

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE D'ARTHABASKA

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Concernant le lot 4 478 800 et une partie du lot 5 428 845 du cadastre du Québec. Circonscription foncière d'Arthabaska. Municipalité de la paroisse Saint-Rosaire.

Je, soussigné, Charles Tousignant, arpenteur-géomètre, dûment qualifié pour exercer ma profession, 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 :

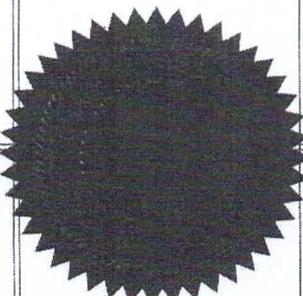
A) Le 1^{er} et le 8 octobre 2021, à la requête de Monsieur [redacted], j'ai effectué certaines opérations d'arpentage et de localisation du lot 4 478 800 et d'une partie du lot 5 428 845 du cadastre du Québec. Circonscription foncière d'Arthabaska. Municipalité de la paroisse Saint-Rosaire.

B) J'ai fait l'examen des titres et autres documents pouvant affecter d'une manière quelconque ladite propriété, notamment les dispositions du Code civil concernant les servitudes ainsi que les lois statutaires qui imposent des contraintes à la propriété et des règlements qui en découlent et j'ai constaté que :

1. **TITRE DE PROPRIÉTÉ :**

Les recherches au bureau de la publicité des droits en rapport avec cette propriété ont été effectuées le 11 novembre 2021. Ainsi, à cette date, les propriétaires seraient

[redacted] pour l'avoir acquise de [redacted] en vertu d'un acte de vente passé devant Me Kim Boucher, notaire, le 12 juillet 2021 inscrit au registre foncier du bureau de la publicité des droits d'Arthabaska, le 12 juillet 2021, sous le numéro 26 498 560.



2. DESCRIPTION DE L'EMPLACEMENT :

La description de la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation est la suivante :

1- LOT 4 478 800

Bornée :

Vers le nord par le chemin du 8^e Rang (4 479 204),
vers l'est et le nord-est par le lot 4 478 801,
vers le nord-est, le sud et le sud-ouest par une partie du lot
5 482 845 (ci-dessous décrite),
vers l'ouest par les lots 4 478 795 et 4 478 784.

Mesurant :

Successivement ; 23,42 mètres et 21,88 mètres vers le nord,
67,35 mètres vers l'est,
57,35 mètres vers le nord-est,
30,01 mètres vers le sud,
66,99 mètres vers le sud-ouest,
79,04 mètres vers l'ouest.

Contenant en superficie 6 000,7 mètres carrés.

2- LOT 5 428 845 PARTIE

Bornée :

Vers le nord par le lot 4 478 800 (ci-dessus décrit), le lot
4 478 801 et le chemin du 8^e Rang (4 793 549),
vers l'est par le lot 4 477 361,
vers le sud par une partie du lot 5 428 845,
vers le sud-ouest par le lot 4 478 800 (ci-dessus décrit),
vers l'ouest par les lots 5 428 844, 4 478 795 et 4 478 801,
vers le nord-est par le lot 4 478 800 (ci-dessus décrit).

Mesurant :

Respectivement ; 30,01 mètres, 43,81 mètres et 53,44 mètres
vers le nord,
179,23 mètres vers l'est,
123,26 mètres vers le sud,
42,52 mètres vers le sud-ouest,
respectivement ; 57,33 mètres et 80,82 mètres vers l'ouest,
66,99 mètres vers le nord-est.

Contenant en superficie 11 026,3 mètres carrés.

3. CADASTRE :

Le lot 5 428 845 a été déposé aux archives du Ministère de l'Énergie et des Ressources Naturelles du Québec le 8 janvier 2014 et fut mis en vigueur le 13 janvier 2014.

Le lot 5 428 845 remplace une partie du lot 4 477 360 du cadastre du Québec.

Les lots 4 477 360 et 4 478 800 ont été déposés aux archives du Ministère de l'Énergie et des Ressources Naturelles du Québec le 1^{er} août 2012 et furent mis en vigueur le 6 août 2012.

Le lot 4 477 360 remplace une partie du lot 486 du cadastre du canton de Bulstrode.

Le lot 4 478 800 remplace le lot 486-5 du cadastre du canton de Bulstrode.

Le lot 486-5 subdivise une partie du lot 486 du cadastre du canton de Bulstrode.

