

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE NICOLET

Dossier : 16-160  
Minute : 98

## **CERTIFICAT DE LOCALISATION**

### **RAPPORT**

#### **Mandat**

Je, soussigné, **MATHIEU TESSIER**, arpenteur-géomètre, dûment autorisé à pratiquer l'arpentage dans la province de Québec, sous le numéro de matricule 2583, déclare :

Avoir été mandaté le 17 mars 2016 par madame agissant pour le compte de la compagnie « Québec inc.», afin de préparer un certificat de localisation de la propriété sise au en la municipalité de la paroisse de et par les présentes certifie que :

1. **Levé des lieux** (art. 9.1)

Le levé des lieux a été effectué en date du 4 et 18 avril 2016.

2. **Recherches** (art. 9.2)

Les recherches au registre foncier en rapport avec le présent immeuble ont été effectuées en date du 20 avril 2016.

3. **Description du bien-fonds** (art. 9.3)

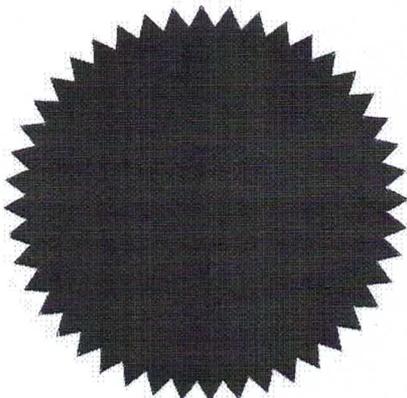
**3.1 Désignation de l'immeuble**

Le bien-fonds est désigné comme étant une partie des lots 578 à 580, 602 et 603 du cadastre de la paroisse de Saint-Pierre-les-Becquets, circonscription foncière de Nicolet.

**3.2 Description de l'immeuble**

**Partie du lot 578, de figure irrégulière, dont les tenants et aboutissants sont :**

vers le Nord-Est : par une partie du lot 577;



vers le Sud-Ouest : par une partie du lot 579 ci-dessous  
 décrite et par une autre partie du lot 579;  
 vers le Nord-Ouest : par une partie du lot 578;

mesurant:

vers le Nord-Est : 927,35 mètres;  
 vers le Sud-Est : 40,05 mètres;  
 vers le Nord-Est : 97,66 mètres;  
 vers le Sud-Est : 59,67 mètres;  
 vers le Sud-Ouest : 1 047,78 mètres;  
 vers le Nord-Ouest : 90,47 mètres;

Contenant une superficie de 92 224,4 mètres carrés.

---

**Partie du lot 579, de figure irrégulière, dont les tenants et aboutissants sont :**

vers le Nord-Est : par une partie du lot 578 ci-dessus décrite  
 et par une autre partie du lot 578;  
 vers l'Est : par une partie du lot 579;  
 vers le Nord-Est : par une partie du lot 579;  
 vers l'Est : par le rang Saint-Antoine (montré à  
 l'originaire);  
 vers le Sud-Ouest : par une partie du lot 580 ci-dessous  
 décrite et par une autre partie du lot 580;  
 vers le Nord-Ouest : par une partie du lot 579;

mesurant:

vers le Nord-Est : 146,55 et 29,00 mètres;  
 vers l'Est : 112,18 mètres;  
 vers le Nord-Est : 120,63 mètres;  
 vers l'Est : 105,35 mètres;  
 vers le Sud-Ouest : 360,59 et 65,68 mètres;  
 vers le Nord-Ouest : 174,04 mètres;

Contenant une superficie de 52 247,5 mètres carrés.

---

**Partie du lot 580, de figure irrégulière, dont les tenants et aboutissants sont :**

vers le Nord-Est : par une partie du lot 579 ci-dessus décrite

**3**

vers le Sud-Ouest : par une partie du lot 580;  
vers le Sud-Est : par une partie du lot 580;  
vers le Sud-Ouest : par le lot 581;  
vers le Nord-Ouest : par une partie du lot 580;

mesurant:

vers le Nord-Est : 360,59 mètres;  
vers l'Est : 76,22 et 33,01 mètres;  
vers le Sud-Ouest : 132,01 mètres;  
vers le Sud-Est : 65,72 mètres;  
vers le Sud-Ouest : 285,20 mètres;  
vers le Nord-Ouest : 168,34 mètres;

Contenant une superficie de 58 403,0 mètres carrés.

