

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT JUDICIAIRE DE SAINT-FRANÇOIS

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Lot : Une partie du lot 6 466 950
Cadastre : du Québec
Circ. foncière : Richmond
MRC : Le Val-Saint-François

Adresse : 128, 5e Rang Ouest
Municipalité : Stoke

Propriétaire :

RAPPORT

1. MANDAT

Le 31 mai 2024, à la demande de _____ j'ai effectué certaines opérations d'arpentage terrain et de localisation sur la propriété située au 128, 5e Rang Ouest à Stoke.

Comme convenu avec notre client, pour les fins du présent certificat de localisation, seuls les éléments situés dans le secteur Nord-Est du lot 6 466 950, secteur où un usage résidentiel est exercé, ont été localisés.

Par conséquent, les informations et conclusions faisant partie du présent certificat de localisation se rapportent au secteur étudié seulement et non sur l'ensemble de la propriété étant le lot 6 466 950.

Enfin, dans le présent rapport d'arpentage, les termes « l'immeuble », « propriété » et « bien-fonds » désignent la parcelle du lot 6 466 950 située à l'extrémité Nord-Est dudit lot et décrite au paragraphe 2.2.

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 levé terrain, les recherches au bureau de la publicité foncière, l'analyse foncière et la mise en plan et j'ai vérifié les éléments ci-après mentionnés et qui constituent le



Projet : WS12559-1
Minute : 933
Date : 19 juin 2024



présent rapport, en conformité avec les éléments mentionnés aux paragraphes 1 à 23 du 1er alinéa de l'article 9 du *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*. Ce certificat de localisation est un constat et représente mon opinion professionnelle sur la situation et la condition actuelle de la propriété.

Je certifie que le présent rapport et le plan l'accompagnant sont conformes aux renseignements obtenus par le mesurage et l'observation des lieux ainsi qu'à ceux fournis par les documents que j'ai pu recueillir. J'ai personnellement vérifié les éléments contenus dans le présent rapport et sur le plan l'accompagnant.

La recherche des droits réels au bureau de la publicité foncière en rapport avec la propriété a été effectuée le 18 juin 2024.

2. DROIT DE PROPRIÉTÉ

2.1. TITRES DE PROPRIÉTÉ

_____ apparaît comme propriétaire de ce lot pour l'avoir acquis de plus grande étendue en vertu des actes suivants :

- Vente de Yolande Richard en faveur de _____, reçue devant Me André Vaillancourt, notaire, et publiée le 11 décembre 1981, sous le numéro 139 798.
- Vente de _____, reçue devant Me Michel Lamoureux, notaire, et publiée le 7 juillet 2006, sous le numéro 13 447 562.

2.2. DESCRIPTION ACTUALISÉE DE LA PROPRIÉTÉ

Cette propriété, étant une partie du lot 6 466 950 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Richmond, se décrit comme suit :

Une partie du lot 6 466 950

Borné vers le Sud-Est par le lot 6 466 949, mesurant le long de cette limite 72,25 mètres; vers le Sud-Ouest par une autre partie du lot 6 466 950, mesurant le long de cette limite 80,60 mètres; vers le Nord-Ouest par le lot 5 287 030, mesurant le long de cette limite 68,54 mètres; et vers le Nord-Est par le lot 5 287 485 (5^e Rang Ouest), mesurant successivement le long de ces limites 39,68 mètres et 41,00 mètres.

Cette partie du lot 6 466 950 contient une superficie totale de 5 674,1 mètres carrés.

2.3. HISTORIQUE CADASTRAL

Le lot 6 466 950 du cadastre du Québec remplace une partie du lot 5 287 012 dudit cadastre et est entré en vigueur le 10 mars 2022.

Le lot 5 287 012 du cadastre du Québec remplace une partie du lot 11A du Rang 5 du cadastre du Canton de Stoke et est entré en vigueur le 28 septembre 2015, suite à la rénovation cadastrale réalisée en vertu de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* (RLRQ, c. R-3.1).

Le lot 11A du Rang 5 du cadastre du Canton de Stoke est entré en vigueur le 2 février 1900, lors de la création dudit cadastre.

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

Mon opinion sur les limites établies pour les fins de ce certificat de localisation est basée sur les titres de propriété, le plan de cadastre actuel et les plans de l'ancien cadastre ainsi que sur l'occupation.

