

NOTE:

Cette minute remplace
la minute 3993
préparée le 12 octobre 2022
par le soussigné.

Sorel-Tracy, le 20 octobre 2022

Par:  _
Arpenteur géomètre

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE VERCHÈRES

CERTIFICAT DE LOCALISATION

RAPPORT

Je, soussigné, **Martin Plourde**, arpenteur-géomètre dûment qualifié pour exercer ma profession, certifie que 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 6 juin 2022, à la demande de **xxx**, représentant la compagnie **xxx.**, j'ai effectué certaines opérations d'arpentage et de localisation sur l'immeuble situé au **2931, rang de Picardie** dans la ville de **Varenes** et connu comme étant le lot **6 224 048** du cadastre du Québec, circonscription foncière de Verchères.
Note importante: Cette minute remplace la minute 3993 du soussigné préparée le 12 octobre 2022.

2. IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE

2.1 Titre de propriété

Suivant les recherches effectuées au registre foncier du Québec le 12 octobre 2022, **xxx** est propriétaire du lot 6 224 048 du cadastre du Québec, pour l'avoir acquis en vertu de l'acte suivant :

Vente de **1xxx** passée devant M^e Nathalie Jodoin, notaire, et publiée le 10 mars 2005 sous le numéro 12 130 489 de la circonscription foncière de Verchères.

Historique cadastral

2.2 Le lot **6 224 048** du cadastre du Québec est entré en vigueur le 16 juillet 2021; il remplace par rénovation cadastrale une partie du lot 243 du cadastre de la Paroisse de Varenes. Ce lot a été corrigé le 1er septembre 2022 dans sa partie NORD-OUEST.

Le cadastre originaire de la Paroisse de Varenes a été mis en vigueur le 25 novembre 1878.

2.3 Description actualisée

Lot : 6 224 048

<u>Bornes</u>		<u>Ligne</u>	<u>Longueur</u>
NORD-OUEST	6 224 835, rang de Picardie	droite	44,74
		droite	47,74
		droite	34,90
NORD-EST	6 224 049	droite	1 250,90
EST	6 224 850, Aut. 30	droite	130,45
SUD-OUEST	6 224 047 et 6 224 488	droite	1 110,59
		droite	191,91

Superficie : 161 873,0 mètres carrés

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

L'examen de la propriété a démontré qu'il n'y a pas concordance entre les limites, les mesures et la contenance du plan cadastral en vigueur, celles apparaissant au plan cadastral avant sa rénovation ainsi que celles décrites au dernier titre de propriété publié.

Dans un premier temps, je remarque que depuis le dépôt de la rénovation cadastrale, l'emprise du rang de Picardie a subi des ajustements sur toute sa longueur. Ainsi, on observe des différences entre les mesures de frontage inscrites au titre et celles illustrées au cadastre. Par la suite, le cadastre indique une largeur de 132,85 mètres le long de l'autoroute 30, alors que les titres, le plan d'expropriation du M.T.Q. et la distance mesurée entre les fossés donnent plutôt 130,45 mètres. En me basant sur l'occupation des lieux, la superficie calculée est de 161 873,0 mètres carrés. Le cadastre indique 163 017,7 mètres carrés et les titres indiquaient 163 426,5 mètres carrés. Il est à noter que le cadastre originaire de la Paroisse de Varennes indiquait une largeur de 2 arpent (soit 116,94 mètres) alors que l'on mesure plutôt 127,22 mètres de largeur entre les fossés.

Afin d'établir le périmètre de l'immeuble, je me suis basé sur deux repères d'arpentage trouvés dans la limite SUD-OUEST et l'alignement des fossés de drainage ceinturant l'immeuble. Ainsi, il y a concordance de manière générale, entre les limites établies et les marques d'occupation retrouvées sur les lieux.

Il est à rappeler que le certificat de localisation est un document à l'intérieur duquel l'arpenteur-géomètre exprime son opinion professionnelle sur la situation et la condition actuelle d'un immeuble. Seul le bornage permet d'établir de manière permanente et irrévocable une limite entre deux propriétés contiguës.

4. EMPIÈTEMENT

Aucun empiètement apparent, exercé ou souffert, n'a été constaté lors de la visite des lieux, sous réserve d'un empiètement par occupation pouvant être causé par les discordances entre les marques d'occupation et la position des limites de propriété tel que mentionné à la section précédente et illustré au plan accompagnant le présent certificat de localisation.

5. DESCRIPTION ET LOCALISATION DES CONSTRUCTIONS

La localisation des constructions sur cette propriété sont telles qu'illustrées au plan accompagnant le présent certificat de localisation. Leurs dimensions ont été prises à partir du revêtement extérieur.

Bâtiment principal :

L'habitation unifamiliale isolée de deux étages au revêtement de pierres est érigée entièrement dans les limites de l'immeuble.

Bâtiments accessoires et autres dépendances :

On retrouve également sur le présent immeuble deux galeries, un balcon, un garage d'un étage au revêtement de tôle, une remise d'un étage au revêtement de bois, sept réservoirs, deux appareils de climatisation, un entrepôt d'un étage en toile servant de manège, un garage de service d'un étage au revêtement de tôle d'aluminium ainsi qu'une écurie d'un étage au revêtement de tôle d'aluminium. Ceux-ci sont érigés entièrement dans les limites du présent immeuble.

