

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE ROUVILLE

## **CERTIFICAT DE LOCALISATION** **LE RAPPORT**

Certificat de localisation effectué sur les lots 1 657 877 et 1 657 879 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Rouville.

Je, soussigné, Yves Madore, arpenteur-géomètre, dûment qualifié pour exercer ma profession dans la province de Québec, déclare que :

### **1- MANDAT**

À la demande de CÉCILE BOVIN, j'ai préparé ce document qui représente mon opinion sur la situation et la condition actuelles du bien-fonds ci-après mentionné, le tout au sens du règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation (RLRQ, c. A-23, r.49). Conformément audit règlement, j'ai vérifié les éléments mentionnés aux paragraphes 1<sup>o</sup> à 23<sup>o</sup> du premier alinéa de l'article 9 dudit règlement, à savoir :

### **2- OPÉRATIONS D'ARPENTAGE**

Le vingt-sixième jour du mois de novembre de l'an deux mille dix-huit, j'ai effectué les opérations d'arpentage nécessaires afin de contrôler l'occupation et vérifier les limites de la propriété, ce en m'assurant de couvrir un territoire suffisant pour justifier mon opinion.

Les recherches au bureau de la publicité des droits ont été effectuées le vingtième jour du mois de novembre de l'an deux mille dix-huit et actualisées le vingt-cinquième jour du mois de février de l'an deux mille dix-neuf.

### **3- ADRESSE CIVIQUE**

La propriété est située au numéro civique 550 CHEMIN DE LA BRANCHE-DU-RAPIDE dans la municipalité de la Ville de Marieville.

#### **4- DESCRIPTION ACTUALISÉE DU BIEN-FONDS**

Le bien-fonds est désigné comme étant les lots numéros UN MILLION SIX CENT CINQUANTE-SEPT MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX-SEPT (1 657 877) et UN MILLION SIX CENT CINQUANTE-SEPT MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX-NEUF (1 657 879), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Rouville, et sa description actualisée se lit comme suit :

##### **LOT : 1 657 877**

**Borné :**

dans sa ligne vers le Nord par le lot 4 879 529  
 dans sa ligne vers l'Est par le lot 1 918 248 (chemin de la Branche du Rapide)  
 dans sa ligne vers le Nord-Est par le lot 1 918 248 (chemin de la Branche du Rapide)  
 dans sa ligne vers le Sud par le lot 1 657 879  
 dans première ligne vers l'Ouest par le lot 1 657 880  
 dans sa deuxième ligne vers l'Ouest par les lots 1 657 878 et 1 657 880.

**Mesurant :**

dans sa ligne vers le Nord :	98,44 mètres
dans sa ligne vers l'Est :	53,39 mètres selon un arc de cercle de 245,47 mètres de rayon
dans sa ligne vers le Nord-Est :	66,17 mètres
dans sa ligne vers le Sud :	135,81 mètres
dans première ligne vers l'Ouest :	15,19 mètres
dans sa deuxième ligne vers l'Ouest :	108,00 mètres.

contenant en superficie 13 849,9 mètres carrés.

##### **LOT : 1 657 879**

**Borné :**

dans sa ligne vers le Nord par le lot 1 657 877  
 dans sa ligne vers le Nord-Est par le lot 1 918 248 (chemin de la Branche du Rapide)  
 dans sa ligne vers le Sud par les lots 1 657 582 et 1 657 880  
 dans première ligne vers le Sud-Ouest par le lot 1 657 880  
 dans sa deuxième ligne vers le Sud-Ouest par le lot 1 657 880  
 dans sa ligne vers l'Ouest par le lot 1 657 880.

Mesurant :

dans sa ligne vers le Nord :	135,81 mètres
dans sa ligne vers le Nord-Est :	119,30 mètres
dans sa ligne vers le Sud :	148,09 mètres
dans première ligne vers le Sud-Ouest :	19,88 mètres
dans sa deuxième ligne vers le Sud-Ouest :	65,23 mètres
dans sa ligne vers l'Ouest :	32,83 mètres.

contenant en superficie 17 005,6 mètres carrés.

Le tout tel que montré sur le plan ci-joint, préparé par le soussigné et portant la date du 26 février 2019 sous la minute 57736 de mon répertoire.

### **5- TITRES DE PROPRIÉTÉ**

Le dernier acte d'acquisition publié au bureau de la publicité des droits mentionne que DENIS BEAUSOLEIL et CÉCILE BOIVIN seraient propriétaires de l'immeuble ci-haut décrit :

-Vente de Marc-André Drolet et Josianne St-Martin à DENIS BEAUSOLEIL et CÉCILE BOIVIN, passée devant Me Marielle Gagné, notaire, le 27 avril 2005, et publiée au registre foncier du bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Rouville le 28 avril 2005 sous le numéro 12 249 676.

### **6- HISTORIQUE CADASTRAL**

Les lots 1 657 877 et 1 657 879 du Cadastre du Québec ont fait l'objet d'une rénovation cadastrale; ces lots ont été officialisés au ministère des Ressources naturelles du Québec le 14 juillet 2000 et officialisés au bureau de la publicité des droits le 25 juillet 2000.

