

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT JUDICIAIRE DE DRUMMOND
CIRCONSCRIPTION FONCIERE DE DRUMMOND
CADASTRE DU QUÉBEC

CERTIFICAT DE LOCALISATION

LE RAPPORT

Dossier: A11350
Minute: 17 990

À la demande de [REDACTED], je soussigné, [REDACTED], arpenteur-géomètre, légalement autorisé à pratiquer comme tel dans la province de Québec, par les présentes, certifie que dans le cadre de la préparation de ce certificat de localisation, 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 à savoir:

1. DATE DE LEVÉ

L'arpentage du présent emplacement, ci-après décrit, a été effectué le 30 avril 2019.

2. DATE DES RECHERCHES

Les recherches au Registre Foncier du Québec, concernant le présent emplacement ci-après décrit, ont été effectuées le 15 avril 2019.

3. DESCRIPTION ACTUALISÉE DU BIEN-FONDS

La description actualisée de l'emplacement sous étude, ayant front sur le **5e Rang**, dans la **Ville de Drummondville**, connu et désigné comme étant le lot **quatre millions six cent trente-deux mille cent neuf (4 632 109)** du **cadastre du Québec**, circonscription foncière de **Drummond**, est borné et mesure comme suit: vers le Nord-Est, par le lot 5 883 928 mesurant le long de cette limite cent trente-neuf mètres et cinquante-quatre centièmes (139,54), vers le Sud-Est, par le lot 4 632 110, mesurant le long de cette limite mille cent soixante-dix-huit mètres et vingt centièmes (1178,20), vers le Sud-Ouest, par le lot 4 633 514 (5^e Rang), mesurant le long de cette limite cent trente-trois mètres et quatorze centièmes (133,14), vers le Nord-Ouest, par le lot 4 632 108, mesurant le long de cette limite mille cent soixante-seize mètres et soixante-douze centièmes (1176,72).

SUPERFICIE: **160 533,3** mètres carrés

4. CONCORDANCE ENTRE LES MARQUES D'OCCUPATION, LE PLAN CADASTRAL ET LA DESCRIPTION DANS LES TITRES DE PROPRIÉTÉ

Il y a concordance générale entre les marques d'occupation sur le bien-fonds et les limites, les mesures et la contenance du plan cadastral en vigueur. Les limites, les mesures et la contenance du plan cadastral en vigueur diffèrent de celles décrites au titre de propriété. Toutefois, ces différences sont assujetties à la présomption de concordance de l'article 19.2 de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois. Cet article se lit comme suit :

«À compter de l'inscription visée à l'article 19.1, la description du lot contenue dans le titre d'acquisition du propriétaire et dans les actes constatant les charges, priorités, hypothèques ou autres droits affectant ce lot, est présumée concorder avec celle du lot montré sur le plan de rénovation. En cas de discordance, la description contenue dans ce titre ou dans ces actes n'a pas à être corrigée par l'obtention d'un jugement ou autrement.

Ce titre, ces actes et l'inscription qui en a été faite ne peuvent être invalidés sous le seul motif que la description qu'on y trouve ne concorde pas avec celle du lot rénové.»

Le levé terrain consiste en la partie résidentielle du bien-fonds faisant l'objet du présent certificat de localisation; ainsi la superficie et les limites au Nord-Ouest, Nord-Est et Sud-Est sont celles apparaissant au plan de cadastre rénové (voir plan ci-joint).

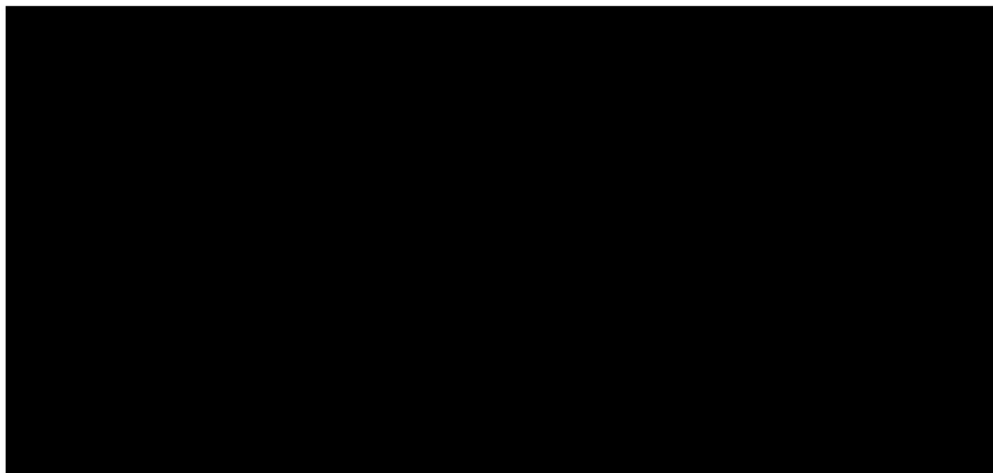
5. HISTORIQUE CADASTRAL

Le lot **4 632 109** a été inscrit au **cadastre du Québec** par rénovation cadastrale déposée aux archives du ministère responsable du cadastre le 27 septembre 2012. Ce lot remplace une partie des lots 324 et 325 du cadastre de la paroisse de Saint-Zéphirin-de-Courval.

