

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT JUDICIAIRE DE FRONTENAC

CERTIFICAT DE LOCALISATION



Dossier : 41420
Minute : 8326
Date : 6 mars 2019

LOT: 4 383 977
CADASTRE : du Québec
CIRC. FONCIÈRE : Thetford
MRC : des Appalaches
ADRESSE : 743 à 749, rue Labbé
MUNICIPALITÉ : ville de Thetford Mines

PROPRIÉTAIRE : [REDACTED]

RAPPORT

1. MANDAT

Le quatre mars deux mille dix-neuf (4 mars 2019), à la demande de [REDACTED] j'ai effectué certaines opérations d'arpentage et de localisation sur la propriété située aux 743 à 749, rue Labbé 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.

Certains détails physiques peuvent ne pas figurer sur le plan dû aux conditions d'enneigement.

La recherche des droits réels au bureau de la publicité des droits en rapport avec cette propriété a été effectuée le cinq mars deux mille dix-neuf (5 mars 2019).

2. **DROIT DE PROPRIÉTÉ**

2.1 **TITRE(S) DE PROPRIÉTÉ**

████████████████████ est propriétaire de cette propriété pour l'avoir acquise, avant la rénovation cadastrale, en vertu de l'acte suivant:

- Vente de Germain Boulet et Josée Vachon reçue devant M^e Étienne De Blois, notaire, le 9 janvier 2006, sous le numéro 4903 de ses minutes et publiée au bureau de la publicité des droits de Thetford le 10 janvier 2006, sous le numéro 12 979 638.

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 ██████████, étant le lot 4 383 977 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Thetford, se décrit comme suit :

Lot 4 383 977 :

Borné successivement vers le nord-est par le lot 4 383 979, vers le sud-est par le lot 4 386 295, étant la rue Labbé, vers le sud-ouest par le lot 4 383 975 et vers le nord-ouest par les lots 4 383 973 et 4 383 974;

Un terrain de forme irrégulière, mesurant trente mètres et soixante-sept centièmes (30,67 m) vers le nord-est, dix-huit mètres et vingt-neuf centièmes (18,29 m) vers le sud-est, trente mètres et soixante-neuf centièmes (30,69 m) vers le sud-ouest et dix-huit mètres et vingt-neuf centièmes (18,29 m) vers le nord-ouest;

Contenant une superficie totale de 561,0 mètres carrés.

2.3 **HISTORIQUE CADASTRAL**

Le cadastre du canton de Thetford a été mis en vigueur le 29 août 1905 créant, entre autre, le lot 23F du rang 5.

Le lot 23F-400 du rang 5 du cadastre du canton de Thetford est entré en vigueur le 11 août 1951. Ce lot a été créé lors d'une subdivision d'une partie du lot 23F du rang 5 du cadastre du canton de Thetford.

Le lot 4 383 977 du cadastre du Québec est entré en vigueur le 29 mars 2011. Ce lot a remplacé le lot 23F-400 du rang 5 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 4 383 977 du cadastre du Québec. L'article 19.2 de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (R.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 et la désignation cadastrale concordent bien avec celles mentionnées aux titres de propriété ainsi qu'avec celles apparaissant aux documents cadastraux (ancien lot et lot rénové) 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 aux mesures, j'ai constaté que la mesure de profondeur de la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation, telle qu'établie lors de la rénovation cadastrale, est supérieure (0,20 m) à celle indiquée dans les titres de propriété. Par contre, tout comme mentionné un peu plus haut, je suis d'avis que nous sommes en présence de cas où la présomption simple de concordance édictée par l'article 19.2 de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (R.L.R.Q., chapitre R-3.1) entre le titre et le cadastre rénové ne risque pas d'être renversée et ne nécessite donc pas de correctif. Le plan de rénovation cadastrale n'a fait que confirmer l'occupation des parties. De plus, la contenance de ladite propriété de même que celle des propriétés adjacentes n'est pas affectée.

En référence à l'occupation, j'ai constaté qu'il existe une différence entre la position des haies situées le long des limites sud-ouest et nord-ouest avec les limites de propriété telles que définies par le cadastre et les titres de propriété (voir plan ci-annexé).

2.5 **EMPIÉTEMENT(S)**

Je n'ai trouvé aucun empiétement et de plus, les bâtiments sont construits 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)

Lors de mes recherches, j'ai constaté que la propriété n'est pas affectée par aucune servitude.

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 à deux étages dont le revêtement extérieur est fait en brique et pierre.

Le bâtiment secondaire est un garage dont le revêtement extérieur est fait en clin de vinyle.

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.

5.2 **ÉTAT DES CONSTRUCTIONS**

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

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 FINS 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 2610C du règlement de zonage actuellement en vigueur pour la municipalité de la ville de Thetford Mines, laquelle permet les usages suivants :

- Habitation unifamiliale isolée
- Habitation bifamiliale isolée
- Habitation multifamiliale isolée
- Habitation dans un bâtiment à usages multiples
- Stationnement
- Vente au détail : produits divers
- Vente au détail : produits de l'alimentation
- Services professionnels et d'affaires
- Service personnel et domestique
- Service gouvernemental
- Restauration ,

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

Marges de recul indiquées aux règlements municipaux (mètre)	
Bâtiment principal	
Avant	4,0
Arrière	6,0
Latérales (chaque côté)	2,0
	4,0
Bâtiment accessoire	
Latérale (bât. isolé)	0,60

Les cotes des bâtiments sont mesurées à partir du revêtement extérieur.

