



Certificat de localisation

1033 9^e Rang
Municipalité de Saint-Léonard-d'Aston

Lot(s) : 5 232 364
Cadastre du Québec
Circonscription foncière : Nicolet

Dossier : 6253
Minute : 446

Véronique Bouchard,
Arpenteure-géomètre

 **Membre de l'Ordre**
des Arpenteurs-Géomètres du Québec

CERTIFICAT DE LOCALISATION

1. MANDAT

Je soussignée, **Véronique BOUCHARD**, arpenteure-géomètre et membre actif de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, à la demande de _____, certifie que j'ai vérifié le 16 décembre 2025 la position et les dimensions de l'immeuble situé à l'adresse **1033, 9^e Rang**, en la municipalité de **Saint-Léonard-d'Aston**, province de Québec.

Dans le présent mandat, le levé des lieux et l'identification des contraintes affectant l'immeuble ne portent que sur la partie avant du lot 5 232 364, soit sur la partie résidentielle du lot.

Dans le présent rapport, les termes « immeuble », « propriété » et « emplacement » réfèrent à la **partie résidentielle** du lot 5 232 364 soit celle ayant fait l'objet du levé des lieux.

2. DESCRIPTION DU LOT TEL QUE REPRÉSENTÉ AU PLAN CADASTRAL EN VIGUEUR

Le lot **5 232 364** du cadastre **du Québec**, circonscription foncière de **Nicolet**, de figure irrégulière, est borné et décrit comme suit : vers le nord-est, par le lot 5 231 206, mesurant le long de cette limite 560,19 mètres; vers le sud-est, par le lot 5 232 179, voie ferrée, mesurant le long de cette limite 67,35 mètres; vers le sud-ouest, par le lot 5 231 205, mesurant le long de cette limite 489,19 mètres; vers le sud-est, par le lot 5 231 205, mesurant le long de cette limite 18,29 mètres; vers le sud-ouest, par le lot 5 231 205, mesurant le long de cette limite 60,96 mètres; vers le nord-ouest, par le lot 5 232 262, 9^e Rang, mesurant le long de cette limite 3,39 mètres; vers le nord-est, par le lot 5 232 262, 9^e Rang, mesurant le long de cette limite 0,91 mètre; vers le nord-ouest, par le lot 5 232 262, 9^e Rang, mesurant le long de cette limite 82,00 mètres le long d'un arc de cercle de 688,55 mètres de rayon; contenant en superficie **38 129,7** mètres carrés.

3. TITRE(S) DE PROPRIÉTÉ

Les recherches, effectuées le 14 janvier 2026 au registre foncier du Québec, indiquent **Daniel PILON et Brigitte PILON** comme propriétaires de l'immeuble ci-dessus décrit pour l'avoir acquis en vertu des actes suivants :

- vente par _____ à _____ et _____ reçue devant _____ ;
_____, J., notaire, le 5 mai 1992 et publiée le 8 mai 1992 sous le numéro _____
- acte de correction de la désignation contenue dans la vente publiée sous le numéro _____, reçue devant _____, notaire, le 7 août 1992 et publiée le 12 août 1992 sous le numéro _____;
- cession par _____ à _____ et _____ reçue devant _____
_____, J., notaire, le 7 août 1992 et publiée le 10 septembre 1992 sous le numéro _____

4. HISTORIQUE CADASTRAL

Le lot 5 232 364 du cadastre du Québec, entré en vigueur le 4 février 2015, a été créé par rénovation cadastrale et correspond à une partie du lot 71 du cadastre de la paroisse de Saint-Léonard.

Le lot originaire 71 du cadastre de la Paroisse de Saint-Léonard est entré en vigueur le 15 juillet 1873.

5. CONCORDANCE ENTRE LES TITRES DE PROPRIÉTÉ, LES MARQUES D'OCCUPATION ET LE CADASTRE

Pour me permettre d'exprimer mon opinion professionnelle sur la position des limites de la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation, j'ai consulté les titres de propriété et les plans cadastraux pertinents. J'ai aussi procédé à des opérations d'arpentage sur les lieux qui m'ont permis de localiser des repères d'arpentage dans ce secteur ainsi que des bâtiments et des marques d'occupation.