---

**Partie du lot 602, de figure irrégulière, dont les tenants et aboutissants sont :**

vers le Nord-Est : par une partie du lot 603 ci-dessous  
décrite;  
vers l'Est : par une partie du lot 602;  
vers le Sud-Ouest : par une partie du lot 602;  
vers l'Ouest : par une partie du lot 602  
(rang Saint-Antoine);

mesurant:

vers le Nord-Est : 100,87 mètres;  
vers l'Est : 6,10 mètres;  
vers le Sud-Ouest : 101,20 mètres;  
vers l'Ouest : 5,92 mètres;

Contenant une superficie de 505,1 mètres carrés.

---

**Partie du lot 603, de figure irrégulière, dont les tenants et aboutissants sont :**

vers le Nord-Est : par une partie du lot 603;  
vers l'Ouest : par une partie du lot 603;  
vers le Nord-Est : par une partie du lot 603;  
vers l'Est : par une partie du lot 603;  
vers le Sud-Ouest : par une partie du lot 602 ci-dessus décrite;  
vers l'Ouest : par une partie du lot 603

mesurant:

vers le Nord-Est : 58,12 mètres;  
 vers l'Ouest : 7,95 mètres;  
 vers le Nord-Est : 32,51 mètres;  
 vers l'Est : 187,67 mètres;  
 vers le Sud-Ouest : 100,87 mètres;  
 vers l'Ouest : 172,55 mètres et 1,49 mètres le long d'un  
 arc de cercle de 1 750,19 mètres de rayon;

Contenant une superficie de 14 304,0 mètres carrés.

4. **Titre de propriété** (art. 9.4)

Lors de l'examen des titres, j'ai constaté que la compagnie « Québec inc. » était inscrite à titre de propriétaire d'une partie des lots 578 à 580, 602 et 603 du cadastre de la paroisse de Saint-Pierre-les-Becquets pour les avoir acquises aux termes d'un acte de vente passé devant Me Jean Villeneuve notaire, notaire, le 4 mars 2005 sous le numéro 13 126 de ses minutes et publié dans la circonscription foncière de Nicolet le 8 mars 2005 sous le numéro 12 124 070.

5. **Historique cadastral** (art. 9.5)

Le cadastre de la paroisse de Saint-Pierre-les-Becquets a été déposé le 30 avril 1873 et mis en vigueur le 15 juillet 1873 par proclamation en date du 18 juin 1873 créant ainsi les lots 578, 579, 580, 602 et 603.

6. **Concordance entre l'occupation, les titres et le cadastre** (art. 9.6)

6.1 **Concordance entre les titres et le cadastre**

Il y a concordance entre les dimensions fournies par les titres de propriété et le cadastre pour le présent bien-fonds.

6.2 **Concordance avec l'occupation faite sur les lieux**

En ce qui concerne l'occupation faite sur les lieux, j'ai fait les constatations suivantes :

J'ai constaté la présence d'une clôture à l'intérieur d'une des limites Nord-Est du présent bien-fonds, de même que la présence de clôtures sur ou tout près des limites Nord-Est, Sud-Est et Est, d'une clôture de

Le tout étant plus amplement montré au plan ci-joint.

Ainsi, comme pour la plupart des propriétés de ce type de secteur, avant de planifier tous travaux de délimitation ou de clôtures sur le périmètre du présent immeuble, il faudra agir de prudence, faire analyser chacune des limites concernées à ce moment et s'enquérir de l'opinion des propriétaires voisins afin d'éviter toutes contestations de leur part. Il faut considérer que la prescription acquisitive doit également être analysée et considérée dans ce type de territoire où les marques d'occupation peuvent avoir emportées des droits avec le temps. La délimitation de la plupart des propriétés de ce genre ne peut se faire que par un arpentage de concert avec les propriétaires voisins, possiblement un bornage en bonne et due forme advenant une éventuelle mésentente sur la position desdites limites.

