

# ANNEXE A1

Adresse :  
475, rue Principale Est  
Sainte-Anne-de-la-Rochelle  
(QC) J0E 2B0

No de lots :  
2 238 586

<u>INCLUSIONS</u>	<u>EXCLUSIONS</u>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Stores et rideaux (à l'exception de ceux du studio)</li><li>• Luminaires</li><li>• Étagères de rangement du garage</li><li>• Gazebo</li><li>• Spa</li><li>• Matériaux et accessoires servant à l'entretien de la terre</li><li>• Bois de chauffage</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>• Stores et rideaux du studio</li><li>• Hotte du garage</li><li>• Réservoir de propane (en location)</li></ul>

## DÉCLARATIONS DU VENDEUR :

1. **SANS GARANTIE LÉGALE :** La présente vente est faite sans garantie légale 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. **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.
4. **SUPERFICIE :** Le vendeur fourni un certificat de localisation de 2020 pour cette vente.
5. **LIMITES DU LOT :** Le certificat de localisation mentionne que "Pour ce qui est des limites Nord et Est, il y a discordance entre les marques d'occupation et les limites du lot 2 238 586 telles qu'illustrées au cadastre du Québec. Quant aux titres de propriété et au plan de cadastre en vigueur avant le dépôt de la rénovation cadastrale, ceux-ci font mention du lot et de sa contenance uniquement, sans en indiquer les dimensions. Pour ces raisons, il est de mon avis que les limites Nord et Est de la propriété à l'étude doivent correspondre avec les marques matérielles d'occupations retrouvées sur les lieux, soit les vestiges de clôture présents au Nord et à l'Est, les vestiges de mur de pierre présents à l'Est ainsi que le tuyau de fer démarquant le coin Nord-Ouest du lot.

Malgré tout, dû à la discordance présente entre l'occupation et le cadastre du Québec ainsi qu'à l'absence de mesures données aux titres et à l'ancien cadastre, les limites Nord et Est de la propriété restent

incertaines et indéterminées et seul un procès-verbal de bornage pourrait fixer de manière définitive et irrévocable la position de celles-ci.

Les recherches au registre foncier ne signalent aucun procès-verbal de bornage officialisant le périmètre de la propriété suivant les dispositions de l'article 978 du Code civil du Québec. Les limites décrites demeurent l'opinion des arpenteurs-géomètres qui sont intervenus à un moment ou à un autre sur cette propriété ainsi que celle du soussigné émise dans les présentes". L'acheteur s'en déclare informé et dégage le vendeur de toute responsabilité en lien avec cet empiètement.

6. **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.
7. **ZONE HUMIDE** : Il y aurait une zone humide sur la terre. 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. Le vendeur ainsi que le courtier se dégagent de toutes responsabilités et l'acheteur s'en déclare satisfait. (Voir plan ci-joint)
8. **SERVITUDES** : Le vendeur déclare que l'immeuble n'est l'objet d'aucune servitude, à l'exception de la servitude de non-accès à la Route 243 publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Shefford, sous le numéro 420 876 (voir ci-joint).
9. **INSTALLATION SEPTIQUE** : L'installation septique est un système Ecoflo installé en 2020 avec programme d'entretien (voir ci-joint). 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.
10. **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.
11. **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).
12. **BANDE DE PROTECTION RIVERAINE** : Selon le certificat de localisation, la maison se retrouve en partie dans une bande de protection riveraine et semble pouvoir profiter de droits acquis à cet égard, car, selon les informations recueillies auprès de la municipalité, celle-ci aurait été construite avant la mise en vigueur de la politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables (R.L.R.Q., c. Q-2, a. 2.1).
13. **PISCINE** : L'acheteur est entièrement responsable de s'assurer (à ses frais et avant le 30 sept 2025) que les installations de la piscine en place seront en concordance avec la nouvelle réglementation sur la sécurité des piscines résidentielles. 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.

