



**CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC**

## **CERTIFICAT DE LOCALISATION**

### **RAPPORT**

Je, soussigné, Guy-Olivier Madore, arpenteur-géomètre, dûment autorisé à pratiquer l'arpentage dans la province de Québec et exerçant au 543, 6e Avenue Nord, local 3, Saint-Georges, G5Y 0P6 ai préparé le présent certificat de localisation à la demande de \_\_\_\_\_, sur une propriété sise au 110, 1<sup>er</sup> Rang dans les limites de la municipalité de Saint-Romain.

En vue de rédiger ce document et de préparer le plan l'accompagnant, j'ai procédé, dans les règles de l'art et suivant les normes de pratique généralement en usage, au levé des lieux et aux recherches nécessaires, afin d'être en mesure d'exprimer mon opinion sur cette propriété.

### **IDENTIFICATION DU BIEN-FONDS**

#### **1. DESCRIPTION ACTUALISÉE DU BIEN-FONDS**

##### **1.1 Le lot 3 189 134**

L'immeuble est désigné comme étant le lot 3 189 134, de figure irrégulière, borné et décrit comme suit : vers le Nord-Est par le lot 3 190 677, Chemin du 1<sup>er</sup> Rang mesurant le long de cette limite six cents soixante-quatre mètres et vingt-quatre centimètres (664,24 m); vers le Sud-Est par le lot 3 190 457, 1<sup>er</sup> Rang mesurant le long de cette limite cent cinquante et un mètres et soixante centimètres (151,60 m); vers le Sud-Ouest par le lot 3 189 473 mesurant le long de cette limite quatre-vingt-onze mètres et trente-six centimètres (91,36 m); vers le Nord-Ouest par le lot 3 189 473 mesurant le long de cette limite trente-huit mètres et un centimètres (38,01 m); vers le Sud-Ouest par le lot 3 189 473 mesurant le long de cette limite quatre-vingt-quatre mètres et soixante et un centimètres (84,61 m); vers le Sud-Est par le lot 3 189 473 mesurant le long de cette limite vingt-neuf mètres et quatre-vingt-treize centimètres (29,93 m); vers l'Est par le lot 3 189 473 mesurant le long de cette limite quinze mètres et cinquante-deux centimètres (15,52 m); vers l'Est par le lot 3 189 473 mesurant le long de cette limite onze mètres et soixante-cinq centimètres (11,65 m); vers le Nord-Est par le lot 3 189 473 mesurant le long de cette limite cent cinquante-cinq mètres et seize centimètres (155,16 m); vers le Sud-Est par le lot 3 190 457, 1<sup>er</sup> Rang mesurant le long de cette limite deux cents trente-deux mètres (232,00 m); vers le Sud-Ouest par le lot 3 189 137 mesurant le long de cette limite trois cents vingt-six mètres et cinq centimètres (326,05 m); vers le Nord-Ouest par le lot 3 189 135 mesurant le long de cette limite cent quatre-

vingt-neuf mètres et quarante centimètres (189,40 m); vers le Sud-Ouest par le lot 3 189 135 mesurant le long de cette limite vingt mètres et trente-cinq centimètres (20,35 m); vers le Sud-Ouest par le lot 3 189 135 mesurant le long de cette limite quatre-vingt mètres et soixante-douze centimètres (80,72 m); vers le Sud par le lot 3 189 135 mesurant le long de cette limite huit mètres et soixante-dix-huit centimètres (8,78 m); vers le Sud-Ouest par le lot 3 189 135 mesurant le long de cette limite soixante-onze mètres et quatre-vingt-quatorze centimètres (71,94 m); vers le Sud-Ouest par le lot 3 189 135 mesurant le long de cette limite quarante-neuf mètres et vingt-quatre centimètres (49,24 m); vers le Sud-Ouest par le lot 3 189 135 mesurant le long de cette limite quarante-huit mètres et dix-sept centimètres (48,17 m); vers le Sud-Ouest par le lot 3 189 135 mesurant le long de cette limite quarante mètres et cinq centimètres (40,05 m); vers le Nord-Ouest par le lot 3 189 133 mesurant le long de cette limite cent cinquante-neuf mètres et soixante-douze centimètres (159,72 m).

Contenant une superficie de cent soixante-dix-neuf milles neuf cents soixante-huit mètres carrés et trois dixièmes (179 968,3 m<sup>2</sup>).

### **1.2 Le lot 3 189 472**

L'immeuble est désigné comme étant le lot 3 189 472, de figure régulière, borné et décrit comme suit : vers le Nord-Est par le lot 3 189 108 mesurant le long de cette limite cent trente et un mètres et six centimètres (131,06 m); vers le Sud-Est par le lot 3 189 109 mesurant le long de cette limite quatre-vingt-quatorze mètres et cinquante-trois centimètres (94,53 m); vers le Sud-Ouest par le lot 3 189 109 mesurant le long de cette limite cent trente et un mètres et six centimètres (131,06 m); vers le Nord-Ouest par le lot 3 190 457, 1<sup>er</sup> Rang mesurant le long de cette limite quatre-vingt-quatorze mètres et cinquante-trois centimètres (94,53 m).

