

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

DOSSIER : 80688
PLAN : 80688-1_CL
MINUTE : 14447

CERTIFICAT DE LOCALISATION
RAPPORT

LOT(S): **3 517 890**
CADASTRE: **CADASTRE DU QUÉBEC**
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE : **ROUVILLE**
ADRESSE: **438 RANG SAINT-GEORGES**
MUNICIPALITÉ : **ANGE-GARDIEN**
MRC : **ROUVILLE**
REQUÉRANT(E) : [REDACTED]

Le certificat de localisation est un document en minute comportant un rapport et un plan, dans lequel l'arpenteur-géomètre exprime son opinion sur la situation et la condition actuelles d'un bien-fonds par rapport aux titres de propriété, au cadastre, ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter.

Je, soussigné **Kevin Migué, arpenteur-géomètre**, matricule 2510, dûment autorisé à pratiquer dans la province de Québec, exerçant au 516, rue Sud, Cowansville (Québec), certifie que :

1. MANDAT ET TRAVAUX

À la demande de [REDACTED], j'ai été mandaté afin de préparer un certificat de localisation portant sur l'emplacement situé au **438 rang Saint-Georges dans la municipalité d'Ange-Gardien**.

Le levé des lieux du présent emplacement, ci-après décrit, a été effectué le 16 juillet 2025.

2. TITRE DE PROPRIÉTÉ

Les recherches au Bureau de la publicité foncière, concernant ledit emplacement, ont été effectuées le 8 juillet 2025.

La propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation appartient à [REDACTED]

Les derniers actes d'acquisitions, concernant le bien-fonds ci-après décrit, figurant au registre foncier du Bureau de la publicité foncière, se résument comme suit :

- Vente de M. Armand Vadnais à M. Thomas Côté, inscrite le **28 juillet 1972** sous le numéro **114 372** de la circonscription foncière de Rouville.
- Cession de Mme Thérèse Beaudry à M. Thomas Côté, inscrite le **13 janvier 1986** sous le numéro **178 177** de la circonscription foncière de Rouville.

3. DESCRIPTION ACTUALISÉE DU BIEN-FONDS

Ce bien-fonds est connu et désigné comme étant le lot numéro **TROIS MILLIONS CINQ CENT DIX-SEPT MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX (3 517 890)** du cadastre du Québec, circonscription foncière de Rouville. Sa description actualisée se détaille comme suit :

Borné vers	Lot bornant	Ligne	Mesure
Le nord	3 518 150 (rang Saint-Georges)	Droite	111,61 m
L'est	3 519 359	Droite	87,64 m
Le sud	3 519 359	Droite	118,16 m
L'ouest	3 519 347	Droite	91,04 m

Ledit lot **contient une superficie** de dix mille deux cent cinquante-cinq mètres carrés et un dixième **(10 255,1 m²)**.

4. HISTORIQUE CADASTRAL

Le lot numéro 3 517 890 du cadastre du Québec, préparé lors de la rénovation cadastrale, a été mis en vigueur au Bureau de la publicité foncière de Rouville, le 3 mai 2007. Ce lot remplace une partie du lot numéro 226 du cadastre de la Paroisse de L'Ange-Gardien.

Le lot numéro 226 a été créé lors de la confection du cadastre original de la Paroisse de L'Ange-Gardien qui entra en vigueur le 25 juin 1879.

5. CONCORDANCE ENTRE LA DESCRIPTION ACTUALISÉE, LES DÉSIGNATIONS DANS LES TITRES DE PROPRIÉTÉ, LES PLANS CADASTRAUX ET LES MARQUES D'OCCUPATION

Concernant les limites, les mesures et la contenance, il y a concordance entre ma description actualisée, les désignations dans les titres de propriété et le plan cadastral en vigueur.

Concernant les marques d'occupation, je constate les éléments suivants :

- Une partie des bordures de béton dans la limite nord de la propriété à l'étude empiète dans l'emprise du rang Saint-Georges (lot 3 518 150).
- Le centre du fossé dans la limite est de la propriété à est principalement localisé à l'intérieur des limites de ladite propriété.

- La clôture dans la limite ouest de la propriété à l'étude est implantée à l'intérieur des limites de ladite propriété.

6. BORNAGE

Les recherches au registre foncier ne signalent aucun procès-verbal de bornage officialisant le périmètre de la propriété suivant les dispositions de l'article 978 du Code civil du Québec. Les limites décrites demeurent l'opinion des arpenteurs-géomètres qui sont intervenus à un moment ou à un autre sur cette propriété ainsi que celle du soussigné émis dans les présentes.

7. DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS

Il existe sept bâtiments sur l'immeuble faisant l'objet du présent certificat de localisation :

- Le bâtiment principal est une résidence comprenant un étage et un étage et demi, dont le revêtement extérieur est en vinyle et portant le numéro d'adresse 438 rang Saint-Georges dans la municipalité d'Ange-Gardien, avec garage attenant.
- Les autres bâtiments sont des dépendances du bâtiment principal. Il s'agit d'une grange d'un étage et demi dont le revêtement extérieur est en bois, d'une remise d'un étage et demi dont le revêtement extérieur est en tôle, d'une remise d'un étage dont le revêtement extérieur est en bois, d'une étable d'un étage et demi dont le revêtement extérieur est en tôle, d'un hangar d'un étage dont le revêtement extérieur est en bois et d'un garage d'un étage et demi dont le revêtement extérieur est en tôle.

Ces bâtiments sont situés entièrement à l'intérieur des limites de la propriété décrite au présent certificat de localisation.

Les dimensions des bâtiments et leurs rattachements aux limites de propriété de l'immeuble sont mesurés à partir du revêtement extérieur, tels que montrés au plan ci-joint.

8. CHARGES, SERVITUDES ET AUTRES CONSTATATIONS

8.1. VUES ET OUVERTURES

Les vues et les ouvertures des constructions du présent emplacement sont conformes aux dispositions des articles 993 à 996 du Code civil du Québec.

Les propriétés avoisinantes n'ont ni vue, ni ouverture dérogeant audites dispositions.

8.2. ÉGOUT DES TOITS

Les égouts des toits des constructions du présent emplacement sont conformes aux dispositions de l'article 983 du Code civil du Québec.

Les propriétés avoisinantes n'ont aucun égout des toits dérogeant audites dispositions.

8.3. MUR MITOYEN

Aucun mur desdits bâtiments n'est mitoyen.

8.4. EMPIÈTEMENT ET SURPLOMB

Outre les occupations relatées au paragraphe 5 qui diffèrent des limites cadastrales, la propriété à l'étude n'exerce et ne souffre d'aucun autre empiètement apparent.

8.5. SERVITUDES PUBLIÉES ET DROITS RÉELS

Lors de mes recherches au Bureau de la publicité foncière, j'ai constaté qu'il existe une servitude en faveur de The Bell Telephone Company of Canada, contre le lot numéro 226 du cadastre de la Paroisse de L'Ange-Gardien. Cette servitude a été créée par l'acte publié au Bureau de la publicité foncière de Rouville, sous le numéro **61 207**, sans description précise du fonds servant.

Aucune autre servitude publiée et/ou apparente affectant la propriété à l'étude n'est inscrite comme telle à l'index aux immeubles du lot cité à la section 3 des présentes.

8.6. CHARGES, SERVITUDES APPARENTES ET AUTRES CONSTATATIONS

Considérant les éléments susmentionnés, aucune servitude apparente ou charge, devant normalement faire l'objet d'une servitude et pouvant affecter l'emplacement, n'a été constatée lors du levé terrain.

Le bien-fonds peut être sujet aux conditions de service d'électricité en faveur d'Hydro-Québec.

9. CONDITION ACTUELLE DE L'IMMEUBLE EN RAPPORT AVEC LES LOIS ET LES RÈGLEMENTS POUVANT L'AFPECTER

9.1. RÈGLEMENTS MUNICIPAUX

9.1.1. ZONE

Selon le plan de zonage de la municipalité d'Ange-Gardien, le présent emplacement se situe à l'intérieur de la **zone 508**.

9.1.2. CONFORMITÉ DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

Le bâtiment principal, les remises, l'étable, le hangar et le garage sont conformes au règlement de zonage, actuellement en vigueur à la municipalité, en ce qui concerne leur position à l'intérieur des limites de propriété, **sauf la maison ne respecte pas la marge de recul avant minimale de 12 mètres. De plus, deux des remises, l'étable et le hangar ne respectent pas une distance minimale de 5 mètres par rapport aux lignes latérales et arrière.**

Cependant, ces bâtiments semblent bénéficier de droits acquis à cet égard.

