



Projet : WS12787-1
Minute : 1238
Date : 15 mai 2025

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Lot : 4 078 302
Cadastre : du Québec
Circonscription foncière : Richmond
MRC : Les Sources
Adresse : 429, chemin du Lac
Municipalité : Ville de Danville
Propriétaire : [REDACTED]

RAPPORT

1. MANDAT

Le 14 avril 2025, à la demande de [REDACTED], certaines opérations d'arpentage terrain et de localisation ont été effectuées sur la propriété située au 429, chemin du Lac, Ville de Danville.

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 levé terrain, les recherches au Registre foncier du Québec, l'analyse foncière et la mise en plan. 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 Registre foncier du Québec en rapport avec la propriété a été effectuée le 15 mai 2025.

2. DROIT DE PROPRIÉTÉ

2.1. TITRES DE PROPRIÉTÉ

[REDACTED] apparaît comme propriétaire de ce lot pour l'avoir acquis en vertu de l'acte suivant :

- Vente de Maurice Marceau en faveur de [REDACTED] reçue devant Me Denis Gauthier, notaire, et publiée le 26 octobre 2016, sous le numéro 22 698 572.

2.2. DESCRIPTION ACTUALISÉE DE LA PROPRIÉTÉ

Cette propriété étant le lot 4 078 302 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Richmond, se décrit comme suit :

Lot 4 078 302

Borné vers le Sud-Ouest par le lot 4 078 301, mesurant le long de cette limite 48,77 mètres; vers le Nord-Ouest par le lot 6 482 010, mesurant le long de cette limite 60,96 mètres; vers le Nord-Est par le lot 6 482 010, mesurant le long de cette limite 48,10 mètres; et vers le Sud-Est par le lot 4 079 693 (chemin du Lac), mesurant successivement le long de cette limite 25,18 mètres suivi de 35,81 mètres.

Ce lot contient une superficie totale de 2 972,5 mètres carrés.

2.3. HISTORIQUE CADASTRAL

Le lot 4 078 302 du cadastre du Québec remplace le lot 10A-5 et une partie du lot 10A du Rang 1 du cadastre du Canton de Shipton et est entré en vigueur le 19 mai 2011, suivant la rénovation cadastrale réalisée en vertu de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* (RLRQ c. R-3.1).

Le lot 10A-5 du Rang 1 du cadastre du Canton de Shipton subdivise une partie du lot 10A dudit cadastre et est entré en vigueur le 19 juillet 1979.

Le lot 10A du Rang 1 du cadastre du Canton de Shipton est entré en vigueur le 16 novembre 1905 lors de la création dudit cadastre.

2.4. CONCORDANCE ENTRE LES TITRES, LE CADASTRE ET L'OCCUPATION

Mon opinion sur les limites établies pour les fins de ce certificat de localisation est basée sur les titres de propriété, le plan de cadastre actuel et les plans de l'ancien cadastre ainsi que sur l'occupation.

À la suite de cette analyse foncière, les limites, les mesures et la contenance ont été établies suivant les indications apparaissant sur le plan cadastral en vigueur.

Cadastre en vigueur et titres de propriété

Il y a concordance entre les limites, les mesures et la contenance du plan cadastral en vigueur avec la description de l'immeuble faite au titre de propriété.

Cadastre en vigueur et anciens plans de cadastre

Le lot 4 078 302 du cadastre du Québec est issu, notamment, du remplacement d'une partie du lot 10A du Rang 1 du cadastre du Canton de Shipton. Ce faisant, puisque le plan de l'ancien lot décrit une plus grande étendue, il n'y a pas de concordance à établir entre les limites, les mesures et la contenance du plan cadastral en vigueur avec celles de l'ancien cadastre. Toutefois, l'historique cadastral décrit à l'article 2.3 du présent rapport établit la concordance entre le lot du cadastre du Québec et les lots de l'ancien cadastre où se trouve l'emplacement à l'étude.

Marques d'occupation localisée sur les lieux

Lors des opérations d'arpentage terrain, certaines marques d'occupation ont été localisées près des limites de propriété, soit :

Concernant la limite Sud-Ouest, il y a discordance entre la limite et le muret de bois, en ce sens que ce dernier est localisé entièrement sur le lot 4 078 301, soit à l'extérieur du bien-fonds à l'étude et non pas exactement sur la limite de propriété.

Concernant la limite Nord-Est, il y a discordance entre la limite et la rangée d'arbres, en ce sens que ces derniers sont localisés entièrement sur le lot 4 078 302, soit à l'intérieur du bien-fonds à l'étude et non pas exactement sur la limite de propriété.

