

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE BEDFORD

DOSSIER : 2004113  
MINUTE : 56

### CERTIFICAT DE LOCALISATION

#### RAPPORT DE L'ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

LOT(S): 2 238 586

CADASTRE: du Québec

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE : Shefford

ADRESSE: 475 Rue Principale Est

MUNICIPALITÉ : Sainte-Anne-de-la-Rochelle

MRC : Val-Saint-François

REQUÉRANT(e) :

Je, soussigné **Jérémie Houle-Williams, arpenteur-géomètre**, matricule 2813, dûment autorisé à pratiquer dans la Province de Québec, ayant établissement au 426, rue Principale, Granby (Québec), 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. MANDAT ET LEVÉ DES LIEUX

1.1. Les 5, 12 et 13 mai ainsi que les 5 et 11 juin de l'année 2020, à la réquisition de \_\_\_\_\_, j'ai procédé à la localisation de l'immeuble situé au **475 Rue Principale Est, Sainte-Anne-de-la-Rochelle (Québec)**, pour des fins de vente par les requérants. Le présent certificat de localisation pourra également servir à l'acheteur et/ou à l'institution financière, notamment pour financement hypothécaire.

1.2. Au présent rapport est annexée la représentation du bien-fonds. Le plan et ce rapport expriment l'opinion de l'arpenteur-géomètre soussigné quant à la situation du bien-fonds, par rapport aux titres, au cadastre, ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter. Ils ne peuvent être utilisés à des fins autres que celles auxquelles ils sont destinés et/ou être invoqués sans l'autorisation écrite du soussigné.

Les distances des bâtisses 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 le bien-fonds. Elles ne doivent pas être interprétées comme fixant les limites définitives de la propriété.

Le plan accompagnant ce rapport fait partie intégrante du présent certificat de localisation.

1.3. Personnellement ou sous ma surveillance immédiate, j'ai procédé aux mesurages, recherches et vérifications de divers éléments concernant ou affectant le bien-fonds qui fait l'objet du présent certificat de localisation.

*Jérémie Houle-Williams a.g., minute 56*

## 2. TITRE DE PROPRIÉTÉ

Les registres fonciers de la circonscription foncière de Shefford en date du 2 juin 2020 démontrent pour cette propriété qu'elle appartient à *Messieurs et Mesdames*, pour l'avoir acquise de *Messieurs et Mesdames* en vertu d'une vente publiée le 20 mai 2020, sous le numéro **25 388 228**, sujet aux conditions y stipulées.

## 3. LOI FAVORISANT LA RÉFORME DU CADASTRE QUÉBÉCOIS (1985.C.22).

La propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation est située dans un territoire ayant fait l'objet d'un plan de rénovation cadastrale et est donc soumise à l'application de l'article 3043 du *Code civil du Québec*.

## 4. SYSTÈME DE MESURES

Les dimensions dans ce document sont en mètres (SI).

## 5. HISTORIQUE CADASTRAL

<b>LOT</b>	<b>CADASTRE</b>	<b>DÉPÔT SHEFFORD</b>
<b>2 238 586</b>	<b>du Québec</b>	<b>17 avril 2002</b> <i>(cadastre rénové)</i>
remplace		
546 ptie	canton de Stukely	2 août 1890
547 ptie	canton de Stukely	2 août 1890
660 ptie	canton de Stukely	2 août 1890

## 6. DESCRIPTION ACTUALISÉE DE L'EMPLACEMENT

6.1. Cette propriété est connue et désignée comme étant le lot DEUX MILLIONS DEUX CENT TRENTE-HUIT MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-SIX (**2 238 586**) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Shefford, décrit et borné comme suit :

### 6.2. Mesures et bornants

<b>Borné vers</b>	<b>Lot bornant</b>	<b>Ligne</b>	<b>Mesure</b>
Le Nord	2 237 569 et 1 823 021	Droite	170,76 m
L'Est	2 457 703, 2 238 585 et 1 823 021	Sinueuse suivant la clôture	689,43 m
Le Nord	2 238 585	Droite	152,70 m
L'Est	2 238 585	Sinueuse suivant la clôture	612,67 m
Le Sud-Est et le Sud	2 457 704	Courbe	Arc de 11,49 m Rayon de 560,00 m
		Droite	19,49 m
		Courbe	Arc de 19,47 m Rayon de 559,00 m
		Droite	19,59 m
		Droite	19,48 m
		Droite	58,12 m
		Droite	24,88 m
		Droite	13,85 m
		Courbe	Arc de 38,74 m Rayon de 557,00 m
		Droite	19,85 m
		Courbe	Arc de 19,51 m