Pour les fins du présent certificat de localisation j'ai montré au plan ci-joint les limites cadastrales du présent bien-fonds que j'ai reconstituées uniquement pour les fins du présent travail. Pour les raisons ci-haut énoncées, elles ne peuvent en aucun cas être considérées comme étant définitives et opposables aux propriétaires voisins tant qu'un arpentage avec ceux-ci n'aura pas été exécuté.

7. **Servitudes et Procès-verbal de bornage** (art. 9.7 à art. 9.9)

Il y a une servitude qui affecte le présent bien-fonds en faveur d'Hydro-Québec dont les termes et conditions sont plus amplement décrits à l'intérieur de l'acte publié au registre foncier de la circonscription foncière de Nicolet le 2 septembre 1980 sous le numéro 104 314 et dont l'assiette est montrée au plan ci-joint.

Il y a une servitude de puisage d'eau affectant le présent bien-fonds dont les termes et conditions sont plus amplement décrits à l'intérieur de l'acte publié au registre foncier de la circonscription foncière de Nicolet le 7 mai 1974 sous le numéro 92 046. Toutefois, à mon avis, cette servitude est éteinte par la réunion dans une même personne de la qualité de propriétaire des fonds servant et dominant suivant les dispositions de l'article 1191 du Code civil du Québec, puisque lesdits fonds servant et dominant font parties du bien-fonds faisant l'objet du présent certificat de localisation.

Aucune autre servitude ou procès-verbal de bornage n'est actuellement publié au registre foncier du présent bien-fonds. À noter également qu'il existe plusieurs règlements et lois concernant la sécurité ainsi que les constructions près des lignes électriques, notamment les normes de l'ACNOR, celles de la CSA, ainsi que les dispositions relatives au cadre réglementaire d'Hydro-Québec sur les conditions de

conditions de service d'électricité de la Loi sur Hydro-Québec permettent notamment à Hydro-Québec d'occuper gratuitement une partie de la présente propriété afin d'installer et de maintenir le raccordement électrique, et permettent également à Hydro-Québec d'occuper gratuitement une partie de la propriété afin d'installer, d'exploiter, d'inspecter, d'entretenir, de réparer, de modifier ou d'enlever les poteaux, équipements et lignes électriques sur le présent bien-fonds. Il serait judicieux de s'informer de toutes ces dispositions avant de faire des travaux ou d'implanter quelques constructions que se soient près d'une ligne électrique ou des raccordements électriques aux bâtisses.

Il est également à remarquer, dans le cadre du présent travail, qu'il m'est impossible de préciser la nature et la position des installations souterraines pouvant exister sur ce bien-fonds. Par conséquent il faudra, avant de planifier tous travaux sur le présent bien-fonds, faire localiser toutes les installations souterraines présentes sur celui-ci notamment les drains souterrains pour les eaux pluviales de surface de même que les fils, tuyaux, conduites ou autres installations souterraines pouvant exister sur cet immeuble.

**8. Ouvertures, vues et égout des toits (art. 9.9)**

Il n'y a pas d'ouvertures, vues ou égout de toit affectant le présent bien-fonds conformément aux articles 983, 993 et 994 du Code civil du Québec.

**9. Mitoyenneté (art. 9.9)**

Les murs de cette construction ne sont pas mitoyens.

**10. Avis d'expropriation et réserve pour fins publiques (art. 9.10)**

Aucun avis d'expropriation ou réserve pour fins publiques n'est publié au registre foncier du présent immeuble.