Concordance - Cadastre en vigueur et titres de propriété

Les titres de propriété couvrent une plus grande étendue. Ainsi, la concordance entre les limites, les mesures et la contenance du plan cadastral en vigueur avec la désignation du lot mentionnée aux titres de propriété est donc sans objet.

Concordance - Cadastre en vigueur et anciens plans de cadastre

Le lot 6 466 950 du cadastre du Québec est issu du remplacement d'une partie d'un lot du cadastre du Québec. Ce faisant, la concordance entre les limites, les mesures et la contenance du plan cadastral en vigueur avec celles de l'ancien cadastre n'a pas à être analysée.

Concordance - Marques d'occupation localisées sur les lieux

Lors des opérations d'arpentage terrain, certaines marques d'occupation ont été localisées près des limites de la propriété.

Concernant la limite Sud-Est, il y a discordance entre la limite et le fossé. En effet, le centre du fossé est localisé entièrement à l'intérieur du lot faisant l'objet du présent certificat de localisation.

Concernant la limite Nord-Ouest, il y a concordance générale entre la rangée d'arbres et la limite.

Concernant l'une des limites Nord-Est, il y a discordance entre la limite et la haie d'arbustes. En effet, le centre de cette haie est entièrement à l'intérieur du lot faisant l'objet du présent certificat de localisation.

Concernant les limites Nord-Est, il y a concordance entre le centre du fossé et les limites.

Le tout, comme montré sur le plan ci-joint.

2.5. APPARENCE D'EMPIÈTEMENTS

Près du coin Nord, un ponceau de béton excède sur une distance maximale d'environ 1,6 mètre à l'intérieur de l'une des limites Nord-Est de la propriété à l'étude.

Aucun autre empiètement apparent n'est exercé ou souffert concernant la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation.

Le tout, comme montré sur le plan ci-joint.

2.6. BORNAGE

Il n'existe aucun procès-verbal de bornage ou d'abornement inscrit au registre foncier qui affecte cette propriété.

3. DROITS ACCESSOIRES AU DROIT DE PROPRIÉTÉ ET LIMITATIONS À L'EXERCICE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

3.1. SERVITUDES PUBLIÉES

3.1.1. RÉCIPROCITÉ

La propriété n'est l'objet d'aucune servitude réciproque publiée.

3.1.2. SERVITUDES ACTIVES (FONDS DOMINANT)

Aucune servitude au bénéfice de la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation n'est inscrite au registre foncier.

3.1.3. SERVITUDES PASSIVES (FONDS SERVANT)

Le lot 6 466 950 est sujet à:

- Une servitude d'utilité publique pour ligne électrique, en faveur de Hydro-Québec, aux termes d'un acte publié sous le numéro 155 594. Toutefois, l'assiette de cette servitude n'est pas localisée dans le secteur étudié dans le cadre du présent certificat de localisation.

3.2. SERVITUDES APPARENTES ET AUTRES CONSTATATIONS

3.2.1. OUVERTURES ET VUES

Les ouvertures des bâtiments érigés sur la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation respectent les dispositions des articles 993 à 996 du *Code civil du Québec*.

De plus, les ouvertures des bâtiments érigés sur les propriétés voisines donnant sur la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation respectent ces mêmes dispositions.

3.2.2. ÉGOUTTEMENT DES TOITS

Les toits érigés sur la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation sont établis de manière à respecter les dispositions de l'article 983 du *Code civil du Québec*.

De plus, les toits limitrophes à la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation qui sont érigés sur les propriétés voisines sont établis de manière à respecter ces mêmes dispositions.

3.2.3. MITOYENNETÉ

Il n'existe aucune convention de mitoyenneté inscrite au registre foncier concernant cette propriété.

Aucun des murs des bâtiments érigés sur la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation n'est mitoyen.

3.2.4. AUTRES SERVITUDES APPARENTES

Lors du levé terrain, la présence de certains éléments pouvant faire l'objet d'une servitude a été constatée sur la propriété, soit :

- Des fils aériens surplombent les limites Nord-Est, lesquels sont soutenus par deux poteaux implantés sur la propriété à l'étude.

3.2.5. AUTRES CONSTATATIONS

Le lot 6 466 950 est sujet à une convention d'aménagement, en faveur du « Groupement Forestier Coopératif St-François ». Le tout est plus amplement décrit à l'acte publié sous le numéro 182 038.

Cette convention inclut notamment certaines obligations et conditions.

