

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT JUDICIAIRE DE FRONTENAC

CERTIFICAT DE LOCALISATION



Dossier : 40992
Minute : 8015
Date : 14 septembre 2018

LOT: 4 155 848
CADASTRE : du Québec
CIRC. FONCIÈRE : Thetford
MRC : des Appalaches
ADRESSE : 314, rue Simoneau,
471 et 473, rue Saint-Nazaire
MUNICIPALITÉ : ville de Thetford Mines

PROPRIÉTAIRE : [REDACTED]

RAPPORT

1. MANDAT

Le six septembre deux mille dix-huit (6 septembre 2018), à la demande de [REDACTED], j'ai effectué certaines opérations d'arpentage et de localisation sur la propriété située aux 314, rue Simoneau et 471 et 473, rue Saint-Nazaire 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 dix juillet deux mille dix-huit (10 juillet 2018).

2. DROIT DE PROPRIÉTÉ

2.1 TITRE(S) DE PROPRIÉTÉ

■■■■■ est propriétaire de cette propriété pour l'avoir acquise en vertu des actes suivants:

- Pour une demi indivise selon une déclaration de transmission de Succession Nicol Drouin, par ■■■■■ agissant en sa qualité de liquidatrice reçue devant M^e Yves Martineau, notaire, le 1^{er} mars 2016, sous le numéro 16837 de ses minutes et publiée au bureau de la publicité des droits de Thetford le 1^{er} mars 2016, sous le numéro 22 156 055 et à titre de légataire universelle selon le testament.
- Pour l'autre moitié indivise, avant la rénovation cadastrale, selon une vente de Alain Breton et Magella Bouchard reçue devant M^e Yves Martineau, notaire, le 13 juin 2003, sous le numéro 8952 de ses minutes et publiée au bureau de la publicité des droits de Thetford le 16 juin 2003, sous le numéro 178 087.

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 4 155 848 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Thetford, se décrit comme suit :

Lot 4 155 848

Borné successivement vers le nord-est par le lot 4 155 850, vers le sud-est par le lot 4 155 841, vers le sud-ouest par le lot 4 157 702, étant la rue Saint-Nazaire et vers le nord-ouest par le lot 4 157 673, étant la rue Simoneau;

Un terrain de forme régulière, mesurant quinze mètres et vingt-quatre centièmes (15,24 m) vers le nord-est et le sud-ouest et trente mètres et quarante-huit centièmes (30,48 m) vers le sud-est et le nord-ouest;

Contenant une superficie totale de 464,5 mètres carrés.

2.3 HISTORIQUE CADASTRAL

Le cadastre du village de Kingsville a été mis en vigueur le 6 février 1899 créant, entre autre, le lot 1.

Le lot 1-147 du cadastre du village de Kingsville est entré en vigueur le 22 avril 1919. Ce lot a été créé lors d'une subdivision d'une partie du lot 1 du cadastre du village de Kingsville.

Le lot 1-147-48 du cadastre du village de Kingsville est entré en vigueur le 14 mars 1946. Ce lot a été créé lors d'une subdivision d'une partie du lot 1-147 du cadastre du village de Kingsville.

Le lot 4 155 848 du cadastre du Québec est entré en vigueur le 4 mars 2010. Ce lot a remplacé le lot 1-147-48 du cadastre du village de Kingsville, 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 4 155 848 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 tel qu'occupé, la désignation cadastrale et les mesures 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.

2.5 EMPIÉTEMENT(S)

D'après les mesurages que j'ai effectués, j'ai constaté que le garage et le toit dudit garage sont érigés en partie sur le lot 4 157 673, soit l'assiette de la rue Simoneau (voir le plan ci-annexé).



D'après les mesurages que j'ai effectués, j'ai constaté que le toit du garage voisin, situé le long de la limite nord-ouest du lot 4 155 841, est érigé en partie sur la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation (voir plan ci-annexé). Cependant, cet empiètement est régularisé par une servitude inscrite sous le numéro 22 048 068 et telle mentionnée au point 4.1.

