

CERTIFICAT DE LOCALISATION

1. MANDAT

Le 24 septembre 2021, à la demande de Maxime LAJOIE, courtier, je, soussigné, Samuel HOTTOTE, arpenteur-géomètre, dûment autorisée à pratiquer l'arpentage dans la province de Québec, comme membre de l'Ordre des Arpenteurs-Géomètres du Québec, ai reçu le mandat de préparer le présent certificat de localisation comportant un rapport et un plan qui en font tous deux parties intégrantes, dans lequel j'exprime mon opinion sur la situation et la condition actuelle de l'immeuble par rapport aux titres, au cadastre ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter. Il ne peut être utilisé à des fins autres que celles auxquelles il est destiné (vente ou obtention de prêt hypothécaire) sans mon autorisation écrite.

Le 22 novembre 2021, j'ai donc procédé aux recherches nécessaires au bureau de la publicité des droits afin d'y vérifier les titres, le cadastre et tout autre document pertinent, le 4 novembre 2021 aux relevés et mesurages nécessaires sur le terrain me permettant de justifier mon opinion professionnelle exprimée dans le présent document.

Cette propriété est sise au numéro d'immeuble 746, rue Richard, dans la municipalité de la ville d'Acton Vale et est connue et désignée comme étant le lot 2 328 447 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Saint-Hyacinthe et décrite comme suit :

2. DESCRIPTION ACTUALISÉE DE L'IMMEUBLE

LOT 2 328 447:

BORNÉ vers le Nord par le lot 2 330 333 étant la rue Amélie, vers l'Est par le lot 2 328 446, vers le Sud par le lot 2 328 448 et vers l'Ouest par le lot 2 330 331 étant la rue Richard;

MESURANT 51,82 mètres dans sa limite Nord, 45,72 mètres dans sa limite Est, 51,82 mètres dans sa limite Sud et 45,72 mètres dans sa limite Ouest;

Contenant en superficie 2 369,0 mètres carrés.



3. TITRE DE PROPRIETE

..... apparaissent à l'index aux immeubles comme propriétaires de l'emplacement ci-haut décrit pour l'avoir acquis selon les termes d'un acte de vente passé devant la notaire Mélanie ROCHEFORT et publié au bureau de la publicité des droits le 15 novembre 2017 sous le numéro 23 497 956.

4. HISTORIQUE CADASTRAL

Le lot 2 328 447 a été inscrit au cadastre officiel du Québec, par le dépôt d'un plan de rénovation cadastrale mis en vigueur au bureau de la publicité des droits le 16 octobre 2003.

Le lot 2 328 447 remplace le lot 485-9 du cadastre de la paroisse de Saint-André-d'Acton.

Le lot 485-9 a été inscrit au cadastre officiel de la paroisse de Saint-André-d'Acton, par le dépôt d'un plan de subdivision préparé par monsieur Grégoire GIRARD, arpenteur-géomètre, mis en vigueur au bureau de la publicité des droits le 2 décembre 1982.

Le lot originaire 485 a été inscrit au cadastre officiel de la paroisse de Saint-André-d'Acton par le dépôt d'un plan mis en vigueur le 31 octobre 1882.

5. CONCORDANCE AVEC LES TITRES, LE CADASTRE ET L'OCCUPATION

Le titre, l'ancien lot et le cadastre du Québec sur le terrain concordent suite aux documents consultés et aux mesurages effectués, et les occupations relevées coïncident approximativement avec les limites. Les haies au Nord et à l'Est sont situées à l'intérieur des limites de la propriété. Il existe un repère d'arpentage le long de la limite Nord posé en retrait du coin Nord-Ouest de la propriété et il existe un repère d'arpentage le long de la limite Sud en posé retrait du coin Sud-Ouest de la propriété. Le tout tel que montré sur le plan ci-joint.

6. LOCALISATION

Les constructions érigées sur la propriété ci-dessus décrite sont complétées et entièrement situées à l'intérieur des limites de ladite propriété.

Ces constructions consistent en une maison de deux étages avec ses galeries et un garage annexe, dont le revêtement extérieur est de pierre et de vinyle, deux remises d'un étage, dont le revêtement extérieur est de vinyle et une piscine creusée, le tout tel que montré sur le plan ci-joint avec dimensions.