Les lots **324 et 325** du cadastre de la paroisse de Saint-Zéphirin-de-Courval ont été déposés au Département des Terres de la Couronne le 1^{er} avril 1881 et mis en vigueur le 30 juillet 1881.

6. TITRE DE PROPRIÉTÉ

Les recherches effectuées le 15 avril 2019 au Registre Foncier du Québec indiquent, selon le dernier acte d'acquisition, [REDACTED] comme étant propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis de :



7. DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS ET LOCALISATION

Sur le présent emplacement, il est érigé une bâtisse principale d'un étage avec un revêtement en clin de vinyle, affichant le numéro civique **788, 5e Rang**, dans la **Ville de Drummondville**.

Il existe un garage d'un étage avec un parement en clin de vinyle ainsi qu'un hangar d'un étage avec un revêtement en tôle. De plus, il existe également un bâtiment d'un étage avec un revêtement en tôle.

Ces structures sont entièrement érigées à l'intérieur des limites telles que définies précédemment.

8. SERVITUDE(S) INSCRITE(S) ACTIVE(S) ET PASSIVE(S)

À la date des recherches effectuées au Registre foncier du Québec, il existe une **servitude de passage** publiée sous le numéro 133 567. Cependant, cette servitude semblerait s'être éteinte par la réunion dans une même personne de la qualité de propriétaires des fonds servants et dominants.

À la date des recherches effectuées au Registre foncier du Québec, aucune autre servitude réelle, active ou passive n'est inscrite au registre foncier concernant le bien-fonds ci-dessus décrit.

9. CHARGES, SERVITUDES APPARENTES ET AUTRES CONSTATATIONS

a) Mitoyenneté

Les murs des constructions sises sur l'emplacement décrit au présent certificat de localisation ne sont pas mitoyens.

b) Vues

En référence aux articles 993 à 996, du Code civil du Québec, les ouvertures des constructions sises sur l'emplacement décrit au présent certificat de localisation, ainsi que celles sises sur les emplacements voisins sont conformes aux exigences du Code civil du Québec.

c) Services publics

Je n'ai pas constaté la présence de fils électrique et téléphonique ni de conduite d'égout ni d'aqueduc à l'intérieur des limites du terrain, sauf ce qui est nécessaire pour desservir la propriété.

J'ai constaté la présence d'un puits et d'une fosse septique à l'intérieur des limites de la propriété, le tout tel que montré sur le plan ci-joint.

Aucune vérification relative aux infrastructures souterraines pouvant exister sur cette propriété n'a été réalisée puisque ce travail ne fait pas partie du présent mandat.

d) Égout des toits

Aucun égout de toit, en référence à l'article 983 du Code civil du Québec, n'affecte l'emplacement décrit au présent certificat de localisation, ainsi que les emplacements voisins.

10. EMPIÈTEMENTS APPARENTS, EXERCÉS OU SOUFFERTS

Selon mon opinion professionnelle, le présent emplacement n'exerce et ne subit aucun empiètement apparent.

11. PROCÈS-VERBAL D'ABORNEMENT

À la date des recherches effectuées au Registre foncier du Québec, aucune des limites du bien-fonds n'a fait l'objet d'un bornage.

Il est à noter qu'une limite de propriété ne peut être considérée comme permanente, définitive et irrévocable que si elle a été établie par procès-verbal d'abornement.

12. CONFORMITÉ À LA RÉGLEMENTATION MUNICIPALE

a) Zone et conformité quant à la position

L'emplacement sous étude est situé à l'intérieur de la zone municipale **A-5003**, définie au règlement d'urbanisme **#4300** de la **Ville de Drummondville**.