Concernant la limite Sud-Est, il y a discordance entre la limite et les fossés de voie publique, en ce sens que ces derniers sont localisés entièrement sur le lot 4 079 693 (chemin du Lac), soit à l'extérieur du bien-fonds à l'étude et non pas exactement sur la limite de propriété.

Le tout, comme il est montré sur le plan ci-joint.

Il est à noter que l'appartenance des démarcations retrouvées le long des limites de propriété n'a pas été établie. De même, les apparences d'empiètement par occupation, le cas échéant, sont présumées. Conséquemment, ces opinions sont exprimées sans préjudice aux droits des propriétaires concernés.

2.5. APPARENCES D'EMPIÈTEMENTS EXERCÉS OU SOUFFERTS

Des apparences d'empiètement ont été observés sur les lieux, soit :

- Le module de jeux pour enfants, dont l'appartenance semble revenir au propriétaire du lot à l'étude, surplombe le lot voisin sur une distance maximale d'environ 1,9 mètre.

Le tout, comme il est montré sur le plan ci-joint.

Il est à noter que l'appartenance des marques d'occupation trouvées le long des limites de propriété n'a pas été établie. De même, les apparences d'empiètement par occupation sont présumées. Conséquemment, ces opinions sont exprimées sans préjudice aux droits des propriétaires concernés.

2.6. BORNAGE OU ABORNEMENT



Selon le Registre foncier du Québec, aucune limite de cette propriété n'a fait l'objet de procès-verbal de bornage ou d'abornement.

3. DROITS ACCESSOIRES AU DROIT DE PROPRIÉTÉ ET LIMITATIONS À L'EXERCICE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

3.1. SERVITUDES PUBLIÉES

3.1.1. RÉCIPROCITÉ

Le bien-fonds à l'étude n'est l'objet d'aucune servitude réciproque publiée.

	<p>3.1.2. SERVITUDES ACTIVES (FONDS DOMINANT)</p> <p>Aucune servitude au bénéfice du bien-fonds à l'étude n'est inscrite au Registre foncier du Québec.</p>	
	<p>3.1.3. SERVITUDES PASSIVES (FONDS SERVANT)</p> <p>Aucune servitude grevant le bien-fonds à l'étude n'est inscrite au Registre foncier du Québec.</p>	
	<p>3.2. SERVITUDES APPARENTES ET AUTRES CONSTATATIONS</p> <p>3.2.1. OUVERTURES ET VUES</p> <p>Les ouvertures des bâtiments érigés sur le bien-fonds à l'étude respectent les dispositions des articles 993 à 996 du <i>Code civil du Québec</i>.</p> <p>De plus, les ouvertures des bâtiments érigés sur les propriétés voisines donnant sur le bien-fonds à l'étude respectent ces mêmes dispositions.</p>	
	<p>3.2.2. ÉGOUTTEMENT DES TOITS</p> <p>Les toits des bâtiments érigés sur le bien-fonds à l'étude sont établis de manière à respecter les dispositions de l'article 983 du <i>Code civil du Québec</i>.</p> <p>De plus, les toits des bâtiments situés sur les propriétés voisines respectent ces mêmes dispositions.</p>	
	<p>3.2.3. MITOYENNETÉ</p> <p>Il n'existe aucune convention ou servitude de mitoyenneté inscrite au Registre foncier du Québec concernant cette propriété.</p> <p>Aucun des murs des bâtiments érigés sur le bien-fonds à l'étude n'est mitoyen.</p> <p><i>Il est à noter que toute clôture (haie, fossé, mur) qui se trouve sur la ligne séparative est présumée mitoyenne selon l'article 1003 du Code civil du Québec.</i></p>	<div>  </div> <div> 5 </div>
		<div>  </div> <div> 6 </div>

4.2. ÉTAT DES CONSTRUCTIONS

En apparence, les bâtiments sont complétés et ne sont l'objet d'aucuns travaux de rénovation extérieure.

5. LIMITATIONS D'ORDRE PUBLIC

5.1. DISTRIBUTEURS D'ÉNERGIE ÉLECTRIQUE

Le bien-fonds à l'étude pourrait être sujet aux droits potentiels des distributeurs d'énergie d'occuper une partie de celui-ci gratuitement et sans obligation d'obtenir l'autorisation du propriétaire, pour les 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 Régie de l'énergie.

