

ANNEXE A1

Adresse :
370, rang Ste-Marie
Saint-Alfred
G0M 1L0

No de lot :
4 697 580

<u>INCLUSIONS</u>	<u>EXCLUSIONS</u>
<ul style="list-style-type: none">• Fixtures• Rideaux• Stores• Poêle au bois• Télécommandes pour les portes de garage électrique• Remorque 45 pi <p><i>Lesquelles sont vendues sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur</i></p>	N/A

DÉCLARATIONS DU VENDEUR :

1. **SANS GARANTIE LÉGALE** : La présente vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.
2. **INCLUSIONS** : Tout ce qui restera sur la propriété à la date de la prise de possession sera réputé appartenir à l'acheteur à moins d'une entente écrite entre le vendeur et l'acheteur. Le tout étant vendu sans garantie légale de qualité ou de fonctionnement, aux risques et périls de l'acheteur.
3. **ZONAGE AGRICOLE** : L'acheteur reconnaît que le lot vendu est situé en partie dans une zone agricole, que ce lot est assujéti à certaines dispositions de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* et qu'il ne pourra utiliser ce lot à une fin autre que l'agriculture à moins qu'il n'obtienne l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole ou qu'il puisse se prévaloir de droits prévus dans la Loi. De ce fait, l'acheteur est entièrement responsable de s'assurer de la faisabilité de son ou ses projets qu'il entend faire avec la propriété ci-haut mentionnée.
4. **POSSIBILITÉ D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE**: Il pourrait possiblement y avoir un droit de construction sur la section de terrain en devanture qui n'est pas zonée agricole. Afin d'obtenir un permis de construction d'une résidence ou autre, l'acheteur devra lui-même s'assurer de la faisabilité de son projet avec la municipalité et/ou autres instances légales et/ou autorités compétentes. L'acheteur est entièrement responsable de s'assurer de la faisabilité de son ou ses projets qu'il entend faire avec la propriété ci-haut mentionnée. Celui-ci est l'unique responsable d'obtenir la confirmation que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux dispositions pertinentes en matière de zonage soit avec la municipalité et/ou les instances légales et/ou autorités compétentes. Le vendeur ainsi que le courtier se dégagent de toutes responsabilités. Si l'acheteur désire un délai afin de faire ses vérifications, il doit en aviser immédiatement le courtier afin d'ajouter la clause dans la promesse d'achat.

5. **SERVITUDES** : Le vendeur déclare que l'immeuble n'est l'objet d'aucune servitude sauf et excepté, qu'il existe des servitudes d'utilité publique pour le transport et la distribution des services d'électricité, de téléphone, de télécommunication et de câblodistribution.
6. **POÊLES, FOYERS ET/OU CHEMINÉES** : Le ou les poêles, foyers, appareils à combustion et la ou les cheminées sont vendus sans garantie quant à leur conformité à la réglementation applicable ainsi qu'aux exigences imposées par les compagnies d'assurances.
7. **AQUEDUC, PUIITS & INSTALLATIONS SEPTIQUES** : L'immeuble présentement vendu est desservi par un service d'aqueduc et par un service d'égout sanitaire de la municipalité concernée. La propriété compte également un puits artésien, un puits de surface et une installation septique. La municipalité ne remet plus de lettre de conformité des installations septiques, et ce, pour tous. Le vendeur ne possède aucun document relatif à ses installations septiques et, à la suite des vérifications avec la municipalité, nous n'avons pu avoir aucun document. Il est difficile pour le courtier inscripteur de démontrer la nature et la conformité des installations septiques. L'acheteur les accepte dans leur état actuel à son entière satisfaction et à ses risques et périls, et renonce à tous recours contre le vendeur à cet effet.
8. **PUIITS | EAU** : Aucun document de conformité, aucune facture ou autre concernant les puits, vendus tels quel. Si l'acheteur le désire, celui-ci peut faire faire un test d'eau (quantité et qualité en remplissant le formulaire EAU avec le courtier lors d'une promesse d'achat).
9. **RÉSERVOIR DE PROPANE** : Le réservoir de propane est en location.

