

CERTIFICAT DE LOCALISATION



Propriété de la Succession Rejeanne Gendron



**250, Chemin Veilleux
Municipalité de Sainte-Catherine-de-Hatley**



CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE STANSTEAD

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Lot(s) : 4 249 738
Cadastre : du Québec
Adresse : 250, Chemin Veilleux
Municipalité : Sainte-Catherine-de-Hatley

Je soussigné, **David Drolet**, arpenteur-géomètre, agissant sous mon serment d'office et ayant mon étude principale à Magog, déclare que :

En vue de rédiger ce document et de préparer le plan qui l'accompagne, mon étude a procédé, sous ma surveillance immédiate et personnelle, dans les règles de l'art et suivant les normes de pratique généralement en usage, au levé des lieux, aux recherches et aux calculs nécessaires afin d'être en mesure d'exprimer mon opinion sur la condition et la situation actuelle du bien-fonds ci-après décrit.

De plus, 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. OPÉRATIONS D'ARPENTAGE :

Le 22 septembre 2021, à la demande de [REDACTED] représentant la [REDACTED] j'ai effectué certaines opérations d'arpentage et de localisation sur l'immeuble portant le numéro 250, Chemin Veilleux, Municipalité de Sainte-Catherine-de-Hatley.

Cette propriété est connue et désignée comme étant le lot **4 249 738** du cadastre du Québec, circonscription foncière de Stanstead.

Note importante :

Pour les fins du présent certificat de localisation, seul un périmètre entourant l'usage résidentiel a été considéré.

A la demande de la cliente-requérante, le levé terrain a été effectué autour des bâtiments. Aucun contrôle de l'occupation (présence de clôture, haie, fossé, repère d'arpentage, etc.) ou d'empiètement d'occupation ou de structures n'a été fait le long du reste du périmètre du lot 4 249 738.

2. TITRE(S) DE PROPRIÉTÉ :

Suivant les recherches effectuées au Registre foncier du Québec, le 22 novembre 2021,

et Claude VEILLEUX sont propriétaires du lot 4 249 738 du cadastre du Québec, pour l'avoir acquis de _____ en vertu d'un testament préparé le 19 septembre 2018 devant _____, notaire, sous le numéro 10 715 de ses minutes et dont la déclaration de transmission a été reçue devant Me Andréanne Veilleux, notaire, le 21 août 2020 et publiée le 25 août 2020 sous le numéro **25 632 682**.

Il est à noter que les liquidateurs (_____) conservent la saisine successorale de cet immeuble.

3. DESCRIPTION ACTUALISÉE DU BIEN-FONDS :

À noter :

Tel que mentionné précédemment, pour les fins des présentes, seules les limites adjacentes autour des bâtiments ont été analysées et contrôlées sur le terrain.

Si nécessaire, l'étude des limites cadastrales de la totalité du lot 4 249 738 pourrait faire l'objet d'un mandat supplémentaire.

Le lot 4 249 738 du cadastre du Québec

Bornants :

L'immeuble est borné vers le SUD par le lot 4 727 755, successivement vers l'OUEST et vers le SUD par le lot 4 727 731, vers l'OUEST par le lot 4 249 728, successivement vers le NORD et l'OUEST par le lot 4 248 873, vers l'OUEST par le lot 4 248 875, vers le NORD par le lot 4 249 963, étant le Chemin Veilleux, et successivement vers le NORD-EST et l'EST par le lot 4 249 964, étant le Chemin Veilleux.

Mesures :

Partant du coin SUD-EST dudit lot 4 249 738 ; de là, vers l'OUEST, une distance de 293,21 mètres à un point ; de là, vers le NORD, une distance de 128,02 mètres à un point ; de là, vers l'OUEST, une distance de 284,84 mètres à un point ; de là, vers le NORD, une distance de 173,94 mètres à un point ; de là, vers l'EST, une distance de 287,73 mètres à un point ; de là, vers le NORD, une distance de 201,90 mètres à un point ; de là, vers le NORD, une distance de 92,37 mètres à un point ; de là, vers l'EST, une distance de 70,19 mètres à un point ; de là, vers l'EST, une distance de 63,51 mètres à un point ; de là, vers l'EST, une distance de 53,96 mètres à un point ; de là, vers l'EST, une distance de

50,91 mètres à un point ; de là, vers le SUD-EST, une distance de 49,57 mètres, mesurée suivant un arc de cercle ayant un rayon de 34,92 mètres à un point ; de là, vers le SUD, une distance de 80,37 mètres à un point ; de là, vers le SUD, une distance de 107,30 mètres à un point ; de là, vers le SUD, une distance de 178,93 mètres à un point ; de là, vers le SUD, une distance de 57,41 mètres à un point ; et de là, vers le SUD, une distance de 89,92 mètres jusqu'au point de départ.