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 initialer 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

Le tout apparaît au plan numéro 622-96-F0-035 préparé par DENIS GAGNÉ, arpenteur-géomètre, le dix-sept décembre mil neuf cent quatre-vingt-dix-huit et du premier décembre mil neuf cent quatre-vingt-dix-neuf, feuillets numéros 1,2 et 2A et sur ses descriptions techniques du dix-sept décembre mil neuf cent quatre-vingt-dix-huit et du premier décembre mil neuf cent quatre-vingt-dix-neuf et dont copie certifiée conforme demeure annexée à la minute des présentes après avoir été reconnue véritable et signée NE VARIETUR par les parties, avec et en présence du Notaire soussigné.

SERVITUDE DE NON-ACCÈS

**Etablissement de servitude:** Le Vendeur en sa qualité de propriétaire des fonds servants ci-après désignés et l'Acquéreur en sa qualité de chargé de la *Loi sur la voirie* déclarent établir contre les fonds servants, pour l'utilité de la route 243, des servitudes réelles et perpétuelles de non-accès, interdisant l'accès de quelque façon que ce soit à la route 243, tel que décrite ci-dessous.

**Fonds Servants:**

PARCELLE NO 26 - fonds servant

2.6<sup>2</sup> →

Une partie du lot 660 (lot 660 Ptic), du cadastre du CANTON DE STUKELY, de la circonscription foncière de STUKELY, de la municipalité de SAINTE-ANNE-DE-LA-ROCHELLE, de figure irrégulière, bornée et décrite comme suit: vers le Nord-Ouest par une partie du lot 660, mesurant le long de cette limite dix mètres et cinquante centièmes (10,50), dix-huit mètres et vingt-sept centièmes (18,27) le long d'un arc de cercle de 549,00 mètres de rayon, dix-neuf mètres et quarante-huit centièmes (19,48) et vingt-trois mètres et cinquante-six centièmes (23,56) le long d'un arc de cercle de 550,00 mètres de rayon; vers l'Est par une partie du lot 661 étant la parcelle 27, mesurant le long de cette limite seize mètres et dix-neuf centièmes (16,19); vers le Sud-Est par une partie du lot 660 étant la parcelle 6 emprise projetée, mesurant le long de cette limite onze mètres et quarante-neuf centièmes (11,49) le long d'un arc de cercle de 560,00 mètres de rayon, dix-neuf mètres et quarante-neuf centièmes (19,49), dix-neuf mètres et quarante-sept centièmes (19,47) le long d'un arc de cercle de 559,00 mètres de rayon et neuf mètres et quatre-vingt-un centièmes (9,81); vers le Sud-Ouest par une partie du lot 660, mesurant le long de cette limite dix mètres et douze centièmes (10,12).

SUPERFICIE: 660,0 mètres carrés

## Avis de prélèvement

# Client :  
 # Lettre : U2380475  
 Date d'impression : 2022-11-16  
 Date de prélèvement : 2023-01-10

475 RUE PRINCIPALE EST  
 STE-ANNE-DE-LA-ROCHELLE QC J0E 2B0  
 CANADA

**Adresse de l'installation**  
 475 RUE PRINCIPALE EST  
 STE-ANNE-DE-LA-ROCHELLE QC

Cher(ère) client(e),

L'équipe de Premier Tech vous remercie d'avoir fait installer un biofiltre Ecoflo sur votre site. Nous sommes passionnés par la protection des nappes d'eau et de l'environnement. En adhérant au paiement préautorisé par carte de crédit pour le renouvellement de votre programme d'entretien, vous avez donc posé un geste dans ce sens !

Le montant total indiqué ci-dessous sera débité sur votre carte à la date de prélèvement indiquée sur cet avis. **Vous n'avez donc pas d'action à faire, si ce n'est que de vérifier que la carte de crédit à votre dossier est toujours valide, et qu'elle aura les fonds suffisants durant la période de prélèvement.** Veuillez vous référer à la page 2 pour de plus amples informations. Si vous avez des questions, n'hésitez surtout pas à contacter notre Service à la clientèle au 1 800 632-6356 (veuillez svp avoir en main votre numéro de client) ou à [info.ptwe.na@premiertech.com](mailto:info.ptwe.na@premiertech.com). Au plaisir de vous servir !