9.1.3. RIVE

Cette propriété n'est pas située à l'intérieur d'une rive établie par le règlement de zonage en vertu du *Règlement sur les activités dans les milieux humides hydriques et sensibles* (RLRQ, c. Q2-, r.0.1).

9.1.4. ZONE DE CONTRAINTES MUNICIPALES

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

9.2. ZONE INONDABLE (CONVENTION CANADA-QUÉBEC)

Cette propriété n'est pas située 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 zones inondables et au développement durable des ressources en eau, signée en 1976 et ses modifications subséquentes.

9.3. LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES

Cet immeuble est situé à l'intérieur de la zone agricole permanente, selon le plan approuvé par décret du gouvernement en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-41.1).

Cependant, ce bien-fonds semble bénéficier de droits acquis en vertu de l'article 101 de ladite loi.

9.4. LOI SUR LE PATRIMOINE CULTUREL

Cet immeuble n'est pas reconnu comme étant un bien patrimonial et n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une aire de protection ou d'un site patrimonial publié au registre foncier en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002) ou en vertu d'une disposition similaire apparaissant au règlement municipal de zonage.

Le bien-fonds fait partie d'un patrimoine protégé par la municipalité.

9.5. LOI SUR LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

Cet immeuble ne présente aucun élément apparent d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (RLRQ, c. T-15.01).

9.6. LOI SUR L'AÉRONAUTIQUE

Cet 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, c. A-2) et déposé au bureau de la publicité foncière.

9.7. AVIS D'EXPROPRIATION ET RÉSERVES POUR FINS PUBLIQUES

Aucun avis d'expropriation et aucun avis de réserve pour fins publiques n'est actuellement inscrit au registre foncier concernant cet immeuble.

10. SYSTÈME DE MESURE

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

11. UTILISATION DES DOCUMENTS

Au présent rapport est annexée la représentation du bien-fonds. Le plan et ce rapport expriment l'opinion de l'arpenteur-géomètre soussigné quant à la situation du bien-fonds, par rapport aux titres, au cadastre, ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter. Ils ne peuvent être utilisés à des fins autres que celles auxquelles ils sont destinés et/ou être invoqués sans l'autorisation écrite du soussigné.

Les distances des bâtisses 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.

Le plan accompagnant ce rapport fait partie intégrante du présent certificat de localisation.

Personnellement ou sous ma surveillance immédiate, j'ai procédé aux mesurages, recherches et vérifications de divers éléments concernant ou affectant le bien-fonds qui fait l'objet du présent certificat de localisation.

Le présent rapport ainsi que le plan qui l'accompagne font partie intégrante du certificat de localisation.

Préparés pour des fins d'obligation par règlement municipal, de vente ou pour l'institution financière, notamment pour financement hypothécaire.; ils ne peuvent être utilisés à des fins autres que celles auxquelles ils sont destinés et/ou être invoqués sans l'autorisation écrite du soussigné.

12. 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. 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* (RLRQ, c. A-23).

Fait et préparé à Cowansville le 8 août 2025 sous le numéro **#14447** de mon répertoire.

