMOLOGATION ET RÉSERVE POUR FINS PUBLIQUES

Il n'y a pas de ligne homologuée, d'avis d'expropriation ou de réserve pour fins publiques qui affectent cette propriété. (L.R.Q., c. E-24)

5.2.2 LOI SUR LES BIENS CULTURELS ET RÈGLEMENT MUNICIPAL SIMILAIRE

Le bien-fonds ne constitue pas un bien culturel et n'est pas situé en tout ou en partie à l'intérieur d'une aire de protection ou d'arrondissement historique en vertu de la Loi sur les biens culturels. (L.R.Q., c. B-4)

Aucune disposition similaire pouvant apparaître au règlement municipal de zonage n'affecte cette propriété.

5.2.3 LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES

L'emplacement faisant l'objet du présent certificat de localisation est situé dans une aire permanente retenue aux fins de contrôle du territoire agricole en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c.P-41.1).

Dans le dossier 366711, la Commission de protection du territoire agricole du Québec a rendu une décision le 16 septembre 2010 incluant une partie de cet immeuble dans un îlot déstructuré suivant l'article 59 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

5.2.4 BANDE DE PROTECTION RIVERAINE

Le lot 477 est traversé par les cours d'eau des Graves et Marcelotte. Ces cours d'eau sont assujettis à une bande de protection riveraine de 10 mètres, en vertu de la politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables adoptée le 24 janvier 1996 par le gouvernement du Québec (décret 103-96).

Le tout tel que montré sur le plan ci-joint.

5.2.5 ZONE INONDABLE

L'immeuble n'est pas situé dans une zone à risque d'inondation cartographiée en vertu d'une Convention signée en 1976 entre le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec relative à la cartographie et à la protection des plaines d'inondation et au développement durable des ressources en eau.

5.2.6 ZONE AÉROPORTUAIRE

Le bien-fonds n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone aéroportuaire (L.R.C., c. A-2).

5.2.7 ENSEMBLE IMMOBILIER

L'immeuble ne présente aucun des éléments apparents d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la Loi sur la Régie du logement (L.R.Q., c.R-8.1).

5.2.8 RÉGLEMENTS D'URBANISME

En référence au règlement de zonage de la municipalité, le lot 477 est situé dans les zones 22-A, 35-A et 57-A et le lot 68-12 se situe dans la zone 57-A. Ces zones permettent entre autres le groupe d'usage agricole. Les constructions érigées sur la propriété à l'étude sont à l'intérieur de la zone 57-A.

Les marges d'implantation pour cette zone sont:

Marge de recul avant : 10,0 mètres
Marge de recul arrière : 10,0 mètres

Marge de recul latérale (minimale) : 3,0 mètres
Somme des marges de recul latérales : 10,0 mètres

Les marges de recul sont mesurées à partir du revêtement extérieur des bâtiments.

Les constructions ont été érigées en conformité avec ledit règlement.

6. GÉNÉRALITÉS

6.1 PLAN

Le plan ci-joint, portant le numéro 474 de mes minutes, illustre l'immeuble ci-haut désigné, sa contenance et les principaux éléments qui l'occupent. Il fait partie intégrante du présent certificat de localisation.

6.2 SYSTÈME DE MESURES

Les distances indiquées dans ce certificat de localisation sont en mètres.

6.3 UTILISATION DES DOCUMENTS

Le présent rapport et le plan l'accompagnant doivent faire partie, selon les renseignements obtenus, de la documentation requise pour des fins d'une vente et/ou d'un financement de la propriété. 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.

6.4 CERTIFICAT

Je certifie que 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 (c. A-23, r.7.1).

Je certifie que le présent rapport et le plan l'accompagnant 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 Lac-Étchemin, le 17 septembre 2012 sous le numéro 474 de mes minutes.

ecce terra
arpenteurs-géomètres
SENCRL

Par: 

Stéphane Lemay, a.-g.

Dossier : 32406
Minute : 474