**VOIR D'AUTRES INFORMATIONS IMPORTANTES AU VERSO**

Description	Année à couvrir	Qté	Prix régulier	* Escompte	Prix	Sous Total
Programme d'entretien Ecoflo	2023	1	139.00	-10.00	129.00	129.00
					Taxes	19.32
<b>Date de prélèvement : 2023-01-10</b>					Montant total (Taxes incluses)	<b>148.32 CAD</b>

\* Offre limité et/ou crédit et/ou escompte sites multi Ecoflo TPS (756912937RT0001) | TVQ (1227125353TQ0001)

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE BEDFORD  
DOSSIER : 2004113  
MINUTE : 56

**CERTIFICAT DE LOCALISATION**

**RAPPORT DE L'ARPENTEUR-GÉOMÈTRE**

LOT(S) : **2 238 586**  
CADASTRE : **du Québec**  
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE : **Shefford**  
ADRESSE : **475 Rue Principale Est**  
MUNICIPALITÉ : **Sainte-Anne-de-la-Rochelle**  
MRC : **Val-Saint-François**  
REQUÉRANT(e) : **MONSIEUR**

Je, soussigné **Jérémie Houle-Williams, arpenteur-géomètre**, matricule 2813, dûment autorisé à pratiquer dans la Province de Québec, ayant établissement au 426, rue Principale, Granby (Québec), 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 ET LEVÉ DES LIEUX**

1.1. Les 5, 12 et 13 mai ainsi que les 5 et 11 juin de l'année 2020, à la réquisition de monsieur , j'ai procédé à la localisation de l'immeuble situé au **475 Rue Principale Est, Sainte-Anne-de-la-Rochelle (Québec)**, pour des fins de vente par les requérants. Le présent certificat de localisation pourra également servir à l'acheteur et/ou à l'institution financière, notamment pour financement hypothécaire.

1.2. Au présent rapport est annexée la représentation du bien-fonds. Le plan et ce rapport expriment l'opinion de l'arpenteur-géomètre soussigné quant à la situation du bien-fonds, par rapport aux titres, au cadastre, ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter. Ils ne peuvent être utilisés à des fins autres que celles auxquelles ils sont destinés et/ou être invoqués sans l'autorisation écrite du soussigné.

Les distances des bâtisses 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.

Le plan accompagnant ce rapport fait partie intégrante du présent certificat de localisation.

1.3. Personnellement ou sous ma surveillance immédiate, j'ai procédé aux mesurages, recherches et vérifications de divers éléments concernant ou affectant le bien-fonds qui fait l'objet du présent certificat de localisation.

Jérémie Houle-Williams s.g., minute 56

MAGUE & FOURNIER ARPENTEURS-GÉOMÈTRES INC.

**2. TITRE DE PROPRIÉTÉ**

Les registres fonciers de la circonscription foncière de Shefford en date du 2 juin 2020 démontrent pour cette propriété qu'elle appartient à madame et monsieur pour l'avoir acquis de monsieur Lévis Villeneuve, en vertu d'une vente publiée le 20 mai 2020, sous le numéro **25 388 228**, sujet aux conditions y stipulées.

**3. LOI FAVORISANT LA RÉFORME DU CADASTRE QUÉBÉCOIS (1985.C.22)**

La propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation est située dans un territoire ayant fait l'objet d'un plan de rénovation cadastrale et est donc soumise à l'application de l'article 3043 du Code civil du Québec.

**4. SYSTÈME DE MESURES**

Les dimensions dans ce document sont en mètres (SI).

**5. HISTORIQUE CADASTRAL**

LOT	CADASTRE	DÉPÔT
2 238 586	du Québec	17 avril 2002 (cadastre rénové)
remplace	canion de Stukely	2 août 1880
546 pite	canion de Stukely	2 août 1880
547 pite	canion de Stukely	2 août 1880
660 pite	canion de Stukely	2 août 1880

**6. DESCRIPTION ACTUALISÉE DE L'EMPLACEMENT**

6.1. Cette propriété est connue et désignée comme étant le lot DEUX MILLIONS DEUX CENT TRENTE-HUIT MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-SIX (2 238 586) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Shefford, décrit et borné comme suit :