En me basant sur les informations recueillies, j'ai procédé à une analyse foncière qui m'a permis de faire certains constats.

Les titres de propriété de [redacted] et [redacted] portent sur des parties du lot 71 du cadastre de la paroisse de Saint-Léonard, lesquelles parties de lot correspondent au lot 5 232 364 du cadastre du Québec faisant l'objet du présent certificat.

5.1 VÉRIFICATION DE LA CONCORDANCE ENTRE LES LIMITES

Il y a concordance entre les limites établies par l'arpenteur-géomètre soussignée et les limites indiquées au plan cadastral actuellement en vigueur. À noter que seule la portion résidentielle du lot a fait l'objet d'une analyse foncière, suivant le mandat m'ayant été octroyé.

De plus, il y a concordance entre les éléments mentionnés ci-haut et les marques d'occupation suivantes:

- la clôture située du côté sud-ouest est localisée en partie sur la limite de propriété;
- une portion du centre des fossés situés des côtés sud-ouest concorde avec les limites de propriété;

Cependant, il y a discordance entre les éléments mentionnés ci-haut et les marques d'occupation suivantes :

- les clôtures situées du côté nord-ouest sont localisées sur le lot 5 232 262 (9^e rang);
- la clôture située du côté sud-ouest est localisée en partie sur le lot 5 232 364;
- la rangée d'arbres située du côté sud-ouest est localisée sur le lot 5 232 364;
- une partie du centre du fossé situé du côté sud-ouest, près de la clôture, est localisé sur le lot 5 231 205;
- le centre du fossé situé du côté sud-est est localisé sur le lot 5 231 205;

5.2 VÉRIFICATION DE LA CONCORDANCE ENTRE LES MESURES ET LA CONTENANCE

Il y a concordance entre les limites sud-ouest et sud-est mesurant respectivement 60,96 mètres et 18,29 mètres établies par l'arpenteur-géomètre soussignée, les mesures indiquées aux titres de propriété et les mesures indiquées au plan cadastral actuellement en vigueur.

Il y a concordance entre les mesures nord-ouest établies par l'arpenteur-géomètre soussignée et les mesures indiquées au plan cadastral actuellement en vigueur. Toutefois, la largeur du lot établie aux présentes est supérieure à la largeur indiquée dans les titres de propriété (81,33 mètres en façade du chemin). Les limites sud-ouest ont été positionnées en fonction des marques d'occupation retrouvés sur les lieux, en l'occurrence, des repères d'arpentage ayant été posés dans le cadre d'un procès-verbal d'abornement n'ayant jamais été complété ni publié.

J'ai constaté la présence d'un fossé du côté nord-est de la propriété qui, selon les informations obtenues des propriétaires, aurait été creusé par le propriétaire du lot 5 231 206. Selon leurs discussions, le bord de ce fossé pourrait correspondre à la limite de propriété séparant les deux lots. Ce fossé concorde davantage avec la mesure de largeur indiquée au titre de propriété du lot 5 231 206. Cependant, il existe un surplus de terrain dans le secteur et il m'est, par conséquent, impossible de corriger les limites. Cette limite nord-est ainsi que

les limites sud-ouest du lot 5 232 364 pourraient faire l'objet d'un procès-verbal d'abornement afin d'établir de façon définitive et permanente leur position.

Les autres mesures représentées sur le plan (feuille 2) sont celles indiquées au plan cadastral actuellement en vigueur et n'ont pas fait l'objet d'une vérification quant à leur concordance par rapport au titre de propriété et par rapport à l'occupation pouvant exister sur les lieux, cette analyse ne faisant pas partie du mandat qui m'a été octroyé.

6. DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS

Il existe sur cet emplacement une maison de deux étages ayant un revêtement de vinyle et d'aluminium, un garage d'un étage ayant un revêtement de tôle avec un appentis, une remise d'un étage ayant un revêtement de tôle avec un appentis ainsi que plusieurs structures telles qu'une galerie, un patio et des escaliers. Les dimensions et la localisation des bâtiments sont indiquées sur le plan ci-joint.

7. EMPIÈTEMENTS APPARENTS, EXERCÉS OU SOUFFERTS

Tel que mentionné au point 5.1, les clôtures situées du côté nord-ouest empiètent sur le lot 5 232 262, 9^e rang.

La propriété faisant l'objet du présent certificat n'exerce et ne subit aucun autre empiètement.

8. CONDITION ACTUELLE DE L'IMMEUBLE EN RAPPORT AVEC LES LOIS ET RÈGLEMENTS QUI PEUVENT L'AFPECTER

8.1 RÉGLEMENTATION MUNICIPALE

8.1.1 ZONE

L'immeuble est situé à l'intérieur de la zone A-01 du règlement de zonage 2016-09 de la municipalité de Saint-Léonard-d'Aston actuellement en vigueur.

8.1.2 CONFORMITÉ DE LA POSITION DES CONSTRUCTIONS

La maison, la remise et les structures sont conformes au règlement municipal de zonage actuellement en vigueur en ce qui concerne leur position par rapport aux limites de propriété.

Le garage n'est pas conforme au règlement municipal de zonage actuellement en vigueur, puisqu'il est situé en cour avant. Cependant, il y a apparence de droits acquis pour cette non-conformité, car il était permis d'ériger un garage en cour avant selon les dispositions du règlement de zonage antérieur à celui actuellement en vigueur.

8.1.3 AIRE DE PROTECTION

Aucune disposition, à l'effet que l'immeuble constitue un bien patrimonial ou qu'il soit situé en partie à l'intérieur d'une aire de protection historique ou d'un site patrimonial, n'apparaît au règlement de zonage.

8.1.4 RIVE

Une rive d'une largeur de 10,00 mètres, telle qu'établie en vertu du règlement de zonage, entoure le lac érigé sur le lot 5 232 364. Il est à noter qu'une petite partie de la remise empiète dans cette rive. Toutefois, cette remise est amovible.

8.1.5 ZONE À CARACTÈRE RESTREINT

Sauf en ce qui concerne la rive décrite au paragraphe précédent, l'immeuble n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une bande de protection, d'une zone de protection, d'une zone inondable ou d'une zone à risque établie par le règlement municipal de zonage.

8.2 ZONAGE PARTICULIER

8.2.1 ZONAGE AGRICOLE

L'immeuble est situé à l'intérieur de la 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 (RLRQ, c. P-41.1).

8.2.2 ZONAGE AÉROPORTUAIRE

L'immeuble n'est pas situé, 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 (LRC, c. A-2).

8.2.3 ZONE INONDABLE CARTOGRAPHIÉE

L'immeuble n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone inondable 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 zones inondables et au développement durable des ressources en eau, signée en 1976 et ses modifications subséquentes.

8.3 ENSEMBLE IMMOBILIER

L'immeuble ci-dessus décrit ne constitue pas un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (RLRQ, c. T-15.01).

8.4 AVIS D'EXPROPRIATION

Selon le registre foncier, aucun avis d'expropriation ou de réserve pour fins publiques n'est publié contre l'immeuble ci-dessus décrit.

8.5 PATRIMOINE CULTUREL

Selon le registre foncier, l'immeuble ne constitue pas un bien patrimonial et il n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une aire de protection ou d'un site patrimonial en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002).

9. CHARGES, SERVITUDES ET AUTRES CONSTATATIONS

9.1 BORNAGE

Selon le registre foncier, aucune des limites de l'immeuble n'a été établie par procès-verbal d'abornement.

9.2 SERVITUDE(S) PUBLIÉE(S)

Aux termes de l'acte publié sous le numéro 39 547 au registre foncier du Québec, il existe une servitude d'utilités publiques en faveur de « Shawinigan Water and Power Company », contre le lot 71 du cadastre du canton de la Paroisse de Saint-Léonard. Toutefois, aucune assiette de servitude n'est précisée dans cet acte.

