



Projet : TM43806-1  
Minute : 12 387  
Date : 16 avril 2026

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT JUDICIAIRE DE FRONTENAC

## CERTIFICAT DE LOCALISATION

Lot : 4 155 835  
Cadastre : du Québec  
Circonscription foncière : Thetford  
MRC : des Appalaches

Adresses : 476, rue Saint-Nazaire et  
290, rue Simoneau  
Municipalité : ville de Thetford Mines

Propriétaire : Les Entreprises Raoul Paré & Fille Inc.

### RAPPORT

#### 1. MANDAT

Le 24 mars 2026, à la demande de [REDACTED] [REDACTED] certaines opérations d'arpentage terrain et de localisation ont été effectuées sur la propriété située aux 476, rue Saint-Nazaire et 290, rue Simoneau en la ville de Thetford Mines.

Il est à noter que les opérations d'arpentage ont été réalisées en période hivernale, avec une couche de neige au sol. Le présent certificat de localisation est donc sujet à ces conditions.

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 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.



Les lots 1-147-50 et 1-147-51 du cadastre du village de Kingsville ont subdivisé une partie du lot 1-147 dudit cadastre et sont entrés en vigueur le 14 mars 1946.

Le lot 1-147 du cadastre du village de Kingsville a subdivisé une partie du lot 1 dudit cadastre et est entré en vigueur le 22 avril 1919.

Le lot 1 du cadastre du village de Kingsville est entré en vigueur le 6 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 repose sur l'examen des titres de propriété, du plan de cadastre actuel, des plans de l'ancien cadastre ainsi que sur l'occupation des lieux.

##### **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 description de la propriété faite au titre de propriété cité à l'article 2.1, étant donné que cette dernière réfère uniquement à la désignation cadastrale de ladite propriété.

##### **Cadastre en vigueur et anciens plans de cadastre**

Les limites, les mesures et la contenance de la propriété comme établies pour le lot 4 155 835 du cadastre du Québec concordent avec celles des lots 1-147-50 et 1-147-51 du cadastre du Village de Kingsville, alors en vigueur avant la rénovation cadastrale.

##### **Marques d'occupation localisées sur les lieux**

Lors des opérations d'arpentage terrain, certaines marques d'occupation ont été localisées près des limites de propriété, soit :

Concernant la limite sud-est :

- Il y a concordance générale entre la limite et la clôture;
- Il y a discordance entre la limite et la haie, en ce sens que les troncs de cette dernière sont localisés entièrement sur le lot 4 155 837, soit à l'extérieur de la propriété à l'étude et non pas exactement sur ladite limite de propriété.

Malgré ce qui précède, il appert que le feuillage de la haie chevauche ou se situe au-delà de la limite de propriété.

Concernant la limite sud-ouest, Il y a discordance entre la limite et les haies, en ce sens que les troncs de ces dernières sont localisés entièrement sur les lots 4 155 832 et 4 155 741, soit à l'extérieur de la propriété à l'étude et non pas exactement sur ladite limite de propriété. Malgré ce qui précède, il appert que le feuillage de la haie chevauche ou se situe au-delà de la limite de propriété.

Le tout, comme il est montré sur le plan ci-joint.

## **2.5. APPARENCES D'EMPIÈTEMENTS EXERCÉS OU SOUFFERTS**

Aucune apparence d'empiètement ou aucunempiètement apparent n'est exercé ou souffert concernant la propriété 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**

La propriété à l'étude n'est l'objet d'aucune servitude réciproque publiée.

#### **3.1.2. SERVITUDES ACTIVES (FONDS DOMINANT)**

La propriété à l'étude bénéficie :

- D'une servitude de vue, grevant le lot 4 155 837, permettant de maintenir dans leur position et situation actuelles les 4 fenêtres situées au mur sud-est de l'habitation multifamiliale érigée sur la propriété à l'étude aux termes d'un acte publié sous le numéro 176 598.

#### **3.1.3. SERVITUDES PASSIVES (FONDS SERVANT)**

Aucune servitude grevant la propriété à l'étude n'est inscrite au Registre foncier du Québec.

## **3.2. SERVITUDES APPARENTES ET AUTRES CONSTATATIONS**

### **3.2.1. OUVERTURES ET VUES**

En référence aux articles 993 à 996 du *Code civil du Québec*, j'ai constaté que les quatre fenêtres situées au mur sud-est de l'habitation multifamiliale érigée sur la propriété à l'étude ne respectent pas la distance minimale exigée de 1,5 mètre par rapport à la limite sud-est de ladite propriété.

Cette situation être régularisée par la servitude publiée sous le numéro 176 598, laquelle est plus amplement décrite à l'article 3.1.

Quant aux autres ouvertures du bâtiment érigé sur la propriété à l'étude de même qu'aux ouvertures des bâtiments érigés sur les propriétés voisines donnant sur la propriété à l'étude, celles-ci respectent les dispositions des articles 993 à 996 du *Code civil du Québec*.