6. OUVERTURES, VUES ET ÉGOUT DES TOITS EN RÉFÉRENCE AUX ARTICLES 983 ET 993 À 996 DU CODE CIVIL DU QUÉBEC

Les ouvertures ou vues, sur l'immeuble ici concerné, sont toutes situées à des distances égales ou supérieures à celles prescrites par la loi. Également, cet immeuble n'a pas d'égout de toit affectant les propriétés avoisinantes.

Les propriétés avoisinantes n'ont pas d'ouverture, ni de vue, ni d'égout de toit affectant le présent immeuble.

7. LIMITES AYANT FAIT L'OBJET D'UN BORNAGE

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

8. MITOYENNETÉ

Il n'existe aucune mitoyenneté de bâtiment avec les lots contigus.

9. SERVITUDE PUBLIÉE OU APPARENTE

Servitude publiée :

L'immeuble est sujet à une servitude d'utilité publique en faveur de Bell Canada pour l'installation d'une ligne souterraine, publiée le 15 novembre 1961 sous le numéro 71 266 de la circonscription foncière de Verchères. L'assiette de celle-ci est illustrée au plan ci-joint, sa position est cependant approximative.

L'immeuble est sujet à une servitude de non accès à l'autoroute 30, publiée le 28 octobre 1968 sous le numéro 87 763 de la circonscription foncière de Verchères. Ce nonaccès longe la limite EST de l'immeuble.

Servitude apparente :

Aucune servitude apparente affectant l'immeuble faisant l'objet du présent certificat de localisation n'a été constatée lors de la visite des lieux.

10. RÈGLEMENT DE ZONAGE

L'immeuble est situé dans les zones A-301 et A-302 du règlement de zonage 707 de la municipalité.

L'habitation unifamiliale isolée, les galeries, le balcon, le garage, la remise, les réservoirs, les appareils de climatisation, les écuries ainsi que l'entrepôt sont érigés en conformité avec le règlement de zonage de la municipalité présentement en vigueur, quant aux marges de recul.

11. RÉSERVE POUR FINS PUBLIQUES

Au moment des recherches foncières, aucune réserve pour fins publiques et aucun avis d'expropriation n'étaient publiés au registre foncier concernant cet immeuble.

12. LOIS PARTICULIÈRES

12.1 LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES

Cet immeuble est inclus dans le territoire protégé pour fins agricoles en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (RLRQ, c. P-41.1).

Selon les informations obtenues auprès de la municipalité de Varennes, l'habitation a été construite vers 1800, soit antérieurement à l'entrée en vigueur du décret de région agricole désignée le 9 novembre 1978.

12.2 LOI SUR LE PATRIMOINE CULTUREL

L'immeuble ne constitue pas un bien patrimonial et l'immeuble n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une aire de protection ou d'un site patrimonial, selon l'avis requis au registre foncier en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002) ou selon les dispositions du règlement municipal de zonage. Le plan d'urbanisme de la Ville de Varennes indique que le rang de Picardie est considéré comme un rang patrimonial d'intérêt régional.

12.3 LOI SUR LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

Aucun élément apparent pouvant indiquer que l'immeuble fait partie d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (RLRQ, c. T-15.01) n'a été constaté.

12.4 ZONES INONDABLES, ZONES DE PROTECTION ET ZONES À RISQUES

L'immeuble n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone inondable ou d'une zone d'inondation en vertu du Règlement sur les activités dans des milieux humides, hydriques et sensibles (RLRQ, c.Q-2, r.0.1).

L'immeuble est partiellement situé à l'intérieur de rives d'une largeur de 10 mètres, bordant les cours d'eau, tel qu'établie par ledit règlement (RLRQ, c.Q-2, r.0.1).

À noter que la limite du littoral a été établie de manière approximative à partir du levé des lieux normal réalisé pour la préparation d'un certificat de localisation. Toutefois, la position de la limite du littoral, et de la rive ainsi obtenue, ne pourrait se substituer à celle établie par la méthode botanique experte réalisée par un expert dans ce domaine et étant la méthode à privilégier.

À noter que les fossés longeant les limites NORD-EST et SUD-OUEST ont été considéré dans le présent certificat de localisation comme des fossés mitoyens ou de drainage non soumis aux dispositions du Règlement sur les activités dans des milieux humides, hydriques et sensibles.

Selon le règlement de zonage, l'immeuble est sujet aux normes concernant les distances séparatrices relatives aux installations d'élevage, tel que plus amplement décrit à la section 4 dudit règlement.

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

12.5 LOI SUR L'AÉRONAUTIQUE

L'immeuble n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone aéroportuaire, établie par un règlement adopté sous l'autorité de la Loi sur l'aéronautique (L.R.C., c. A-2) et déposé au bureau de la publicité des droits.

LE PLAN

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

SYSTÈME DE MESURE

Toutes les mesures, dans le présent rapport et sur le plan ci-joint, sont en mètres (SI).

UTILISATION DES DOCUMENTS

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

Préparé à Sorel-Tracy, ce 20 octobre 2022, sous le numéro 4000 de mes minutes.



Arpenteur-géomètre

Vraie copie de l'original émise le :

Par :

Arpenteur-géomètre