			Rayon de 561,00 m
		Droite	19,69 m
		Droite	19,42 m
		Courbe	Arc de 19,37 m
			Rayon de 557,00 m
		Droite	19,42 m
		Courbe	Arc de 9,88 m
			Rayon de 558,00 m
L'Ouest	2 457 362 et 2 457 363	Droite	39,62 m
		Droite	1 395,19 m

Cedit lot **contient une superficie de trois cent douze mille quatre cent neuf mètres carrés et sept dixièmes (312 409,7m<sup>2</sup>)**.

## **7. CONCORDANCE DE L'OCCUPATION**

7.1. Les limites Sud-Est et Sud du lot à l'étude, soit l'emprise de la rue principale Est (route provinciale no. 243), concordent avec le plan d'acquisition du ministère des Transports du Québec (MTQ) no. 622-96-F0-035 datant du 17 décembre 1998. La clôture longeant ces limites se confond dans l'ensemble avec celles-ci.

Les limites Ouest concordent et avec les clôtures retrouvées le long de ces limites, qui sont implantées de part et d'autre de celles-ci. Également, la limite Ouest se trouvant au Sud du lot à l'étude et mesurant 39,62 m (voir agrandissement B sur le plan) concorde avec le plan d'acquisition du MTQ mentionné ci-haut.

Pour ce qui est des limites Nord et Est, il y a discordance entre les marques d'occupation et les limites du lot 2 238 586 telles qu'illustrées au cadastre du Québec. Quant aux titres de propriété et au plan de cadastre en vigueur avant le dépôt de la rénovation cadastrale, ceux-ci font mention du lot et de sa contenance uniquement, sans en indiquer les dimensions. Pour ces raisons, il est de mon avis que les limites Nord et Est de la propriété à l'étude doivent correspondre avec les marques matérielles d'occupations retrouvées sur les lieux, soit les vestiges de clôture présents au Nord et à l'Est, les vestiges de mur de pierre présents à l'Est ainsi que le tuyau de fer démarquant le coin Nord-Ouest du lot.

Malgré tout, dû à la discordance présente entre l'occupation et le cadastre du Québec ainsi qu'à l'absence de mesures données aux titres et à l'ancien cadastre, les limites Nord et Est de la propriété restent incertaines et indéterminées et seul un procès-verbal de bornage pourrait fixer de manière définitive et irrévocable la position de celles-ci.

7.2. Les recherches au registre foncier ne signalent aucun procès-verbal de bornage officialisant le périmètre de la propriété suivant les dispositions de l'article 978 du *Code civil du Québec*. Les limites décrites demeurent l'opinion des arpenteurs-géomètres qui sont intervenus à un moment ou à un autre sur cette propriété ainsi que celle du soussigné émise dans les présentes.

## **8. BÂTIMENT ET AUTRES STRUCTURES**

8.1. Il existe quatre (4) bâtiments sur l'immeuble faisant l'objet du présent certificat de localisation :

- Le bâtiment principal est une résidence comprenant un étage et demi (1½), dont le revêtement extérieur est en bois et portant le numéro civique 475 rue Principale Est, Sainte-Anne-de-la-Rochelle.

- Les autres bâtiments sont des dépendances du bâtiment principal. Il s'agit d'une remise d'un étage dont le revêtement extérieur est en bois, d'un abri de bois et d'une grange dont le revêtement extérieur est en tôle.
- J'ai également localisé un puits sur ladite propriété à l'étude.

Leurs dimensions et localisations sont indiquées sur le plan ci-joint préparé par le soussigné en date du 16 juin 2020 et portant le numéro 56.

#### **9. EMPIÈTEMENT ET SURPLOMB**

9.1. Selon mon opinion, ces bâtiments sont situés entièrement à l'intérieur des limites de la propriété décrite au présent certificat de localisation. Néanmoins, tel que mentionné au paragraphe 7.1, seule une opération de bornage pourrait fixer la limite Est et confirmer ou infirmer s'il y a un empiètement causé ou non par l'abri.