**11. Loi sur le patrimoine culturel (art. 9.11)**

Selon le registre foncier, le présent bien-fonds n'est pas classé comme bien patrimonial et n'est pas situé à l'intérieur d'une aire de protection d'un immeuble patrimonial classé ou d'un site patrimonial en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (L.R.Q., P-9.002) et aucune disposition

12. **Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles** (art. 9.12)

Le présent bien-fonds est situé à l'intérieur d'une zone agricole désignée tel que stipulé par décret du gouvernement en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1). Il est à remarquer que le camping opérait déjà avant l'entrée en vigueur de la présente loi en 1978 et bénéficie donc de certains droits acquis dont l'étendue reste à être définie.

13. **Empiétement de bâtisse apparent, exercé ou souffert, et autres empiétements** (art. 9.13)

L'enseigne du camping située à l'Est du présent bien-fonds et à l'Ouest du rang Saint-Antoine empiète dans l'emprise du rang Saint-Antoine.

Il n'y a pas d'autre empiétement affectant ce bien-fonds.

14. **Description des bâtiments et dépendances** (art. 9.14 à art. 9.17)

Sur ce bien-fonds, est érigée une bâtisse commerciale ayant un étage dont le parement extérieur est en brique et clin de fibre de bois, portant le numéro civique \_\_\_\_\_, dont les dimensions, la forme et la localisation sont indiquées sur le plan ci-joint. On y retrouve également plusieurs bâtiments accessoires ainsi qu'un spa et une piscine creusée.

15. **Règlements municipaux actuels** (art. 8 et art. 9.18 à art. 9.22)

15.1 **Règlement municipal de zonage**

Cet immeuble est situé à l'intérieur de la zone numéro AFG-01 au sens du règlement municipal de zonage actuel. La bâtisse portant le numéro civique \_\_\_\_\_ est conforme au règlement municipal de zonage actuellement en vigueur en ce qui concerne son implantation par rapport aux limites du bien-fonds.

Toujours en vertu des dispositions actuelles des règlements municipaux, la position de l'enseigne du camping ne respecte pas la réglementation actuelle puisqu'elle empiète dans l'emprise du rang Saint-Antoine.

Il est à noter, toujours suivant les dispositions actuelles du règlement de zonage, que le garage situé du côté Est du présent bien-fonds, soit sur la partie du lot 603, devrait être localisée à une distance minimale de 1.5 mètre de la ligne de propriété ou lieu de 1.2 mètre de

une distance inférieure de 15 mètres tel qu'édicte par le règlement de zonage actuellement en vigueur. Toutefois, selon les informations obtenues auprès de la municipalité de Sainte-Sophie-de-Lévrard, ces bâtiments accessoires bénéficient tous de droits acquis.

Il est également à remarquer, dans le cadre du présent travail, qu'il m'a été impossible de localiser les installations septiques souterraines présentes sur ce bien-fonds, et qu'il m'est impossible par le fait même de préciser leur nature et leur localisation exacte, ainsi que la conformité de celles-ci avec la réglementation municipale.

#### **15.2 Règlement municipal de lotissement**

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

#### **16. Zones d'inondation cartographiée (art. 9.20 et 9.21)**

Ce 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, signée en 1976 et ses modifications subséquentes ou encore en vertu de dispositions établies par le règlement municipal de zonage.

#### **17. Bandes de protection des rives, du littoral et des plaines inondables (art. 9.20 et 9.21)**

Les parties du présent bien-fonds sur une bande d'une largeur de 10,0 mètres le long des deux lacs sont situées 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. Ainsi, tous travaux ou aménagements en bordure de ces lacs sont assujettis à de nombreuses restrictions. Il faudra s'enquérir de ces restrictions, notamment auprès de la municipalité de Sainte-Sophie-de-Lévrard et de la MRC de Bécancour, et obtenir toutes les autorisations requises avant de planifier quoi que ce soit sur ladite bande de protection de 10,0 mètres de largeur en bordure des deux lacs. Il est important de remarquer que j'ai montré au plan ci-joint la position approximative de ladite bande de protection sans que je puisse en certifier la position définitive. Ainsi, avant de planifier tous travaux ou aménagements sur le présent immeuble, il faudra voir à

18. **Zones de protection ou zones à risque** (art. 9.21)

Ce bien-fonds n'est pas situé à l'intérieur d'une zone de protection ou d'une zone à risque établie par le règlement municipal de zonage.

