

CERTIFICAT DE LOCALISATION

1. **MANDAT**

Le 13 mars 2020, à la demande de madame , je soussigné, Gabriel MOREAU, arpenteur-géomètre, dûment autorisé à pratiquer l'arpentage dans la province de Québec comme membre de l'Ordre des Arpenteurs-Géomètres du Québec, ai reçu le mandat de préparer le présent certificat de localisation dans lequel j'exprime mon opinion sur la situation et la condition actuelles de l'immeuble par rapport aux titres, au cadastre ainsi qu'aux lois et règlements pouvant affecter la partie Nord de la propriété.

Le 25 mars 2020, j'ai donc procédé aux recherches nécessaires au bureau de la publicité des droits afin d'y vérifier les titres, le cadastre et tout autre document pertinent; le 18 mars 2020, aux relevé et mesurage nécessaires sur le terrain me permettant de justifier mon opinion professionnelle exprimée dans le présent document.

Cette propriété est sise au numéro civique 345, route 116, dans la municipalité de la ville d'Acton Vale et est connue et désignée comme étant le lot 2 328 742 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Saint-Hyacinthe et décrite comme suit :

2. **DESCRIPTION ACTUALISÉE DE L'IMMEUBLE**

LOT 2 328 742 :

BORNÉ vers le Nord par le lot 2 330 129 étant la route 116, vers l'Est par les lots 6 007 892 et 6 007 893, vers le Sud par les lots 2 328 775, 2 328 776 et 2 328 777, et vers l'Ouest par le lot 2 328 737;

MESURANT 142,69 mètres dans sa limite Nord, 1 487,21 mètres dans sa limite Est, 155,29 mètres dans sa limite Sud et 1 487,97 mètres dans sa limite Ouest;

Contenant en superficie 221 744,7 mètres carrés.

3. TITRE DE PROPRIÉTÉ

apparaît à l'index aux immeubles comme propriétaire de l'emplacement ci-haut décrit pour l'avoir acquis selon les termes d'un acte de vente passé devant le notaire Christian DAVIAU et publié au bureau de la publicité des droits le 19 juillet 2018 sous le numéro 24 013 001.

4. HISTORIQUE CADASTRAL

Le lot 2 328 742 a été inscrit au cadastre officiel du Québec par le dépôt d'un plan de rénovation cadastrale mis en vigueur au bureau de la publicité des droits le 16 octobre 2003.

Le lot 2 328 742 remplace le lot 257-1 du cadastre de la paroisse de Saint-André-d'Acton.

Le lot 257-1 a été inscrit au cadastre officiel de la paroisse de Saint-André-d'Acton par le dépôt d'un plan de subdivision préparé par monsieur Daniel JODOIN, arpenteur-géomètre, et mis en vigueur au bureau de la publicité des droits le 11 mai 1987.

Le lot originaire 257 a été inscrit au cadastre officiel de la paroisse de Saint-André-d'Acton par le dépôt d'un plan mis en vigueur le 25 octobre 1880.

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

Les titres de propriété, le lot avant la rénovation cadastrale et le cadastre du Québec sur le terrain concordent suite aux documents consultés et aux mesurages effectués, à l'exception de la mesure de la limite Ouest indiquée au lot avant la rénovation cadastrale (lot 257-1 du cadastre de la paroisse de Saint-André-d'Acton) ainsi qu'aux titres de propriété référant à ce lot, soit 1 489,48 mètres, qui est supérieure à la mesure indiquée au cadastre du Québec, soit 1 487,97 mètres.

Cependant, les limites, les mesures et la contenance indiquées au cadastre du Québec concordent avec les limites, les mesures et la contenance obtenues selon mes calculs et avec certaines marques d'occupation relevées sur les lieux, en ce qui concerne la partie ayant fait l'objet d'un relevé d'arpentage sur le terrain.

L'article 19.2 de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (chapitre R-3.1) mentionne que la description du lot contenue dans le titre d'acquisition ou dans les actes est présumée concorder avec celle du lot montré sur le plan de rénovation cadastrale. En cas de discordance, la description contenue dans ce titre ou dans ces actes n'a pas à être corrigée par l'obtention d'un jugement ou autrement.

