

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT JUDICIAIRE DE FRONTENAC

CERTIFICAT DE LOCALISATION



LOT: 4 383 061
CADASTRE : du Québec
CIRC. FONCIÈRE : Thetford
MRC : des Appalaches
ADRESSE : 834, rue Sainte-Marthe
MUNICIPALITÉ : ville de Thetford Mines

PROPRIÉTAIRES :

Dossier : 40779
Minute : 7344
Date : 11 octobre 2017

RAPPORT

1. MANDAT

Le six octobre deux mille dix-sept (6 octobre 2017), à la demande de [REDACTED], j'ai effectué certaines opérations d'arpentage et de localisation sur la propriété située au 834, rue Sainte-Marthe en la municipalité de la ville de Thetford Mines.

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 relevé terrain, les recherches au bureau de la publicité des droits, 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 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 bureau de la publicité des droits en rapport avec cette propriété a été effectuée le cinq octobre deux mille dix-sept (5 octobre 2017).

2. DROIT DE PROPRIÉTÉ

2.1 TITRE(S) DE PROPRIÉTÉ

[REDACTED] sont propriétaires de cette propriété pour l'avoir acquise, avant la rénovation cadastrale, en vertu de l'acte suivant :

- Vente de Arthé alias Harthé Marcoux et Lina Perreault reçue devant Me Renald Thivierge, notaire, le 11 octobre 2002, sous le numéro 17947 de ses minutes et publiée au bureau de la publicité des droits de Thetford le 15 octobre 2002, sous le numéro 175 956.

La propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation est assujettie à la réserve des mines et droits de mines en faveur de qui de droit.

2.2 DESCRIPTION ACTUALISÉE DE LA PROPRIÉTÉ

La propriété de [REDACTED], étant le lot 4 383 061 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Thetford, se décrit comme suit :

Lot 4 383 061 :

Borné successivement vers le nord-est par le lot 4 386 210, étant la rue Sainte-Marthe, vers le sud-est par le lot 4 383 063, vers le sud-ouest par les lots 4 383 059 et 4 383 058 et vers le nord-ouest par le lot 4 385 967;

Un terrain de forme irrégulière, mesurant successivement vingt-cinq mètres et quatre-vingt-onze centièmes (25,91 m) vers le nord-est, trente-cinq mètres et cinq centièmes (35,05 m) vers le sud-est, vingt-six mètres et six centièmes (26,06 m) vers le sud-ouest et trente-deux mètres et quatre-vingt-neuf centièmes (32,89 m) vers le nord-ouest;

Contenant une superficie totale de 879,8 mètres carrés.

2.3 HISTORIQUE CADASTRAL

Le cadastre du canton de Thetford a été mis en vigueur le 29 août 1905 créant, entre autres, le lot 25 du rang 4.

Le lot 25-A du rang 4 du cadastre du canton de Thetford est entré en vigueur le 9 septembre 1944. Ce lot a été créé lors d'une subdivision d'une partie du lot 25-A du rang 4 du cadastre du canton de Thetford.

Le lot 25-A-130 du rang 4 du cadastre du canton de Thetford est entré en vigueur le 28 février 1978. Ce lot a été créé lors d'une subdivision d'une partie du lot 25-A du rang 4 du cadastre du canton de Thetford.

Le lot 4 383 061 du cadastre du Québec est entré en vigueur le 29 mars 2011. Ce lot a remplacé le lot 25-A-130 du rang 4 du cadastre du canton de Thetford, suite à la rénovation cadastrale, le tout en vertu de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (R.L.R.Q. c.R-3.1)*.

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

Les limites établies pour les fins du présent certificat de localisation sont basées sur les titres de propriété, les plans de cadastre et selon l'occupation.

Les dimensions de la présente propriété sont maintenant définies par le lot 4 383 061 du cadastre du Québec. L'article 19.2 de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (L.R.Q., chapitre R-3.1), vient donner une force prépondérante aux données de ce lot. Donc, la description technique indiquée à l'item 2.2 ci-dessus est la vraie description de la propriété telle qu'actualisée.

La position géodésique du terrain quant aux tenants et aboutissants, la désignation cadastrale et les mesures concordent bien avec celles mentionnées aux titres de propriété ainsi qu'avec celles apparaissant aux documents cadastraux officialisés à la Direction de l'enregistrement cadastral (DEC) du Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles lors de l'exécution de la rénovation cadastrale.