Contenant une superficie de douze mille trois cent quatre-vingt-dix mètres carrés et un dixième (12 390,1 m<sup>2</sup>).

### **1.3 Le Lot 3 189 473**

L'immeuble est désigné comme étant le lot 3 189 473, de figure irrégulière, borné et décrit comme suit : vers le Nord-Est par le lot 3 189 134 mesurant le long de cette limite quatre-vingt-quatre mètres et soixante et un centimètres (84,61 m); vers le Sud-Est par le lot 3 189 134 mesurant le long de cette limite trente-huit mètres et un centimètre (38,01 m); vers le Nord-Est par le lot 3 189 134 mesurant le long de cette limite quatre-vingt-onze mètres et trente-six centimètres (91,36 m); vers le Sud-Est par le lot 3 190 457, 1<sup>er</sup> Rang mesurant le long de cette limite douze mètres (12,00 m); vers le Sud-Ouest par le lot 3 189 134 mesurant le long de cette limite cent cinquante-cinq mètres et seize centimètres (155,16 m); vers l'Ouest

par le lot 3 189 134 mesurant le long de cette limite onze mètres et soixante-cinq centimètres (11,65 m); vers l'Ouest par le lot 3 189 134 mesurant le long de cette limite quinze mètres et cinquante-deux centimètres (15,52 m); vers le Nord-Ouest par le lot 3 189 134 mesurant le long de cette limite vingt-neuf mètres et quatre-vingt-treize centimètres (29,93 m).

Contenant une superficie de cinq milles deux mètres carrés et six dixièmes (5 002,6 m<sup>2</sup>).

## 2. TITRES DE PROPRIÉTÉ

Suite aux recherches effectuées le 9 mai 2024, ( ) seraient propriétaires du lot 3 189 473, pour l'avoir acquis de ( ) en vertu d'un acte de vente passé devant M<sup>e</sup> Denis Bélanger, notaire, et inscrit au registre foncier du bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Frontenac, le 20 janvier 2003 sous le numéro 205 417.

( ) serait propriétaires des lots 3 189 134 et 3 189 472, pour les avoir acquis de ( ) en vertu d'un acte de vente passé devant M<sup>e</sup> Denis Bélanger, notaire, et inscrit au registre foncier du bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Frontenac, le 20 janvier 2003 sous le numéro 205 417.

## 3. HISTORIQUE CADASTRAL

Les lots 3 189 134, 3 189 472 et 3 189 473 ont été inscrits au cadastre du Québec par le dépôt d'un plan de rénovation cadastrale mis en vigueur au registre foncier du bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Frontenac, le 25 juillet 2006.

Le lot 3 189 134 remplace par la rénovation cadastrale une partie du lot 108 du rang 1 Nord-Ouest du cadastre du canton de Winslow.

Le lot 3 189 472 remplace par la rénovation cadastrale une partie du lot A du rang 1 Sud-Est du cadastre du canton de Winslow.

Le lot 3 189 473 remplace par la rénovation cadastrale le lot 108-1 du rang 1 Nord-Ouest du cadastre du canton de Winslow.

Le lot 108-1 du rang 1 Nord-Ouest a été inscrit au cadastre du canton de Winslow par le dépôt d'un plan de subdivision et mis en vigueur au registre foncier du bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Frontenac, le 4 mars 1999.



Le lot 108 du Rang 1 Nord-Ouest a été inscrit au cadastre du Canton de Winslow par le dépôt d'un plan de remplacement et mis en vigueur au registre foncier du bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Frontenac, le 24 octobre 1997. Ce lot remplace une partie des lots A et B du rang 1 Nord-Ouest du cadastre du canton de Winslow.

Les lots A du rang 1 Sud-Est et A et B du rang 1 Nord-Ouest ont été inscrits au cadastre du canton de Winslow par le dépôt d'un plan de cadastre originaire mis en vigueur le 15 novembre 1905.

#### **CONCORDANCE ET LOCALISATION**

#### **4. CONCORDANCE ENTRE L'OCCUPATION, LES TITRES ET LE CADASTRE**

Les levés sur le terrain ont été effectués les 4 et 16 avril 2024.

On retrouve dans ses limites :

- une clôture longeant la limite Nord-Ouest du lot 3 189 134;
- une clôture longeant l'extérieur d'une partie de la limite Sud-Est du lot 3 189 134;
- une clôture longeant l'extérieur de la limite Sud-Est du lot 3 189 472;
- une clôture longeant l'extérieur d'une partie de la limite Nord-Est du lot 3 189 472;
- une clôture longeant majoritairement l'intérieur de la limite Sud-Ouest du lot 3 189 472.

