

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT JUDICIAIRE DE FRONTENAC

## CERTIFICAT DE LOCALISATION

Lot : 4 544 929  
Cadastre : du Québec  
Circ. foncière : Beauce  
MRC : des Appalaches

Adresse : 432-A, 4<sup>e</sup> Rang Sud  
Municipalité : Sacré-Coeur-de-Jésus

Propriétaire : \*\*\*\*\*



Projet : SJ2265-1  
Minute : 1532  
Date : 29 juin 2023

## RAPPORT

### 1. MANDAT

Le 22 juin 2023, à la demande de \*\*\*\*\* j'ai effectué certaines opérations d'arpentage terrain et de localisation sur la propriété située au 432-A, 4<sup>e</sup> Rang Sud, en la municipalité de Sacré-Coeur-de-Jésus.

Dans le cadre de ce mandat, mon personnel, sous ma surveillance immédiate, a effectué dans les règles de l'art et selon les normes de pratique en vigueur, le levé terrain, les recherches au bureau de la publicité foncière, l'analyse foncière et la mise en plan et j'ai vérifié les éléments ci-après mentionnés et qui constituent le présent rapport, en conformité avec les éléments mentionnés aux paragraphes 1 à 23 du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 9 du *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*. Ce certificat de localisation est un constat et représente mon opinion professionnelle sur la situation et la condition actuelle de la propriété.

Je certifie que le présent rapport et le plan l'accompagnant sont conformes aux renseignements obtenus par le mesurage et l'observation des lieux ainsi qu'à ceux fournis par les documents que j'ai pu recueillir. J'ai personnellement vérifié les éléments contenus dans le présent rapport et sur le plan l'accompagnant.

La recherche des droits réels au bureau de la publicité foncière en rapport avec la propriété a été effectuée le 15 juin 2023.

## **2. DROIT DE PROPRIÉTÉ**

### **2.1. TITRES DE PROPRIÉTÉ**

\*\*\*\*\* apparaît comme propriétaire de ce lot pour l'avoir acquis en vertu de l'acte suivant :

- Donation de Ferme Alipaul Enr. en faveur de \*\*\*\*\*, reçue devant Me Jacques Martel, notaire, et publiée le 29 août 2001, sous le numéro 474 140.

### **2.2. DESCRIPTION ACTUALISÉE DE LA PROPRIÉTÉ**

Cette propriété, étant le lot 4 544 929 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Beauce, se décrit comme suit:

Borné vers le nord-est par le lot 4 545 630 (étant le chemin du 4<sup>e</sup> Rang Sud), mesurant le long de cette limite 50,02 mètres; vers le sud-est par le lot 5 305 469, mesurant le long de cette limite 93,94 mètres; vers le sud-ouest par le lot 5 305 469, mesurant le long de cette limite 55,45 mètres et vers le nord-ouest par le lot 4 544 928, mesurant successivement le long de cette limite 5,29 mètres, 8,06 mètres, 20,67 mètres, 23,98 mètres, 28,45 mètres et 11,90 mètres.

Ce lot contient une superficie totale de 5 000,0 mètres carrés.

### **2.3. HISTORIQUE CADASTRAL**

Le lot 4 544 929 du cadastre du Québec remplace le lot 20C-1 du rang 4 du cadastre du Canton de Broughton et est entré en vigueur le 12 décembre 2012, suite à la rénovation cadastrale réalisée en vertu de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* (RLRQ, c. R-3.1).

Le lot 20C-1 du rang 4 du cadastre du Canton de Broughton subdivise une partie du lot 20C du rang 4 du cadastre du Canton de Broughton et est entré en vigueur le 4 octobre 2001.

Le lot 20C du rang 4 du cadastre du Canton de Broughton est entré en vigueur le 25 février 1888, lors de la création dudit cadastre.

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

Mon opinion sur les limites établies pour les fins de ce certificat de localisation est basée sur les titres de propriété, le plan de cadastre actuel et les plans de l'ancien cadastre ainsi que sur l'occupation.

### **Concordance - Cadastre en vigueur et titres de propriété**

Il y a concordance entre les limites, les mesures et la contenance du plan cadastral en vigueur avec la désignation du lot mentionnée aux titres de propriété.

### **Concordance - Cadastre en vigueur et anciens plans de cadastre**

Les limites, les mesures et la contenance de la propriété telles qu'établies pour le lot 4 544 929 du cadastre du Québec concordent avec celles du lot 20C-1 du rang 4 du cadastre du Canton de Broughton en vigueur avant la rénovation cadastrale.

### **Concordance - Marques d'occupation localisées sur les lieux**

Lors des opérations d'arpentage terrain, certaines marques d'occupation ont été localisées près des limites de la propriété.

Concernant la limite sud-est (segment 2-3), le fossé se situe en partie sur le lot à l'étude et en partie sur la limite de propriété

Concernant la limite sud-ouest (segment 3-4), les clôtures sont érigées entièrement sur le lot à l'étude.

Concernant la limite nord-ouest (segment 4 à 1), le fossé est érigé entièrement sur le lot 4 544 928 et la haie de cèdres concorde avec ladite limite.