En référence à l'occupation, j'ai constaté qu'il existe une légère différence entre la position du mur de pierre situé long de la limite sud-est avec la limite de propriété telle que définie par le cadastre et les titres de propriété (voir sur le plan ci-annexé).

2.5 EMPIÉTEMENT(S)

Je n'ai trouvé aucun empiétement et de plus, le bâtiment est construit entièrement à l'intérieur du périmètre de la propriété décrite plus haut.



2.6 BORNAGE

Il n'existe aucun procès-verbal de bornage ou d'abornement inscrit au registre foncier du bureau de la publicité des droits de Thetford, qui affecte la propriété.

3. DROIT(S) RÉCIPROQUE(S) ET MITOYENNETÉ(S)

Lors de mes recherches, j'ai constaté que la propriété n'était l'objet d'aucun droit réciproque publié.

Il n'existe aucune convention de mitoyenneté inscrite au bureau de la publicité des droits affectant la propriété visée aux présentes.

Note :

Toute clôture (clôture, fossé, haie, grille ou mur) qui se trouve sur la ligne séparative est présumée mitoyenne (réf. : article 1003 du C.c.Q.).

4. DROIT(S) ACCESSOIRE(S) AU DROIT DE PROPRIÉTÉ ET LIMITATION(S) À L'EXERCICE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

4.1 SERVITUDE(S) PUBLIÉE(S)

La propriété est sujette à une servitude consentie en faveur de Hydro-Québec en vertu d'un acte inscrit audit registre foncier le 13 décembre 1974, sous le numéro 74 981.

La servitude s'exerce le long de la limite sud-ouest de la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation, selon une assiette d'une profondeur de trois mètres et cinq centièmes (3,05 m) par toute la largeur de ladite propriété (voir le plan ci-annexé).

4.2 SERVITUDE(S) APPARENTE(S)

Je n'ai trouvé aucune servitude apparente affectant cette propriété, à l'exception des services d'utilité publique la desservant.

4.3 OUVERTURE(S), VUE(S) EXERCÉE(S) ET ÉGOUTTEMENT DES TOITS

En référence aux articles 993 à 996 et 983 du Code civil du Québec, je n'ai constaté aucune irrégularité.

5. **CONSTRUCTION**

5.1 **DESCRIPTION DES STRUCTURES, BÂTIMENTS ET DÉPENDANCES**

En apparence, le bâtiment principal est une habitation multifamiliale (8 logements) à deux étages avec quatre remises attenantes dont le revêtement extérieur est fait en brique, tôle et clin de vinyle.

La forme, les dimensions et la localisation de cette construction sont montrées sur le plan préparé par l'arpenteur-géomètre soussigné et annexé au présent rapport.

5.2 **ÉTAT DES CONSTRUCTIONS**

En apparence, le bâtiment est complété et ne fait l'objet d'aucuns travaux de rénovation extérieure.

5.3 **GESTION DES EAUX USÉES ET ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

La propriété est desservie par les réseaux d'aqueduc et d'égout de la ville de Thetford Mines.

6. **LIMITATION(S) D'ORDRE PUBLIC**

6.1 LOI SUR HYDRO-QUÉBEC

La propriété pourrait être sujette aux droits potentiels d'Hydro-Québec d'occuper une partie de celle-ci gratuitement et sans obligation d'obtenir l'autorisation du propriétaire, pour 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 décision D-2015-033 de la régie de l'énergie.

6.2 AVIS D'EXPROPRIATION, HOMOLOGATION ET RÉSERVE POUR FINIS PUBLIQUES

Il n'y a pas de ligne homologuée, d'avis d'expropriation ou de réserve pour fins publiques qui affecte cette propriété. (R.L.R.Q., c. E-24).

6.3 LOI SUR LE PATRIMOINE CULTUREL

Je n'ai trouvé aucun avis publié au registre foncier en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel à l'effet que cette propriété soit située, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une aire de protection ou d'un site patrimoniale (R.L.R.Q., c. P-9).

La propriété n'est pas inscrite dans un périmètre ou un arrondissement historique à l'égard du règlement municipal de zonage.

6.4 LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES

La propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation n'est pas sous l'effet de la Loi sur la protection du territoire agricole et des activités agricoles ou incluse dans un territoire protégé pour fin agricole (R.L.R.Q., c.P-41.1).

6.5 CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

6.5.1 BANDE DE PROTECTION RIVERAINE

Aucune bande de protection riveraine n'affecte cette propriété.