La position de l'habitation multifamiliale, par rapport aux limites de propriété, n'est pas conforme au règlement de zonage actuellement en vigueur dans la municipalité en ce qui concerne la marge de recul latérale qui doit être d'au moins 2,0 mètres à respecter.

Selon les informations reçues, l'habitation multifamiliale était déjà érigée en 1954 et, toujours selon les mêmes informations, il n'y avait aucune norme d'implantation en vigueur à cette époque. De plus, l'implantation de ce bâtiment serait réputée conforme en vertu de l'article 174 qui se lit comme suit : *"N'est pas considéré comme une construction dérogatoire, tous bâtiments implantés avant 1985 sur l'ancien territoire de la ville de Thetford Mines..."*

L'article 174 du règlement de zonage No148, a été adopté par la ville de Thetford Mines le 18 avril 2005 et est entré en vigueur le 13 mai 2005.

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

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

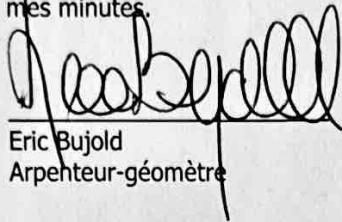
Les distances indiquées dans ce certificat de localisation sont en mètres, le tout tel que montré sur le plan ci-joint et portant le numéro 8326 de mes minutes.

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.

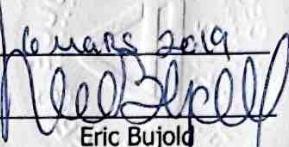
Les distances des structures par rapport aux limites de propriété n'ont été calculées et illustrées que pour permettre l'expression d'une opinion quant à l'application des lois et règlements pouvant affecter le bienfonds. Elles ne doivent pas être interprétées comme fixant les limites définitives de la propriété.

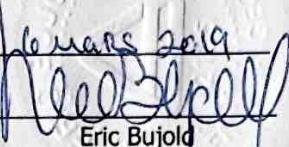
Préparé à Thetford Mines le sixième jour du mois de mars deux mille dix-neuf (6 mars 2019), sous le numéro huit mille trois cent vingt-six (8326) de mes minutes.


Eric Bujold
Arpenteur-géomètre

VRAIE COPIE CERTIFIÉE

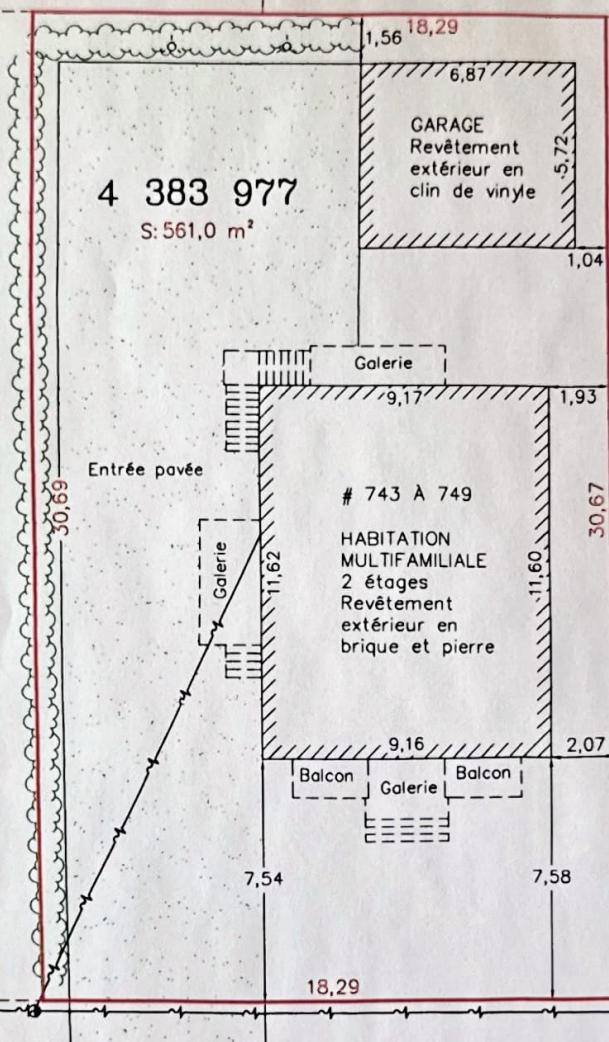
Le


6 mars 2019


Eric Bujold
Arpenteur-géomètre

4 383 973

4 383 974



RUE LABBÉ

4 386 295

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 4 MARS 2019.

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

CLIENT: [REDACTED]

PLAN ANNEXÉ AU

CERTIFICAT DE LOCALISATION

LOT(S): 4 383 977

CADASTRE: DU QUÉBEC

MUNICIPALITÉ: VILLE DE THETFORD MINES

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: THETFORD

DESSIN: 95G (95)