Je n'ai trouvé aucun autre empiètement et de plus, les bâtiments (sauf le garage et le toit dudit garage) 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 le droit **réciproque** suivant entre la présente propriété et celle voisine située du côté sud-est, soit le lot 4 155 841, savoir :

Servitude de vue mutuelle et réciproque permettant de maintenir dans leur état et situation actuels les huit (8) fenêtres située dans le mur nord-ouest du bâtiment voisin, située sur le lot 4 155 841 et les trois (3) fenêtres situées dans le mur sud-est du garage situé sur la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation en vertu d'un acte inscrit audit registre foncier le 12 mai 2006, sous le numéro 13 273 190.

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 d'empiètement permettant de maintenir dans son état et situation actuels l'empiètement du toit du garage du voisin, situé sur le lot 4 155 841, en vertu d'un acte inscrit audit registre foncier le 22 décembre 2015, sous le numéro 22 048 068.

La propriété est sujette, en autant qu'applicable, à une servitude d'empiètement permettant de maintenir dans son état et situation actuels l'empiètement du garage et de l'entrée pavée du voisin, située sur le lot 4 155 850, en vertu d'un acte inscrit audit registre foncier le 7 décembre 2010, sous le numéro 17 768 454.

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, j'ai constaté la présence de quatre (4) fenêtres situées au mur nord-est du garage qui sont à moins de 1,50 mètre des limites de la propriété voisine, soit le lot 4 155 850 ne faisant pas l'objet du présent certificat de localisation.

En référence aux articles 993 à 996 et 983 du Code civil du Québec, j'ai constaté la présence de trois (3) fenêtres situées au mur sud-est du garage qui sont à moins de 1,50 mètre des limites de la propriété voisine, soit le lot 4 155 841 ne faisant pas l'objet du présent certificat de localisation. Cependant, ces vues sont régularisées par une servitude de vue mutuelle et réciproque inscrite audit registre foncier sous le numéro 13 273 190 et telle que mentionné au point 4.1.

En référence aux articles 993 à 996 et 983 du Code civil du Québec, j'ai constaté la présence de huit (8) fenêtres au mur nord-ouest du bâtiment voisin, situé sur le lot 4 155 841, étant à moins de 1,50 mètre des limites de propriété de la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation. Cependant, ces vues sont régularisées par une servitude de vue mutuelle et réciproque inscrite audit registre foncier sous le numéro 13 273 190 et telle que mentionné au point 4.1.

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 pierre et brique avec un garage attenant dont le revêtement extérieur est fait en 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 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 2514R 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

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

Marges de recul indiquées aux règlements municipaux (mètre)	
Bâtiment principal	
Avant (2 rues)	4,0
Arrière	6,0
Latérale	2,0
Bâtiment accessoire	
Avant (bât. attenant)	4,0
Latérale (bât. attenant)	1,0

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 avant par rapport à la rue Simoneau qui doit être d'au moins 4,0 mètres à respecter.

Selon les informations reçues, l'habitation multifamiliale était déjà érigée en 1982. En regard de cette date, l'implantation de ce bâtiments 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, n'est pas conforme au règlement de zonage actuellement en vigueur dans la municipalité en ce qui concerne la marge de recul avant par rapport à la rue Simoneau qui doit être d'au moins 4,0 mètres à respecter et quant à la marge de recul latérale qui doit être d'au moins 1,0 mètre à respecter.

8. GÉNÉRALITÉS

8.1 INSTALLATION(S) ENFOUIE(S)

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

8.2 SYSTÈME DE MESURES

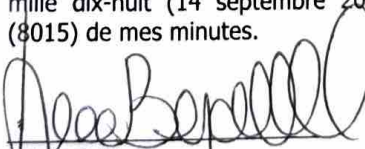
Les distances indiquées dans ce certificat de localisation sont en mètres, le tout tel que montré sur le plan ci-joint et portant le numéro 8015 de mes minutes.