6.5.2 ZONE INONDABLE

La propriété faisant l'objet du certificat n'est pas située, 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 d'eau, signée en 1976 et ses modifications subséquentes.

La propriété faisant l'objet du certificat n'est pas située dans une zone à risque d'inondation en vertu du règlement portant le numéro 75 de la municipalité régionale de comté des Appalaches entré en vigueur le 10 octobre 2002 et a été modifié par le règlement numéro 84 entré en vigueur le 6 juillet 2005 et a été modifié de nouveau par le règlement numéro 89 entré en vigueur le 16 juin 2006.

Elle n'est pas non plus située, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une bande de protection riveraine établie par le règlement de zonage en vertu du décret concernant la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables (chapitre Q-2, r.35).

6.6 ZONE AÉROPORTUAIRE

La propriété objet du présent certificat de localisation n'est pas située, 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 (R.L.R.C. 1985, c.A-2) et déposé au bureau de la publicité des droits.

6.7 ENSEMBLE IMMOBILIER

La propriété, objet dudit certificat de localisation, ne présente aucun des éléments apparents 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).

7. RÈGLEMENT(S) D'URBANISME

La propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation est située à l'intérieur de la zone 2207R du règlement de zonage actuellement en vigueur pour la municipalité de la ville de Thetford Mines, laquelle permet les usages suivants :

- Habitation unifamiliale jumelée
- Habitation multifamiliale isolée

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

Marges de recul indiquées aux règlements municipaux (mètre)	
Bâtiment principal	
Avant	6,0
Arrière	6,0
Latérales (chaque côté)	2,0 4,0

Les cotes du bâtiment sont mesurées à partir du revêtement extérieur.

La position de l'habitation multifamiliale avec les quatre remises attenantes, par rapport aux limites de propriété, est conforme au règlement de zonage actuellement en vigueur dans la municipalité.

Selon les informations reçues, l'habitation multifamiliale qui est érigée sur cette propriété a été autorisée par un permis de construire émis par la municipalité de la ville de Thetford Mines le 9 mai 1978, sous le numéro 1345.

8. GÉNÉRALITÉS

8.1 INSTALLATION(S) ENFOUIE(S)

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

8.2 SYSTÈME DE MESURES

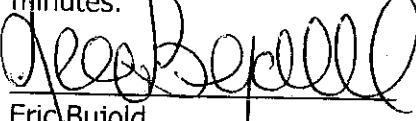
Les distances indiquées dans ce certificat de localisation sont en mètres, le tout tel que montré sur le plan ci-joint et portant le numéro 7344 de mes minutes.

REMARQUE(S) :

Ce rapport et le plan qui l'accompagne font partie intégrante du présent certificat de localisation. Ce certificat de localisation a été préparé aux fins de transactions immobilières et/ou de financement et il n'engagera pas la responsabilité du soussigné s'il est utilisé ou invoqué à d'autres fins sans son consentement écrit.

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 le bienfonds. Elles ne doivent pas être interprétées comme fixant les limites définitives de la propriété.

Préparé à Thetford Mines le onze octobre deux mille dix-sept (11 octobre 2017), sous le numéro sept mille trois cent quarante-quatre (7344) de mes minutes.


