



CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE COMPTON

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Rapport

Je, soussigné, Gilbert Breton, arpenteur-géomètre, légalement autorisé à pratiquer comme tel dans la province de Québec, par les présentes, certifie que 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 relevé terrain, les recherches au bureau de la publicité des droits, l'analyse foncière et la mise en plan nécessaires afin d'être en mesure d'exprimer mon opinion sur la condition et la situation actuelle du biens-fonds ci-après décrit.

De plus dans le cadre de la préparation de ce certificat de localisation, 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 premier alinéas de l'article 9 du Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation, à savoir :

1. Mandat

À la demande de [REDACTED], j'ai procédé le 17 novembre 2025 aux recherches et le 5 novembre 2025 au relevé terrain faisant l'objet du

Ce certificat de localisation ne représente qu'une partie de la propriété de [REDACTED] soit celle permettant de visualiser et de connaître la position du bâtiment principal et du bâtiment accessoire sur cette propriété, notamment pour des fins de vente et de financement hypothécaire de la propriété.

Cette partie de la propriété de [REDACTED] faisant l'objet du présent certificat de localisation, est une **partie du lot 4 773 571 du cadastre du Québec** d'une superficie de 8 697,2 mètres carrés, adjacente à la Route 214. Notons qu'aucun arpentage n'a été effectué sur l'ensemble de la propriété, soit la totalité du lot 4 773 571 du cadastre officiel du Québec.

Il serait opportun de mentionner que ce certificat de localisation n'a pas pour but de morceler la propriété de [REDACTED]

2. Description actualisée de la partie du lot faisant l'objet du présent certificat de localisation

a) Ce certificat porte sur l'immeuble désigné comme étant une partie **lot 4 773 571 du cadastre officiel du Québec**, municipalité de Bury et circonscription foncière de Compton.

b) Selon nos mesurages, la description actualisée de cette partie du lot 4 773 571 est décrite et bornée comme suit:

vers le Nord-Est : par une autre partie du lot 4 773 571;

vers le Sud-Est : par une autre partie du lot 4 773 571;

vers le Sud-Ouest : par le lot 4 774 849;

vers le Nord-Ouest : par le lot 4 774 407 (Route 214);

mesurant:

117,96 mètres vers le Nord-Est;

70,00 mètres vers le Sud-Est;

130,00 mètres vers le Sud-Ouest;

47,35 mètres et 23,69 mètres vers le Nord-Ouest;

contenant: une superficie de 8 697,2 mètres carrés.

c) Le lot **4 773 571 du cadastre du Québec**, a été déposé au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Compton, le 24 avril 2013, remplaçant par la rénovation cadastrale, une partie du lot 55 du rang Victoria du cadastre du Canton de Bury.

Le lot 55 du rang Victoria du cadastre du Canton de Bury a été déposé au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Compton, le 23 août 1897.

3. Titres (droit de propriété)

Selon les recherches effectuées au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Compton, [REDACTED] est propriétaire du lot 4 773 571 du cadastre du Québec, en vertu d'un acte publié le **14 juillet 2017, sous le numéro 23 240 105**.

4. Concordance entre les titres, le cadastre et l'occupation

Il y a concordance entre les titres et le cadastre pour cette **partie du lot 4 773 571 du cadastre du Québec, faisant l'objet du présent certificat de localisation**.

Par ailleurs, en ce qui concerne l'occupation, nous constatons que le fossé situé au Sud de la propriété est tel que représenté sur le plan ci-joint, et ne concorde pas exactement à la limite cadastrale du lot. En effet, le fossé chevauche la limite cadastrale de 2,60 mètres sur le lot 4 774 849 du cadastre du Québec et de 4,81 mètres sur le lot 4 773 571 du cadastre du Québec.

Nous constatons l'entrée de gravier qui donne accès à la route 214, se prolonge vers le Sud-Est et vers le fond de la terre. Nous constatons également que le passage de gravier localisé à l'arrière du lac artificiel chevauche la ligne de division séparant les lots 4 773 571 et 4 774 849 du cadastre du Québec.

5. Bâtisse (s)

Une maison d'un étage, à parement de maçonnerie et de bois d'ingénierie, portant le numéro **932, Route 214, dans la municipalité de Bury**, ainsi qu'un bâtiment accessoire à parement de tôle, sont actuellement érigés sur la partie

6. Apparence d'empiétement (s)

Pour cette partie du lot **4 773 571 du cadastre du Québec** faisant l'objet du présent certificat de localisation, aucun empiétement ne semble exercé ou souffert.