19. **Zones aéroportuaires** (art. 9.22)

Ce bien-fonds 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, c. A-2) et déposé au bureau de la publicité des droits.

20. **Loi sur la Régie du logement** (art. 9.23)

Je n'ai constaté aucun élément apparent d'un ensemble immobilier sur cet immeuble au sens de l'article 45 de la Loi sur la Régie du Logement (L.R.Q., c. R-8.1).

21. **Restrictions d'utilisation des documents** (art. 2 et art. 11)

Le présent certificat de localisation, contenant le plan et le rapport, a été préparé strictement pour des fins de vente et d'obtention de prêt hypothécaire sur le présent bien-fonds uniquement au profit du client mentionné au paragraphe mandat ci-haut au début du présent rapport et du créancier hypothécaire de l'acquéreur de ce client. Ce certificat de localisation ne peut être utilisé ou invoqué par une tierce personne et il ne peut être utilisé ou invoqué à une autre fin sans une autorisation écrite du soussigné.

22. **Le plan**

Le plan ci-joint illustre le bien-fonds ci-haut désigné, sa contenance et les principaux éléments qui l'occupent. Ledit plan fait partie intégrante du présent certificat de localisation.

23. **Système de mesure** (art. 3)

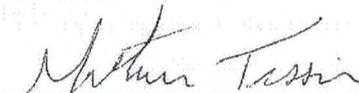
Toutes les mesures et contenance apparaissant au rapport et au plan sont exprimées en mètres, unités du système international (SI).

**24. Certificat (art. 2)**

Je, soussigné MATHIEU TESSIER, arpenteur-géomètre, certifie que le présent rapport ainsi que le plan l'accompagnant constituant le présent certificat de localisation 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. Je certifie également avoir pris connaissance de tous les éléments mentionnés aux paragraphes précédents et constituant le présent certificat de localisation.

Préparé à Trois-Rivières, ce 21 avril 2016 sous le numéro 16-160 de mes dossiers et sous le numéro quatre-vingt-dix-huit de mes minutes.

Minute : 98

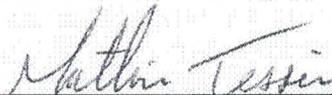


**MATHIEU TESSIER,**  
arpenteur-géomètre

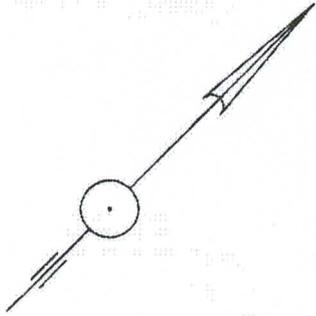
Vraie copie de la minute originale conservée dans mon greffe.

