

## CERTIFICAT DE LOCALISATION

### RAPPORT

Je, soussigné, **Michaël Comeau**, 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 :

#### 1. OPÉRATIONS D'ARPENTAGE

Les 9 et 15 juin 2023, à la demande de \_\_\_\_\_ j'ai effectué certaines opérations d'arpentage et de localisation sur l'immeuble situé au **98, montée Sainte-Victoire** dans la municipalité de **Sainte-Victoire-de-Sorel** et connu comme étant composé des lots **4 130 058**, **4 130 062** et **4 130 063** du cadastre du Québec, circonscription foncière de Richelieu, ainsi qu'une partie de territoire sans désignation cadastrale.

#### 2. IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE

##### 2.1 Titre de propriété

Suivant les recherches effectuées au registre foncier du Québec le 5 juillet 2023, \_\_\_\_\_ est propriétaire des lots 4 130 058, 4 130 062 et 4 130 063 au cadastre du Québec, pour les avoir acquis en vertu des actes suivants :

Vente de \_\_\_\_\_ au à \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ passée devant M<sup>e</sup> Gilles Gougeon, notaire, et publiée le 19 janvier 1994 sous le numéro 248 521 de la circonscription foncière de Richelieu.

Vente de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ passée devant M<sup>e</sup> Jean-Guy Caplette, notaire, et publiée le 27 février 1998 sous le numéro 261 806 de la circonscription foncière de Richelieu.

Vente de \_\_\_\_\_ issée devant M<sup>e</sup> Carmelle Lavallée, notaire, et publiée le 18 novembre 1999 sous le numéro 267 318 de la circonscription foncière de Richelieu.

Vente de \_\_\_\_\_ passée devant M<sup>e</sup> Carmelle Lavallée, notaire, et publiée le 14 août 2001 sous le numéro 272 176 de la circonscription foncière de Richelieu.

Vente de [redacted] passée devant M<sup>e</sup> Carmelle Lavallée, notaire, et publiée le 2 avril 2004 sous le numéro 11 195 319.

Vente de [redacted] passée devant M<sup>e</sup> Martine Arpin, notaire, et publiée le 10 décembre 2015 sous le numéro 22 020 913.

Déclaration de transmission (1/2 indivise) de feu [redacted] en faveur de [redacted] devant M<sup>e</sup> Martine Arpin, notaire, et publiée le [redacted] sous le numéro 23 680 458.

## 2.2 Historique cadastral

Les lots **4 130 058** et **4 130 063** du cadastre du Québec sont entrés en vigueur le 28 janvier 2010; ils remplacent par rénovation cadastrale une partie des lots 65 à 67 du cadastre de la Paroisse de Sainte-Victoire.

Le lot **4 130 062** du cadastre du Québec est entré en vigueur le 28 janvier 2010; il remplace par rénovation cadastrale une partie du lot 65 du cadastre de la Paroisse de Sainte-Victoire.

Le cadastre originaire de la Paroisse de Sainte-Victoire a été mis en vigueur le 15 juillet 1880.

## 2.3 Description actualisée

### Lot : 4 130 058

<u>Bornes</u>		<u>Ligne</u>	<u>Longueur</u>
NORD-OUEST	4 129 995	droite	47,25
NORD-EST	4 130 059	droite	30,07
NORD-OUEST	4 130 059	droite	60,96
NORD-EST	4 131 260,		
	montée Sainte-Victoire	droite	15,24
SUD-EST	4 130 060	droite	60,96
NORD-EST	4 130 060 et 4 130 063	droite	91,14
NORD-EST	4 130 063	droite	18,59
NORD-OUEST	4 130 063	droite	60,96
NORD-EST	4 131 260,	arc	120,02
	montée Sainte-Victoire	rayon	826,55
EST	Territoire non cadastré,	droite	25,53
	ruisseau Raimbault	droite	51,06
		droite	9,99
SUD-OUEST	4 130 062	droite	72,04
SUD-EST	4 130 062	droite	24,37
NORD-EST	4 130 062	droite	89,09
EST	Territoire non cadastré,		
	ruisseau Raimbault	droite	34,27
SUD-OUEST	4 131 445	droite	206,89
		droite	51,82
		droite	103,05

Superficie : 2,54 ha

**Lot : 4 130 062**

<u>Bornes</u>		<u>Ligne</u>	<u>Longueur</u>
NORD-OUEST	4 130 058	droite	24,37
NORD-EST	4 130 058	droite	72,04
EST	Territoire non cadastré, ruisseau Raimbault	droite	11,14
SUD-OUEST	4 130 058	droite	18,92
		droite	89,09