**6.2. Mesures et bornants**

Borné vers	Lot bornant	Ligne	Mesure
Le Nord	2 237 589 et 1 823 021	Droite	170,76 m
L'Est	2 457 703, 2 238 585 et 1 823 021	Sinueuse suivant la clôture	689,43 m
Le Nord	2 238 585	Droite	152,70 m
L'Est	2 238 585	Sinueuse suivant la clôture	612,67 m
Le Sud-Est et le Sud	2 457 704	Courbe	Arc de 11,49 m Rayon de 560,00 m
		Droite	19,49 m
		Courbe	Arc de 19,47 m Rayon de 559,00 m
		Droite	19,59 m
		Droite	19,49 m
		Droite	56,12 m
		Droite	24,86 m
		Droite	13,85 m
		Courbe	Arc de 38,74 m Rayon de 557,00 m
		Droite	19,85 m
		Courbe	Arc de 19,51 m

Jérémie Houle-Williams s.g., minute 56

MAGUE & FOURNIER ARPENTEURS-GÉOMÈTRES INC.

		Rayon de 561,00 m
	Droite	19,69 m
	Courbe	19,42 m
		Arc de 19,37 m
		Rayon de 557,00 m
	Droite	19,42 m
	Courbe	Arc de 9,88 m
		Rayon de 558,00 m
L'Ouest	2 457 362 et 2 457 363	39,62 m
		1 395,19 m

Credit lot contient une superficie de trois cent douze mille quatre cent neuf mètres carrés et sept dixièmes (312 409,7m<sup>2</sup>).

#### 7. CONCORDANCE DE L'OCCUPATION

7.1. Les limites Sud-Est et Sud du lot à l'étude, soit l'emprise de la rue principale Est (route provinciale no. 243) concordent avec le plan d'acquisition du ministère des Transports du Québec (MTQ) no. 622-96-FD-035 datant du 17 décembre 1998. La clôture longeant ces limites se confond dans l'ensemble avec celles-ci.

Les limites Ouest concordent et avec les clôtures retrouvées le long de ces limites, qui sont implantées de part et d'autre de celles-ci. Également, la limite Ouest se trouvant au Sud du lot à l'étude et mesurant 39,62 m (voir agrandissement B sur le plan) concorde avec le plan d'acquisition du MTQ mentionné ci-haut.

Pour ce qui est des limites Nord et Est, il y a discordance entre les marques d'occupation et les limites du lot 2 236 586 telles qu'illustrées au cadastre du Québec. Quant aux titres de propriété et au plan de cadastre en vigueur avant le dépôt de la rénovation cadastrale, ceux-ci font mention du lot et de sa contenance uniquement, sans en indiquer les dimensions. Pour ces raisons, il est de mon avis que les limites Nord et Est de la propriété à l'étude doivent correspondre avec les marques matérielles d'occupations retrouvées sur les lieux, soit les vestiges de clôture présents au Nord et à l'Est, les vestiges de mur de pierre présents à l'Est ainsi que le tuyau de fer démarquant le coin Nord-Ouest du lot.

Malgré tout, dû à la discordance présente entre l'occupation et le cadastre du Québec ainsi qu'à l'absence de mesures données aux titres et à l'ancien cadastre, les limites Nord et Est de la propriété restent incertaines et indéterminées et seul un procès-verbal de bornage pourrait fixer de manière définitive et irrévocable la position de celles-ci.

7.2. Les recherches au registre foncier ne signalent aucun procès-verbal de bornage officialisant le périmètre de la propriété suivant les dispositions de l'article 978 du Code civil du Québec. Les limites décrites demeurent l'opinion des arpenteurs-géomètres qui sont intervenus à un moment où à un autre sur cette propriété ainsi que celle du sousigné émise dans les présentes.

#### 8. BÂTIMENT ET AUTRES STRUCTURES

8.1. Il existe quatre (4) bâtiments sur l'immeuble faisant l'objet du présent certificat de localisation :

- Le bâtiment principal est une résidence comprenant un étage et demi (1½), dont le revêtement extérieur est en bois et portant le numéro civique 475 rue Principale Est, Sainte-Anne-de-la-Rochelle.

- Les autres bâtiments sont des dépendances du bâtiment principal. Il s'agit d'une remise d'un étage dont le revêtement extérieur est en bois, d'un abri de bois et d'une grange dont le revêtement extérieur est en tôle.
- J'ai également localisé un puits sur ladite propriété à l'étude.