5.2. 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 publié au Registre foncier du Québec sur le bien-fonds à l'étude.

5.3. LOI SUR LE PATRIMOINE CULTUREL

Il n'y a pas d'avis publié indiquant que le bien-fonds à l'étude constitue un bien patrimonial ou qu'il soit situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une aire de protection ou d'un site patrimonial (*Loi sur le patrimoine culturel*, RLRQ, c. P-9.002).

5.4. LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES

Le bien-fonds à l'étude est situé dans la zone agricole (*Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, RLRQ, c. P-41.1).

Cependant, il était utilisé à des fins autres que l'agriculture, soit à des fins résidentielles, lorsque les dispositions de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* lui furent rendues applicables. Ainsi, le présent immeuble pourrait bénéficier de droits acquis prévus aux articles 101 et 103 de ladite loi. Le tout devra toutefois être confirmé par la Commission de la Protection du Territoire Agricole du Québec via une déclaration de droits acquis.

Selon les recherches effectuées auprès de la Municipalité, il appert que la maison aurait été érigée sur le présent immeuble vers 1979, soit avant l'entrée en vigueur, le 13 juin 1980, du décret pour la région agricole des Cantons de l'Est.

5.5. ZONE D'INONDATION CARTOGRAPHIÉE

Le bien-fonds à l'étude 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.

5.6. ZONE AÉROPORTUAIRE

Le bien-fonds à l'étude n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone aéroportuaire (*Loi sur l'aéronautique*, L.R.C., c. A-2).

5.7. ENSEMBLE IMMOBILIER

Le bien-fonds à l'étude ne présente aucun des éléments apparents d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (RLRQ, c. T-15.01).

6. RÈGLEMENTS D'URBANISME

6.1. ZONE ET CONFORMITÉ QUANT À LA POSITION

Le bien-fonds à l'étude est situé à l'intérieur de la zone A-5 du règlement de zonage (#2025-05) en vigueur à la Ville de Danville.

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

Marges de recul minimales (mètre)	
Bâtiment principal	
Avant	10,0
Arrière	10,0
Latérales	5,0
Bâtiment accessoire	
Avant	10,0
Limite latérale et arrière	1,0

Les cotes des bâtiments sont mesurées à partir de leur revêtement extérieur.

La position du bâtiment principal, par rapport aux limites de propriété, est conforme au règlement de zonage en vigueur.

La position de la galerie, de la piscine et du patio, par rapport aux limites de propriété, est conforme au règlement de zonage en vigueur.

La position du bâtiment accessoire, par rapport aux limites de propriété, est conforme au règlement de zonage en vigueur.

6.2. RIVE ET MILIEUX HUMIDES

Selon le plan de zonage de la municipalité, aucun milieu humide potentiel ni cours d'eau n'est présent sur le bien-fonds à l'étude.

6.3. AIRE DE PROTECTION

Aucune disposition indiquant que le bien-fonds à l'étude se situe, en tout ou en partie, dans une aire de protection, un site patrimonial ou toute disposition similaire, n'apparaît dans le règlement municipal de zonage.

6.4. AUTRE ZONE DE CONTRAINTÉ

Le bien-fonds à l'étude n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone inondable, d'une zone de glissement de terrain ou de toute autre zone à risque selon le plan de zonage de la municipalité.

7. GÉNÉRALITÉ

7.1. INSTALLATIONS ENFOUIES

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

7.2. SYSTÈME DE MESURE

Les distances indiquées dans ce certificat de localisation sont en mètres, le tout, comme il est montré sur le plan ci-joint et portant le numéro 1238 de mes minutes.

REMARQUES :

Le rapport et le plan qui l'accompagne font partie intégrante du présent certificat de localisation. Celui-ci a été préparé aux fins de transactions immobilières et/ou de financement et/ou pour se rendre conforme à la réglementation municipale et il ne peut être utilisé ou invoqué à une autre fin sans une autorisation écrite de son auteur.

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 la propriété. Elles ne doivent pas être interprétées comme fixant les limites définitives de la propriété comme le ferait le bornage au sens de l'article 978 du Code civil du Québec.

Signé numériquement à Windsor, le quinzième jour du mois de mai de l'an deux mille vingt-cinq, sous le numéro mille deux cent trente-huit de mes minutes.

Groupe Ecce Terra inc.

Signé numériquement

Marc-Antoine Carrier
Arpenteur-géomètre



VRAIE COPIE DE L'ORIGINAL

Marc-Antoine Carrier
2025-05-16