Superficie : 1 957,5 mètres carrés

**Lot : 4 130 063**

<u>Bornes</u>		<u>Ligne</u>	<u>Longueur</u>
NORD-OUEST	4 130 060	droite	60,96
NORD-EST	4 131 260, montée Sainte-Victoire	droite	34,74
		arc	18,59
		rayon	826,55
SUD-EST	4 130 058	droite	60,96
SUD-OUEST	4 130 058	droite	18,59
		droite	34,75

Superficie : 3 249,3 mètres carrés

**Territoire non cadastré**

<u>Bornes</u>		<u>Ligne</u>	<u>Longueur</u>
NORD-EST	Territoire non cadastré, montée Sainte-Victoire	droite	± 6
EST	Territoire non cadastré, ruisseau Raimbault	sinueuse	± 150
SUD	Territoire non cadastré, ruisseau Raimbault	droite	± 4
OUEST	4 130 058 et 4 130 062	droite	53,19
		droite	21,13
OUEST	4 130 058	droite	51,06
		droite	25,53

Superficie : ± 650 mètres carrés

**3. CONCORDANCE ENTRE LA DÉSIGNATION DES TITRES, L'OCCUPATION ET LE CADASTRE**

L'examen de la propriété a démontré la concordance, de manière générale, entre les limites, les mesures et la contenance du plan cadastral en vigueur, celles apparaissant au plan cadastral avant sa rénovation ainsi que celles décrites au dernier titre de propriété publié. À noter que le ruisseau Raimbault est identifié au plan cadastral comme étant du territoire non cadastré, mais que le présent immeuble inclurait normalement à l'intérieur des limites de propriété la partie du cours d'eau jusqu'au centre de celui-ci, le tout tel qu'illustré au plan accompagnant le présent certificat de localisation et tel que décrit, de manière approximative, à la section précédente.

Quant aux marques d'occupation retrouvées sur les lieux, dont l'appartenance est à établir, la haie longeant la limite NORD-OUEST commune avec le lot voisin 4 129 995 et le fossé longeant la limite NORD-OUEST commune avec le lot voisin 4 130 059 concordent bien, de manière générale, avec la position des limites de propriété, les clôtures longeant la limite NORD-EST commune avec le lot 4 130 059 ainsi que les limites SUD-EST et NORD-OUEST communes avec le lot 4 130 060 sont situées à l'intérieur des limites de propriété tandis que la clôture longeant la limite NORD-EST commune avec le lot 4 130 060 et le fossé longeant la limite SUD-OUEST sont situés de part et d'autre des limites de propriété.

#### 4. **EMPIÈTEMENT**

Le pavage du lot voisin 4 130 060 exerce un empiètement apparent maximal de 2,8 mètres sur le lot 4 130 058 faisant l'objet du présent certificat de localisation.

Le hauban du poteau de corde à linge du lot voisin 4 130 059 exerce un empiètement apparent de 0,6 mètre sur le lot 4 130 058 faisant l'objet du présent certificat de localisation.

Aucun autre empiètement apparent, exercé ou souffert, sur les immeubles voisins ou par les immeubles voisins, n'a été constaté lors de la visite des lieux, sous réserve d'un empiètement apparent pouvant être causé par les discordances entre les marques d'occupation et la position des limites de propriété tel que mentionné à la section précédente et illustré au plan accompagnant le présent certificat de localisation.

#### 5. **DESCRIPTION ET LOCALISATION DES CONSTRUCTIONS**

La localisation des constructions sur cette propriété sont telles qu'illustrées au plan accompagnant le présent certificat de localisation. Leurs dimensions ont été prises à partir du revêtement extérieur.

##### Bâtiment principal :

L'habitation unifamiliale isolée, avec garage attaché, de deux étages au revêtement de pierres, de bois, de vinyle et de fibre de bois est érigée entièrement dans les limites de l'immeuble.

##### Bâtiments accessoires et autres dépendances :

On retrouve également sur le présent immeuble des galeries, une terrasse, un appareil de climatisation, une piscine hors terre, une plateforme de piscine, une remise d'un étage au revêtement de vinyle ainsi qu'une remise d'un étage au revêtement d'aluminium et de tôle. Ceux-ci sont érigés entièrement dans les limites du présent immeuble.

**6. OUVERTURES, VUES ET ÉGOUT DES TOITS EN RÉFÉRENCE AUX ARTICLES 983 ET 993 À 996 DU CODE CIVIL DU QUÉBEC**

Les ouvertures ou vues, sur l'immeuble ici concerné, sont toutes situées à des distances égales ou supérieures à celles prescrites par la loi. Également, cet immeuble n'a pas d'égout de toit affectant les propriétés avoisinantes.

Les propriétés avoisinantes n'ont pas d'ouverture, ni de vue, ni d'égout de toit affectant le présent immeuble.