4. CONSTRUCTIONS

4.1. DESCRIPTION DES STRUCTURES, BÂTIMENTS ET DÉPENDANCES

Selon son apparence, le bâtiment principal compte un étage et demi mansardé et son revêtement extérieur est fait en pierres et en vinyle. Celui-ci comporte également un garage intégré.

De plus, un perron, un balcon et un patio ont été localisés à proximité du bâtiment.

Le bâtiment accessoire est un garage d'un étage, dont le revêtement extérieur est fait en aluminium.

Il est à noter que des installations septiques et un puits ont été retrouvés sur la propriété.

La forme, les dimensions et la localisation de ces constructions sont montrées sur le plan préparé par l'arpenteur-géomètre soussigné et annexé au présent rapport. Ces dimensions ont été mesurées à partir du revêtement extérieur.

4.2. ÉTAT DES CONSTRUCTIONS

Selon le rôle d'évaluation, le bâtiment principal aurait été initialement construit en 1977.

En apparence, les bâtiments sont complétés et ne sont l'objet d'aucuns travaux de rénovation extérieure.

5. LIMITATION D'ORDRE PUBLIC

5.1. DISTRIBUTEURS D'ÉNERGIE ÉLECTRIQUE

Cette propriété pourrait être sujette aux droits potentiels des distributeurs d'énergie d'occuper une partie de celle-ci gratuitement et sans obligation d'obtenir l'autorisation du propriétaire, pour les 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.

5.2. AVIS D'EXPROPRIATION, HOMOLOGATION ET RÉSERVE POUR FINS PUBLIQUES

Il n'y a pas de ligne homologuée, d'avis d'expropriation ou de réserve pour fins publiques publié au Registre foncier contre cette propriété (*Loi concernant l'expropriation*, RLRQ, c. E-25).

5.3. LOI SUR LE PATRIMOINE CULTUREL

Il n'y a aucun avis publié ni aucune disposition dans le règlement municipal en vigueur à l'effet que cette propriété soit classée comme bien patrimonial ou dans une aire de protection (*Loi sur le patrimoine culturel*, RLRQ, c. P-9.002).

5.4. LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES

Cette propriété est située dans la zone agricole (*Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, RLRQ, c. P-41.1).

Toutefois, une partie du secteur à l'étude est située à l'intérieur d'un îlot déstructuré de type 1 (avec morcellement), aux termes d'une décision rendue par la Commission de la Protection du Territoire Agricole du Québec en vertu de l'article 59 de la loi, sous le numéro 360 623 de ses dossiers.

5.5. CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

5.5.1. RIVE

Cette propriété n'est pas située en tout ou en partie à l'intérieur d'une rive en vertu du *Règlement sur les activités dans les milieux humides, hydriques et sensibles* (RLRQ, c. Q-2, r.0.1).

5.5.2. ZONE INONDABLE

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

5.5.3. AUTRES CONSTATATIONS

Cette propriété n'est l'objet d'aucune autre constatation.

5.6. ZONE AÉROPORTUAIRE

Cette propriété n'est pas située, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone aéroportuaire (*Loi sur l'aéronautique*, LRC, c. A-2).

5.7. ENSEMBLE IMMOBILIER

Cette propriété ne présente aucun des éléments apparents d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (RLRQ, c. T-15.01).

6. RÈGLEMENTS D'URBANISME

Cette propriété est située à l'intérieur des zones AF-11 et ID-16 du règlement de zonage en vigueur à la municipalité de Stoke.

Toutefois, les bâtiments pour la zone à l'étude sont localisés entièrement dans la zone ID-16.

Les marges d'implantation minimales exigées pour cette zone sont :

Marges de recul minimales (mètre) Zone ID-16	
Bâtiment principal	
Avant	9,0
Arrière	3,0
Latérale	3,0
Sommation des marges latérales	6,0
Bâtiment accessoire	
Avant	9,0
Limite latérale ou arrière	2,0
Par rapport au bâtiment principal	2,0

Les cotes des bâtiments 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.

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

Cette propriété n'est pas située à l'intérieur d'une zone particulière, d'une zone d'inondation ou d'une zone à risque établie par le règlement municipal de zonage.

7. GÉNÉRALITÉS

7.1. INSTALLATIONS ENFOUIES

La position des installations enfouies comme constructions, empattements de fondations, conduits souterrains ou autres n'a pas été localisée.

7.2. SYSTÈME DE MESURES

Les distances indiquées dans ce certificat de localisation sont en mètres, le tout comme montré sur le plan ci-joint et portant le numéro 933 de mes minutes.



