

**CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT JUDICIAIRE DE QUÉBEC**

**CERTIFICAT DE LOCALISATION**

LOT : 3 815 314  
CADASTRE : du Québec  
CIRC. FONCIÈRE : Montmorency  
MRC : La Côte-de-Beaupré  
MUNICIPALITÉ : Paroisse de Saint-Joachim  
**Propriétaire(s) :** Hélène Harnois

**RAPPORT**

DOSSIER : 24508  
MINUTE : 1445

**1. MANDAT**

Le quatorzième jour du mois de novembre de l'an deux mille quinze (14 novembre 2015), à la demande de Sophie Harnois, j'ai effectué certaines opérations d'arpentage et de localisation sur l'immeuble situé au numéro civique 769, chemin du Cap-Tourmente.

Les recherches au registre foncier du Québec en rapport avec cet immeuble ont été effectuées le 14 décembre 2015.

**2. DROIT DE PROPRIÉTÉ**

**2.1 TITRE DE PROPRIÉTÉ**

Hélène Harnois est propriétaire de cet immeuble pour l'avoir acquis en vertu de l'acte suivant :

- Acte de vente de Sophie Harnois en faveur de Hélène Harnois, passé devant Me Sylvie Baillargeon, notaire, le 30 juin 2015, et publié au bureau de la publicité des droits de Montmorency le 2 juillet 2015, sous le numéro 21 666 829.

**2.2 HISTORIQUE CADASTRAL**

Le lot 3 815 314 du cadastre du Québec a été mis en vigueur au bureau de la publicité des droits de Montmorency le 20 mai 2014, selon la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (L.R.Q., chapitre R-3.1). Ce lot remplace les lots 58-1 et 58-5 du cadastre de la Paroisse de Saint-Joachim.

Le lot 58-5 du cadastre de la Paroisse de Saint-Joachim a été mis en vigueur au bureau de la publicité des droits de Montmorency le 6 avril 1971.

Le lot 58-1 du cadastre de la Paroisse de Saint-Joachim a été mis en vigueur au bureau de la publicité des droits de Montmorency le 29 novembre 1969.

Le cadastre de la Paroisse de Saint-Joachim a été mis en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 1879, créant ainsi le lot 58.

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

L'immeuble, propriété de Hélène Harnois, étant le lot 3 815 314 du cadastre du Québec, se décrit consécutivement comme suit :

Un terrain de forme irrégulière, borné vers l'Est, par le lot 3 815 344, mesurant le long de cette limite 213,51 mètres; vers l'Est, le Sud-Est et l'Est, par le lot 3 815 219, mesurant successivement le long de ces limites 113,05 mètres, 23,77 mètres le long d'un arc de cercle de 44,03 mètres de rayon, 28,39 mètres, 11,52 mètres le long d'un arc de cercle de 14,23 mètres de rayon et 48,59 mètres; vers le Sud, par le lot 3 815 526, étant le chemin du Cap-Tourmente, mesurant le long de cette limite 15,35 mètres; vers l'Ouest, par le lot 3 815 308, mesurant le long de cette limite 46,77 mètres; vers l'Ouest, le Nord-Ouest, l'Ouest, le Sud, l'Ouest et le Nord, par le lot 3 815 313, mesurant successivement le long de ces limites 23,85 mètres le long d'un arc de cercle de 29,47 mètres de rayon, 28,23 mètres, 15,48 mètres le long d'un arc de cercle de 28,79 mètres de rayon, 111,25 mètres, 20,40 mètres, 211,42 mètres et 67,52 mètres; contenant en superficie 14 108,2 mètres carrés.

Cette propriété est indiquée sur le plan ci-joint par les points 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 et 1.

Superficie : 14 108,2 mètres carrés.

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

J'ai fait les constatations suivantes relativement aux éléments pouvant délimiter la propriété à l'étude :

- Une clôture se situe sur la limite Est identifiée au plan ci-joint par les points 1 et 2. Également, un fossé localisé sur le lot 3 815 344 longe cette limite;
- Des bornes identifient la limite séparant la propriété à l'étude du lot 3 815 219;
- Un fossé, localisé sur le lot 3 815 308 longe la limite Ouest identifiée au plan ci-joint par les points 8 et 9;
- Un fossé se situe sur la limite Nord identifiée par les points 15 et 1.

Le lot 3 815 314 du cadastre du Québec précise les mesures cadastrales des lots 58-1 et 58-5 du cadastre de la Paroisse de Saint-Joachim. Les dimensions de la présente propriété sont maintenant définies par ce lot et l'article 19.2 de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (L.R.Q., chapitre R-3.1), vient donner une force prépondérante aux données de celui-ci. Donc la description technique indiquée à l'item 2.3 ci-dessus est la vraie description de la propriété telle qu'actualisée.