**7. LIMITES AYANT FAIT L'OBJET D'UN BORNAGE**

Selon le registre foncier, aucune limite de l'immeuble n'a fait l'objet d'un procès-verbal d'abornement.

**8. MITOYENNETÉ**

Il n'existe aucune mitoyenneté de bâtiments avec les lots contigus.

**9. SERVITUDE PUBLIÉE OU APPARENTE**

Servitude publiée :

Il n'y a aucune servitude affectant l'immeuble faisant l'objet du présent certificat de localisation, publiée comme tel au registre foncier ou mentionnée dans les derniers actes d'acquisition.

Les actes publiés sous les numéros 155 919, 155 920, 155 921, 155 922, 159 539 et 163 526 créent des servitudes de passage dans une rue projetée. Toutefois, les immeubles faisant l'objet de ces servitudes de passage, autant les fonds dominants que les fonds servants, sont aujourd'hui intégrés dans l'immeuble faisant l'objet du présent certificat de localisation, ces servitudes de passage étant donc éteintes.

Servitude apparente :

L'immeuble est sujet à une servitude apparente d'utilité publique en raison de la présence de poteaux, de haubans et de câbles électriques et/ou de télécommunications aériens longeant la montée Sainte-Victoire.

Une entrée en gravier reliant le pavage du lot 4 130 060 à la montée Sainte-Victoire suggère l'existence d'un passage apparent sur le lot 4 130 058 faisant l'objet du présent certificat de localisation en faveur du lot voisin 4 130 060.

**10. RÈGLEMENT DE ZONAGE**

L'immeuble est situé dans la zone A-11 du règlement de zonage 290-06 de la municipalité.

L'habitation unifamiliale isolée avec garage attaché, les galeries, la terrasse, l'appareil de climatisation, la piscine hors terre ainsi que la plateforme de piscine sont érigés en conformité avec le règlement de zonage de la municipalité présentement en vigueur, quant aux marges de recul.

Les remises ne respectent pas le règlement de zonage de la municipalité présentement en vigueur, quant à la distance minimale exigée d'une limite de propriété qui est de 1,50 mètre.

**11. RÉSERVE POUR FINS PUBLIQUES**

Au moment des recherches foncières, aucune réserve pour fins publiques ou avis d'expropriation n'était publié au registre foncier concernant cet immeuble.

**12. LOIS PARTICULIÈRES**

**12.1 LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES**

Cet immeuble est inclus dans le territoire protégé pour fins agricoles en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (RLRQ, c. P-41.1).

Selon les informations obtenues auprès de la municipalité de Sainte-Victoire-de-Sorel, l'habitation a été construite suite à l'émission d'un permis daté du 10 août 1978, soit antérieurement à l'entrée en vigueur du décret de région agricole désignée le 9 novembre 1978. À noter qu'en vertu de l'article 103 de la Loi, l'usage résidentiel ne peut s'étendre à une superficie excédant 5 000 m<sup>2</sup> (un demi-hectare).

**12.2 LOI SUR LE PATRIMOINE CULTUREL**

L'immeuble ne constitue pas un bien patrimonial et l'immeuble n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une aire de protection ou d'un site patrimonial, selon l'avis requis au registre foncier en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002) ou selon les dispositions du règlement municipal de zonage.

**12.3 LOI SUR LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT**

Aucun élément apparent pouvant indiquer que l'immeuble fait partie d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (RLRQ, c. T-15.01) n'a été constaté.

#### 12.4 ZONES INONDABLES, ZONES DE PROTECTION ET ZONES À RISQUES

L'immeuble n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone inondable ou d'une zone d'inondation en vertu du Règlement sur les activités dans des milieux humides, hydriques et sensibles (RLRQ, c.Q-2, r.0.1).

L'immeuble est partiellement situé à l'intérieur d'une rive telle qu'établie en vertu du Règlement sur les activités dans des milieux humides, hydriques et sensibles (RLRQ, c.Q-2, r.0.1).

À noter que la limite du littoral a été établie de manière approximative à partir du levé des lieux normal réalisé pour la préparation d'un certificat de localisation. Toutefois, la position de la limite du littoral, et de la rive ainsi obtenue, ne pourrait se substituer à celle établie par la méthode botanique experte réalisée par un expert dans ce domaine et étant la méthode à privilégier.

L'immeuble n'est situé dans aucune autre zone de protection, bande de protection, zone inondable ou zone à risque établie par le règlement municipal de zonage.

#### 12.5 LOI SUR L'AÉRONAUTIQUE

L'immeuble n'est pas situé, en tout ou en partie, 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) et déposé au bureau de la publicité des droits.

#### 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

Toutes les mesures, dans le présent rapport et sur le plan ci-joint, sont en mètres (SI).

