

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT JUDICIAIRE DE SAINT-FRANÇOIS



Projet : WS12457-4
Minute : 1279
Date : 11 juin 2025

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Lot :	6 631 372 partie
Cadastre :	du Québec
Circonscription foncière :	Richmond
MRC :	Les Sources
Adresse :	90, 2 ^e Rang
Municipalité :	Wotton
Propriétaires :	Lucie Rochette et Jocelyn Paquette

RAPPORT

1. MANDAT

Le 13 mai 2025, à la demande de Jocelyn Paquette, certaines opérations d'arpentage terrain et de localisation ont été effectuées sur la propriété située au 90, 2^e Rang, en la municipalité de Wotton.

Comme convenu avec notre client, nous avons procédé uniquement à l'arpentage de la partie de la propriété située à proximité des bâtiments, soit à l'intérieur de la zone d'étude délimitée sur le plan ci-joint. Ce faisant, la description actualisée du bien-fonds à l'étude, la concordance, les droits accessoires au droit de propriété et les limitations à l'exercice du droit de propriété ainsi que l'analyse des contraintes environnementales et de la réglementation municipale ne portent que sur le périmètre illustré au plan ci-joint.

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 Registre foncier du Québec, l'analyse foncière et la mise en plan. 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 1^{er} 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 Registre foncier du Québec en rapport avec la propriété a été effectuée le 11 juin 2025.

2. DROIT DE PROPRIÉTÉ

2.1. TITRES DE PROPRIÉTÉ

Lucie Rochette et Jocelyn Paquette apparaissent comme copropriétaires chacun dans la proportion d'une demie indivise de ce lot pour l'avoir acquis en vertu de l'acte suivant :

- Vente de Cabane chez Mary et Nic S.E.N.C. en faveur de Lucie Rochette et Jocelyn Paquette, reçue devant Me France Charron, notaire, et publiée le 20 février 2006, sous le numéro 13 068 592.

2.2. DESCRIPTION ACTUALISÉE DE LA PROPRIÉTÉ

Cette propriété étant une partie du lot 6 631 372 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Richmond, se décrit comme suit :

Partie du lot 6 631 372

Borné vers le nord-est par le lot 6 208 503 (étant le 2^e Rang), mesurant successivement le long de ces limites 83,95 mètres et 41,06 mètres; vers le sud-est par une autre partie du lot 6 631 372, mesurant le long de cette limite 149,46 mètres; vers le sud-ouest par une autre partie du lot 6 631 372, mesurant le long de cette limite 125,00 mètres; vers le nord-ouest par une autre partie du lot 6 631 372, mesurant le long de cette limite 150,0 mètres.

Cette partie du lot 6 631 372 contient une superficie totale de 18 738,9 mètres carrés.

2.3. HISTORIQUE CADASTRAL

Le lot 6 631 372 du cadastre du Québec remplace une partie du lot 6 208 135 dudit cadastre et est entré en vigueur le 10 juin 2024.

Le lot 6 208 135 du cadastre du Québec remplace une partie des lots 2B, 3, 4A et 5 du Rang 2 du cadastre du Canton de Wotton et est entré en vigueur le 28 avril 2021, suivant la rénovation cadastrale réalisée en vertu de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* (RLRQ c. R-3.1).

Les lots 2B, 3, 4A et 5 du Rang 2 du cadastre du Canton de Wotton sont entrés en vigueur le 16 février 1899 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.

Cadastre en vigueur et titres de propriété

Le titre de propriété porte sur une étendue plus vaste que la partie du lot 6 631 372 présentement à l'étude. En ce sens, il y a concordance entre les limites, les mesures et la contenance du plan cadastral dont est issu le bien-fonds à l'étude avec la description de l'immeuble faite au titre de propriété.

Cadastre en vigueur et anciens plans de cadastre

Le lot 6 631 372 du cadastre du Québec est issu du remplacement d'une partie du lot 6 208 135 du cadastre du Québec. Ce faisant, il n'y a pas de concordance à établir entre les limites, les mesures et la contenance du plan cadastral en vigueur avec celles de l'ancien cadastre, puisque le plan de l'ancien lot décrit une plus grande étendue. Toutefois, l'historique cadastral décrit à l'article 2.3 du présent rapport établit la concordance entre le lot du cadastre du Québec et les lots de l'ancien cadastre où se trouve l'emplacement à l'étude.

Marques d'occupation localisée sur les lieux

Lors des opérations d'arpentage terrain, aucune marque d'occupation n'a été localisée près des limites de propriété. La concordance avec les marques d'occupation ne peut donc pas être analysée.

2.5. APPARENCES D'EMPIÈTEMENTS EXERCÉS OU SOUFFERTS

Aucune apparence d'empiètement ou aucun empiètement apparent n'est exercé ou souffert concernant le bien-fonds à l'étude.

2.6. BORNAGE OU ABORNEMENT

Selon le Registre foncier du Québec, aucune limite de cette propriété n'a fait l'objet de procès-verbal de bornage ou d'abornement.

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

3.1. SERVITUDES PUBLIÉES

3.1.1. RÉCIPROCITÉ

Le bien-fonds à l'étude n'est l'objet d'aucune servitude réciproque publiée.

3.1.2. SERVITUDES ACTIVES (FONDS DOMINANT)

Aucune servitude au bénéfice du bien-fonds à l'étude n'est inscrite au Registre foncier du Québec.