Les occupations relevées coïncident approximativement avec les limites sous réserve des observations décrites au paragraphe 10 « Empiètement ». La première haie longeant la limite Est, à partir de l'extrémité Nord-Est de la propriété, est située à l'intérieur de la limite de la propriété. La clôture à l'Ouest est située en partie à l'intérieur de la limite de la propriété. En raison de la couverture de neige au moment du levé, certains indices d'occupation pourraient ne pas être mentionnés et illustrés au présent certificat de localisation. Le tout tel que montré sur le plan ci-joint.

6. DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS ET LOCALISATION

Les constructions érigées sur la propriété ci-dessus décrite sont complétées et entièrement situées à l'intérieur des limites de ladite propriété.

Ces constructions consistent en une maison d'un et de deux étages avec un garage annexé, dont le revêtement extérieur est de brique et de fibre de bois, un premier garage d'un et de deux étages, dont le revêtement extérieur est de fibre de bois, un deuxième garage d'un étage, dont le revêtement extérieur est de bois, et une cabane à sucre d'un étage avec un abri annexé, dont le revêtement extérieur est de bois. Le tout tel que montré sur le plan ci-joint avec dimensions.

7. OUVERTURES ET VUES

Il n'existe aucune ouverture en contradiction aux articles 993 et 994 du Code civil du Québec affectant la propriété faisant l'objet du présent certificat.

8. RÈGLEMENTS MUNICIPAUX

Selon le plan de zonage municipal, l'immeuble est situé à l'intérieur de la zone 521.

Selon leur aspect extérieur, le type et la position des constructions ci-dessus mentionnées (voir paragraphe 6), les dépendances et les structures localisées par rapport aux limites de l'immeuble sont conformes au règlement municipal de zonage actuellement en vigueur.

9. CHARGES, SERVITUDES ET AUTRES CONSTATATIONS

- 9.1 Je n'ai pas constaté, à l'intérieur des limites de l'immeuble, de conduits d'égouts ou d'aqueduc, sauf ce qui est nécessaire pour desservir cette propriété.

- 9.2 Il existe trois poteaux, un hauban et des fils aériens le long de la limite Nord de la propriété.
- 9.3 Il existe un poteau et des fils aériens le long de la limite Est de la propriété, près de son extrémité Nord-Est.
- 9.4 Une servitude, sans désignation précise, en faveur de la Southern Canada Power Company Limited a été publiée sur le lot originaire 257 sous le numéro 53 402 (Bagot).
- 9.5 Ledit immeuble est assujéti aux conditions de service d'Hydro-Québec dans ses activités de distribution d'électricité, édition du 1^{er} avril 2019, approuvées par la Régie de l'énergie dans sa décision D-2019-037, en ce qui concerne le passage et l'installation des lignes de distribution d'électricité sur les propriétés privées et les normes de dégagement à respecter par rapport à ces lignes.
- 9.6 Il n'y a pas d'autre droit de passage publié comme tel à l'index aux immeubles du lot faisant l'objet du présent certificat, d'avis d'expropriation, d'homologation, de mur mitoyen ou de réserve pour fins publiques affectant cette propriété.
- 9.7 L'immeuble ne constitue pas un bien patrimonial et n'est pas situé à l'intérieur d'une aire de protection publiée comme tel au registre foncier en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002) et aucune disposition similaire n'apparaît au règlement municipal de zonage.
- 9.8 L'immeuble n'est pas situé 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.
- 9.9 L'immeuble, en ce qui concerne la partie ayant fait l'objet d'un relevé d'arpentage sur le terrain, n'est pas situé 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).
- 9.10 L'immeuble, en ce qui concerne la partie ayant fait l'objet d'un relevé d'arpentage sur le terrain, n'est pas situé à l'intérieur d'une zone de protection, d'une bande de protection, d'une zone d'inondation ou d'une zone de contraintes établie par le règlement municipal de zonage.
- 9.11 L'immeuble 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), ch. A-2) et déposé au bureau de la publicité des droits.
- 9.12 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 (chapitre R-8.1).