9.2. Les bâtisses construites sur les lots limitrophes n'empiètent pas sur la partie du lot décrite.

#### **10. MUR MITOYEN**

Aucun des murs desdites bâtisses n'est mitoyen.

#### **11. PASSAGE COMMUN**

Aucun passage commun ne semble affecter la propriété à l'étude.

#### **12. RÉSERVE POUR FINS PUBLIQUES**

Les recherches, effectuées au bureau de la publicité des droits à la date citée au paragraphe « Titre de propriété », indiquent qu'aucune réserve pour fins publiques n'était publiée contre la propriété décrite dans les présentes.

#### **13. AVIS D'EXPROPRIATION**

Les recherches effectuées au bureau de la publicité des droits à la date citée au paragraphe « Titre de propriété » indiquent qu'aucun avis d'expropriation n'affecte l'emplacement.

#### **14. DÉCLARATION DE RÉSIDENCE FAMILIALE (LOI 89)**

Aucune déclaration de résidence familiale n'est publiée contre la propriété à l'étude.

#### **15. SERVICES D'UTILITÉS PUBLIQUES OU AUTRES; APPARENTS OU NON-APPARENTS.**

15.1. Je n'ai constaté la présence d'aucun fils aérien de distribution électrique et téléphonique sur la propriété présentement analysée.

15.2. La publication 102 757, en date du 4 juillet 1939, fait état d'une servitude de passage en faveur de *Southern Canada Power Co. Ltd*, contre une partie du lot 547 du cadastre du Canton de Stukely, sans précisions quant au fonds servant.

15.3. La publication 420 876, en date du 31 janvier 2001, fait état d'une servitude de non-accès à la route 243, contre une partie du lot 660 du cadastre du Canton de Stukely. Cette servitude affecte seulement une partie de la limite

Sud-Est du lot à l'étude, tel que montré sur le plan accompagnant les présentes (en rouge).

15.4. Aucune autre servitude affectant la propriété à l'étude n'est inscrite comme telle à l'index aux immeubles du lot 2 238 586 du cadastre du Québec ni à l'index des lots 546, 547 et 660 du cadastre du Canton de Stukely.

#### **16. AIRE DE PROTECTION DE BIENS PATRIMONIAUX CLASSÉS ET SITE PATRIMONIAL**

##### **16.1. BIEN PATRIMONIAL (R.L.R.Q., c. P-9.002)**

Selon le registre foncier, le bien-fonds ci-haut désigné ne constitue pas un bien patrimonial et n'est pas situé en tout ou en partie à l'intérieur d'une aire de protection d'un bien patrimonial en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*.

##### **16.2. AIRE DE PROTECTION (zonage municipal)**

Aucune disposition à l'effet que l'immeuble est situé en tout ou en partie à l'intérieur d'une aire de protection ou d'un site patrimonial déclaré n'apparaît au règlement de zonage.

#### **17. ZONE AÉROPORTUAIRE (L.R.C., c. A-2)**

Le bien-fonds 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* et/ou déposé au bureau de la publicité des droits.

#### **18. ZONE D'INONDATION ET AUTRES**

18.1. D'après les registres consultés de la municipalité de Sainte-Anne-de-la-Rochelle, la partie analysée de cette propriété n'est pas située à l'intérieur d'une zone d'inondation ou d'une zone à risque établie par le règlement de zonage. Une bande de protection riveraine affecte néanmoins ladite propriété.

##### **18.2. ZONE D'INONDATION CARTOGRAPHIÉE**

Le bien-fonds n'est pas situé à l'intérieur d'une zone d'inondation cartographiée en vertu de la *Convention entre le gouvernement du Canada et du gouvernement du Québec relative à la cartographie et à la protection des plaines d'inondation et au développement durable des ressources en eau*, signé en 1976 et ses modifications subséquentes.