#### UTILISATION DES DOCUMENTS

Le présent rapport ainsi que le plan l'accompagnant font parties intégrantes du présent certificat de localisation. Préparés pour des fins de vente et d'obtention de prêt hypothécaire, ils ne devront pas être utilisés ou invoqués pour d'autres buts sans l'autorisation écrite du soussigné.

**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.

Préparé à Sorel-Tracy, ce 12 juillet 2023, sous le numéro 2741 de mes minutes.



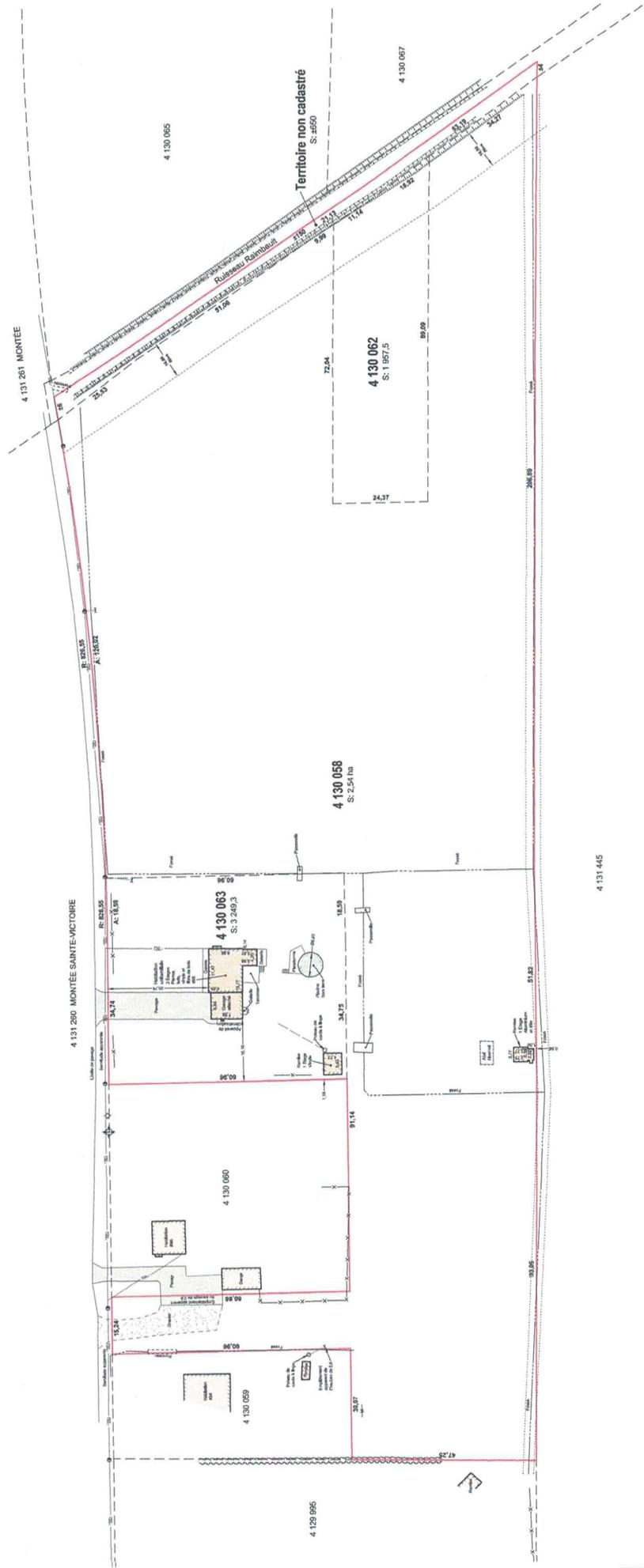
Michaël Comeau  
Arpenteur-géomètre

Vraie copie de l'original émise le : .....

Par : .....

Arpenteur-géomètre





N.B.: Ce plan doit être reporté accompagnant tout permis d'habitation ou permis d'occupation de terrain, l'absence de ce plan est une infraction punissable de 1000 \$.

**GEOTERRA**  
 341, Boulevard Péladeau - Suite 202  
 Montréal, Québec H3A 2K4  
 Téléphone: (514) 392-1111  
 Courriel: info@geoterra.ca

**SOREL-TRACY le 12 JUILLET 2023**

Michel Comeau  
 Architecte-Ingénieur

Valable contre le plan de localisation

Projet: 4 130 058, 4 130 062 ET 4 130 063  
 Client: CADASTRE DU QUÉBEC  
 Adresse: SAINTE-VICTOIRE-DE-SOREL  
 Date: 9 ET 15 JUIN 2023  
 Dessiné par: S. RAJOTTE  
 Vérifié par: S. RAJOTTE  
 Échelle: 1:500  
 Feuille: A-11  
 Numéro: 2741