10. EMPIÉTEMENT

- 10.1 Considérant la position de la clôture érigée le long de la limite Ouest de la propriété, il y a apparence d'empiétement souffert, par occupation, sur une partie Ouest de la propriété ci-dessus décrite. Le tout tel que montré sur le plan ci-joint.
- 10.2 Il n'existe aucun autre empiétement apparent affectant la propriété ci-dessus décrite, en ce qui concerne la partie ayant fait l'objet d'un relevé d'arpentage sur le terrain.

11. BORNAGE

Selon le registre foncier, aucune des limites de l'immeuble n'a fait l'objet d'un bornage.

12. ZONAGE AGRICOLE

Cette propriété est située à l'intérieur d'une zone agricole dont le plan a été approuvé par décret du gouvernement et/ou par toute autre décision subséquente en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (chapitre P-41.1), mais bénéficierait de droits acquis pour une utilisation à une fin autre que l'agriculture d'une superficie de 5 000,0 mètres carrés en vertu des articles 101 et 103 de la Loi.

13. CERTIFICATION

Je CERTIFIE QUE :

- J'ai vérifié les éléments mentionnés aux paragraphes 1 à 23 et vérifié personnellement les éléments visés au paragraphe 9 et 13 à 17 du premier alinéa de l'article 9 du Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation;
- Le présent rapport est conforme aux renseignements obtenus par le mesurage et l'observation des lieux ainsi qu'à ceux fournis par la documentation que j'ai pu recueillir.

Ce certificat de localisation a été préparé dans le but d'une vente prochaine, d'un refinancement ou de l'obtention d'un prêt hypothécaire auprès d'une institution prêteuse et ne doit pas être utilisé ou invoqué à des fins autres que celles auxquelles il est destiné sans mon autorisation écrite, notamment à la détermination des lignes de propriété.