Date : 07-10-24

Par la présente, je déclare avoir pris connaissance de ce document et m'en déclarer satisfait.

PA _____

Acheteur 1

Date

Vendeur 1

Date

Acheteur 2

Date

Vendeur 2

Date

Toute reproduction et/ou modification, en tout ou en partie, est interdite sans l'autorisation écrite de Maxxum 100 centre inc. Si lors d'une promesse d'achat, vous souhaitez exclure ou modifier certaines clauses, vous devez en aviser les courtiers inscripteurs, raturer la clause, la réécrire en rouge et faire initialer vos clients afin que vos intentions soient claires entre toutes les parties. Toute modification au document à l'aide d'un logiciel comme Adobe est strictement interdite.



Projet : SJ4883-1
Minute : 4550
Date : 16 juillet 2024

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Lot : 4 697 580
Cadastré : du Québec
Circ. foncière : Beauce
MRC : Beauce-Centre
Adresse : 370, Rang Sainte-Marie
Municipalité : Saint-Alfred
Propriétaire : Laurent Veilleux

RAPPORT

1. MANDAT

Le 26 juin 2024, à la demande de Laurent Veilleux, j'ai effectué certaines opérations d'arpentage terrain et de localisation sur la propriété située au 370, Rang Sainte-Marie en la municipalité de Saint-Alfred.

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 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 8 juillet 2024.

2. DROIT DE PROPRIÉTÉ

2.1. TITRES DE PROPRIÉTÉ

Laurent Veilleux apparaît comme propriétaire de ce lot pour l'avoir acquis en vertu des actes suivants :

- Donation de Victor Veilleux en faveur de Laurent Veilleux, reçue devant Me Michel Cliche, notaire, et publiée le 25 février 1997, sous le numéro 449 017;
- Cession d'une demie indivise de Céline Beaudoin en faveur de Laurent Veilleux, reçue devant Me Michel Cliche, notaire, et publiée le 21 juillet 1998, sous le numéro 457 585.

2.2. DESCRIPTION ACTUALISÉE DE LA PROPRIÉTÉ

Cette propriété, étant le lot 4 697 580 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Beauce, se décrit comme suit :

Lot 4 697 580

Borné vers le nord-est par les lots 4 697 539 et 4 699 307, mesurant le long de cette limite 152,40 mètres; vers le sud-est par le lot 4 699 470 (étant le rang Sainte-Marie), mesurant le long de cette limite 57,22 mètres; vers le sud-ouest par les lots 4 697 532 et 4 697 539, mesurant le long de cette limite 152,40 mètres et vers le nord-ouest par le lot 4 697 539, mesurant le long de cette limite 45,72 mètres.

Ce lot contient une superficie totale de 7 831,8 mètres carrés.

2.3. HISTORIQUE CADASTRAL

Le lot 4 697 580 du cadastre du Québec remplace une partie du lot 2024 du cadastre de la Paroisse de Saint-François et est entré en vigueur le 5 octobre 2012, suite à la rénovation cadastrale réalisée en vertu de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* (RLRQ, c. R-3.1).

Le lot 2024 du cadastre de la Paroisse de Saint-François est entré en vigueur le 25 février 1888, 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

Il y a concordance entre les limites, les mesures et la contenance du plan cadastral en vigueur avec la désignation du lot mentionnée aux titres de propriété, à l'exception de la limite sud-est qui est de 57,22 mètres au cadastre et de 57,00 mètres au titre.

Ceci étant exposé, les limites, les mesures et la contenance calculées et indiquées au plan de rénovation cadastrale représentent fidèlement la réalité des lieux, la présomption de concordance de l'article 19.2 de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois pourrait donc être appliquée.

Concordance - Cadastre en vigueur et anciens plans de cadastre

Le lot 4 697 580 du cadastre du Québec est issu, notamment, du remplacement d'une partie d'un lot du cadastre de la Paroisse de Saint-François. Ce faisant, puisque le plan de cadastre de l'ancien lot décrit une plus grande étendue, 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 nord-est, il y a concordance générale entre la limite et la clôture de perche.