9.3 SERVITUDE(S) APPARENTE(S)

Je n'ai constaté aucune situation pouvant équivaloir à une servitude apparente exercée sans titre.

9.4 VUE(S)

Les ouvertures des constructions érigées sur l'immeuble ci-dessus décrit et sur les propriétés voisines sont toutes situées à des distances supérieures à celle exigée par les articles 993 à 996 du Code civil du Québec, soit 1,50 mètre des limites de propriété.

9.5 CONSTATATION(S)

J'ai constaté sur cet emplacement la présence d'un puits et d'une installation septique.

J'ai constaté la présence d'une boîte de jonction téléphonique près de la limite nord-ouest, localisée à l'extérieur du périmètre de la propriété.

J'ai constaté la présence de poteaux et de lignes électriques à l'intérieur du périmètre de la propriété afin de desservir le bâtiment érigé sur le lot 5 232 634.

10. SYSTÈME DE MESURE

Les mesures indiquées dans ce certificat de localisation sont en mètres, unité du système international (SI).

11. UTILISATION DES DOCUMENTS

Ce rapport et le plan l'accompagnant font partie intégrante du certificat de localisation dans lequel l'arpenteur-géomètre soussignée exprime son opinion sur la situation et la condition actuelles de l'immeuble ci-dessus décrit par rapport aux titres de propriété, au cadastre, à l'occupation ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter.

Ce certificat de localisation a été préparé pour des fins de financement et/ou de transactions immobilières et il ne devra pas être utilisé ou invoqué pour d'autres buts sans l'autorisation écrite de la soussignée.

12. CERTIFICAT

Je certifie que le présent rapport et le plan qui l'accompagne sont conformes aux renseignements obtenus par le mesurage et l'observation des lieux et à ceux fournis par les documents que j'ai pu recueillir. De plus, 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 contenus dans la loi sur les arpenteurs-géomètres du Québec (RLRQ, c. A-23, r.10).

Il est à noter qu'en raison de la couverture de neige certains indices d'occupation pourraient ne pas être mentionnés et illustrés au certificat de localisation.

Préparé et signé à Drummondville, le **9 février 2026** sous le numéro **446** de mes minutes et **8253** de mes dossiers.

