

Minute 7 866

Le 15 août 2019

CERTIFICAT DE LOCALISATION

LOT : 5 943 008

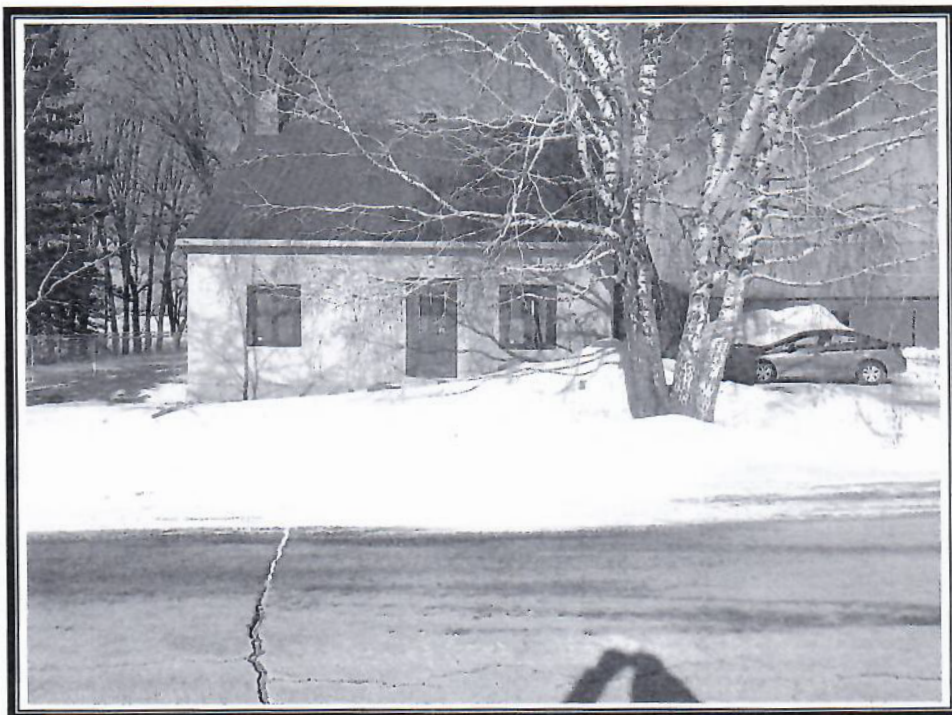
CADASTRE DU QUÉBEC

Circonscription foncière : SAINT-HYACINTHE

Municipalité : SAINT-SIMON

Propriétaire :

Adresse : 921, 3^e Rang Est
Saint-Simon (Québec)
J0H 1Y0



François Malo
arpenteur-géomètre
1995, rue Girouard Ouest
Saint-Hyacinthe (Québec)
J2S 3A5

téléphone : (450) 773-3489
télécopieur : (450) 773-7393
adresse électronique : francois@malo-aq.com
Site web: www.malo-aq.com

MINUTE : 7 866

15 août 2019

**CERTIFICAT DE
LOCALISATION**

propriété de madame
[REDACTED]

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE SAINT-HYACINTHE
M.R.C. DES MASKOUTAINS

LE RAPPORT

1. **OPÉRATIONS D'ARPENTAGE :**

Le 7 mars 2019, à la demande de [REDACTED]
[REDACTED] j'ai effectué les opérations d'arpentage et de
localisation sur sa propriété située au numéro civique 921 du
chemin du 3^e Rang Est, dans la municipalité de Saint-Simon,
Municipalité Régionale de Comté Des Maskoutains.

Les recherches au bureau de la publicité des droits relatives à
cet immeuble ont été effectuées le 19 mars 2019.