Le lot 1 657 877 du Cadastre du Québec remplace par rénovation cadastrale une partie du lot 18B du cadastre de la Paroisse de Sainte-Marie-de-Monnoir.

Le lot 1 657 879 du Cadastre du Québec remplace par rénovation cadastrale une partie du lot 20 du cadastre de la Paroisse de Sainte-Marie-de-Monnoir.

Les lots 18B et 20 du cadastre de la Paroisse de Sainte-Marie-de-Monnoir ont été officialisés au bureau de la publicité des droits le 27 novembre 1882

## **7- CONCORDANCE ENTRE LES TITRES, L'OCCUPATION ET LE CADASTRE**

Suite à mon analyse foncière, je constate qu'il y a concordance entre les limites, les mesures et la contenance du plan cadastral en vigueur ainsi que les limites, les mesures et la contenance décrites aux titres de propriété. Cependant, il est impossible d'établir la concordance entre les mesures du lot tel que décrit au plan cadastral en vigueur et celles apparaissant au plan cadastral avant sa rénovation puisque le lot actuel remplace une partie de lot originaire.

Selon nos levés effectués sur le terrain, les marques d'occupation, dont l'appartenance reste à déterminer ne sont pas situées exactement sur lesdites limites et peuvent s'apparenter à un empiètement. En relation avec les propriétés voisines, les différentes marques d'occupation sont montrées sur le plan ci-joint. La concordance entre les limites cadastrales et l'occupation est détaillée ci-après :

Pour la limite Nord du lot 1 657 877, je constate qu'une clôture se situe à l'intérieur du périmètre du bien-fonds à l'étude, l'écart maximal constaté étant de 2,06 mètres. De plus, je constate qu'un fossé se situe sur et à l'intérieur du périmètre du bien-fonds à l'étude, l'écart maximal constaté étant de 0,37 mètre.

Pour la limite Sud du lot 1 657 879, je constate qu'une clôture se situe à l'intérieur du périmètre du bien-fonds à l'étude, l'écart maximal constaté étant de 0,66 mètre.

## **8- EMPIÈTEMENT ET APPARENCES D'EMPIÈTEMENTS**

Sauf en ce qui concerne les occupations mentionnées dans l'article 7 du présent rapport, ladite propriété ne souffre d'aucun autre empiètement apparent et ses constructions n'exercent aucun empiètement apparent sur les lots voisins.

La clôture et le fossé situé le long de la limite Nord du lot 1 657 877, dont l'appartenance reste à déterminer, ne sont pas situés exactement sur ladite limite et peuvent s'apparenter à un empiètement.

Le fossé situé le long de la limite Sud du lot 1 657 879, dont l'appartenance reste à déterminer, n'est pas situé exactement sur ladite limite et peut s'apparenter à un empiètement.

## **9- DESCRIPTION DES BÂTIMENTS, DÉPENDANCES ET STRUCTURES**

Une maison de 2 étages recouverte d'aluminium, comprenant une partie de 1 étage, ainsi qu'un hangar de 1 étage recouvert de tôle, de bois et d'aggloméré et deux remises de 1 étage recouvertes de tôle sont érigées à l'intérieur des limites de l'emplacement présentement décrit. De plus, une piscine hors-terre est située à l'intérieur des limites dudit emplacement.

Les dimensions des bâtiments et leurs rattachements aux lignes latérales et frontales de la propriété, ainsi que les structures y apparaissant, sont tels que montrés sur le plan ci-joint.

## **10- CHARGES, SERVITUDES, AUTRES CONSTATATIONS :**

### **10.1 Ouvertures et vues**

Selon mon opinion, toutes les vues exercées par et contre le bien-fonds sont situées au-delà des distances prescrites aux articles 993 et 994 du Code civil du Québec.

### **10.2 Mur mitoyen**

Il n'y a aucun mur mitoyen apparent au sens de l'article 1003 du Code Civil du Québec.

### **10.3 Égout de toit**

Aucun égout de toit, en référence à l'article 983 du Code civil du Québec, n'affecte l'emplacement décrit au présent certificat de localisation, ainsi que les emplacements voisins.

### **10.4 Servitudes et charges apparentes**

J'ai constaté les éléments suivants pour lesquels aucune servitude n'est publiée au registre foncier :

J'ai constaté la présence d'une ligne électrique et d'une ligne téléphonique qui croisent les limites Est et Nord-Est de la propriété présentement décrite.

J'ai constaté la présence d'une boîte de Bell située à l'intérieur de la limite Nord du lot 1 657 877 présentement décrit.

### **10.5 Servitudes publiées**

#### **CONTRE LES LOTS ORIGINAIRES :**

Une servitude en faveur de La Commission Hydroélectrique de Québec est publiée sous le numéro 107 453 au bureau de la publicité des droits de Rouville.

Une servitude en faveur de La Coopérative régionale d'électricité de Saint-Jean-Baptiste est publiée sous le numéro 86 379 au bureau de la publicité des droits de Rouville.