Toutefois, en considérant la situation de non-concordance du fossé par rapport aux limites cadastrales et mentionnée à l'item 4, il y a apparence d'empiétement par occupation, et nous constatons qu'il pourrait y avoir un empiétement exercé ou souffert.

D'autre part, nous constatons que le passage de gravier localisé à l'arrière du lac artificiel chevauche la ligne de division séparant les lots 4 773 571 et 4 774 849 du cadastre du Québec, et donne lieu à une apparence d'empiétement sur le lot 4 774 849 du cadastre du Québec.

Aucun autre empiétement ne semble exercé ou souffert à l'exception des fils aériens des services publics desservant la propriété.

Les lignes de distribution électriques et les fils électriques connectés aux maisons sont sujets à des normes de dégagement par rapport aux maisons, aux garages, aux remises, aux piscines et aux dépendances. Un expert d'Hydro-Québec est en mesure de confirmer le respect du dégagement des fils.

La position de toutes constructions enfouies telles que l'empattement des fondations, conduites et fils souterrains, conduites souterraines d'aqueduc, d'égout, électriques, téléphoniques, champ d'épuration, fosse septique ou autres n'a pas été vérifiée.

7. Ouvertures et vues

Les ouvertures et les vues de la propriété concernée, de même que celles des propriétés adjacentes pouvant affecter les droits du lot, répondent aux articles 993 à 996 du Code civil du Québec.

8. Mitoyenneté

9. Servitude (s) publiée (s)

Selon les recherches effectuées au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Compton, nous constatons qu'il n'existe aucune servitude publiée comme tel à l'index des immeubles de l'actuel lot 4 773 571 du cadastre du Québec.

Toutefois, à l'index des immeubles du lot originaire 55 du rang Victoria du cadastre du Canton de Bury, nous constatons dans les actes antérieurs, les servitudes suivantes;

Une servitude réelle à perpétuité, étant le droit de placer, construire, entretenir, inspecter, maintenir et faire fonctionner des lignes souterraines de téléphone, de télégraphe et de télécommunication et accessoires, sur une partie du lot 55 du rang Victoria, du cadastre du canton de Bury, en faveur de la Compagnie de téléphone Bell du Canada, avec le droit de passage et le droit d'émonder 15' chaque côté et le droit de dévier 15' chaque côté du parcours, a été publiée le **4 février 1961, sous le numéro 75 257**. Pour plus de détails, se référer à l'acte.

Aucune servitude apparente n'affecte cette propriété à l'exception des fils aériens des services publics la desservant et de l'apparence d'empiétement mentionnée à l'item 6.

10. Expropriation et Réserve

Il n'existe aucune expropriation ou réserve pour fins publiques (homologation) sur cette propriété, depuis son acquisition par le propriétaire actuel.

11. Règlement municipal de zonage

a) Bâtiment principal

Selon l'actuel plan de zonage, le lot 4 773 571 du cadastre du Québec est situé dans la zone RUR-17.

d) Zone à risque

Sauf en ce qui concerne une rive potentielle de 10 mètres mentionnée à l’item 11-e, cette propriété n’est pas située à l’intérieur d’une zone de protection, d’une zone d’inondation et d’une zone à risque établie par ledit règlement municipal de zonage.

e) En rapport avec les activités dans les milieux humides, hydriques et sensibles

Selon l’actuel plan de zonage, cette **partie du lot 4 773 571 du cadastre du Québec** faisant l’objet du présent certificat de localisation n’est pas située à l’intérieur d’une rive 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 édictée par le décret no. 1980-87 du 22 décembre 1987, modifiée par le décret no. 1010-91 du 17 juillet 1991 et remplacée par le décret no. 10396 du 24 janvier 1996 et ses modifications subséquentes.

Selon des informations recueillies auprès du service d’urbanisme de la municipalité de Bury, nous constatons qu’il n’y a pas de cours d’eau qui a été répertorié sur cette partie du lot du 4 773 571 du cadastre du Québec montré au plan de zonage.