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

## **2.5. APPARENCE D'EMPIÈTEMENTS**

Des empiètements apparents ont été observés sur les lieux, notamment :

- la position des clôtures localisées au sud-ouest donne lieu à une apparence d'empiètement par occupation, laquelle est exercée par le lot 5 305 469, contre la propriété à l'étude;

- la position du fossé au nord-ouest donne lieu à une apparence d'empiètement par occupation, laquelle est exercé par la propriété à l'étude, contre le lot 4 544 928.

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

## **2.6. BORNAGE**

Il n'existe aucun procès-verbal de bornage ou d'abornement inscrit au registre foncier, qui affecte cette propriété.

## **3. DROITS ACCESSOIRES AU DROIT DE PROPRIÉTÉ ET LIMITATIONS À L'EXERCICE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ**

### **3.1. SERVITUDES PUBLIÉES**

#### **3.1.1. RÉCIPROCITÉ**

La propriété n'est l'objet d'aucune servitude réciproque publiée.

#### **3.1.2. SERVITUDES ACTIVES (FONDS DOMINANT)**

La propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation bénéficie :

- d'une servitude de puisage d'eau, contre le lot 5 305 469, aux termes d'un acte publié sous le numéro 28 056 121. À cet acte, on mentionne qu'une description technique de ladite servitude devra être faite :

## **DESCRIPTION TECHNIQUE**

### **1. PARTIE DU LOT 5 305 469**

De figure irrégulière, bornée vers le nord-est et vers le sud-est par une autre partie du lot 5 305 469 et vers le nord-ouest par le lot 4 544 929 et une autre partie du lot 5 305 469.

Cette parcelle peut être plus spécifiquement décrite de la façon suivante : commençant au point A, celui-ci étant un coin nord de la parcelle visée par les présentes. De ce point A, mesurant une distance de 17,01m suivant un gisement de 70°09'24" jusqu'au point B, et par la suite les segments (cordes), distances et gisements suivants :

<b>SEGMENTS</b> (cordes)	<b>DISTANCES</b>	<b>GISEMENTS</b>
B à C	3,00m	160°09'24"
C à D	22,50m	250°09'24"
D à A	6,25m	42°12'25"

Superficie : 59,0 mètres carrés

**Rattachement :**

Le coin nord (point A) est situé à une distance de 22,36 mètres suivant un gisement de 222°12'25" au sud-ouest du coin est (point 2) du lot 4 544 929.

**3.1.3. SERVITUDES PASSIVES (FONDS SERVANT)**

La propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation est affectée par :

- une servitude en faveur d'Hydro-Québec, aux termes d'un acte publié sous le numéro 364 164;
- une servitude de passage d'une durée d'un an, en faveur du lot 5 305 469, aux termes d'un acte publié sous le numéro 28 056 121;
- des servitudes en faveur de The Shawinigan Water & Power Company, aux termes des actes publiés sous les numéros 108 753, 145 179, 147 730 et 147 821.

**3.2. SERVITUDES APPARENTES ET AUTRES CONSTATATIONS**

**3.2.1. OUVERTURES ET VUES**

Les ouvertures des bâtiments érigés sur la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation respectent les dispositions des articles 993 à 996 du *Code civil du Québec*.

De plus, les ouvertures des bâtiments érigés sur les propriétés voisines donnant sur la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation respectent ces mêmes dispositions.

### **3.2.2. ÉGOUTTEMENT DES TOITS**

Les toits érigés sur la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation sont établis de manière à respecter les dispositions de l'article 983 du *Code civil du Québec*.

De plus, les toits limitrophes à la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation qui sont érigés sur les propriétés voisines sont établis de manière à respecter ces mêmes dispositions.

### **3.2.3. MITOYENNETÉ**

Il n'existe aucune convention de mitoyenneté inscrite au registre foncier concernant cette propriété.

*Note : Toute clôture, tout fossé, toute haie ou tout mur qui se trouve sur la ligne séparative est présumé mitoyen selon l'article 1003 du Code civil du Québec.*

### **3.2.4. AUTRES SERVITUDES APPARENTES**

Lors du levé terrain, la présence de certains éléments devant théoriquement faire l'objet d'une servitude a été constatée sur la propriété, soit :

- un raccord d'utilité publique desservant la propriété à l'étude surplombe le coin « est » du lot 4 544 928;
- un fossé longeant la limite sud-est de la propriété à l'étude.

Le tout, tel que montré au plan ci-joint.

## **4. CONSTRUCTIONS**

### **4.1. DESCRIPTION DES STRUCTURES, BÂTIMENTS ET DÉPENDANCES**

Selon son apparence, le bâtiment principal compte un étage et son revêtement extérieur est fait en clin de vinyle. Celui-ci comporte également un garage attenant.

Les structures attenantes au bâtiment principal sont une galerie et un patio.

Le bâtiment accessoire est une remise d'un étage, dont le revêtement extérieur est fait en clin de vinyle.

Au surplus, un gazébo a été localisé.

Il est à noter que des installations sanitaires ont été retrouvés sur la propriété. Le puits servant à la propriété à l'étude est localisé sur le lot 5 305 469. Une servitude est prévue à cet effet.