2. **DESCRIPTION ACTUALISÉ DE L'EMPLACEMENT :**

L'emplacement est désigné comme étant le lot **CINQ
MILLIONS NEUF CENT QUARANTE-TROIS MILLE HUIT
(5 943 008)** au **Cadastre du Québec**, circonscription foncière
de **Saint-Hyacinthe** et peut être plus particulièrement décrit
comme suit :

Borné vers le nord, nord-est, nord-ouest et l'ouest par le
lot 5 943 009, vers l'est et le sud-est par le lot 1 840 887
(chemin du 3^e Rang Est), vers le sud-ouest par le lot
1 840 433; mesurant, successivement, vingt-cinq mètres
et soixante et un onze centièmes (25,71 m) vers le nord-
ouest, seize mètres et quarante-deux centièmes
(16,42 m) vers le nord, trente mètres et soixante-huit
centièmes (30,68 m) vers l'ouest, onze mètres et quatre-
vingts centièmes (11,80 m) vers le nord-ouest, quatre
mètres et quatre-vingt-huit centièmes (4,88 m) vers le
nord-est, vingt-sept mètres et trente centièmes (27,30 m)
vers le nord-ouest, vingt-neuf mètres et quarante-quatre
centièmes (29,44 m) vers le nord-est, soixante-quatorze
mètres et trente centièmes (74,30 m) vers le sud-est



suivant un arc de cercle engendré par un rayon de quatre cent quarante-six mètres et quatre-vingts centièmes (446,80 m), trente-cinq mètres et quatre-vingt-dix-sept centièmes (35,97 m) vers l'est, soixante-dix-sept mètres et soixante-dix-neuf centièmes (77,79 m) vers le sud-ouest; contenant, en superficie, cinq mille mètres carrés (5 000,0 m²).

Le tout tel que montré sur le plan ci-joint.

3. **TITRES DE PROPRIÉTÉ :**

[REDACTED] apparaît comme propriétaire de l'emplacement ci-haut décrit pour l'avoir acquis, avec plus grande étendue, aux termes des actes suivants :

3.1 Vente de monsieur Sébastien Clément et de monsieur Jean-Christophe Clément à monsieur Clément Caouette et [REDACTED] reçue par Me Nathalie Dauphinais, notaire, le 18 juin 2008, publiée au registre foncier du bureau de la publicité des droits sous le numéro 15 328 472.

3.2 Acte de cession de monsieur Clément Caouette à [REDACTED] reçu par Me Louis-Philippe Martel-Coll, notaire, le 22 décembre 2017, publié au registre foncier du bureau de la publicité des droits sous le numéro 23 598 025.

4. **HISTORIQUE CADASTRAL :**

4.1 Le lot 5 943 008 a été immatriculé au Cadastre du Québec en vertu d'un plan de remplacement préparé par monsieur Richard Dion, arpenteur-géomètre, le 15 juin 2016, intégré au registre cadastral le 28 novembre 2016 et mis en vigueur au registre foncier du bureau de la publicité des droits le 30 novembre 2016.

4.2 Le lot 5 943 008 remplace une partie du lot 1 840 432.

4.3 Le lot 1 840 432 a été immatriculé au Cadastre du Québec en vertu d'un plan de rénovation cadastrale préparé par monsieur Richard Dion, arpenteur-géomètre, le 25 avril 2001, intégré au registre cadastral le 25 avril 2001 et mis en vigueur au registre foncier du bureau de la publicité des droits le 3 mai 2001.

- 4.4 La partie du lot 1 840 432 correspondant à l'emplacement ci-haut décrit remplaçait une partie du lot 202 du cadastre de la Paroisse de Saint-Simon.
- 4.5 Le lot 202 a été immatriculé au cadastre de la Paroisse de Saint-Simon lors de la mise en vigueur du cadastre, le 31 octobre 1882.