### **3.2.2. ÉGOUTTEMENT DES TOITS**

Les toits du bâtiment érigé sur la propriété 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 du bâtiment érigé sur la propriété 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**

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

- Des fils aériens longeant la limite nord-est, lesquels sont soutenus par des poteaux et hauban implantés près de ladite limite.

Le tout, comme il est montré au plan ci-joint.

#### **4. CONSTRUCTIONS**

##### **4.1. DESCRIPTION DES STRUCTURES, BÂTIMENTS ET DÉPENDANCES**

Selon son apparence, le bâtiment principal est une habitation multifamiliale de deux étages dont le revêtement extérieur est fait en clin de vinyle.

De plus, une galerie et des balcons sont attenants au bâtiment.

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. Ces dimensions ont été mesurées à partir du revêtement extérieur.

##### **4.2. ÉTAT DES CONSTRUCTIONS**

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

#### **5. LIMITATIONS D'ORDRE PUBLIC**

##### **5.1. DISTRIBUTEURS D'ÉNERGIE ÉLECTRIQUE**

La propriété à l'étude pourrait être sujette 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. 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 la propriété à l'étude.

### **5.3. LOI SUR LE PATRIMOINE CULTUREL**

Il n'y a pas d'avis publié indiquant que la propriété à l'étude constitue un bien patrimonial ou qu'elle soit située, 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**

La propriété à l'étude n'est pas située, en tout ou en partie, à l'intérieur de la zone agricole (*Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, RLRQ, c. P-41.1).

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

La propriété à l'étude 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* (RLRQ, c. Q-2, r.0.1).

### **5.6. ZONE AÉROPORTUAIRE**

La propriété à l'étude n'est pas située, 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**

La propriété 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**

La propriété à l'étude est située à l'intérieur de la zone 2516 C du règlement de zonage actuellement en vigueur à la ville de Thetford Mines.

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

<b>Marges de recul minimales (mètre)</b>	
<b>Bâtiment principal</b>	
Avants (2 rues)	4,0
Arrière	6,0
Latérale, un des côtés	2,0
Latérale, l'autre côté	4,0

*Les cotes du bâtiment sont mesurées à partir de son revêtement extérieur.*

La position de l'habitation unifamiliale, par rapport aux limites de propriété, n'est pas conforme au règlement de zonage actuellement en vigueur à la ville en ce qui concerne la marge de recul avant par rapport à la rue Saint-Nazaire qui doit être d'au moins 4,0 mètres à respecter de quant à la marge de recul latérale qui doit être d'au moins 2,0 mètres à respecter.

Selon les informations obtenues, l'habitation multifamiliale était déjà érigée en 1982. En regard de cette date, l'implantation de ce bâtiment serait réputée conforme en vertu de l'article 174 du règlement de zonage en vigueur qui *stipule* : " *N'est pas considéré comme une construction dérogatoire, tous bâtiments implantés avant 1985 sur l'ancien territoire de la ville de Thetford Mines...* "

Ledit article 174 du règlement de zonage numéro 148 a été adopté par la ville de Thetford Mines le 18 avril 2005 et est entrée en vigueur le 13 mai 2005.

La position des balcons et de la galerie, par rapport aux limites de propriété, est conforme au règlement de zonage actuellement en vigueur à la municipalité.

## **6.2. RIVE ET MILIEUX HUMIDES**

Selon le plan de zonage de la municipalité, aucun milieu humide potentiel ni cours d'eau n'est présent sur la propriété à l'étude.

### **6.3. AIRE DE PROTECTION**

Aucune disposition indiquant que la propriété 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**

La propriété à l'étude n'est pas située, 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 12 387 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 Thetford Mines le 16 avril 2026, sous le numéro 12 387 de mes minutes.