Superficie :

Ce lot contient une superficie de 208 695,2 mètres carrés.

4. HISTORIQUE CADASTRAL :

Le lot **4 249 738** a été inscrit au cadastre du Québec, par le dépôt d'un plan de rénovation cadastrale, et mis en vigueur au Bureau de la publicité foncière de Stanstead, le 23 février 2011. Ce lot remplace une partie des lots 1080, 955 et 956 au cadastre du Canton de Hatley.

Les lots **955, 956** et **1080** ont été inscrits au cadastre du Canton de Hatley, par le dépôt du plan de cadastre original, et mis en vigueur le 15 juillet 1892.

5. CONCORDANCE ENTRE L'OCCUPATION, LE CADASTRE ET LA DÉSIGNATION DANS LES TITRES :

5.1 Les limites établies aux fins du présent certificat de localisation sont basées sur :

- le plan de rénovation cadastrale du lot 4 249 738 du cadastre du Québec (2011-02-23) ;
- la désignation apparaissant à l'acte de transmission publié sous le numéro 25 632 682 ;
- les marques d'occupation et les repères d'arpentage trouvés sur les lieux.

5.2 Sous réserve des observations mentionnées aux paragraphes 8 et 9, l'examen de la propriété a démontré la concordance entre les marques d'occupation trouvées sur le bien-fonds, les limites, les mesures et la contenance du plan cadastral en vigueur, ainsi que les limites, les mesures et la contenance du lot décrit aux titres de propriété.

5.3 L'immeuble faisant l'objet du présent certificat de localisation est issu du remplacement de parties de lots du cadastre du Canton de Hatley (voir paragraphe 4).

Ce faisant, la concordance entre les limites, les mesures et la contenance du plan cadastral en vigueur avec les limites, les

mesures et la contenance des anciens lots 955, 956 et 1080 du cadastre du Canton de Hatley, décrit sous plus grande étendue, n'a pas été analysée.

6. SERVITUDE(S) ET CONDITION(S) INSCRITE(S) AU REGISTRE FONCIER DU QUÉBEC

6.1 Servitudes :

Une servitude de passage grève notamment une partie du lot 956 du Cadastre du Canton de Hatley en faveur d'une partie du lot 957 dudit cadastre, tel que décrit à l'acte publié sous le numéro **64 705**. Cette servitude est répétée dans l'acte publié sous le numéro **114 958**.

Une servitude d'utilité publique afin d'ériger et de maintenir une ligne électrique en faveur de la *Coopérative d'Électricité de Canton de Magog*, grève une partie des lots 955 et 956 du Canton de Hatley, tel que décrit à l'acte publié sous le numéro **70 585**. Cependant, la description à l'acte ne nous permet pas de situer avec précision l'assiette du fonds servant de cette servitude sur le terrain.

Une servitude de passage à pied ou en voiture grève notamment une partie du lot 956 du Cadastre du Canton de Hatley en faveur d'une partie du lot 957 dudit cadastre, tel que décrit à l'acte publié sous le numéro **114 958**.

Une servitude de passage grève notamment une partie du lot 956 du Cadastre du Canton de Hatley en faveur des lots 956-7, d'une partie des lots 955 et 956 dudit cadastre, tel que décrit à l'acte publié sous le numéro **198 814**.

7. SERVITUDE(S) APPARENTE(S), CHARGE(S) ET AUTRE(S) CONSTATATION(S) :

7.1 Vues et ouvertures en référence aux articles 993 à 996 du Code civil du Québec :

Les ouvertures des constructions érigées sur le présent immeuble et celles des constructions érigées sur les immeubles voisins sont conformes aux exigences desdits articles.