##### **18.3. BANDE DE PROTECTION RIVERAINE**

L'immeuble faisant l'objet du présent certificat de localisation est traversé par des cours d'eau dans sa partie Nord et sa partie Sud et est ainsi soumis aux dispositions du règlement de zonage de la municipalité de Sainte-Anne-de-la-Rochelle qui prévoit l'établissement d'une bande de protection de 10 mètres à partir de la ligne des hautes eaux du cours d'eau, conformément à la politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables (R.L.R.Q., c. Q-2, a. 2.1). J'ai localisé ces bandes de terrain sur les lieux et leur position approximative est illustrée sur le plan ci-joint.

La maison relevée sur l'immeuble faisant l'objet du présent certificat de localisation se retrouve, en partie, dans cette bande de protection. Cette maison semble toutefois pouvoir profiter de droits acquis à cet égard, car, selon les informations recueillies auprès de la municipalité, celle-ci aurait été construite avant la mise en vigueur de la politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables (R.L.R.Q., c. Q-2, a. 2.1).

##### **18.4. ZONE À RISQUE**

Le bien-fonds n'est pas situé en tout ou en partie à l'intérieur d'une zone de protection, d'une zone d'inondation ou d'une zone à risque établie par le règlement municipal de zonage.

#### 18.5. MILIEU HUMIDE

Il existe des milieux humides cartographiés affectant la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation. Leur position approximative est montrée sur le plan annexé au présent document. À noter que seule une analyse faite par un biologiste pourrait valider ou infirmer la position et la présence dudit milieu humide.

#### **19. ZONE AGRICOLE (Loi 90) (R.L.R.Q., c. P.-41.1)**

Cette propriété est située à l'intérieur d'une zone agricole dont le plan a été approuvé par décret du gouvernement en vertu de la loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec. La propriété semble bénéficier d'un droit acquis en vertu des articles 101 et 103 de cette loi, et ce sur une superficie de 5 000 m<sup>2</sup>.

#### **20. LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME (Loi 125)**

Cette propriété est située à l'intérieur de la Municipalité Régionale de Comté La Haute-Yamaska (M.R.C. La Haute-Yamaska).

#### **21. LOI SUR LA RÉGIE DU LOGEMENT (Loi 107) (R.L.R.Q., c. R.-8.1)**

L'immeuble ci-haut désigné ne présente aucun élément apparent d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la Loi sur la régie du logement (R.L.R.Q. c.R-8.1).

#### **22. VUES ET ÉGOUT DES TOITS EN RÉFÉRENCE AUX ARTICLES 983 ET 993 DU CODE CIVIL DU QUÉBEC**

Selon mon opinion, la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation n'exerce et ne souffre pas de vue ou égout des toits, non conformes aux articles 983 et 993 du Code civil du Québec.

Néanmoins, tel que mentionné au paragraphe 7.1, seule une opération de bornage pourrait fixer la limite Est et confirmer ou infirmer la conformité de l'égout du toit de l'abri localisé sur la partie Nord de la propriété.

#### **23. RÈGLEMENT DE ZONAGE**

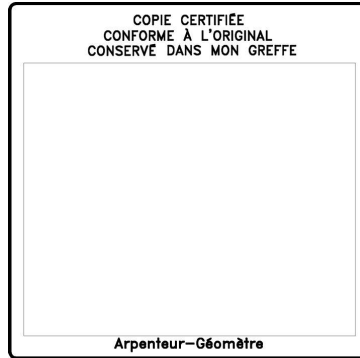
23.1. D'après les registres consultés de la municipalité de Sainte-Anne-de-la-Rochelle, le zonage actuel de ce territoire est de type agro-forestier, soit la zone AF-6 dans laquelle le type de bâtiment que l'on retrouve actuellement sur le lot est permis.