**5. CONCORDANCE ENTRE L'OCCUPATION,
LA DÉSIGNATION DES TITRES ET LE CADASTRE :**

- 5.1 Les limites, dimensions et superficie trouvées sur les lieux pour l'emplacement ci-haut décrit sont conformes à l'occupation des lieux et aux indications fournies par les titres, le cadastre actuel, le cadastre rénové et celui avant sa rénovation.
- 5.2 Les limites nord, nord-ouest, nord-est et ouest de l'emplacement ont été établies au moment de l'immatriculation du lot 5 943 008 en 2016, suivant les directives transmises par monsieur Clément Caouette et madame Emmanuelle Michaud.
- 5.3 La limite sud-ouest de l'emplacement correspond de façon approximative au centre du fossé localisé à cet endroit.
- 5.4 Compte tenu de la présence de neige au sol au moment du mesurage effectué sur les lieux, certains éléments n'ont peut-être pas été localisés.

**6. DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS
ET LOCALISATION :**

La maison d'un étage et d'un étage et demi avec recouvrement extérieur en stuc et bois, la piscine hors-terre, le bâtiment agricole d'un étage et d'un étage et demi avec recouvrement extérieur en tôle et bois, les silos et le poulailler sont entièrement érigés à l'intérieur des limites de l'emplacement.

7. CHARGES, SERVITUDES ET AUTRES CONSTATATIONS :

- 7.1 Les ouvertures des constructions érigées sur l'emplacement ci-haut décrit et celles des bâtisses construites sur les propriétés adjacentes sont toutes situées à des distances supérieures et conformes à celle exigée par la loi par rapport aux limites de la propriété.

- 7.2 Je n'ai pas constaté la présence de lignes d'électricité ni de télécommunication, de conduites d'égout ni d'aqueduc à l'intérieur des limites de l'emplacement, sauf ce qui est nécessaire pour desservir la propriété.
- 7.3 Les lignes d'électricité et de télécommunication desservant l'emplacement ci-haut décrit traversent le lot 1 840 433 dans sa partie nord-est, telles qu'illustrées sur le plan ci-joint.
- 7.4 L'immeuble est assujetti aux conditions de service d'électricité d'Hydro-Québec, notamment aux chapitres 13 et 18, mises en vigueur le 1^{er} avril 2018 et approuvées par la Régie de l'énergie (décision D-2018-015), pour ce qui concerne le passage et l'installation des lignes de distribution d'électricité sur les propriétés privées et les marges de dégagement à respecter par rapport à ces lignes. Cependant, aucune opinion n'est émise quant au respect des marges de dégagement.
- 7.5 Le registre foncier du lot 202 du cadastre de la Paroisse de Saint-Simon fait état d'une servitude de passage consentie en faveur de Southern Canada Power Company Limited aux termes de l'acte publié au registre foncier du bureau de la publicité des droits de Bagot sous le numéro 84 201, mais sans description d'assiette audit acte.
- 7.6 Il n'y a pas de limite ayant fait l'objet de bornage, de mur mitoyen, de réserve pour fins publiques, d'empiètement apparent exercé ou souffert, d'avis d'expropriation ni d'autre servitude paraissant affecter l'emplacement ci-haut décrit.

8. CONDITION ACTUELLE DE L'IMMEUBLE PAR RAPPORT AUX LOIS ET RÈGLEMENTS QUI PEUVENT L'AFPECTER :

- 8.1 L'emplacement ci-haut décrit est conforme au règlement municipal de lotissement présentement en vigueur pour ce qui concerne ses dimensions et sa superficie.
- 8.2 Sur le plan de zonage municipal présentement en vigueur, l'immeuble est situé à l'intérieur du périmètre de la zone agricole A-301 et, selon leur aspect extérieur, les constructions qui s'y trouvent sont autorisées dans cette zone.

8.3 Les constructions érigées sur l'emplacement ci-haut décrit sont conformes au règlement municipal de zonage présentement en vigueur pour ce qui concerne leur implantation par rapport aux limites de la propriété, sauf pour les irrégularités suivantes :

8.3.1 Les distances mesurées entre la façade de la maison et l'emprise du chemin du 3^e Rang Est qui sont inférieures à celle de 12,00 mètres, telle qu'exigée. Cependant, cette construction a été érigée avant l'entrée en vigueur dudit règlement et en l'absence de disposition municipale contrôlant son implantation par rapport aux limites de la propriété.