Le lot 486 a été déposé aux archives du Ministère de l'Énergie et des Ressources Naturelles du Québec le 4 mai 1880 et fut mis en vigueur le 25 juin 1886.

4. CONCORDANCE ENTRE L'OCCUPATION, LES TITRES ET LE CADASTRE :

Après avoir fait l'analyse de l'ensemble de l'occupation dans le secteur, j'ai constaté que le côté ouest du lot 4 478 800 mesure 79,04 mètres comme spécifié lors du dépôt du plan de cadastre du lot 486-5, plutôt que 79,20 mètres comme spécifié au plan de cadastre rénové.

J'ai constaté que la rangée d'arbres située sur le côté ouest du lot 4 478 800 n'est pas érigée sur la limite cadastrale.

J'ai constaté que les clôtures situées sur les côtés est et nord-est du lot 4 478 800 faisant l'objet du présent certificat de localisation ne sont pas érigées sur les limites cadastrales.

Il est à noter que M. ; possèdent une plus grande étendue que celle établie par le présent certificat de localisation.

L'occupation est telle que le montre le plan ci-annexé.

5. DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS ET LOCALISATION :

Un chalet, de un étage, de type unifamilial isolé, avec parement extérieur en fibre de bois, portant le numéro civique 72 du chemin du 8^e Rang, ainsi qu'un garage, de un étage, avec parement extérieur en tôle, une écurie, de un étage, avec parement extérieur fibre de bois et bois, un bâtiment accessoire, de un étage, avec parement extérieur en fibre de bois, une remise «A», de un étage, avec parement extérieur en fibre de bois et une remise «B», de un étage, avec parement extérieur en bardeaux d'asphalte et quatre abris sont actuellement érigés sur ledit emplacement. Les mesures des bâtiments sis sur cette propriété sont telles que le montre le plan ci-annexé.

6. CONDITION ACTUELLE DE L'IMMEUBLE EN RAPPORT AVEC LES LOIS ET RÉGLEMENTS QUI PEUVENT L'AFPECTER :

6.1 RÉGLEMENTS DE CONSTRUCTION ET DE ZONAGE

6.1.1 Zone :

La présente propriété est située à l'intérieur de la zone A-2.

Le chalet et la remise «A» sont conformes au règlement de zonage actuel de la municipalité de la paroisse Saint-Rosaire concernant les marges de recul et le type de bâtiment. Cependant, ils ne respectent l'article 12.1.1 puisqu'ils se trouvent entièrement ou en partie dans la rive (bande de protection riveraine).

L'implantation du garage, de l'écurie, du bâtiment accessoire et des abris 1, 2 et 4 est conforme au règlement de zonage actuel de la municipalité de la paroisse Saint-Rosaire.

La remise «B» et l'abri «3» ne sont pas conformes au règlement de zonage actuel de la municipalité de la paroisse Saint-Rosaire, car ils empiètent sur les limites des lots entre les lots 4 478 800, 4 478 801 et 5 428 845, alors que la distance permise est de 1,50 mètres.

Le nombre de bâtiments accessoires permis sur le lot 4 478 800 est de un garage isolé et une remise. Puisqu'il y a deux remises et un bâtiment accessoire en plus du garage, le nombre de bâtiments accessoires est dépassé.

Cet article ne s'applique pas au lot 5 428 845 puisque les bâtiments accessoires sont utilisés à des fins agricoles.

6.1.2 Aire de protection :

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'arrondissement historique, n'apparaît au règlement de zonage.

6.1.3 Bande de protection riveraine :

Il existe une bande de protection riveraine.

6.1.4 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.

6.2 LOI SUR LE PATRIMOINE CULTUREL

Selon le registre foncier, le bien-fonds ci-haut désigné ne serait pas classé comme bien culturel et ne serait pas situé dans l'aire de protection d'un bien culturel classé en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel, (L.R.Q., c. B-4) et du règlement municipal de zonage.

6.3 AVIS D'EXPROPRIATION ET RÉSERVES POUR FINS PUBLIQUES

Il n'existe aucun avis d'expropriation, ni aucune réserve pour fins publiques inscrit contre cet immeuble.

6.4 LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES

Cette propriété est située dans une aire de protection du territoire agricole. Par contre, elle semble bénéficier de droits acquis. (L.R.Q.,c. P-41-1).