La forme, les dimensions et la localisation de ces constructions sont montrées sur le plan préparé par l'arpenteur-géomètre soussignée et annexé au présent rapport. Ces dimensions ont été mesurées à partir du revêtement extérieur.

#### **4.2. ÉTAT DES CONSTRUCTIONS**

Selon le rôle d'évaluation, le bâtiment principal aurait été initialement construit en 2001.

En apparence, les bâtiments sont complétés et ne sont l'objet d'aucuns travaux de rénovation extérieure.

### **5. LIMITATION D'ORDRE PUBLIC**

#### **5.1. DISTRIBUTEURS D'ÉNERGIE ÉLECTRIQUE**

Cette propriété pourrait être sujette aux droits potentiels des distributeurs d'énergie d'occuper une partie de celle-ci gratuitement et sans obligation d'obtenir l'autorisation du propriétaire, pour les 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 Régie de l'énergie.

#### **5.2. 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 publié au Registre foncier contre cette propriété (*Loi sur l'expropriation*, RLRQ, c. E-24).

#### **5.3. LOI SUR LE PATRIMOINE CULTUREL**

Il n'y a aucun avis publié ni aucune disposition dans le règlement municipal actuellement en vigueur à l'effet que cette propriété soit classée comme bien patrimonial ou dans une aire de protection (*Loi sur le patrimoine culturel*, RLRQ, c. P-9.002).

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

Cette propriété est située dans la zone agricole (*Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, RLRQ, c. P-41.1).

Elle a fait l'objet d'un avis de conformité par la Commission de la Protection du Territoire Agricole du Québec, sous le numéro 322 082 de ses dossiers, permettant le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture.

## **5.5. CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES**

### **5.5.1. RIVE**

Cette propriété n'est pas située en tout ou en partie à l'intérieur d'une rive en vertu du *Règlement sur les activités dans les milieux humides, hydriques et sensibles* (RLRQ, c. Q-2, r.0.1).

### **5.5.2. ZONE INONDABLE**

Cette propriété n'est pas située en tout ou en partie à l'intérieur d'une zone inondable en vertu du *Règlement sur les activités dans les milieux humides, hydriques et sensibles* (RLRQ, c. Q-2, r.0.1).

### **5.5.3. AUTRES CONSTATATIONS**

Cette propriété n'est l'objet d'aucune autre constatation.

## **5.6. ZONE AÉROPORTUAIRE**

Cette propriété n'est pas située, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone aéroportuaire (*Loi sur l'aéronautique*, L.R.C., c. A-2).

## **5.7. ENSEMBLE IMMOBILIER**

Cette propriété ne présente aucun des éléments apparents d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (RLRQ, c. T-15.01).

## **6. RÈGLEMENTS D'URBANISME**

Cette propriété est située à l'intérieur de la zone Afa 4 du règlement de zonage en vigueur de la municipalité de Sacré-Coeur-de-Jésus.

Les marges d'implantation minimales exigées pour cette zone sont :



<b>Marges de recul minimales (mètre)</b>	
<b>Bâtiment principal</b>	
Avant	15,00
Arrière	Aucune
Latérale	Aucune
<b>Bâtiment accessoire (remise)</b>	
Avant	15,00
Latérale ou arrière	Aucune

*Les cotes du (des) bâtiment(s) sont mesurées à partir du revêtement extérieur des bâtiments.*

La position du bâtiment principal, de ses structures attenantes et du bâtiment accessoire, par rapport aux limites de propriété, est conforme au règlement de zonage en vigueur dans la municipalité.

Cette propriété n'est pas située à l'intérieur d'une zone particulière, d'une zone d'inondation ou d'une zone à risque établie par le règlement municipal de zonage.

## **7. GÉNÉRALITÉS**

### **7.1. INSTALLATIONS ENFOUIES**

La position des installations enfouies comme constructions, empattements de fondations, conduits souterrains ou autres n'a pas été localisée.

### **7.2. SYSTÈME DE MESURES**

Les distances indiquées dans ce certificat de localisation sont en mètres, le tout comme montré sur le plan ci-joint et portant le numéro 1532 de mes minutes.

### **REMARQUES :**

Le rapport et le plan qui l'accompagne font partie intégrante du présent certificat de localisation. Celui-ci a été préparé aux fins de transactions immobilières et/ou de financement et/ou pour se rendre conforme à la réglementation municipale et il ne peut être utilisé ou invoqué à une autre fin sans une autorisation écrite de son auteur.

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 la propriété. Elles ne

doivent pas être interprétées comme fixant les limites définitives de la propriété  
comme le ferait le bornage au sens de l'article 978 du *Code civil du Québec*.

Préparé à Saint-Joseph-de-Beauce le 29 juin 2023, sous le numéro 1532 de mes  
minutes.

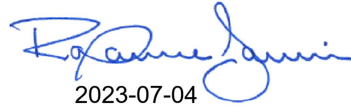
Ecce Terra arpenteurs-géomètres S.E.N.C.R.L.



Roxanne Gauvin  
Arpenteure-géomètre



Vraie copie conforme à l'original



2023-07-04