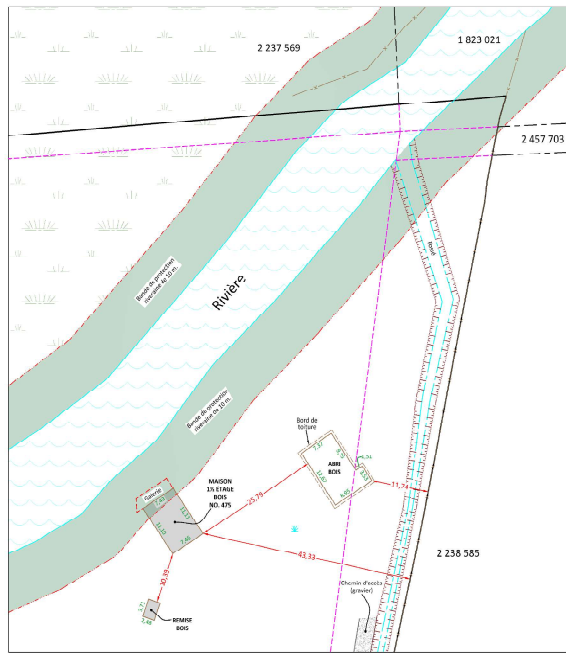
23.2. Toutes vérifications faites, l'implantation de la maison, de la remise, de l'abri et de la grange est, selon mon opinion, conforme à la réglementation municipale actuellement en vigueur en ce qui concerne leurs positions à l'intérieur des limites de terrain.

Néanmoins, tel que mentionné au paragraphe 7.1, seule une opération de bornage pourrait fixer la limite Est et confirmer ou infirmer la conformité de l'implantation de l'abri par rapport à la réglementation municipale présentement en vigueur.

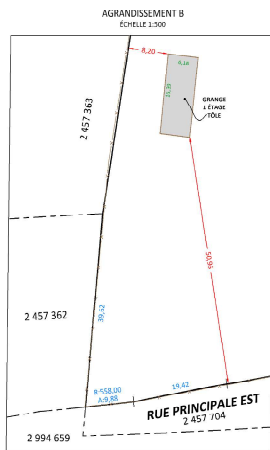
Fait et préparé à Granby, le 16 juin 2020 sous le numéro 56 de mon répertoire.

**Jérémie Houle-Williams**  
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE





AGRANDISSEMENT A  
ÉCHELLE 1:500



AGRANDISSEMENT B  
ÉCHELLE 1:500

- Notes:
- 1) Toutes les distances des bâtiments aux limites de propriété ont été prises au millimètre.
  - 2) Levé des lieux les 5, 12 et 13 mai ainsi que les 5 et 11 juin de l'année 2020.
  - 3) Ce plan, ainsi que le rapport d'arrimage, ont été préparés en vertu de la Loi sur l'accès à l'information.
  - 4) Ce document a été préparé pour des fins de renseignements et n'a pas de valeur juridique et ne doit pas être utilisé à d'autres fins, tel qu'immobilier, sans l'autorisation écrite du client.
  - 5) Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (M).
  - 6) La position des lignes frontalières provient des données de Grand Montréal Canada en date de mai 2019 et du plan de zonage de la municipalité de Sainte-Anne-de-la-Rochelle.
  - 7) Requérant: M. Lévesque.
  - 8) Propriétaire: M. Jean-François Bagnon et Mme. Chloé Normandin.

- Légende:
- Tuyau de fer (noir)
  - Puits
  - Murs de fer (noir)
  - Bord de fosse
  - Clôture
  - Mur de tôle
  - Mur de pierre
  - Milieu humide
  - Limite de VOT
  - Limite de lot borné
  - Limite de Cad. du Québec discordante

<b>CERTIFICAT DE LOCALISATION</b>	
LOT(S): <b>2 238 586</b>	
CADASTRE: <b>CADASTRE DU QUÉBEC</b>	
MUNICIPALITÉ: <b>SAINTE-ANNE-DE-LA-ROCHELLE</b>	
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: <b>SHEFFORD</b>	
ÉCHELLE: <b>1:2500</b>	REFERENCE: <b>46-545</b>
PLAN: <b>B2004113C1</b>	DATE: <b>2021</b>
Copie certifiée conforme à l'original conservé dans le bureau.	
Signature: <b>JÉRÉMIE HOULE-WILLIAMS</b> ARRETEUR-GOMETRE	
MINUTE: <b>56</b>	

**migué**

**COWANSVILLE GRANBY**  
BUREAU TERREUR MARQUÉE  
426 Rue Principale, Granby, QC, J2G 2W8  
TÉL: (819) 276-0284 j.fournier@miguéfournier.ca  
Web: www.miguéfournier.ca

Signé à Granby, le **16 Juin 2020**

**JÉRÉMIE HOULE-WILLIAMS**  
ARRETEUR-GOMETRE