Toutefois, lors de nos mesurages effectués sur les lieux le 5 novembre 2025, nous avons constaté la présence d’un lit d’écoulement potentiel dans le fossé situé le long de la limite Sud-Ouest du 4 773 571 du cadastre du Québec, et la présence d’un autre lit d’écoulement potentiel dans le fossé qui relie le lac artificiel pour ensuite se prolonger vers le Nord-Est sur le Nord-Est du lot. Il pourrait y avoir une rive potentielle.

Les données LIDAR du Ministère des Ressources naturelles et des Forêts via le portail Forêt ouverte, nous indiquent un lit d’écoulement potentiel de type “intermittant zone de transition” situé à la sortie du lac artificiel et qui se prolonge vers le Nord-Est sur le lot.

Le lit d’écoulement potentiel pourrait être un cours d’eau au sens de la réglementation municipale et cette partie du lot du 4 773 571 du cadastre du Québec pourrait être situé à l’intérieur d’une rive établie en vertu du Règlement

Le propriétaire du lot 4 773 571 du cadastre du Québec pourrait si nécessaire, effectuer une caractérisation par un expert des cours d'eau reconnu par la Loi, tel un biologiste, afin de valider si le lit d'écoulement constitue un cours d'eau au sens de la réglementation municipale.

Par ailleurs, selon les données cartographiques du Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les Changements Climatiques (MELCC) et Canards Illimités Canada (CIC), il y aurait un milieu humide potentiel (marécage) répertorié sur la partie centrale du lot **4 773 571 du cadastre du Québec**.

f) **Zone inondable en rapport avec le règlement municipal de zonage**

La partie du lot **4 773 571 du cadastre du Québec** faisant l'objet du présent certificat de localisation n'est pas situé à l'intérieur d'une zone d'inondation établie par le règlement municipal de zonage.

12. **Zonage particulier**

a) **Zone inondable en rapport avec la convention Canada / Québec**

La partie du lot **4 773 571 du cadastre du Québec** faisant l'objet du présent certificat de localisation n'est pas située dans une zone à risque 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.

13. **Lois particulières**

a) **Protection du territoire et des activités agricoles**

Cette propriété **est incluse** dans le territoire protégé pour fin agricole en vertu de la Loi sur la Protection du Territoire Agricole (L.R.Q., c. P-41.1).

b) **Loi sur le patrimoine culturel**

Il n'existe aucun avis publié à l'index aux immeubles déclarant ce bien-fonds

c) Loi sur le tribunal Administratif du logement

L'immeuble faisant l'objet du présent certificat de localisation ne présente aucun élément apparent d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la Loi sur le Tribunal Administratif du Logement (R.L.R.Q., c. T-15.01).

d) Loi sur l'aéronautique

Cette propriété n'est pas située à l'intérieur d'une zone aéroportuaire, établie par un règlement adopté sous l'autorité de la Loi sur l'aéronautique (L.R.C., c.A-2).

e) Loi sur Hydro-Québec

Cette propriété pourrait être sujette aux droits potentiels d'Hydro-Québec d'occuper une partie de celle-ci 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 Régie de l'énergie.

14. Bornage

La limite Sud-Ouest du lot 4 773 571 du cadastre du Québec a été établie par procès-verbal de bornage, publié le 1^{er} décembre 1953, sous le numéro 67 372.

15. Système de mesure

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

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.

Le tout tel que montré sur le plan ci-joint préparé par l'arpenteur-géomètre

Ce rapport et ledit plan l'accompagnant sont parties intégrantes du présent certificat de localisation.

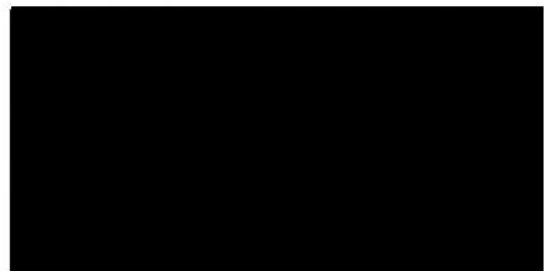
Ce certificat de localisation a été préparé pour des fins de vente et de financement et il ne devra pas être utilisé ou invoqué pour d'autres buts sans l'autorisation écrite du soussigné.

Signé à Sherbrooke, le 18 novembre 2025.

A black rectangular box redacting the signature of Gilbert Breton. A blue ink signature is visible above the box.