La conformité des bâtiments concernant leur distance par rapport aux limites de la propriété et ce, en vertu du règlement municipal de construction et de zonage actuel, se détaille comme suit :

Bâtiment principal :

- Marge de recul :	Non conforme¹
- Marge latérale:	Conforme
- Marges latérales totales:	Conformes
- Marge arrière :	Conforme

¹ Selon le règlement actuel, la marge de recul est calculée en appliquant la moyenne des marges de recul des propriétés voisines plus ou moins 10%. Toutefois, le règlement #40 (Saint-Joachim-de-Courval) en vigueur (1961 – 1981) lors de la construction du bâtiment (1976) ne fait mention que d'une marge de recul minimale de 20 pieds (6,10 mètres). Par conséquent, il y a apparence de droits acquis.

Bâtiment accessoire (garage):

- Marge de recul:	Conforme
- Marge latérale:	Conforme
- Marge arrière :	Conforme

Bâtiment accessoire (Hangar):

- Marge de recul:	Conforme
- Marge latérale:	Conforme
- Marge arrière :	Conforme

Bâtiment accessoire :

- Marge de recul:	Conforme
- Marge latérale:	Conforme
- Marge arrière :	Conforme

Le terrain est conforme au règlement municipal de lotissement en ce qui concerne ses dimensions et sa superficie.

b) Aire de protection (zonage municipal)

Aucune disposition, à l'effet que l'immeuble est situé en tout ou en partie à l'intérieur d'une aire de protection ou d'un site patrimonial (ou une disposition similaire), n'apparaît au règlement municipal de zonage.

c) Bande de protection riveraine

Le bien-fonds faisant l'objet du présent certificat de localisation n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une bande de protection riveraine établie par le règlement municipal de zonage pris en vertu du décret concernant la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables (chapitre Q-2, r.35).

d) Autre bande de protection et autre zone de contrainte

Le bien-fonds faisant l'objet du présent certificat de localisation n'est pas situé à l'intérieur d'une zone de protection, d'une bande de protection, d'une zone d'inondation ou d'une zone à risque établie par le règlement municipal de zonage.

Le bien-fonds faisant l'objet du présent certificat de localisation n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone de glissement de terrain établie par le règlement municipal de zonage.

13. ZONAGE PARTICULIER

a) Protection du territoire agricole

Le bien-fonds faisant l'objet du présent certificat de localisation est situé à l'**intérieur** de la zone agricole et il y a **apparence** de droits acquis en vertu des articles 101 et 103 de la loi sur le zonage agricole pour la partie à usage résidentielle.

b) Zone aéroportuaire

Le bien-fonds faisant l'objet du présent certificat de localisation 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 (L.R.C. 1985, c.A-2) et déposé au Registre foncier du Québec.

c) Zone d'inondation cartographiée

Le bien-fonds faisant l'objet du présent certificat de localisation n'est pas situé, 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 en eau, signée en 1976 et ses modifications subséquentes.

14. AVIS D'EXPROPRIATION ET RÉSERVES POUR FINS PUBLIQUES

À la date des recherches effectuées au Registre foncier du Québec, aucun avis d'expropriation ni aucune réserve pour fins publiques n'ont été constaté au registre foncier contre le bien-fonds.

15. LOI SUR LE PATRIMOINE CULTUREL

À la date des recherches effectuées au Registre foncier du Québec, aucun avis n'était inscrit à l'effet que le bien-fonds constitue un bien patrimonial ou qu'il est 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, chapitre P-9.002).

16. ENSEMBLE IMMOBILIER

L'immeuble ne présente pas certains éléments apparents d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la Loi sur la Régie du logement (RLRQ, chapitre R-8.1).

17. SYSTÈME DE MESURE ET UTILISATION DU DOCUMENT

Les mesures données tant sur le plan que dans le texte sont en mètres (SI). On doit utiliser l'équivalence de 1 mètre = 3.2808 pieds pour convertir au système impérial.

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 bien-fonds. Elles ne doivent pas être interprétées comme fixant les limites définitives de la propriété.

Le but du présent certificat de localisation est de satisfaire les exigences d'une vente et/ou d'un financement hypothécaire; il ne peut être utilisé ou invoqué à des fins autres que celles auxquelles il est destiné sans l'autorisation écrite du soussigné.

Le présent rapport fait partie intégrante du certificat de localisation; un plan (A11350) l'accompagne. Ce certificat de localisation est un document dans lequel l'arpenteur-géomètre soussigné exprime son opinion professionnelle sur la situation et la condition actuelles du bien-fonds ci-haut décrit par rapport aux titres de propriété, au cadastre, à l'occupation ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter.

Préparé à Drummondville, ce 11 juin 2019, sous le numéro A11350 de mes dossiers et dix-sept mille neuf cent quatre-vingt-dix (17990) de mes minutes.



Martin Paradis
Arpenteur-géomètre

Copie conforme à l'original demeuré en mon étude

Par : _____
arpenteur-géomètre