6.5 ENSEMBLE IMMOBILIER

L'immeuble ne présente pas d'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).

6.6 ZONAGE AÉROPORTUAIRE

Le bien-fonds n'est pas situé à l'intérieur de la zone aéroportuaire.

6.7 ZONE D'INONDATION CARTOGRAPHIÉE

Le bien-fonds n'est pas situé en partie 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, signée en 1976 et ses modifications subséquentes.

7. CHARGES, SERVITUDES ET AUTRES CONSTATATIONS :

Il existe quatre servitudes de passage en faveur des lots 4 478 773, 4 478 784 et 4 478 795 sur un chemin privé permettant de communiquer du chemin privé au chemin public contre une partie du lot 5 428 845 ne faisant pas l'objet du présent certificat de localisation. Ces droits de passages sont inscrits au registre foncier du bureau de la publicité des droits d'Arthabaska, sous les numéros 141 493, 141 494, 143 608 et 183 534. Ces servitudes se trouvent sur la partie qui n'est pas visée par le présent certificat de localisation.

Il existe une servitude en faveur de «Hydro-Québec» contre une partie des lots 4 478 800 et 5 428 845 inscrite au registre foncier du bureau de la publicité des droits d'Arthabaska, sous le numéro 255 141. (Voir le plan)

Il existe une servitude de puisage d'eau et d'aqueduc contre le lot 4 478 800 en faveur du lot 4 478 801 inscrite au registre foncier du bureau de la publicité des droits d'Arthabaska, sous le numéro 352 404.

J'ai constaté la présence d'une ligne de transmission électrique et téléphonique traversant la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation. Celle-ci est régularisée par la servitude inscrite au registre foncier du bureau de la publicité des droits d'Arthabaska, sous le numéro 255 141. (Voir le plan)

J'ai constaté que la remise «A» et le puits empiètent dans la bande de protection riveraine du lac et le chalet empiète partiellement dans la bande de protection riveraine du lac.

J'ai constaté que la remise «B», son abri et l'abri «3» empiètent sur les limites entre les lots 4 478 800, 4 478 801 et 5 428 845. (Voir le plan)

Selon le registre foncier, aucune des limites du bien-fonds n'a fait l'objet d'un bornage.

Dépendamment de l'appartenance de la rangée d'arbres et des clôtures situées près des limites est et nord-est, il y a apparence d'empiètement exercé et/ou souffert par cette rangée d'arbres et ces clôtures.

La cour en gravier entre les lots 4 478 800 et 4 478 801 semble utilisée de façon mitoyenne.

Les murs de cette bâtisse ne sont pas mitoyens.

Il n'y a pas d'ouverture à des distances inférieures à 1,50 mètre des lignes latérales et arrière de la part de la ou des constructions érigées sur cet emplacement et également de la part des constructions érigées sur les lots adjacents.

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

Le présent certificat de localisation est un document comportant un rapport accompagné d'un plan dans lequel l'arpenteur-géomètre soussigné exprime son opinion sur la situation et la condition actuelles du bien-fonds ci-haut décrit par rapport aux titres de propriété, au cadastre, à l'occupation ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter. Préparé aux fins de vente, ce document pourra également servir pour l'acheteur et/ou l'institution financière, notamment pour financement hypothécaire.

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.