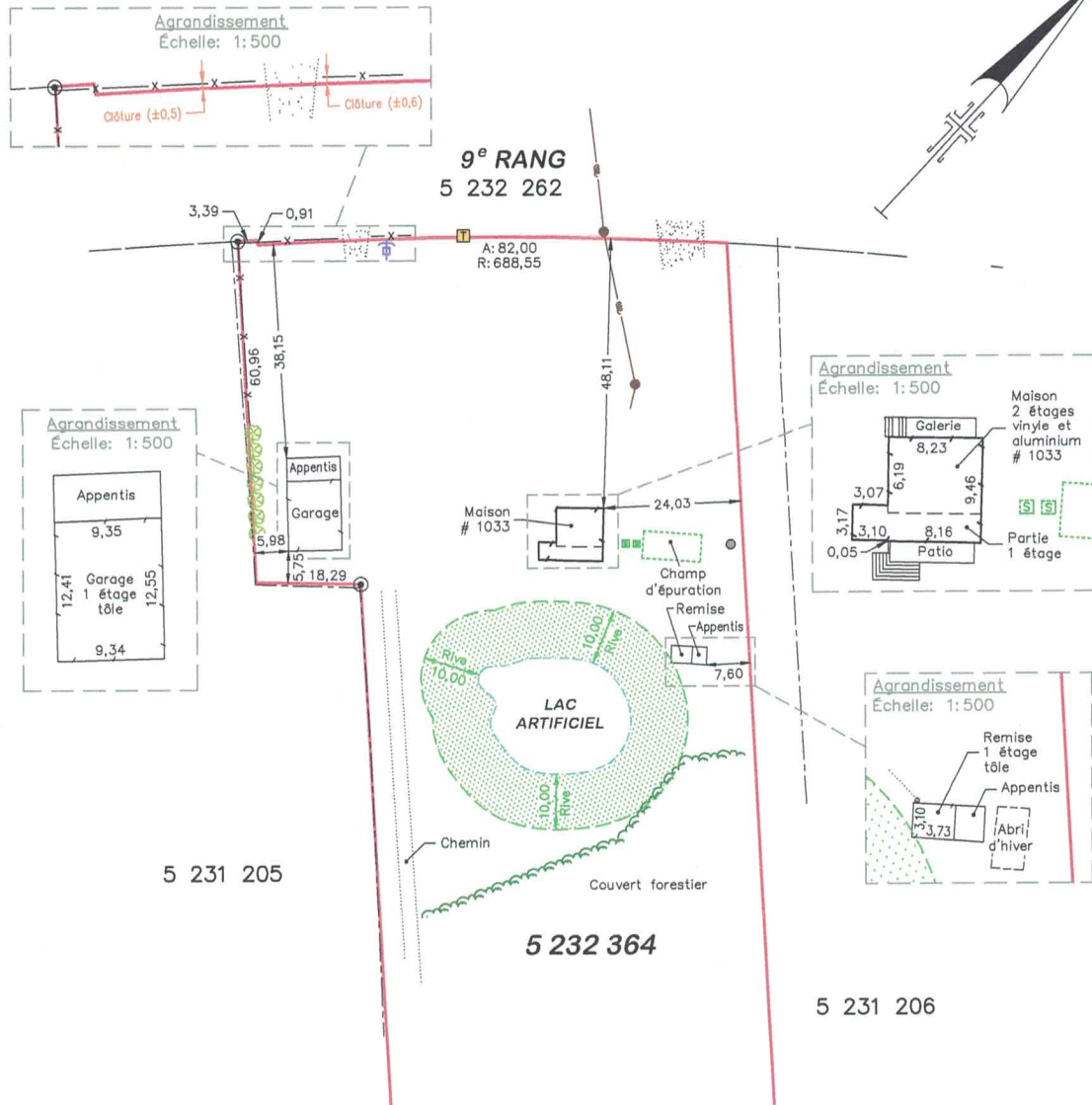


VÉRONIQUE BOUCHARD
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

VRAIE COPIE DE L'ORIGINAL

ÉMISE LE :

PAR :

**LÉGENDE**

⊙ Repère d'arpentage	Boîte de jonction téléphonique	--- Centre du fossé
—x— Clôture	⊕ Puits	--- Entrée en gravier
— Filles aériens	● Tuyau	--- Champ d'épuration (position approximative)
⊗ Rangée d'arbres	⊗ Installation septique	

N.B.: Il est à noter qu'en raison de la couverture de neige, certains indices d'occupation pourraient ne pas être illustrés.

Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (système international).

Les distances des structures aux limites de propriété ont été prises au revêtement.

Levé le 16 décembre 2025

Échelle: 1:1000

MV

Zone municipale: A-01

CERTIFICAT DE LOCALISATION

LOT(S) : **5 232 364**

CADASTRE **DU QUÉBEC**

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE : **NICOLET**

MUNICIPALITÉ : **SAINT-LÉONARD-D'ASTON**

PLAN: **LA-26472**

DOSSIER: **8253**

MINUTE: **446**

Ce plan ainsi que le rapport l'accompagnant font partie intégrante du présent certificat de localisation. Ce document a été préparé à la demande de

pour des fins de financement et/ou de transactions immobilières, il ne devra pas être utilisé ou invoqué pour d'autres buts sans l'autorisation écrite du soussigné.

DUBÉ

ARPENTEURS-GÉOMÈTRES INC.