Leurs dimensions et localisations sont indiquées sur le plan ci-joint préparé par le sousigné en date du 16 juin 2020 et portant le numéro 56.

#### 9. EMPÎEMENT ET SURPLOMB

9.1. Selon mon opinion, ces bâtiments sont situés entièrement à l'intérieur des limites de la propriété décrite au présent certificat de localisation. Néanmoins, tel que mentionné au paragraphe 7.1, seule une opération de bornage pourrait fixer la limite Est et confirmer ou infirmer s'il y a un empiement causé ou non par l'abri.

9.2. Les bâtisses construites sur les lots limitrophes n'empiètent pas sur la partie du lot décrite.

#### 10. MUR MITOYEN

Aucun des murs desdites bâtisses n'est mitoyen.

#### 11. PASSAGE COMMUN

Aucun passage commun ne semble affecter la propriété à l'étude.

#### 12. RÉSERVE POUR FINS PUBLIQUES

Les recherches, effectuées au bureau de la publicité des droits à la date citée au paragraphe « Titre de propriété », indiquent qu'aucune réserve pour fins publiques n'était publiée contre la propriété décrite dans les présentes.

#### 13. AVIS D'EXPROPRIATION

Les recherches effectuées au bureau de la publicité des droits à la date citée au paragraphe « Titre de propriété » indiquent qu'aucun avis d'expropriation n'affecte l'emplacement.

#### 14. DÉCLARATION DE RÉSIDENCE FAMILIALE (LOI 89)

Aucune déclaration de résidence familiale n'est publiée contre la propriété à l'étude.

#### 15. SERVICES D'UTILITÉS PUBLIQUES OU AUTRES, APPARENTS OU NON-APPARENTS

15.1. Je n'ai constaté la présence d'aucun fils aérien de distribution électrique et téléphonique sur la propriété présentement analysée.

15.2. La publication 102 757, en date du 4 juillet 1939, fait état d'une servitude de passage en faveur de *Southern Canada Power Co. Ltd* contre une partie du lot 547 du cadastre du Canton de Stukely, sans précisions quant au fonds servant.

15.3. La publication 420 876, en date du 31 janvier 2001, fait état d'une servitude de nonaccès à la route 243, contre une partie du lot 660 du cadastre du Canton de Stukely. Cette servitude affecte seulement une partie de la limite

Sud-Est du lot à l'étude, tel que montré sur le plan accompagnant les présentes (en rouge).

11.4. Aucune autre servitude affectant la propriété à l'étude n'est inscrite comme telle à l'index aux immeubles du lot 2 238 586 du cadastre du Québec ni à l'index des lots 546, 547 et 660 du cadastre du Canton de Stukely.

**11. AIRE DE PROTECTION DE BIENS PATRIMONIAUX CLASSÉS ET SITE PATRIMONIAL**

**11.1. BIEN PATRIMONIAL (R.L.R.Q., c. P-9.002)**

Selon le registre foncier, le bien-fonds ci-haut désigné ne constitue pas un bien patrimonial et n'est pas situé en tout ou en partie à l'intérieur d'une aire de protection d'un bien patrimonial en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*.

**11.2. AIRE DE PROTECTION (zonage municipal)**

Aucune disposition à l'effet que l'immeuble est situé en tout ou en partie à l'intérieur d'une aire de protection ou d'un site patrimonial déclaré n'apparaît au règlement de zonage.

**11. ZONE AÉROPORTUAIRE (L.R.C., c. A-2)**

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* et/ou déposé au bureau de la publicité des droits.

**11. ZONE D'INONDATION ET AUTRES**

11.1. D'après les registres consultés de la municipalité de Sainte-Anne-de-la-Rochelle, la partie analysée de cette propriété n'est pas située à l'intérieur d'une zone d'inondation ou d'une zone à risque établie par le règlement de zonage. Une bande de protection riveraine affecte néanmoins ladite propriété.