Concernant la limite sud-est, il y a discordance entre la limite et les fossés. En effet, les fossés sont localisés entièrement sur le lot 4 699 470 (étant le rang Sainte-Marie), à l'extérieur du lot faisant l'objet du présent certificat de localisation.

Concernant la limite sud-ouest;

- Il y a discordance entre la limite et le fossé. En effet, le fossé est entièrement sur le lot faisant l'objet du présent certificat de localisation;
- Il y a concordance entre la limite et la clôture.

Concernant la limite nord-ouest, il y a discordance entre la limite et la clôture. En effet, la clôture est localisée entièrement sur le lot faisant l'objet du présent certificat de localisation.

Trois (3) tiges de fer et trois (3) fer angle ont été retrouvés sur le pourtour de la propriété.

Le tout, tel que montré sur le plan ci-joint.

2.5. APPARENCE D'EMPIÈTEMENTS

Des empiètements apparents ont été observés sur les lieux, notamment :

- La position de la clôture au nord-ouest localisée sur la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation donne lieu à une apparence d'empiètement par occupation, laquelle est exercée par le lot 4 697 539 contre ladite propriété;
- La position du fossé au sud-ouest localisée sur la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation donne lieu à une apparence d'empiètement par occupation, laquelle est exercée par le lot 4 697 532 contre ladite propriété;
- La position des fossés au sud-est localisée sur le lot 4 699 470 donne lieu à une apparence d'empiètement par occupation, laquelle est exercée par la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation sur l'edit lot 4 699 470.

Le tout, tel que montré sur le plan ci-joint.

Il est à noter que l'apparence des démarcations retrouvées le long des limites de propriété n'a pas été établie. De même, les apparences d'empiètement par occupation, le cas échéant, sont présumées. Conséquemment, ces opinions sont exprimées sans préjudice aux droits des propriétaires concernés.

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. RÉCIPROCIÉTÉ

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)

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

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 dominant 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.

Note : Toute clôture (haie, fossé, mur) qui se trouve sur la ligne séparative est présumée mitoyen selon l'article 1003 du Code civil du Québec.

3.2.4. AUTRES SERVITUDES APPARENTES

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

- Les empiètements apparents mentionnés à l'article 2.5;
- Deux poteaux d'utilité publique implantés sur la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation;
- Une ligne d'utilité publique desservant la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation surplombe le lot 4 699 307.

Le tout, tel que montré au plan ci-joint.

4. CONSTRUCTIONS

4.1. DESCRIPTION DES STRUCTURES, BÂTIMENTS ET DÉPENDANCES

Selon son apparence, le bâtiment principal compte un étage en partie et un étage et demi en partie et son revêtement extérieur est fait en clin de vinyle et en tôle émaillée.

De plus, des galeries, un patio avec un gazébo et un réservoir de propane ont été localisés à proximité du bâtiment.

Les bâtiments accessoires sont :

- Une remise d un étage, dont le revêtement extérieur est fait en tôle;

- Un garage, en deux sections, d'un étage, dont le revêtement extérieur est fait en tôle, avec un réservoir de propane à proximité;
- Une remise d'un étage, dont le revêtement extérieur est fait en tôle émaillée;
- Un garage d'un étage, dont le revêtement extérieur est fait en tôle émaillée;
- Une remorque avec deux galeries.

Il est à noter qu'un puits a été retrouvé 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 1890.

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 soumise 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. AINS 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.

5.3. LOI SUR LE PATRIMOINE CULTUREL

Il n'y a pas d'avis publié, ni aucune disposition dans le règlement municipal en vigueur à l'effet que cette propriété constitue un bien patrimonial ou qu'il soit situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une aire de protection ou d'un site patrimonial (*Loi sur le patrimoine culturel*, RLRO, c. P-9.002).

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

Cette propriété est située en zone mixte. Les bâtiments sont situés dans la zone agricole (*Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, RLRO, c. P-41.1).

Elle a fait l'objet d'une autorisation rendue par la Commission de la Protection du Territoire Agricole du Québec, sous le numéro 092 838 de ses dossiers, permettant le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture.