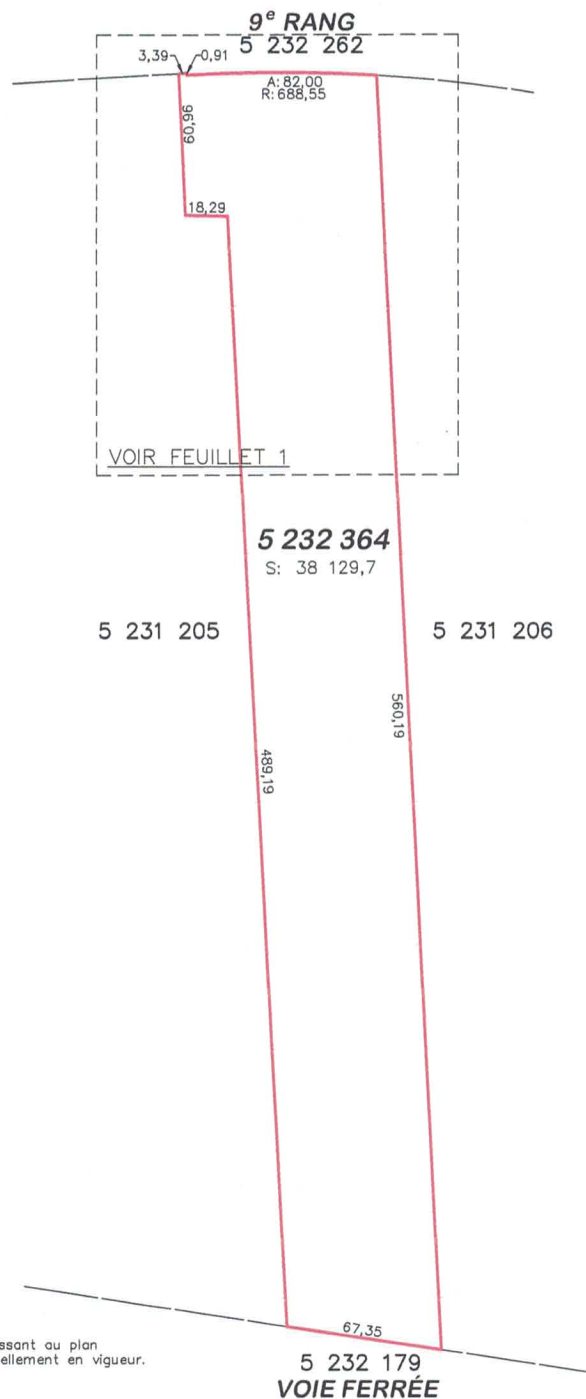
DRUMMONDVILLE, LE **9 FÉVRIER 2026**

Véronique Bouchard

VÉRONIQUE BOUCHARD
ARPENTEUR(E)-GÉOMÈTRE

COPIE CONFORME À L'ORIGINAL
ÉMISE LE

PAR: **ARPENTEUR(E)-GÉOMÈTRE**



N.B.: Il est à noter qu'en raison de la couverture de neige, certains indices d'occupation pourraient ne pas être illustrés.
Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (système international).
Les distances des structures aux limites de propriété ont été prises au revêtement.

Levé le 16 décembre 2025
Échelle: 1:2500

MV

Zone municipale: A-01

CERTIFICAT DE LOCALISATION

LOT(S) : 5 232 364

CADASTRE DU QUÉBEC

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE : NICOLET

MUNICIPALITÉ : SAINT-LÉONARD-D'ASTON

PLAN: LA-26472

DOSSIER: 8253

MINUTE: 446

Ce plan ainsi que le rapport l'accompagnant font partie intégrante du présent certificat de localisation. Ce document a été préparé à la demande de

pour des fins de financement et/ou de transactions immobilières, il ne devra pas être utilisé ou invoqué pour d'autres buts sans l'autorisation écrite du soussigné.

DUBÉ

ARPENTEURS-GÉOMÈTRES INC.

DRUMMONDVILLE, LE 9 FÉVRIER 2026

Véronique Bouchard

VÉRONIQUE BOUCHARD
ARPENTEUR(E)-GÉOMÈTRE

COPIE CONFORME À L'ORIGINAL
ÉMISE LE

PAR: ARPENTEUR(E)-GÉOMÈTRE