Une servitude en faveur de la Montréal Pipeline Company Limited est publiée sous le numéro 61 582 au bureau de la publicité des droits de Rouville.

### **10.6 Référence à une ligne bornée**

Aucun procès-verbal d'abornement établissant une ou des limites du bien-fonds, n'a été publié au registre foncier du Québec.

### **10.7 Avis d'expropriation et de réserve pour fins publiques**

Selon le registre foncier, aucun avis d'expropriation ou de réserve pour fins publiques n'affecte le bien-fonds.

## **11- CONDITION ACTUELLE DE L'IMMEUBLE EN RAPPORT AVEC LES LOIS ET RÈGLEMENTS QUI PEUVENT L'AFPECTER :**

### **11.1 Règlements municipaux**

La propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation est située à l'intérieur de la zone no A-6.

La position de la maison érigée sur ladite propriété n'est pas conforme au règlement municipal de zonage actuel no 1066-05; une marge avant minimale de 9,00 mètres est exigée. CEPENDANT, cette maison a été construite avant le 19 décembre 1991 et est réputée protégée par droits acquis (article 931 règlement de zonage no 1066-05 de la Ville de Marieville).

La position des remises érigées sur la propriété est conforme au règlement municipal de zonage actuel no 1066-05.

La position du hangar érigé sur la propriété est conforme au règlement municipal de zonage actuel no 1066-05.

### **11.2 Conformité du bien-fonds relativement aux normes de lotissement**

Cette propriété est conforme aux normes de lotissement (dimensions et superficies) actuellement en vigueur. Cette propriété est conforme aux usages permis pour cette zone.

## **12-ZONE D'INONDATION ET DE PROTECTION RIVERAINE :**

### **12.1 Zone inondable**

Le bien-fonds n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone d'inondation cartographiée en vertu de la Convention 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, signée en 1976 et ses modifications subséquentes.

### **12.2 Bande de protection riveraine**

Une partie de la propriété présentement à l'étude est située à l'intérieur d'une bande de protection riveraine établie par le règlement municipal de zonage pris en vertu du décret concernant la « Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables » (chapitre Q-2, r.35).

Les bâtiments érigés sur la propriété présentement décrite sont situés à l'extérieur de la bande de protection riveraine.

### **12.3 Zone de protection municipale**

Le bien-fonds est situé en partie à l'intérieur d'une bande de protection établie par le règlement municipal de zonage (cours d'eau verbalisé ruisseau de la Branche du Rapide).

## **13- LOIS PARTICULIÈRES :**

### **13.1 Zone aéroportuaire**

Le bien-fonds n'est pas situé à l'intérieur d'une zone aéroportuaire établie par un règlement adopté sous l'autorité de la Loi sur l'aéronautique (L.R.C.1985,c.A-2) et déposé au bureau de la publicité des droits.

### **13.2 Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles**

Le bien-fonds est inclus à l'intérieur d'une zone protégée pour fins agricoles en vertu de la Loi sur la Protection du Territoire Agricole (RLRQ, c.P-41.1). CEPENDANT, des droits acquis aux termes des articles 101 et 103 de la Loi 90 s'appliqueraient sur une superficie n'excédant pas 5000,00 mètres carrés puisque ladite maison a été construite avant le 9 novembre 1978.

### **13.3 Ensemble immobilier**

L'immeuble présentement décrit ne présente pas d'éléments apparents d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la Loi sur la régie du logement (RLRQ, c.R-8.1).

### **13.4 Loi sur le patrimoine culturel**

Selon le registre foncier, le bien-fonds ci-haut désigné ne serait pas classé comme un immeuble patrimonial et ne serait pas situé dans une aire de protection d'un immeuble patrimonial classé en vertu de la Loi (RLRQ, c. P-9.002) et aucune disposition similaire n'apparaît au règlement municipal de zonage.

## **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.

## **SYSTÈME DE MESURE**

Les mesures dans ce rapport et sur le plan ci-joint sont en mètres (SI).

## **UTILISATION DES DOCUMENTS**

Toute reproduction est interdite en vertu des dispositions de la loi sur les droits d'auteur R.S.C., C-30, S1.



Ce rapport ainsi que le plan qui l'accompagne font parties intégrantes du présent certificat de localisation qui a été préparé uniquement pour les fins d'une transaction immobilière et/ou d'un financement. Ce certificat de localisation a été préparé pour le compte et le seul bénéficiaire du mandant et de ses ayants droit. Il ne devra en aucun temps être utilisé ou invoqué pour d'autres fins auxquelles il est destiné, sans l'autorisation écrite du soussigné.

## 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.

Toutes les mesures des structures aux limites de la propriété ont été prises au revêtement.

Préparé à Saint-Jean-sur-Richelieu, ce vingt-sixième jour du mois de février de l'an deux mille dix-neuf, sous le numéro 57736 de mes minutes (dossier 15736-1).


  
 Yves Madore  
 Arpenteur-géomètre

Copie de l'original

émise le 27 FEV. 2019

à Saint-Jean-sur-Richelieu

par

  
 Yves Madore  
 Arpenteur-géomètre