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* (RLRO, 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* (RLRO, 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. RÉGLEMENTS D'URBANISME

Cette propriété est située à l'intérieur des zones A12 et R50 du règlement de zonage en vigueur à la municipalité de Saint-Alfred.

Les marges d'implantation minimales exigées pour la zone A12 sont :

Marges de recul minimales (mètre)	
Bâtiment principal	
Avant	7,5
Arrière	6,0
Latérale	2,0
Galeriés, patio	
Avant (empiètement n'excède pas 2,5 mètres dans la marge de recul avant)	5,0
Limite latérale ou arrière	1,0
Bâtiment accessoire	
Avant (dans une zone agricole)	7,5
Limite latérale ou arrière	1,5
Par rapport au bâtiment principal	
Gazébo	2,0
Limite latérale ou arrière	
	1,5

Les cotes du (des) bâtiment(s) 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 des galeries, du patio et du gazébo, par rapport aux limites de propriété, est conforme au règlement de zonage en vigueur dans la municipalité.

La position des bâtiments accessoires, par rapport aux limites de propriété, est conforme au règlement de zonage en vigueur dans la

municipalité, à l'exception de la remise en tôle émaillée près de la limite sud-ouest.

Cette propriété n'est pas située à l'intérieur d'une zone de protection, d'une bande de protection, d'une zone inondable 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, emplacements 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 8550 de mes minutes.

REMARQUES :

Le rapport et le plan qui l'accompagne font partie intégrante du présent certificat de localisation. Celui-ci a été préparé aux fins de transactions immobilières et/ou de financement et/ou pour se rendre conforme à la réglementation municipale et il ne peut être utilisé ou invoqué à une autre fin sans une autorisation écrite de son auteur.

Les distances des structures par rapport aux limites de propriété n'ont été calculées et illustrées que pour permettre l'expression d'une opinion quant à l'application des lois et règlements pouvant affecter la propriété. Elles ne doivent pas être interprétées comme fixant les limites définitives de la propriété comme le ferait le bornage au sens de l'article 978 ou *Code civil du Québec*.

Signé numériquement à Saint-Joseph-de-Beauce le 16 juillet 2024, sous le numéro 8550 de mes minutes.