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

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

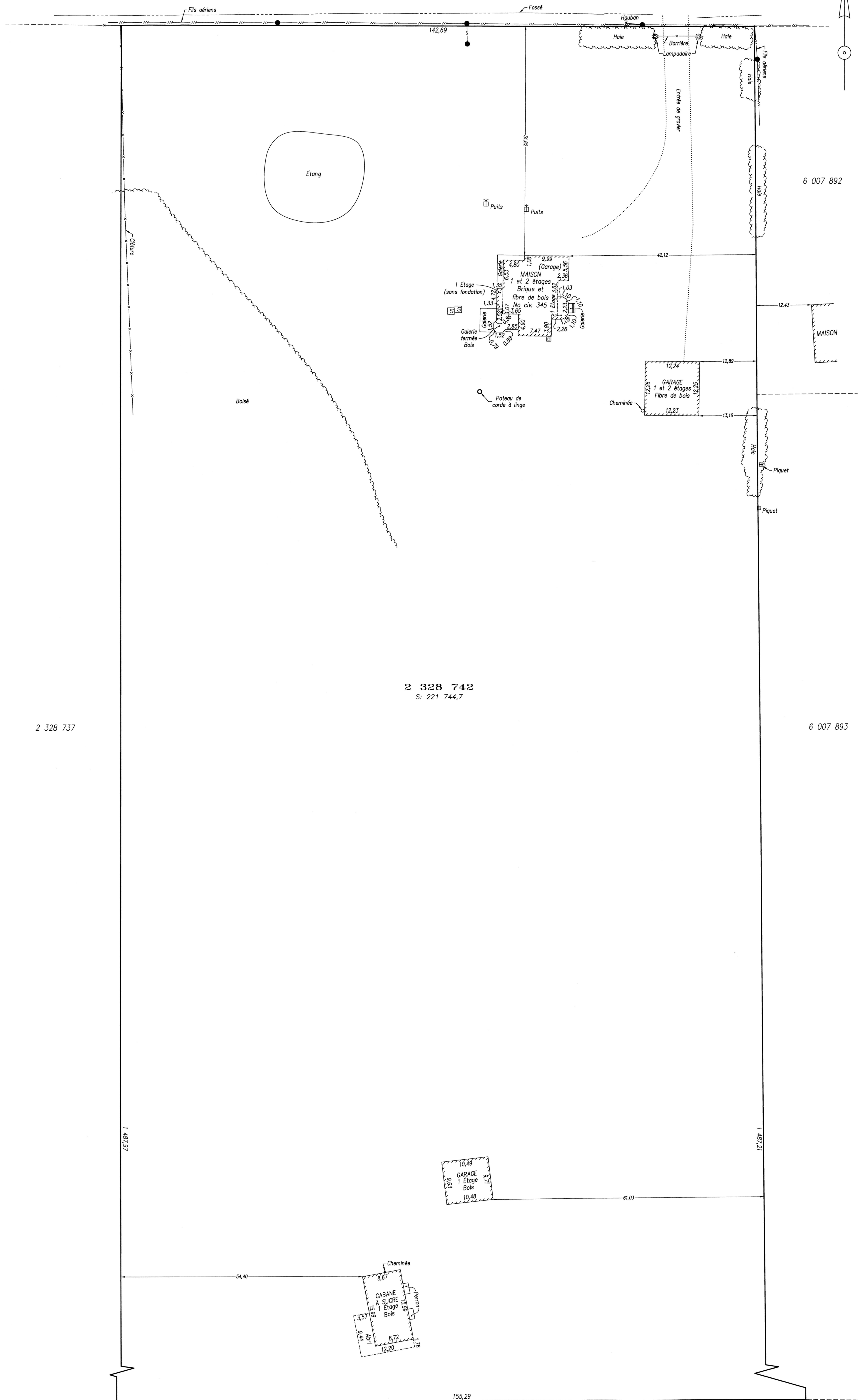
Préparé à Saint-Hyacinthe, ce vingt-cinquième jour du mois de mars, deux mille vingt, sous le numéro 532 de mon répertoire.



GABRIEL MOREAU,
Arpenteur-géomètre.

COPIE CONFORME LE _____.

GM/cp



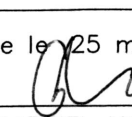
2 328 742
S: 221 744,7

2 328 737

6 007 893

Date de levé : 18 mars 2020

ÉCHELLE : 1:500
JY TREMBLAY
arpenteur-géomètre inc.
Téléphone : (450) 771-4224
Télécopieur : (450) 771-4037
Courriel : gmoreau@arpgeo.ca
copie conforme
date

PLAN ACCOMPAGNANT LE CERTIFICAT DE LOCALISATION
LOT(S) : 2 328 742
CADASTRE DU QUÉBEC
MUNICIPALITÉ : VILLE D'ACTON VALE
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE SAINT-HYACINTHE
Saint-Hyacinthe le 25 mars 2020
Par  arpenteur-géomètre
GABRIEL MOREAU
Dossier : 18-068GM (18-068GM) Minute : 532 SH

Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (SI)
1 mètre X 3,28 = mesure en pied
1 mètre² X 10,764 = superficie en pieds carrés
Les distances entre les limites de l'immeuble et la (les) construction(s) ont été prises à partir du revêtement extérieur.

Ce PLAN et le rapport l'accompagnant sont parties intégrantes du présent certificat de localisation dans lequel j'exprime mon opinion sur la situation et la condition actuelles de l'immeuble par rapport aux titres, au cadastre ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter. Le certificat a été préparé dans le but d'une vente prochaine, d'un refinancement ou de l'obtention d'un prêt hypothécaire auprès d'une institution prêteuse et ne doit pas être utilisé ou invoqué à des fins autres que celles auxquelles il est destiné sans mon autorisation écrite.

- Légende :**
- Bord de gravier
 - Couverture pour installation septique
 - Poteau
 - ☐ Unité de climatisation

En raison de la couverture de neige au moment du levé, certains indices d'occupation pourraient ne pas être illustrés au plan.