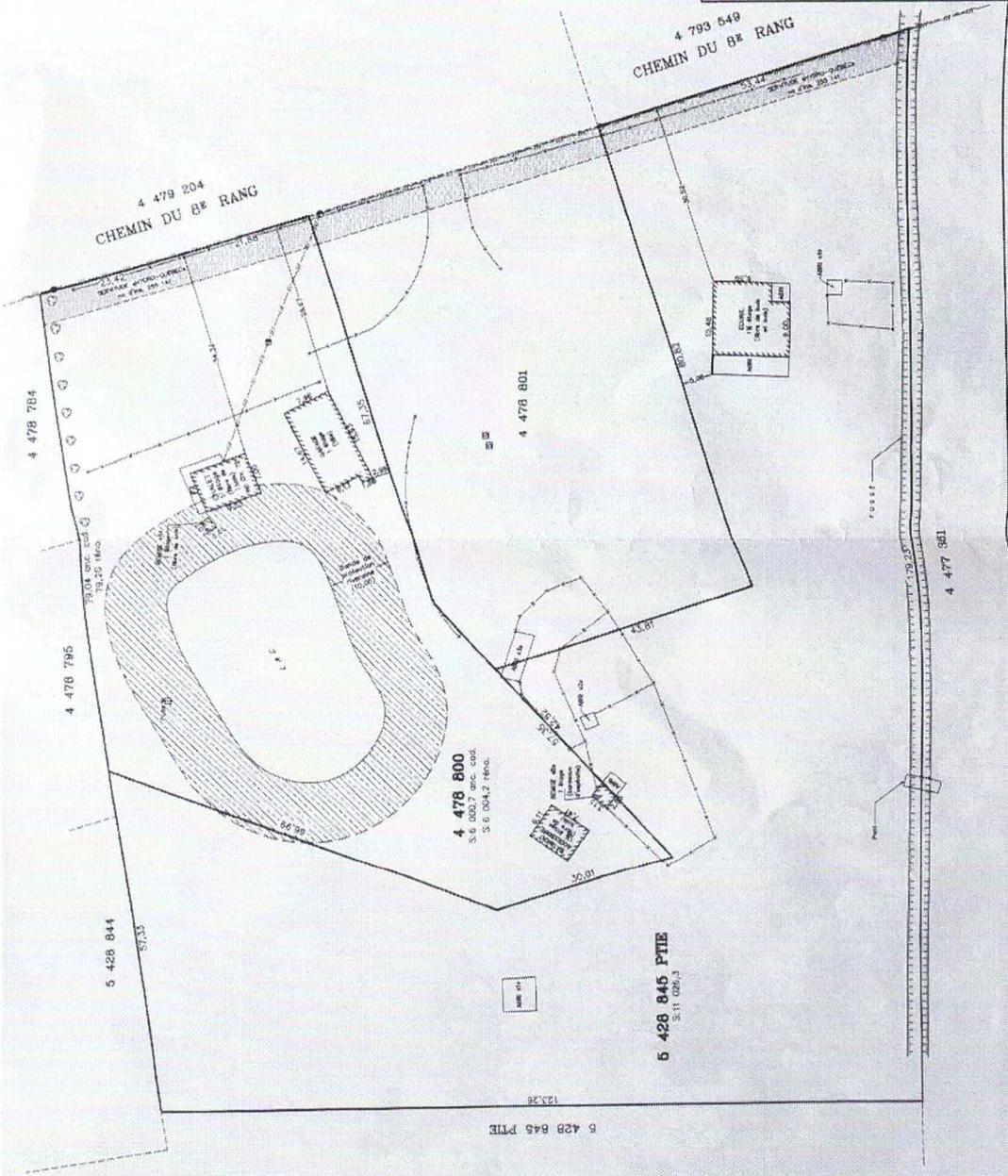
Ce rapport et ledit plan l'accompagnant font partie intégrante du présent certificat de localisation.

Préparé à Victoriaville ce seizième jour du mois de novembre deux mille vingt et un, sous le numéro (177) de mes minutes.

PAR: Charles Tousignant
CHARLES TOUSIGNANT
arpenteur-géomètre

VRAIE COPIE DE L'ORIGINAL Le 19/11/2021

PAR Charles Tousignant
arpenteur-géomètre



DATE DE LEVÉ : 1er octobre et 8 octobre 2021
 N.B. : Ce plan, ainsi que le rapport l'accompagnant, sont portés intégrés au présent certificat de localisation. Prépa-
 ré pour être pris en compte et d'obtenir de plein hypothécaire.
 N.B. : Toutes les dimensions des structures aux limites de propriétés ont été prises au redressement.
 N.B. : Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (3). On doit utiliser l'équivalence (1 pi. = 0.3048 m) pour
 convertir au système de mesure métrique.

CHARLES TOUSIGNANT
 arpenteur-géomètre

305, rue Notre-Dame Est
 25P 446 (813) 752-3228

VICTORIAVILLE, le 15 novembre 2021
 PAR : *Charles Tousignant*
 CHARLES TOUSIGNANT
 ARPEUTEUR-GÉOMÈTRE

Je confirme à l'origine
Charles Tousignant
 ARPEUTEUR-GÉOMÈTRE

Enoncé de l'art. 1472.2.1

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Lot(s) : 4 478 800 et une partie du lot 5 428 845
 Cadastre : Du Québec
 Circonscription foncière : Arthabaska
 Muni-cipalité : P.
 Propriétaire(s) :

Échelle : 1:500 CAD : 11503-c Minute : 177