Eric Bujold
Arpenteur-géomètre

VRAIE COPIE CERTIFIÉE

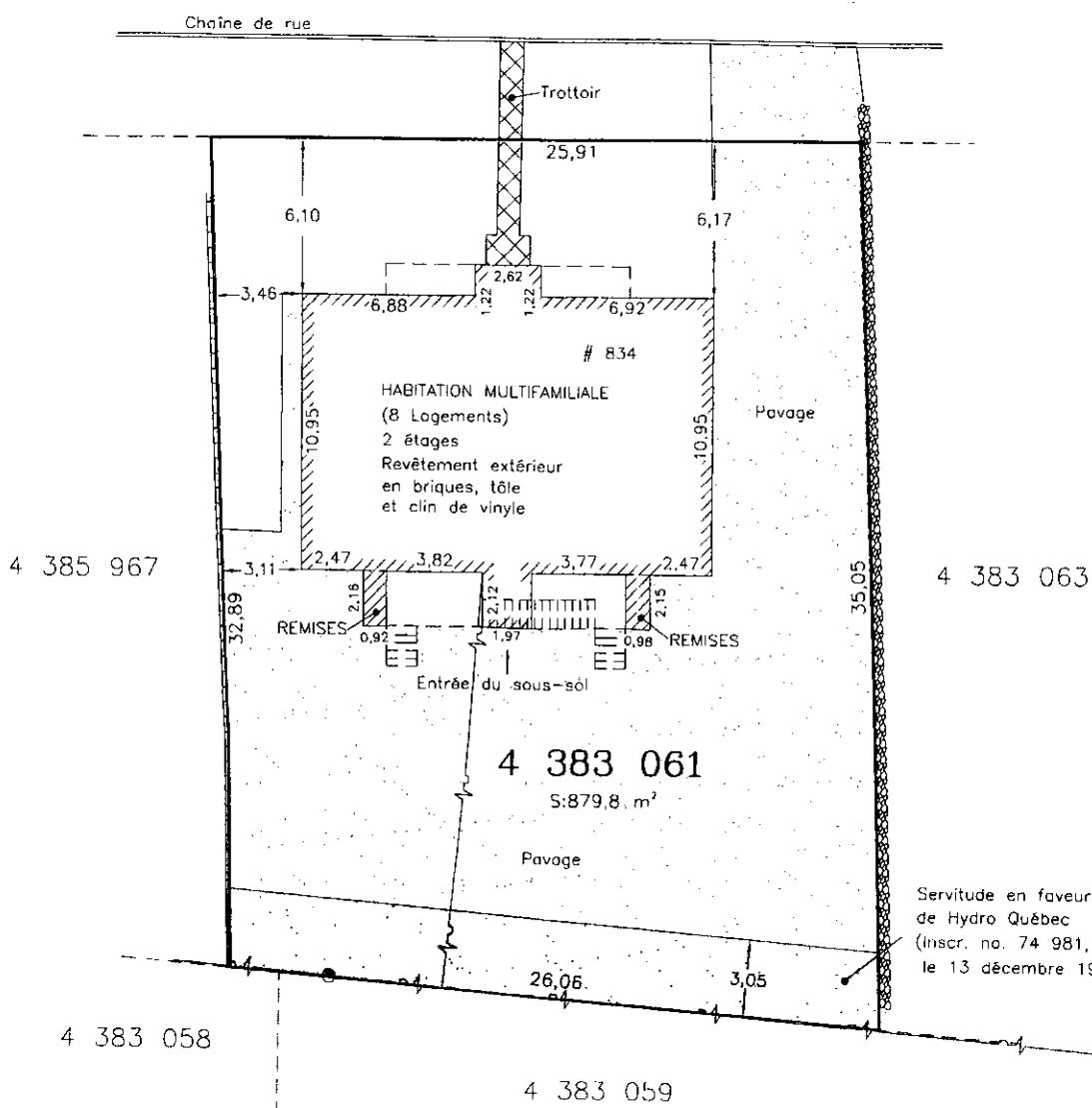
Le 11 octobre 2017


Eric Bujold
Arpenteur-géomètre



RUE SAINTE-MARTHE

4 386 210



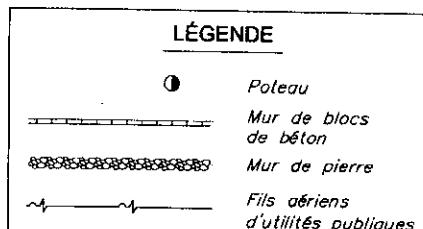
N.B. Les mesures et les marges de recul du(des) bâtiment(s) sont prises sur le revêtement extérieur.

N.B. Ce plan fait partie intégrante du certificat de localisation qui est dressé pour fins de vente et/ou de financement. Il ne doit pas être utilisé ou invoqué pour d'autres fins sans autorisation écrite du soussigné.

LEVÉ TERRAIN RÉALISÉ LE 6 OCTOBRE 2017.

N.B. Les mesures indiquées sur le document sont en mètres (S.I.)

CLIENT: [REDACTED]



PLAN ANNEXÉ AU **CERTIFICAT DE LOCALISATION**

LOT(S): 4 383 061

CADASTRE: DU QUÉBEC

MUNICIPALITÉ: VILLE DE THETFORD MINES

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: THETFORD

DESSIN: 100G (99)

ÉCHELLE: 1:300 dessiné par: I.C. www.ecceterra.com

THETFORD MINES, le 11 Octobre 2017

[Signature] ERIC BUJOLD, arpenteur-géomètre

Matrice: 2135

Membre de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec

DOSSIER: 40779

MANDAT: 40779-1

MINUTE: 7344