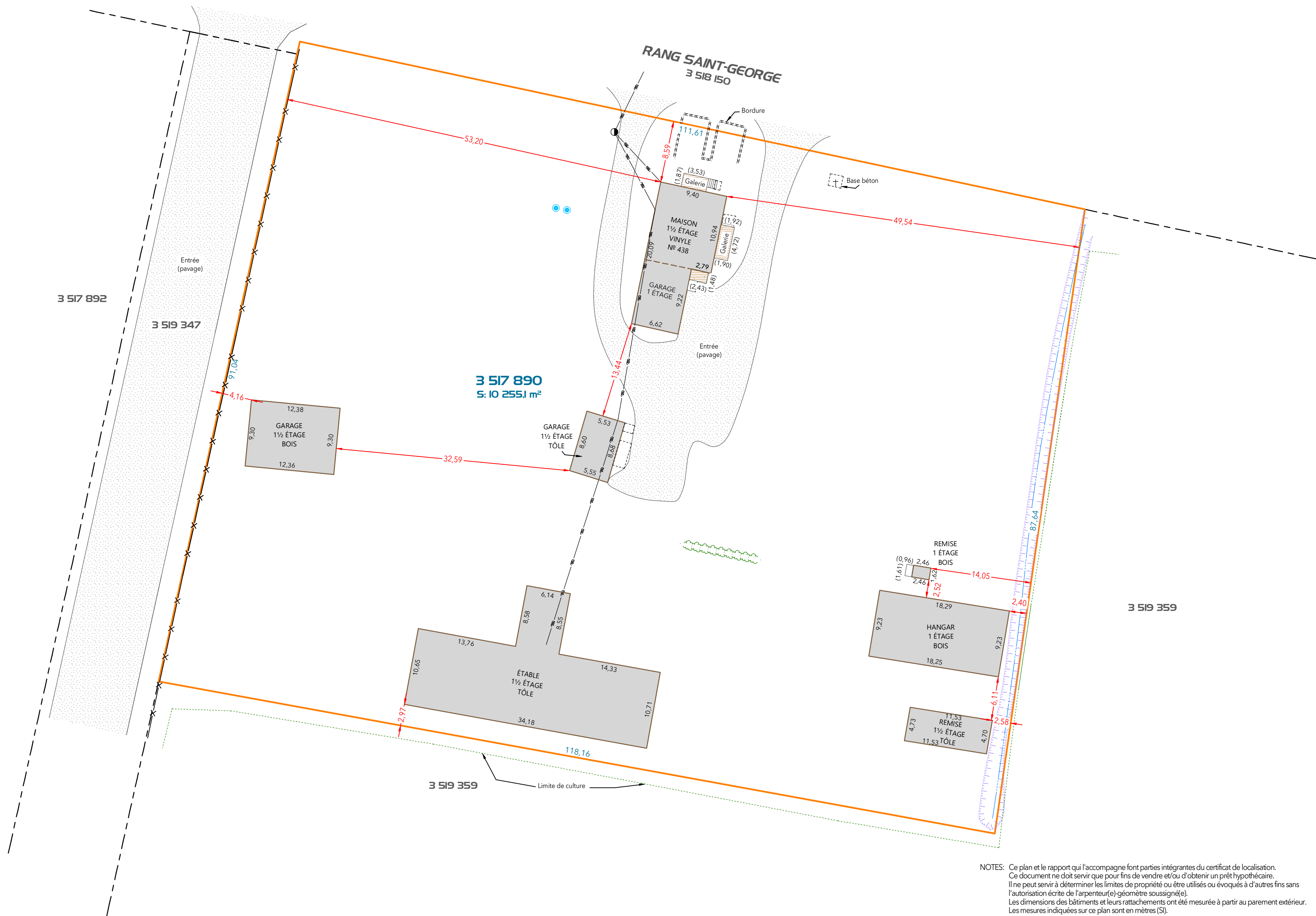
SIGNÉ À COWANSVILLE, LE 8 AOÛT 2025.

DENICOURT MIGUÉ ARPENTEURS-GÉOMÈTRES INC.

[Redacted signature]

PAR : KEVIN MIGUÉ, A.G.
/In





NOTES: Ce plan et le rapport qui l'accompagne font parties intégrantes du certificat de localisation.
Ce document ne doit servir que pour fins de vendre et/ou d'obtenir un prêt hypothécaire.
Il ne peut servir à déterminer les limites de propriété ou être utilisés ou évoqués à d'autres fins sans
l'autorisation écrite de l'arpenteur(e)-géomètre soussigné(e).
Les dimensions des bâtiments et leurs rattachements ont été mesurées à partir au parement extérieur.
Les mesures indiquées sur ce plan sont en mètres (S).

- Légende:**
- Repère existant
 - Croix
 - Regard du système septique
 - Limite de lot
 - Limite de bornant
 - Centre de fossé
 - Haut de talus
 - Haie
 - Clôture
 - Ligne électrique et téléphonique aérienne

CERTIFICAT DE LOCALISATION			
LOT(S): 3 517 890		438 rang Saint-George	
CADASTRE: CADASTRE DU QUÉBEC		 MONTÉRÉGIE GRAND MONTRÉAL ESTRIE 1 877 882-3096 denicourtmigue.ca	
MUNICIPALITÉ: ANGE-GARDIEN			
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: ROUVILLE		Signé à Cowansville, le 8 août 2025	
ÉCHELLE: 1:400	ZONE: 508	"ORIGINAL SIGNÉ NUMÉRIQUEMENT" KEVIN MIGUÉ ARPENTEUR-GÉOMÈTRE kmigue@dmarpenteurs.ca	
DATE DU LEVÉ: 16 juillet 2025	DOSSIER: 80688		
MINUTE: 14447			
DESSINÉ PAR: IA		PLAN: 80688-1_CL	
		MANDAT: 1	