Cette représentation de la propriété au cadastre du Québec concorde aux titres et à l'occupation; sous réserve des observations décrites au paragraphe 2.5.

## **2.5 EMPIÉTEMENT**

Je constate que le chemin de gravier donnant accès à la propriété empiète sur une partie du lot 3 815 313. Ce chemin excède, d'au maximum 1,80 mètre, la limite de la propriété identifiée au plan ci-joint par les points 11 et 12.

Je n'ai trouvé aucun autre empiètement exercé ou souffert affectant la propriété.

## **2.6 BORNAGE**

Il existe un procès-verbal de bornage publié au bureau de la publicité des droits de Montmorency, le 24 octobre 1968 sous le numéro 52 374, qui affecte la limite Est de la propriété identifiée au plan ci-joint par les points 1 et 2.

Un second procès-verbal de bornage a été publié au bureau de la publicité des droits de Montmorency, le 28 juin 2010 sous le numéro 17 332 440, qui affecte les limites Est et Sud-Est identifiées au plan ci-joint par les points 2, 3, 4, 5, 6 et 7.

Le tout tel que montré au plan ci-joint.

## **2.7 DROITS ACCESSOIRES AU DROIT DE PROPRIÉTÉ**

### **2.7.1 SERVITUDE(S) PUBLIÉE(S) (Fonds dominant)**

Lors de mes recherches, j'ai constaté que l'immeuble ne bénéficiait d'aucune servitude.

### **2.7.2 SERVITUDE(S) APPARENTE(S) (Fonds dominant)**

Je n'ai trouvé aucune servitude apparente en faveur de cette propriété à l'exception des fils, poteaux et autres éléments d'utilité publique la desservant.

L'immeuble pourrait être sujet aux droits potentiels d'Hydro-Québec d'occuper une partie de la propriété pour fins d'installations des circuits, poteaux et équipement nécessaires au branchement et au réseau, le tout en vertu des conditions de service d'électricité telles qu'approuvées par la décision D-2008-028 de la Régie de l'énergie.

#### 2.7.3 OUVERTURE ET VUES (Fonds dominant)

En référence aux articles 993 à 996 du code Civil du Québec, je n'ai constaté aucune irrégularité.

#### 2.8 MITOYENNETÉ

Les murs de ce bâtiment principal ne sont pas mitoyens.

### 3. CONSTRUCTIONS

#### 3.1 DESCRIPTION DES STRUCTURES, BÂTIMENTS ET DÉPENDANCES

Il existe un bâtiment sur l'immeuble objet du présent certificat.

Le bâtiment principal est une résidence unifamiliale d'un étage, dont le revêtement extérieur est fait de bardeaux de cèdre.

En apparence, il n'y a aucuns travaux de construction en cours sur le bâtiment principal.

#### 3.2 GESTION DES EAUX USÉES ET ALIMENTATION EN EAU POTABLE

La propriété est desservie par le réseau d'aqueduc de la municipalité de Paroisse de Saint-Joachim, puis est autonome en ce qui concerne la gestion des eaux usées. Le tout tel qu'indiqué sur le plan ci-joint.

### 4. LIMITATION À L'EXERCICE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

#### 4.1 LIMITATION D'ORDRE PRIVÉ

##### 4.1.1 SERVITUDE PUBLIÉE (Fonds servant)

Lors de mes recherches, j'ai constaté que cet immeuble est sujet aux servitudes suivantes :

- Une servitude d'aqueduc et d'égout en faveur de la Municipalité de Saint-Joachim, publiée au bureau de la publicité des droits de Montmorency, sous le numéro 19 947 232. L'emprise de cette servitude est localisée sur le plan ci-joint;

- Une servitude, sans localisation précise, en faveur de Quebec Power Co (Hydro-Québec), publiée au bureau de la publicité des droits de Montmorency, sous le numéro 25 098.

#### 4.1.2 SERVITUDE APPARENTE (Fonds servant)

Je n'ai trouvé aucune servitude apparente contre cette propriété à l'exception des fils, poteaux et autres éléments d'utilité publique la desservant.

L'immeuble pourrait être sujet aux droits potentiels d'Hydro-Québec d'occuper une partie de la propriété pour fins d'installations des circuits, poteaux et équipement nécessaires au branchement et au réseau, le tout en vertu des conditions de service d'électricité telles qu'approuvées par la décision D-2008-028 de la Régie de l'énergie.

#### 4.1.3 OUVERTURES ET VUES (Fonds servant)

En référence aux articles 993 à 996 du Code civil du Québec, je n'ai constaté aucune irrégularité.