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



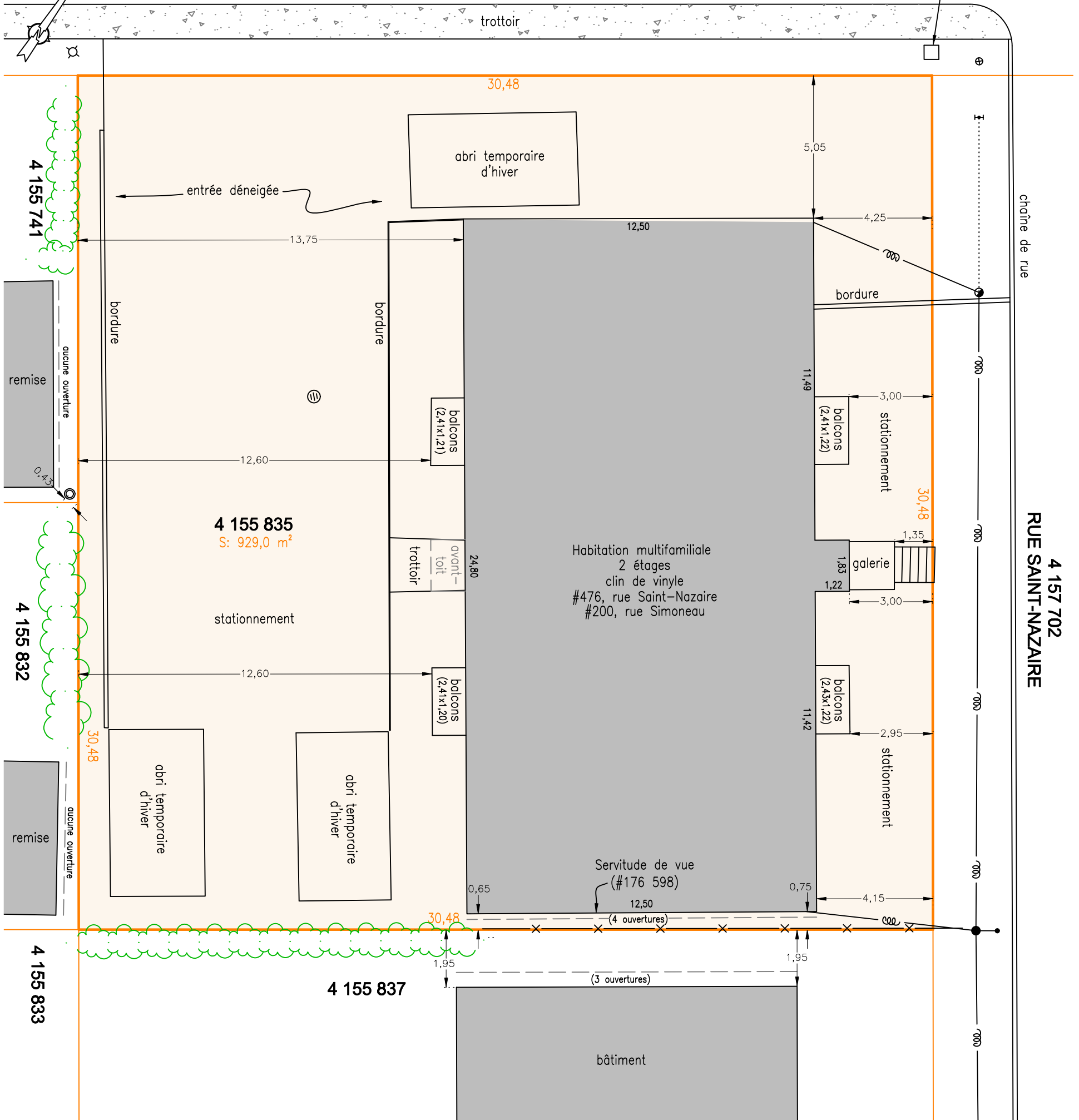
---

Eric Bujold  
Arpenteur-géomètre



4 157 673  
RUE SIMONEAU

boîte postale  
(Postes Canada)



4 157 702  
RUE SAINT-NAZAIRE

LÉGENDE	
	Borne-fontaine
	Tuyau de fer
	Poteau avec lampadaire
	Poteau d'utilité publique
	Hauban
	Puisard
	Signalisation
	Avant-toit
	Haie
	Limite de propriété
	Clôture
	Ligne d'utilité publique

NOTE(S):

- Le plan et le rapport qui l'accompagne font partie intégrante du présent certificat de localisation. Celui-ci a été préparé aux fins d'une transaction immobilière, d'un financement et/ou pour se rendre conforme à la réglementation municipale. 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 ont été calculées et illustrées que pour permettre l'expression d'une opinion quant à l'application des lois et règlements pouvant affecter cette propriété. Elles ne doivent pas être interprétées comme fixant les limites définitives de la propriété.
- Les dimensions des constructions ainsi que les distances des constructions par rapport aux limites de la propriété ont été prises à partir du revêtement extérieur de celles-ci.
- Les dimensions indiquées sur ce plan sont en mètres, système international (SI).
- 1 mètre = 3,2808 pieds
- Zone municipale: 2516 C
- Les recherches au bureau de la publicité foncière ont été réalisées le: 1 avril 2026
- Opération d'arpentage terrain effectuée le: 24 mars 2026 en présence de neige au sol.

PLAN ANNEXÉ AU <b>CERTIFICAT DE LOCALISATION</b>		 <b>ecce terra</b> arpenteurs-géomètres sncrl www.ecceterra.com
CLIENT(S): [REDACTED]		
LOT(S): 4 155 835	ÉCHELLE: 1:150	dessiné par: AS
CADASTRE: du Québec	Signé numériquement à Thetford Mines le 16 avril 2026	
MUNICIPALITÉ: ville de Thetford Mines	 <i>Eric Bujold</i> , arpenteur-géomètre Matricule: 2135	
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: Thetford	 Membre de l'Ordre des Arpenteurs-Géomètres du Québec	
DESSIN: 100G(100A)	PROJET: TM43806-1	MINUTE: 12 387



VRAIE COPIE DE L'ORIGINAL

2026-04-17