7.2 Égouts des toits en référence à l'article 983 du Code civil du Québec :

Les toits des présents bâtiments ainsi que ceux des bâtiments adjacents sont établis de manière à ce que les eaux, les neiges et

les glaces tombent sur les immeubles de leur propriétaire respectif.

7.3 Mitoyenneté :

Il n'y a aucun signe distinctif de mur mitoyen.

7.4 Bornage :

Les limites séparatives des lots 4 248 873 et 4 249 738 ont été établies par procès-verbal d'abornement, publié le 8 juin 1978 sous le numéro **115 375**.

Tel que montré au plan ci-joint, lesdites limites sont illustrées par les lettres A,B et C.

7.5 Services publics et autres constatations :

Aucune servitude apparente, qui devrait normalement faire l'objet d'une servitude réelle contre ce lot n'a été constatée.

Conditions de services d'électricité :

Le présent immeuble pourrait être sujet à des droits d'occupation sur une partie de la propriété aux fins d'installation et d'entretien des équipements nécessaires à l'exploitation d'une ligne de distribution d'électricité, le tout en vertu des *Conditions de services d'électricité* approuvées par la Régie de l'Énergie.

8. HAIE(S), CLÔTURE(S) ET OCCUPATION(S) :

Une haie longe l'intérieur d'une partie de la limite EST de la propriété.

Une clôture longe l'intérieur d'une partie de la limite SUD de la propriété vis-à-vis du lot 4 727 755.

L'appartenance de ces éléments demeure à déterminer. Avant d'entreprendre des travaux à proximité, il serait nécessaire de valider la propriété de chacun.

Il est à noter que ces marques d'occupation ne représentent pas exactement les limites cadastrales de la propriété. Pour plus de précisions concernant leurs positions, se référer au plan ci-joint.

À la demande de la cliente-requérante, le levé terrain a été effectué autour des bâtiments. Aucun contrôle de l'occupation (présence de clôture, haie, fossé, repère d'arpentage, etc.) ou d'empiètement

d'occupation ou de structures n'a été fait le long du reste du périmètre du lot 4 249 738.

9. EMPIÈTEMENT SOUFFERT OU EXERCÉ :

Mis à part un empiètement par occupation qui pourrait être occasionné par la position des marques d'occupation mentionnées au paragraphe 8, aucun empiètement apparent n'est souffert ou exercé.

Voir la remarque du paragraphe 8.

10. DESCRIPTION ET LOCALISATION DES CONSTRUCTIONS :

La position et les dimensions des bâtiments situés sur cette propriété sont telles que le montre le plan ci-annexé. Ces mesures ont été prises à partir du revêtement extérieur des bâtiments.

Bâtiment principal :

Le bâtiment principal est une habitation résidentielle isolée, avec une partie de deux (2) étages et trois parties d'un (1) étage, et est situé entièrement à l'intérieur des limites de la propriété.

Son revêtement extérieur est constitué de vinyle. Lors de la visite des lieux, la construction du bâtiment était complétée.

Bâtiments accessoires :

On trouve également sur la propriété :

- un hangar d'un étage, ayant un revêtement extérieur en bois ;
- deux garages d'un étage chacun, ayant un revêtement extérieur en bois ;
- un garage d'un étage, ayant un revêtement extérieur en bois et en tôle.

11. RÈGLEMENTATION MUNICIPALE :

11.1 Les bâtiments sont situés à l'intérieur de la zone **Af2-7** du plan de zonage de la Municipalité de Sainte-Catherine-de-Hatley.

11.2 La position du **bâtiment principal** respecte les normes d'implantation prescrites par l'actuelle réglementation municipale quant à ses distances par rapport aux limites de la propriété.

En effet, elle respecte la marge de recul avant minimale fixée à 13,70 mètres. Les marges, latérales minimales de 2,10 mètres,

latérales réunies de 6,00 mètres et arrière minimale de 3,00 mètres sont également respectées.

11.3 Les positions du **hangar** et des **garages** (situés en marge arrière) respectent les normes d'implantation prescrites par l'actuelle réglementation municipale quant à leurs distances par rapport au bâtiment principal et aux limites de la propriété.

La position du **garage en bois (situé dans la cour avant)** ne respecte pas la marge de recul avant minimale de 13,70 mètres exigée par l'actuelle réglementation municipale, puisque l'on mesure une distance minimale de 6,20 mètres.