### 4.2 LIMITATION D'ORDRE PUBLIC

#### 4.2.1 AVIS D'EXPROPRIATION ET RÉSERVE POUR FINS PUBLIQUES

Il n'y a pas d'avis d'expropriation ou de réserve pour fins publiques qui affecte cette propriété. (L.R.Q., c. E-24)

#### 4.2.2 LOI SUR LE PATRIMOINE CULTUREL ET RÈGLEMENT MUNICIPAL SIMILAIRE

Selon le registre foncier, aucun avis n'est publié à l'effet que cet immeuble constitue un bien patrimonial ou est situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une aire de protection ou d'un site patrimonial en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (c. P-9.002).

Aucune disposition similaire pouvant apparaître au règlement municipal de zonage n'affecte cette propriété.

#### 4.2.3 LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES

L'immeuble faisant l'objet du certificat est situé dans la zone agricole (L.R.Q., c.P. -41.1).

Cependant, cette propriété était utilisée à des fins autres que l'agriculture, soit à des fins résidentielles, lorsque les dispositions de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles lui furent rendues applicables. Ainsi, cette propriété bénéficie de droits acquis prévus aux articles 101 et 103 de ladite Loi.

Cet immeuble a également fait l'objet d'une autorisation d'aliénation à des fins d'utilisation autres que l'agriculture, soit pour l'agrandissement d'un emplacement de droits acquis résidentiels. Le tout suivant la décision de la Commission de protection du territoire agricole du Québec portant le numéro 347 221.

#### 4.2.4 BANDE DE PROTECTION RIVERAINE

Aucune bande de protection riveraine n'affecte cette propriété.

#### 4.2.5 ZONE INONDABLE

Cet immeuble n'est pas situé dans une zone à risque d'inondation en vertu des règlements municipaux.

L'immeuble n'est pas situé dans une zone à risque d'inondation cartographiée en vertu d'une Convention signée en 1976 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.

#### 4.2.6 ZONE DE PROTECTION, ZONE À RISQUE

Cet immeuble n'est pas situé à l'intérieur d'une zone de protection ou d'une zone à risque établie par le règlement municipal de zonage.

#### 4.2.7 ZONE AÉROPORTUAIRE

Le bien-fonds objet du présent certificat de localisation n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone aéroportuaire (L.R.C., c. A-2).

#### 4.2.8 ENSEMBLE IMMOBILIER

L'immeuble, objet dudit certificat de localisation, ne présente aucun des 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).

#### 4.2.9 RÈGLEMENTS D'URBANISME

Cette propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation est située dans la zone 50-A du règlement de zonage de la municipalité de Paroisse de Saint-Joachim, laquelle permet l'usage habitation de type unifamilial isolé.

Les marges d'implantation pour un bâtiment principal dans cette zone sont :

Marge de recul avant minimale :	6 mètres
Marge de recul arrière :	8 mètres
Marge de recul latérale :	3 mètres
Somme des marges de recul latérales :	10 mètres

Les marges de recul indiquées sur le plan sont mesurées à partir du revêtement extérieur des bâtiments.

La position du bâtiment principal par rapport aux limites de propriété est conforme au règlement de zonage en vigueur dans la municipalité.

## **5. GÉNÉRALITÉ**

### **5.1 PLAN**

Le plan ci-joint portant la minute 1445 du soussigné illustre l'immeuble ci-haut désigné, sa contenance et les principaux éléments qui l'occupent. Il fait partie intégrante du présent certificat de localisation.

### **5.2 SYSTÈME DE MESURES**

Les distances indiquées dans ce certificat de localisation sont en mètres, le tout tel que montré sur le plan ci-joint et portant le numéro 1445 de mes minutes.

### **5.3 UTILISATION DES DOCUMENTS**

Le présent rapport et le plan l'accompagnant doivent faire partie, selon les renseignements obtenus, de la documentation requise pour des fins de vente et financement de la propriété. Le présent certificat de localisation ne doit pas être utilisé ou invoqué pour d'autres fins sans autorisation écrite du soussigné ou du détenteur de son greffe.

#### 5.4 CERTIFICAT

Je certifie que 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 (c. A-23, r.7.1).

Je certifie que le présent rapport et le plan l'accompagnant 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.