Ecce Terra arpenteurs-géomètres S.E.N.C.R.L

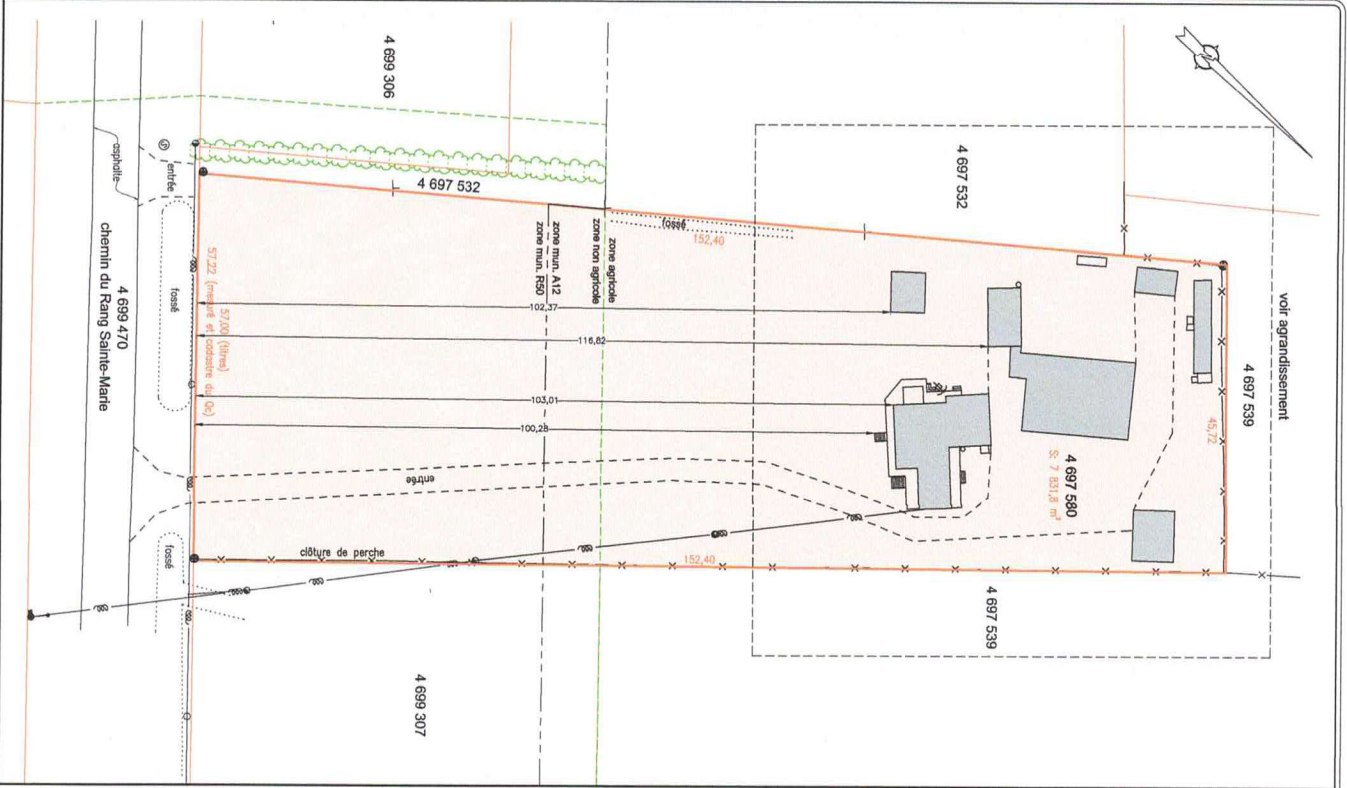
Nadia Parent

Nadia Parent
Arpenteur-géomètre



Nadia Parent

2024-07-16



LEGENDE

	Regard sanitaire
	Fer angle
	Type de fer
	Poteau d'alignement public
	Poteau de bornage
	Ligne de bornage
	Limite de propriété
	Clôture
	Ligne d'alignement public

NOTES:

- Le plan et le rapport qui l'accompagne font partie intégrantes du présent certificat de localisation. Celui-ci a été préparé aux fins d'une transaction immobilière, d'un financement et/ou pour se mettre conforme à la réglementation municipale. Il ne peut être utilisé à d'autres fins.
- Les dimensions des structures par rapport aux limites de propriété ont été vérifiées et illustrées par une mesure, l'exception d'une option quant à l'application des lois et règlements pouvant affecter cette propriété. Elles ne doivent pas être interprétées comme des garanties.
- Les dimensions des constructions ont été vérifiées par rapport aux limites de la propriété ont été prises à partir du revêtement extérieur de celles-ci en mètres, système international (SI).
- 1 mètre = 3,2808 pieds

CERTIFICAT DE LOCALISATION

CLIENT(S): Lavelle Valérie

PROJET: 2024-07-16

Zone municipale: R90 et A12
 Délimitation d'alignement terrain effectuée le: 29 Juin 2024

DATE: 1500

PROJET: 2024-07-16

ecce terra
 arpenteurs-géomètres agréés
 www.ecceterra.com

LOT(S): 4 697 580

QUARTIER: du Québec

MUNICIPALITÉ: Saint-Hubert

CHRONOLOGIE/ÉVALUÉE: Besace

PROJET: 2024-07-16

PROJET: 2024-07-16

PROJET: 2024-07-16



CPTAQ

Vue aérienne

Adresse :
370, rang Ste-Marie
Saint-Alfred
G0M 1L0

Lot(s) :
4 697 580



Aspects légaux :

1. Cette carte contient des informations qui ont été préparées pour des fins administratives uniquement.
2. Cette matrice n'a aucune valeur légale et ne vous permet aucun droit de certification des limites cadastrales sur une propriété.
3. Source : https://geoegl.msp.gouv.qc.ca/igo/cptaq_demeter/