REMARQUE(S) :

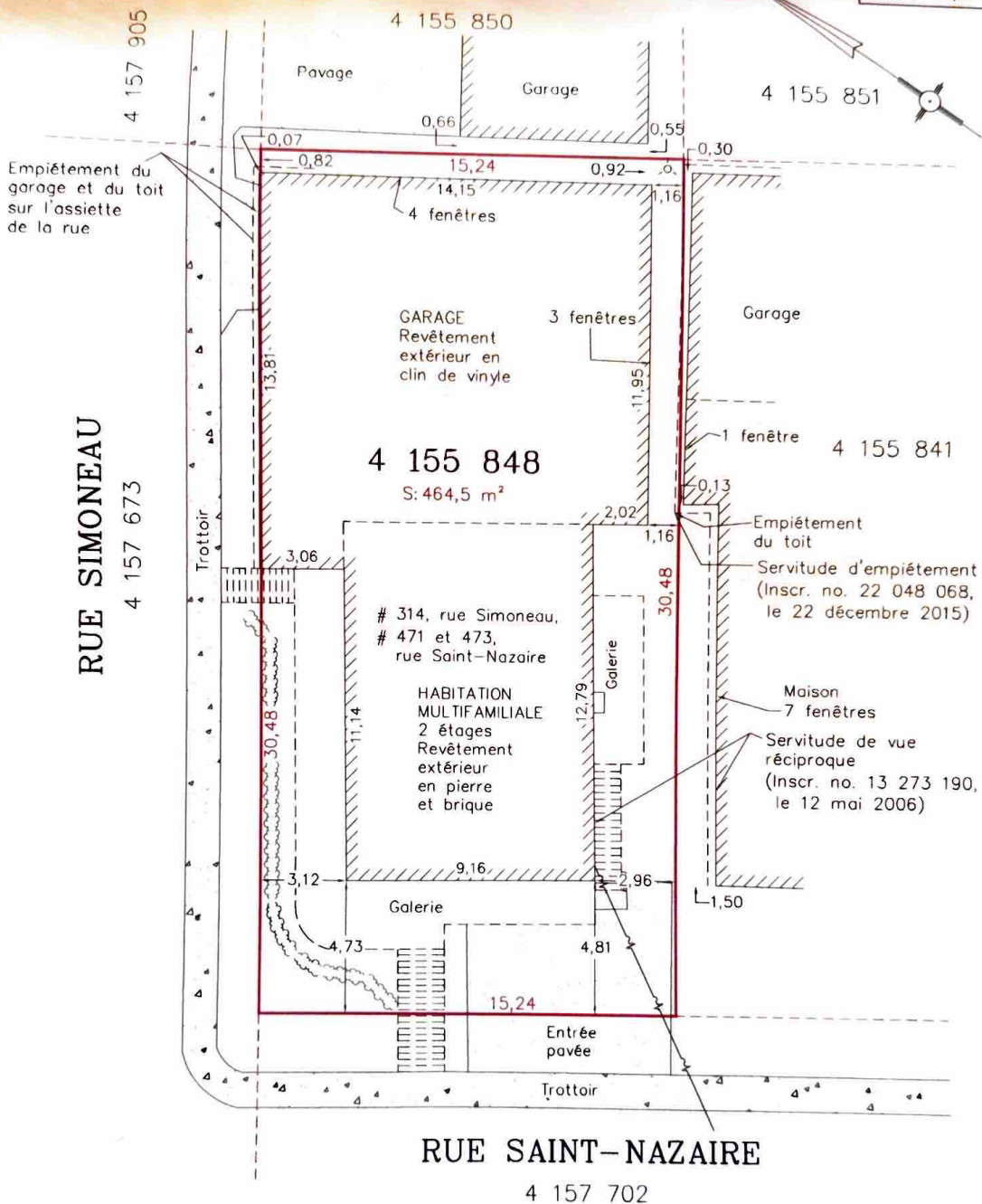
Ce rapport et le plan qui l'accompagne font partie intégrante du présent certificat de localisation. Ce certificat de localisation a été préparé aux fins de transactions immobilières et/ou de financement et il n'engagera pas la responsabilité du soussigné s'il est utilisé ou invoqué à d'autres fins sans 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 quatorzième jour du mois de septembre deux mille dix-huit (14 septembre 2018), sous le numéro huit mille quinze (8015) de mes minutes.


Eric Bujold
Arpenteur-géomètre





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

 Poteau de corde à linge

 Haie

 Fils aériens d'utilités publiques

ERIC BUJOLD
Arpenteur-géomètre

MINUTE: 8015