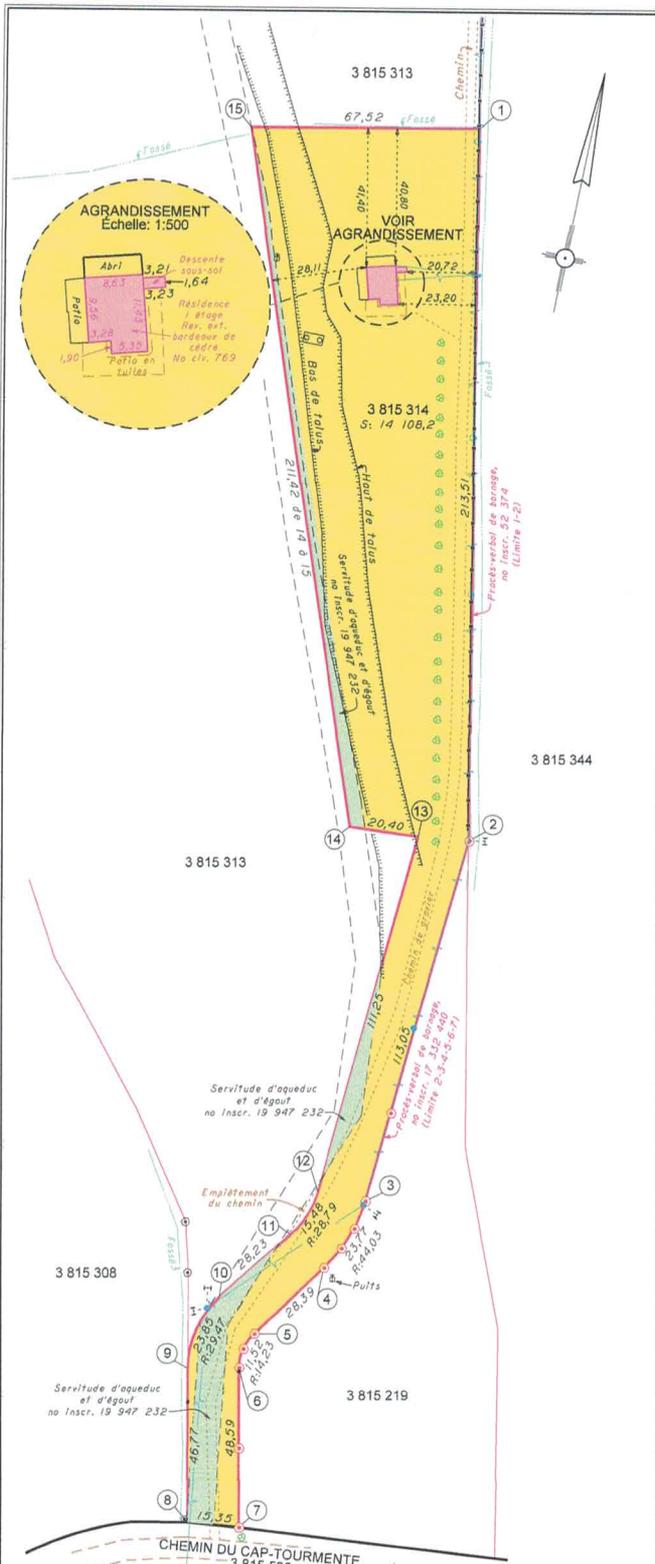
Préparé à Québec le 14 décembre 2015, sous le numéro 1445 de mes minutes.

Ecce Terra arpenteurs-géomètres SENCRL

Par:



Stéphane Lemay, a.-g.



N.B. Ce plan fait partie intégrante du certificat de localisation qui est dressé pour fins de vente et/ou d'hypothèque. Il ne doit pas être utilisé ou invoqué pour d'autres fins sans autorisation écrite du sousigné.

N.B. Les mesures et les marges de recul (dues) bâtiment(s) sont prises sur le revêtement extérieur.

N.B. Levé terrain en date du 14 novembre 2015.

N.B. Date des recherches le 14 décembre 2015.

N.B. Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (SI).

- LÉGENDE**
- Barne
  - ⊙ Repère d'arçutage
  - ⊙ Tuyau
  - ⊙ Hauban
  - Filis aériens
  - ⊙ Paleau pour filis aériens
  - Piquet
  - Arbre
  - Tuteur
  - Puits
  - ⊙ Installation sanitaire
  - ⊙ Installation sanitaire

**PLAN JOINT** : AU CERTIFICAT DE LOCALISATION

**PROPRIÉTAIRE(S)** : HÉLÈNE HARNOIS

**LOT(S)** : 3 815 314

**CADASTRE** : DU QUÉBEC

**CIRC. FONCIÈRE** : MONTMORENCY

**MUNICIPALITÉ** : PAROISSE DE SAINT-JOACHIM

**M.R.C.** : LA CÔTE-DE-BEAUPRÉ

VRAIE COPIE CERTIFIÉE  
Lieu: Québec  
Date: 22 décembre 2015  
Arpenteur-géomètre