7. OUVERTURES ET VUES

Il n'existe aucune ouverture en contradiction aux articles 993 à 996 du code civil du Québec sur la propriété faisant l'objet du présent certificat.

8. REGLEMENTS MUNICIPAUX.

Selon le plan de zonage municipal, l'immeuble est situé à l'intérieur de la zone 101.

Selon leur aspect extérieur, les constructions ci-dessus mentionnées sont conformes au règlement municipal actuel relatif au zonage (type et situation des constructions), sauf pour les irrégularités suivantes :

- La distance qui sépare les deux remises qui est inférieure au minimum requis de 1,00 mètre. Ces remises ne sont pas érigées sur une base de béton.
- La remise la plus au Nord quant à sa marge avant au Nord qui est inférieure au minimum requis de 10,00 mètres. Cette remise n'est pas érigée sur une base de béton.

9. EMPIÈTEMENTS

Il n'existe aucun empiètement exercé ou souffert sur la propriété ci-dessus décrite.

10. AUTRES CONSTATATIONS, SERVITUDES, ETC.

Il existe un poteau à l'extrémité Sud-Ouest de la propriété.

Il existe une servitude d'urbanisme contre la propriété ci-dessus décrite et publiée sous le numéro 162 790 (Bagot).

Il existe une servitude, sans désignation précise, en faveur de la Southern Canada Power Company Limited publiée sur le lot originaire 485 sous le numéro 84 897 (Bagot).

Ledit immeuble est assujéti aux conditions de service d'Hydro-Québec dans ses activités de distribution d'électricité, en vigueur le 4 mars 2021, approuvées par la Régie de l'énergie conformément aux décisions D-2019-037, D-2020-019 et D-2021-026, en 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.

Il n'y a pas d'autre servitude publiée comme telle à l'index aux immeubles du lot faisant l'objet du présent certificat, d'avis d'expropriation, d'homologation, de mur mitoyen ou de réserve pour fins publiques affectant cette propriété.

L'immeuble ne constitue pas un bien patrimonial et n'est pas situé à l'intérieur d'une aire de protection publiée comme tel au registre foncier en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002) et aucune disposition similaire n'apparaît au règlement municipal de zonage.

L'immeuble n'est pas situé 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.

L'immeuble n'est pas situé 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).

L'immeuble n'est pas situé à l'intérieur d'une zone de protection, d'une zone d'inondation ou d'une zone à risque établie par le règlement municipal de zonage.

L'immeuble n'est pas situé 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), ch. A-2) et déposé au bureau de la publicité des droits.

À la suite des observations effectuées lors du levé terrain, la propriété ci-dessus décrite ne semble pas faire partie d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (chapitre T-15.01).

11. ZONAGE AGRICOLE

Cette propriété n'est pas située à l'intérieur d'une 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 (chapitre P-41.1). En effet, elle a fait l'objet d'une décision ordonnant l'exclusion de la zone agricole rendue sous le dossier numéro 324574 de la Commission de protection du territoire agricole du Québec et dont l'avis a été publié au bureau de la publicité des droits le 28 octobre 2004 sous le numéro 11 821 740.

12. BORNAGE

Selon le registre foncier, aucune des limites de l'immeuble n'a fait l'objet d'un procès-verbal de bornage.

13. CERTIFICATION

Je CERTIFIE QUE :

- j'ai vérifié les éléments mentionnés aux paragraphes 1 à 23 et vérifié personnellement les éléments visés au paragraphe 9 et 13 à 17 du premier alinéa de l'article 9 du Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation;
- le présent rapport est conforme aux renseignements obtenus par le mesurage et l'observation des lieux ainsi qu'à ceux fournis par la documentation que j'ai pu recueillir.

Ce certificat de localisation a été préparé dans le but d'une vente prochaine, d'un refinancement ou l'obtention d'un prêt hypothécaire auprès d'une institution prêteuse et ne doit pas servir à d'autres fins et notamment à la détermination des lignes de propriété.

Ce rapport et le plan l'accompagnant sont parties intégrante du présent certificat de localisation.

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

Préparé à Saint-Hyacinthe, ce vingt-deuxième jour du mois de novembre, deux mille vingt-et-un, sous le numéro 84 de mon répertoire.



SAMUEL HOTTOTE,
Arpenteur-Géomètre.



COPIE CONFORME LE 29/11/2021

SH/hv