L'inspecteur municipal n'a pas trouvé de permis de construction ni de dérogation mineure concernant ledit garage.

Selon l'article 3.8 du règlement de zonage 90-256, «toutes les constructions existantes au 1^{er} janvier 2000 et dont la marge avant est dérogatoire au présent règlement bénéficie de droits acquis exclusivement pour la marge avant malgré tout règlement présent ou antérieur».

Mes recherches ne m'ont pas permis de retracer l'année de sa construction. Toutefois, l'état et l'apparence dudit bâtiment me laissent croire qu'il aurait été construit avant le 1^{er} janvier 2000.

11.4 Aire de protection (zonage municipal) :

Aucune disposition indiquant que l'immeuble est situé à l'intérieur d'une aire de protection ou d'un arrondissement historique n'apparaît au règlement de zonage.

11.5 Bande de protection riveraine :

L'immeuble n'est pas affecté d'une bande de protection riveraine établie par le présent règlement municipal de zonage pris en vertu de la *Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables*.

Voir la remarque des paragraphes 5.3 et 8.

11.6 Zone à risque :

Le bien-fonds 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 présent règlement municipal de zonage. De même, le bien-fonds n'est pas situé à l'intérieur d'une bande de protection qui pourrait être associée à une de ces zones.

Voir la remarque des paragraphes 5.3 et 8.

12. ZONAGE PARTICULIER :

12.1 Zonage agricole :

Le présent immeuble est situé à l'intérieur d'une zone agricole dont le plan a été approuvé par décret gouvernemental en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-41.1).

Toutefois, il appert, selon les recherches effectuées auprès de la municipalité, que la maison aurait été érigée sur le présent immeuble en 1910, soit avant l'entrée en vigueur du décret pour la région agricole des Cantons de l'Est, le 13 juin 1980.

Ceci étant exposé, je suis d'avis que le présent immeuble pourrait ainsi bénéficier de droits acquis en vertu des articles 101 et 103 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

12.2 Zonage aéroportuaire :

Aucun avis publié au registre foncier de l'immeuble faisant l'objet du présent certificat de localisation ne me permet de croire que cette propriété est située à l'intérieur d'une zone aéroportuaire, telle qu'établie par règlement adopté sous l'autorité de la *Loi sur l'aéronautique* (L.R.C., c. A-2).

12.3 Zone d'inondation cartographiée :

Le bien-fonds 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.

13. AVIS D'EXPROPRIATION :

Selon le registre foncier, aucun avis d'expropriation ou de réserve pour fins publiques n'affecte la propriété présentement à l'étude.

14. LOI SUR LE PATRIMOINE CULTUREL :

Selon le registre foncier, le bien-fonds ne constitue pas un bien patrimonial, un site patrimonial ou un paysage culturel patrimonial et n'est pas situé à l'intérieur d'une aire de protection ou d'un arrondissement historique en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002).

15. ENSEMBLE IMMOBILIER :

L'immeuble ne présente pas d'éléments apparents laissant croire qu'il serait un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la *Loi sur la Régie du logement* (RLRQ, c. R-8.1).

16. INSTALLATIONS ENFOUIES :

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

17. SYSTÈME DE MESURES :

Les mesures apparaissant sur ce document et sur le plan qui l'accompagne sont en mètres (SI).

18. UTILISATION DES DOCUMENTS :

Le présent certificat de localisation est un document comportant un rapport accompagné d'un plan dans lequel l'arpenteur-géomètre soussigné exprime son opinion 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 aux fins d'une vente et/ou d'obtention d'un prêt hypothécaire, ce document ne peut être utilisé ou invoqué à des fins autres sans l'autorisation écrite du soussigné.

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.

19. 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.

Préparé à Magog, ce vingt-neuvième jour du mois de novembre de l'an deux mille vingt et un, sous le numéro mille sept cent quatre-vingt-huit (1788) des minutes de l'arpenteur-géomètre soussigné.

David Drolet
Arpenteur-géomètre
⚡ **Membre** de l'OAGQ

Dossier : M6590
Minute : 1788

Arpenteur-géomètre

**COPIE CONFORME
À L'ORIGINAL**

Date : _____