8.3.2 Les distances mesurées entre la façade du bâtiment agricole et l'emprise du chemin du 3^e Rang Est qui sont inférieures à celle de 15,00 mètres, telle qu'exigée. Cependant, une dérogation mineure a été accordée par le conseil municipal de Saint-Simon, le 9 mai 2019, résolution numéro 107-05-2019, afin de régulariser cette situation.

8.4 L'emplacement ci-haut décrit est situé à l'intérieur de la zone agricole établie pour la municipalité de Saint-Simon en vertu du décret numéro 276-89, adopté par le cabinet des ministres, le 1^{er} mars 1989 et entré en vigueur le 18 mars 1989. De plus, l'immeuble paraît bénéficier de droits acquis en vertu des articles 101 et 103 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, puisqu'au 9 novembre 1978, il était utilisé à des fins résidentielles.

8.5 L'immeuble ci-haut décrit ne ferait pas partie d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la Loi sur la régie du logement, puisque je n'ai trouvé aucun accessoire ni dépendance utilisés en commun avec d'autres immeubles situés à proximité les uns des autres comprenant ensemble plus de 12 logements et administrés par la même personne.

8.6 Selon le registre foncier et le règlement municipal de zonage, le bien-fonds ci-haut décrit n'est pas classé comme bien patrimonial et n'est pas situé dans l'aire de protection d'un bien patrimonial classé ou d'un site patrimonial cité en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel.

8.7 L'immeuble n'est pas situé à l'intérieur d'une zone d'inondation ni d'une zone à risque établies en vertu de la convention Canada-Québec de 1976 et de ses amendements ou du règlement municipal de zonage.

- 8.8 L'immeuble n'est pas situé à l'intérieur d'une zone ni d'une bande de protection établies en vertu du règlement municipal de zonage.
- 8.9 Selon le registre foncier, l'immeuble n'est pas situé à l'intérieur d'une zone aéroportuaire établie en vertu d'un règlement adopté sous l'autorité de la Loi sur l'aéronautique.

LE PLAN

Le plan ci-joint illustre l'immeuble ci-haut décrit, sa contenance et les principaux éléments qui l'occupent. Il fait partie intégrante du présent certificat de localisation.

SYSTÈME DE MESURE

Les mesures indiquées dans ce rapport et sur le plan ci-joint sont en mètres (SI).

UTILISATION DES DOCUMENTS

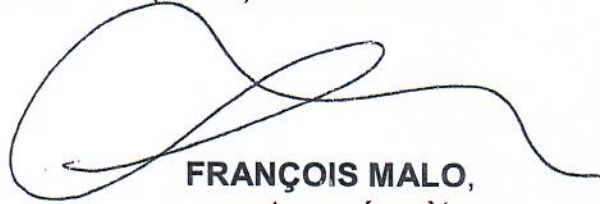
Le présent rapport et le plan qui l'accompagne doivent faire partie, selon les renseignements obtenus, de la documentation requise pour les fins de la prochaine transaction immobilière et hypothécaire sur l'emplacement ci-haut décrit. Il ne doit pas être utilisé ou invoqué à d'autres fins sans l'autorisation écrite du soussigné.

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, le tout reflétant mon opinion professionnelle sur l'ensemble du bien-fonds.

Je certifie également que j'ai vérifié les éléments mentionnés au paragraphe 9 (1 à 23) du Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation adopté par l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec (RLRQ, c. A-23, a. 49).

Préparé à Saint-Hyacinthe, ce 15 août 2019, sous le numéro sept mille huit cent soixante-six (**7 866**) de mes minutes.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop followed by a series of smaller loops and a long horizontal stroke.

FRANÇOIS MALO,
arpenteur-géomètre

COPIE CONFORME À L'ORIGINAL

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop followed by a series of smaller loops and a long horizontal stroke.