Gilbert Breton
arpenteur-géomètre

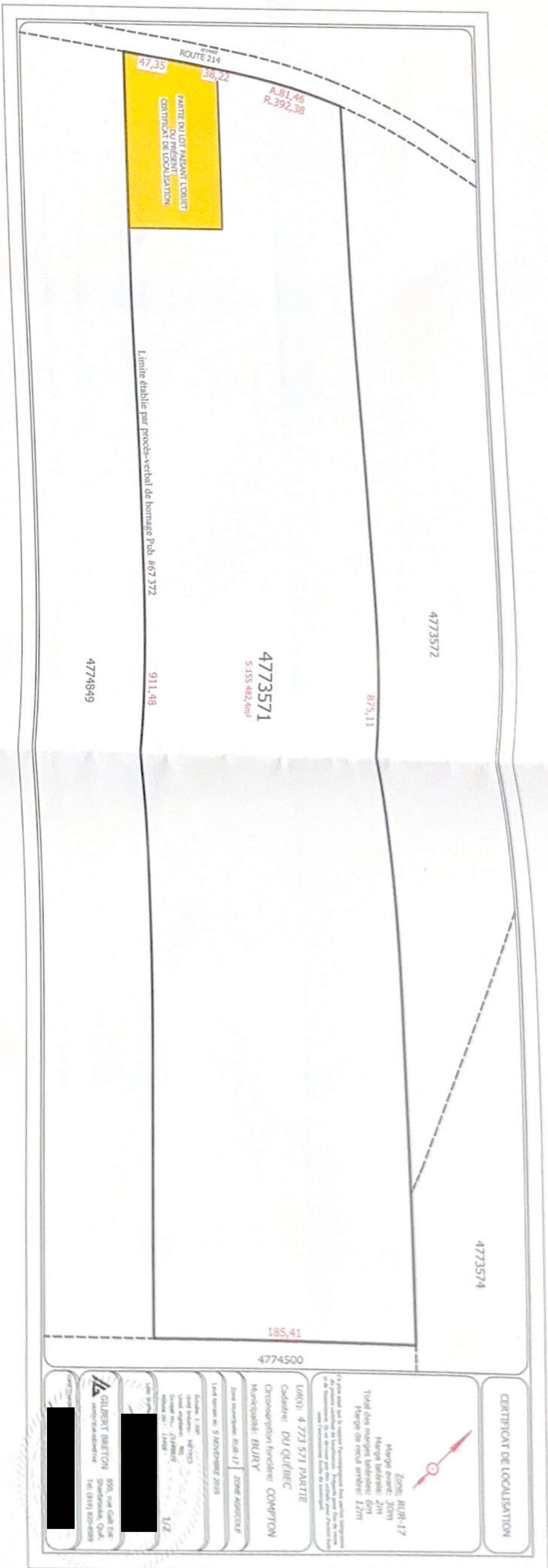
Dossier: 21349825
minutes: 13498

A large black rectangular box redacting the content of the document, likely the plan or map mentioned in the text.

Ce plan ainsi que le rapport l'accompagnant font parties intégrantes du présent certificat de localisation. Préparés pour fins de vente et de financement, ils ne devront pas être utilisés pour d'autres buts sans l'autorisation écrite du sousigné.

COPIE CONFORME À L'ORIG.





CERTIFICAT DE LOCALISATION



Zone: RUR-17
Marge avant: 20m
Marge latérale: 2m
Total des marges latérales: 6m
Marge de recul arrière: 12m

Lot(s): 4 773 571 PARTIE
Cadastre: DU QUÉBEC
Description foncière: COMPTON
Municipalité: BURY

Zone cadastrale: RUR-17 | ZONE AGRI-COÛTE
Lot(s) sur lequel se trouve le bien: 9 MOYENNE 2018

Surface: 1,300 m²
Unité cadastrale: m²
Unité fiscale: m²
Superficie: 21489,6 m²
Superficie: 1,449 ha

Lot(s) sur lequel se trouve le bien: 9 MOYENNE 2018
Surface: 1,300 m²
Unité cadastrale: m²
Unité fiscale: m²
Superficie: 21489,6 m²
Superficie: 1,449 ha

GILBERT BAILLON 850, rue Galt Est
Sherbrooke, Qué.
438-22-2222 Tél. (819) 820-8500