**11.2. 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.

**11.3. BANDE DE PROTECTION RIVERAINE**

L'immeuble faisant l'objet du présent certificat de localisation est traversé par des cours d'eau dans sa partie Nord et sa partie Sud et est ainsi soumis aux dispositions du règlement de zonage de la municipalité de Sainte-Anne-de-la-Rochelle qui prévoit l'établissement d'une bande de protection de 10 mètres à partir de la ligne des hautes eaux du cours d'eau, conformément à la politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables (R.L.R.Q., c. Q-2, a. 21). J'ai localisé ces bandes de terrain sur les lieux et leur position approximative est illustrée sur le plan ci-joint.

La maison relevée sur l'immeuble faisant l'objet du présent certificat de localisation se retrouve, en partie, dans cette bande de protection. Cette maison semble toutefois pouvoir profiter de droits acquis à cet égard, car, selon les informations recueillies auprès de la municipalité, celle-ci aurait été construite avant la mise en vigueur de la politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables (R.L.R.Q., c. Q-2, a. 2.1).

**11.4. ZONE À RISQUE**

Le bien-fonds n'est pas situé en tout ou en partie à l'intérieur d'une zone de protection, d'une zone d'inondation ou d'une zone à risque établie par le règlement municipal de zonage.

**18.5. MILIEU HUMIDE**

Il existe des milieux humides cartographiés affectant la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation. Leur position approximative est montrée sur le plan annexé au présent document. À noter que seule une analyse faite par un biologiste pourrait valider ou infirmer la position et la présence dudit milieu humide.

**19. ZONE AGRICOLE (Loi 90) (R.L.R.Q., c. P-41.1)**

Cette propriété est située à l'intérieur d'une zone agricole dont le plan a été approuvé par décret du gouvernement en vertu de la loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec. La propriété semble bénéficier d'un droit acquis en vertu des articles 101 et 103 de cette loi, et ce sur une superficie de 5 000 m<sup>2</sup>.

**20. LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME (Loi 125)**

Cette propriété est située à l'intérieur de la Municipalité Régionale de Comté La Haute-Yamaska (M.R.C. La Haute-Yamaska).

**21. LOI SUR LA RÉGIE DU LOGEMENT (Loi 107) (R.L.R.Q., c. R-8.1)**

L'immeuble ci-haut désigné ne présente aucun élément apparent d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la Loi sur la régie du logement (R.L.R.Q. c.R-8.1).

**22. VUES ET ÉGOUT DES TOITS EN RÉFÉRENCE AUX ARTICLES 983 ET 993 DU CODE CIVIL DU QUÉBEC**

Selon mon opinion, la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation n'exerce et ne souffre pas de vue ou égout des toits, non conformes aux articles 983 et 993 du Code civil du Québec.

Néanmoins, tel que mentionné au paragraphe 7.1, seule une opération de bornage pourrait fixer la limite Est et confirmer ou infirmer la conformité de l'égout du toit de l'abri localisé sur la partie Nord de la propriété.

**23. RÉGLEMENT DE ZONAGE**

23.1. D'après les registres consultés de la municipalité de Sainte-Anne-de-la-Rochelle, le zonage actuel de ce territoire est de type agro-forestier, soit la zone AF-6 dans laquelle le type de bâtiment que l'on retrouve actuellement sur le lot est permis.

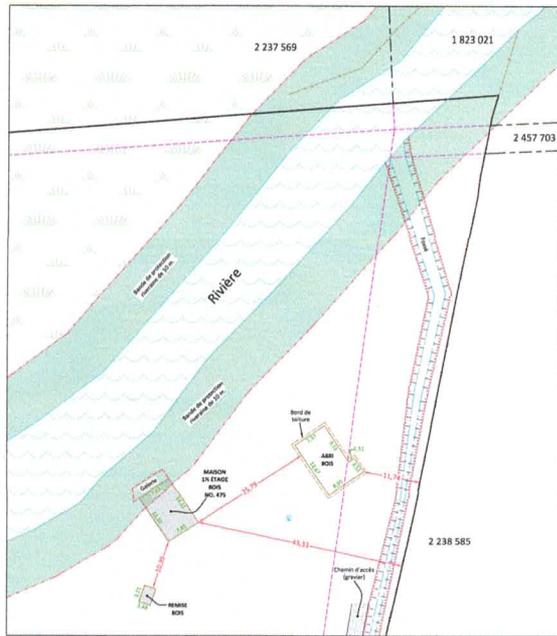
23.2. Toutes vérifications faites, l'implantation de la maison, de la remise, de l'abri et de la grange est, selon mon opinion, conforme à la réglementation municipale actuellement en vigueur en ce qui concerne leurs positions à l'intérieur des limites de terrain.