Copie émise à Trois-Rivières

le 26-04-2016

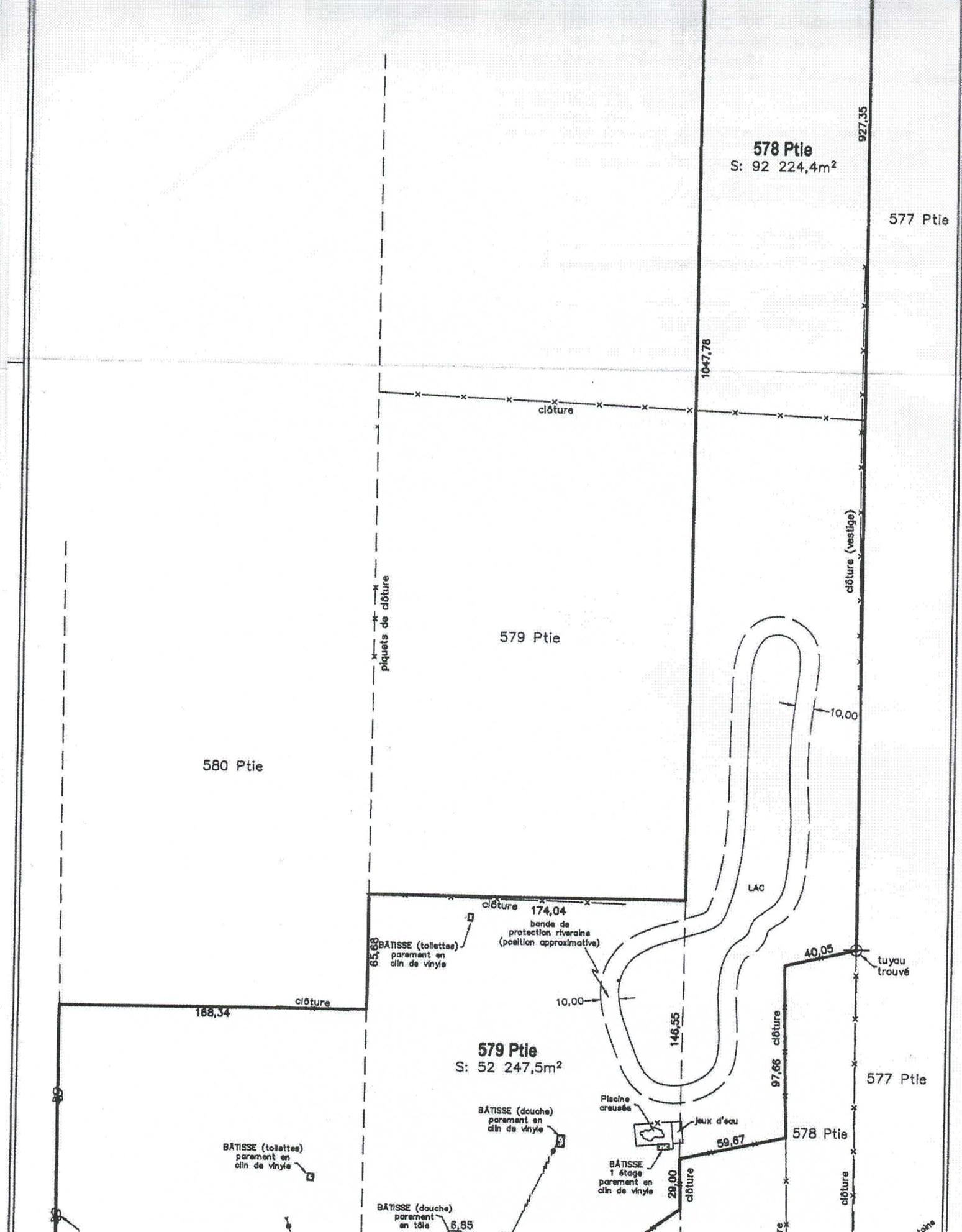


arpenteur-géomètre



578 Ptie

90,47



578 Ptie  
S: 92 224,4m<sup>2</sup>

579 Ptie

580 Ptie

579 Ptie  
S: 52 247,5m<sup>2</sup>

577 Ptie

577 Ptie

578 Ptie

BÂTISSSE (toilettes)  
parement en  
clin de vinyle

BÂTISSSE (douche)  
parement  
en tôle

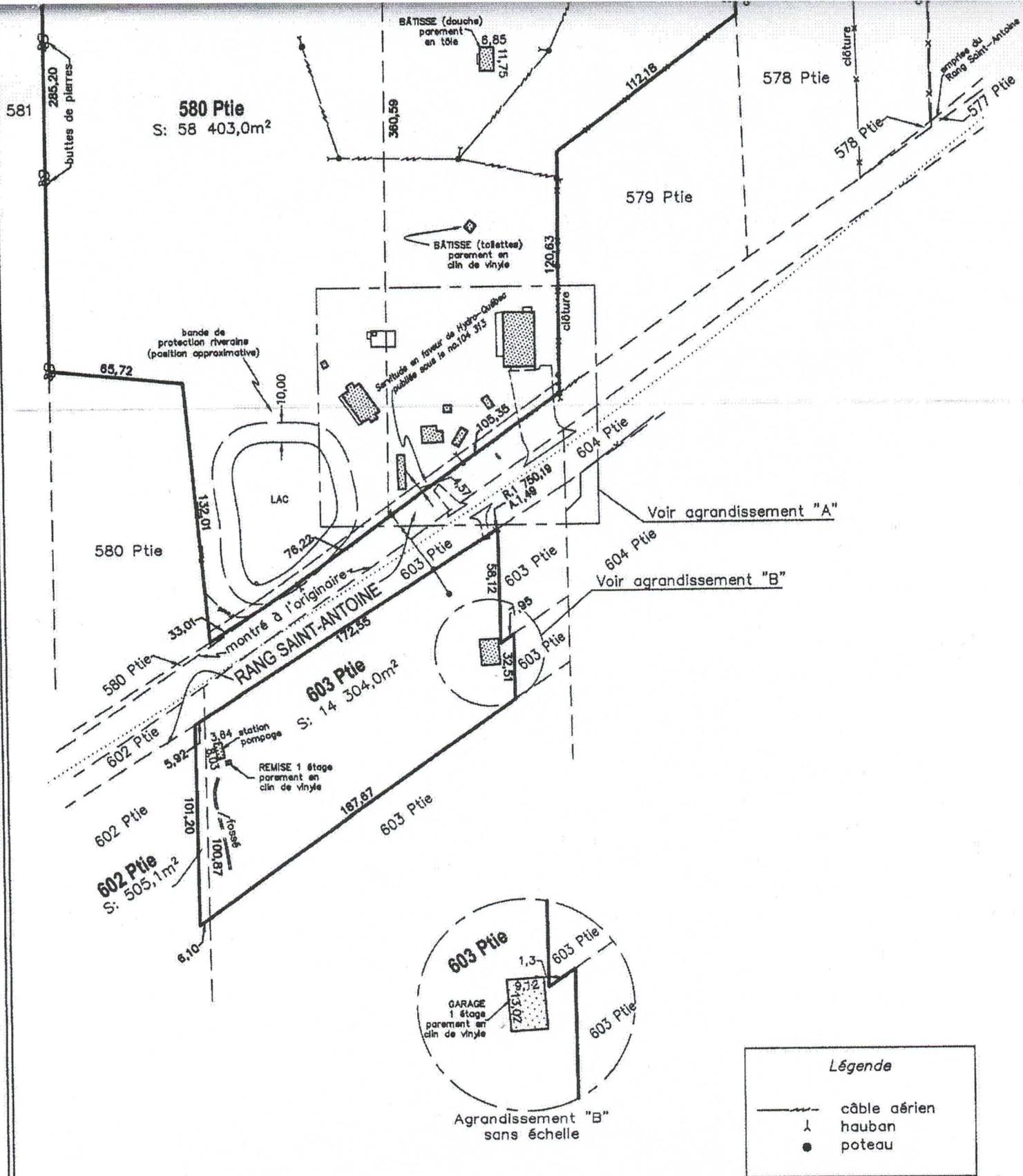
BÂTISSSE (douche)  
parement en  
clin de vinyle

Piscine  
creusée

BÂTISSSE  
1 étage  
parement en  
clin de vinyle

Joux d'eau

Antoine



Légende	
—	câble aérien
⊥	hauban
●	poteau

N.B. Les distances des bâtisses aux limites de propriété ont été prises à partir du revêtement.

Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (SI). 1 pied = 0,3048 m

Date de levé des lieux: le 4 et 18 avril 2016

### PLAN ACCOMPAGNANT LE CERTIFICAT DE LOCALISATION

Ce plan ainsi que le rapport l'accompagnant font parties intégrantes du présent certificat de localisation. Préparés pour des fins de vente et/ou d'obtention de prêt hypothécaire, ils ne devront être utilisés ou invoqués pour d'autres buts, sans l'autorisation écrite du soussigné.