3.1.3. SERVITUDES PASSIVES (FONDS SERVANT)

Aucune servitude grevant le bien-fonds à l'étude n'est inscrite au Registre foncier du Québec.

3.2. SERVITUDES APPARENTES ET AUTRES CONSTATATIONS

3.2.1. OUVERTURES ET VUES

Les ouvertures des bâtiments érigés sur le bien-fonds à l'étude 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 le bien-fonds à l'étude respectent ces mêmes dispositions.

3.2.2. ÉGOUTTEMENT DES TOITS

Les toits des bâtiments érigés sur le bien-fonds à l'étude sont établis de manière à respecter les dispositions de l'article 983 du *Code civil du Québec*.

De plus, les toits des bâtiments situés sur les propriétés voisines respectent ces mêmes dispositions.

3.2.3. MITOYENNETÉ

Il n'existe aucune convention ou servitude de mitoyenneté inscrite au Registre foncier du Québec concernant cette propriété.

Aucun des murs des bâtiments érigés sur le bien-fonds à l'étude n'est mitoyen.

Il est à noter que toute clôture (haie, fossé, mur) qui se trouve sur la ligne séparative est présumée mitoyenne selon l'article 1003 du Code civil du Québec.

3.2.4. AUTRES SERVITUDES APPARENTES

Aucune servitude apparente, au bénéfice ou à la charge de cette propriété, n'a été constatée lors de l'examen des lieux.

4. CONSTRUCTIONS

4.1. DESCRIPTION DES STRUCTURES, BÂTIMENTS ET DÉPENDANCES

Selon son apparence, le bâtiment principal est de type résidentiel, compte deux étages et son revêtement extérieur est fait en bois et en pierres.

De plus, une galerie, un patio, une cheminée, une thermopompe et des réservoirs de propane sont localisés à proximité du bâtiment.

Les bâtiments accessoires sont :

- Une grange d'un étage, dont le revêtement extérieur est fait en bois et en tôle;

- Un garage d'un étage, dont le revêtement extérieur est fait en bois;
- Une remise d'un étage, dont le revêtement extérieur est fait en bois;

Au surplus, un spa a été localisé 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.

Il est à noter que des installations septiques et un puits ont été retrouvés sur le bien-fonds à l'étude.

4.2. ÉTAT DES CONSTRUCTIONS

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

5. LIMITATIONS D'ORDRE PUBLIC

5.1. DISTRIBUTEURS D'ÉNERGIE ÉLECTRIQUE

Le bien-fonds à l'étude pourrait être sujet aux droits potentiels des distributeurs d'énergie d'occuper une partie de celui-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 du Québec sur le bien-fonds à l'étude.

5.3. LOI SUR LE PATRIMOINE CULTUREL

Il n'y a pas d'avis publié indiquant que le bien-fonds à l'étude 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*, RLRQ, c. P-9.002).

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

Le bien-fonds à l'étude est situé dans la zone agricole (*Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, RLRQ, c. P-41.1).

5.5. ZONE D'INONDATION CARTOGRAPHIÉE

Le bien-fonds à l'étude n'est pas situé, en tout ou en partie, 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.

5.6. ZONE AÉROPORTUAIRE

Le bien-fonds à l'étude n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone aéroportuaire (*Loi sur l'aéronautique*, L.R.C., c. A-2).

5.7. ENSEMBLE IMMOBILIER

Le bien-fonds à l'étude 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

6.1. ZONE ET CONFORMITÉ QUANT À LA POSITION

Le bien-fonds à l'étude est situé à l'intérieur de la zone Af-2 du règlement de zonage (# 249-23) en vigueur à la municipalité de Wotton.

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

Marges de recul minimales (mètre)	
Bâtiment principal	
Avant	8,0
Arrière	6,0
Latérales	2,0
Somme des marges latérales	4,0
Bâtiment accessoire	
Avant	8,0
Limite latérale et arrière	1,5
Par rapport au bâtiment principal	1,5

Les cotes des bâtiments sont mesurées à partir de leur revêtement extérieur.

La position du bâtiment principal, par rapport aux limites de propriété, est conforme au règlement de zonage en vigueur.

La position de la galerie, du patio, de la cheminée, de la thermopompe, des réservoirs de propane et du spa, par rapport aux limites de propriété, est conforme au règlement de zonage en vigueur.

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

6.2. RIVE ET MILIEUX HUMIDES

Il y a présence de milieux humides potentiels sur le bien-fonds à l'étude selon la cartographie de Canards Illimités Canada produite en collaboration avec le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs. Le tout, comme il est montré approximativement sur le plan ci-joint.

6.3. AIRE DE PROTECTION

Aucune disposition indiquant que le bien-fonds à l'étude se situe, en tout ou en partie, dans une aire de protection, un site patrimonial ou toute disposition similaire, n'apparaît dans le règlement municipal de zonage.

6.4. AUTRE ZONE DE CONTRAINTE

Le bien-fonds à l'étude n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone inondable, d'une zone de glissement de terrain ou de toute autre zone à risque selon le plan de zonage de la municipalité.

7. GÉNÉRALITÉ

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 MESURE

Les distances indiquées dans ce certificat de localisation sont en mètres, le tout, comme il est montré sur le plan ci-joint et portant le numéro 1279 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 du *Code civil du Québec*.

Signé numériquement à Windsor, le 11 juin 2025, sous le numéro 1279 de mes minutes.

Groupe Ecce Terra inc.

Marc-Antoine Carrier
Arpenteur-géomètre