Néanmoins, tel que mentionné au paragraphe 7.1, seule une opération de bornage pourrait fixer la limite Est et confirmer ou infirmer la conformité de l'implantation de l'abri par rapport à la réglementation municipale présentement en vigueur.

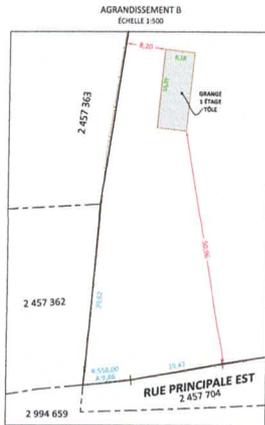
Fait et préparé à Granby, le 16 juin 2020 sous le numéro 56 de mon répertoire.

**Jérémie Houle-Williams**  
**ARPENTEUR-GÉOMÈTRE**





AGRANDISSEMENT A  
ECHELLE 1:900



AGRANDISSEMENT B  
ECHELLE 1:900



- NOTES
- 1) Toutes les distances des bâtiments aux limites de propriété ont été prises au centimètre.
  - 2) Limit des lieux les 5, 12 et 13 mai ainsi que les 5 et 11 juin de l'année 2020.
  - 3) Ce plan, ainsi que le rapport d'accompagnement, font partie intégrante du présent certificat de localisation.
  - 4) Ce document a été préparé pour des fins de vente et/ou d'obtention d'un prêt hypothécaire et ne doit pas être utilisé à d'autres fins, et/ou inversement, sans l'approbation écrite du géomètre.
  - 5) Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (M).
  - 6) La position des bornes horizontales provient des données de Caradé Blomard. Les données de bornes ont été vérifiées en juin 2019 et du plan de zonage de la municipalité de Sainte-Anne-de-la-Rochelle.
  - 7) Répertoire: M. Séverin Yves.
  - 8) Propriétaires: M. Jean-François Gagnon et Mme. Chloé Normandin.

- Légende
- Topogéométrie
  - Hydrographie
  - Hauteurs
  - Bord de berge
  - Cours d'eau
  - Neuf de terre
  - Quai de pierre
  - Milieu benthique
  - Limite de lot
  - Limite de lot proposée
  - Unité de Cell. du Québec (discontinuité)

CERTIFICAT DE LOCALISATION	
LOT(S): 2 238 586	
CADASTRE: CADASTRE DU QUÉBEC	CORRIGÉ CONFORMÉ À L'ORIGINAL COMMENTÉ EN ROUGE CLIGNOTANT
MUNICIPALITÉ: SAINTE-ANNE-DE-LA-ROCHELLE	
CIRCOSCRIPTION FONCIÈRE: SHEFFORD	
ÉCHELLE: 1:2500	RÉFÉRENCE: 46-545
PLAN: S200411261	

**migué**  
FOURNIER

COWANSVILLE GRANBY  
BUREAU D'INGÉNIEUR GÉOMÈTRE

438 Rue Principale, Granby, (Q.C.) J2G 2W8  
TEL: (431) 375-0288 jeremie@miguefournier.ca  
Web: www.miguefournier.ca

Signal à Granby, le 14 juin 2020

JÉRÉMIE HOULE-WILLIAMS  
INGÉNIEUR GÉOMÈTRE  
M.N.B.T.E. 58

# CPTAQ

## Vue aérienne

Adresse :  
475, rue Principale Est  
Sainte-Anne-de-la-Rochelle  
(QC) JOE 2B0

Lot:  
2 238 586



### 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/)

# Milieu Humide

Adresse :  
475, rue Principale Est  
Sainte-Anne-de-la-Rochelle  
(QC) J0E 2B0

Lot :  
2 238 586



## 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://www.canards.ca/endroits/quebec/cartographie-detaillee-des-milieus-humides-du-quebec/>

Banque cadastrale officielle en date du : 1 octobre 2024