Il y a concordance entre les limites, l'occupation retrouvée sur le terrain, les informations retrouvées aux titres de propriété et les mesures et la contenance qui apparaissaient au plan de cadastre du Québec à l'exception de :

- la position de la clôture localisée près d'une partie de la limite Sud-Est du lot 3 189 134 qui ne concorde pas avec celle de la limite de propriété reconstituée correspondante;
- la position de la clôture localisée près d'une partie de la limite Nord-Est du lot 3 189 472 qui ne concorde pas avec celle de la limite de propriété reconstituée correspondante;
- la position de la clôture localisée près de la limite Sud-Est du lot 3 189 472 qui ne concorde pas avec celle de la limite de propriété reconstituée correspondante;
- la position de la clôture localisée près de la limite Sud-Ouest du lot 3 189 472 qui concorde en partie seulement avec celle de la limite de propriété reconstituée correspondante
- des dimensions du lot 3 189 472 retrouvées au plan de cadastre du Québec qui ne concordent pas avec celles inscrites dans les titres de propriété. Les écarts constatés sont indiqués au tableau ci-dessous.

<b>Lot 3 189 472</b>		
<b>Limite</b>	<b>Cadastre du Québec [m]</b>	<b>Titres [m]</b>
<b>Nord-Est</b>	<b>131,06</b>	134,11
<b>Sud-Est</b>	<b>94,53</b>	100,58
<b>Sud-Ouest</b>	<b>131,06</b>	134,11
<b>Nord-Ouest</b>	<b>94,53</b>	100,58

Il est à noter que les mesures adoptées pour le présent certificat de localisation sont montrées en gras au tableau ci-dessus.

Les écarts constatés au tableau ci-dessus semblent provenir d'ajustements lors des calculs et de l'analyse foncière ayant mené à la confection du plan de cadastre du Québec.

L'article 19.2 de la loi favorisant la réforme du cadastre québécois se lit ainsi : « À compter de l'inscription visée à l'article 19.1, la description du lot contenue dans le titre d'acquisition du propriétaire et dans les actes constatant les charges, priorités, hypothèques ou autres droits affectant ce lot, est présumée concorder avec celle du lot montré sur le plan de rénovation. En cas de discordance, la description contenue dans ce titre ou dans ces actes n'a pas à être corrigé par l'obtention d'un jugement ou autrement.

*Ce titre, ces actes et l'inscription qui en a été faite ne peuvent être invalidés sous le seul motif que la description qu'on y trouve ne concorde pas avec celle du lot rénové.»*

À mon avis, cette disposition législative s'applique aux écarts soulevés ci-dessus. Par contre, il serait conseillé de consulter un conseiller juridique à ce sujet, car il s'agit d'une question de droit et ils sont les professionnels compétents dans ce domaine.

Les positions et dimensions des limites des lots 3 189 134 et 3 189 473 concordent respectivement avec celles des anciens lots 108 et 108-1 du rang 1 Nord-Ouest du cadastre du canton de Winslow.

La position de la limite Nord-Est du lot 3 189 472 concorde avec celle de la limite Nord-Est de l'ancien lot A du rang 1 Sud-Est du cadastre du canton de Winslow. Pour les autres limites du lot 3 189 472, la comparaison des limites, mesures et contenance par rapport au plan cadastral avant rénovation n'est pas possible puisque les limites ne coïncident pas avec des limites d'anciens lots désignés de numéros de lot distincts.

Les limites du bien-fonds n'ont fait l'objet d'aucun bornage.

## **5. DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS ET LOCALISATION**

Sur cet immeuble, on retrouve une maison de deux étages dont le revêtement extérieur est de clins de vinyle, un garage d'un étage dont le revêtement extérieur est de clins de vinyle y est annexé à son mur Nord-Est.

On y retrouve également :

- une grange d'un étage et demi dont le revêtement extérieur est de bois;
- un bâtiment d'un étage dont le revêtement extérieur est de bois;
- une serre d'un étage constituée d'une ossature de bois recouverte de plastique;
- une première remise d'un étage dont le revêtement extérieur est de clins de vinyle;
- une seconde remise d'un étage dont le revêtement extérieur est de clins de vinyle.

Des galeries sont annexées aux murs avant, arrière et latéral Sud-Ouest de la maison.

Les constructions sont situées à l'intérieur des limites de l'immeuble; leur position et leurs dimensions figurent sur le plan ci-joint.

## **LOIS ET RÈGLEMENTS**

### **6. RÈGLEMENTS MUNICIPAUX DE ZONAGE**

- 6.1** Les dimensions du bien-fonds sont conformes au présent règlement de lotissement de la municipalité.
- 6.2** Le bien-fonds est entièrement situé dans la zone A-5 selon le plan accompagnant le présent règlement de zonage de la municipalité.
- 6.3** L'implantation du bâtiment principal doit respecter les exigences minimales suivantes :
- Marge de recul avant minimum : 15,00 mètres
  - Marge de recul arrière : 9,00 mètres
  - Marge de recul latérale : 5,00 mètres

Les bâtiments secondaires doivent respecter une distance minimale de 1,00 mètre pour les murs sans ouverture et de 2,00 mètres pour les murs avec ouverture des lignes latérales et/ou arrières de l'immeuble.

Ladite construction principale est conforme au présent règlement de zonage de la municipalité quant aux marges de recul avant, arrière et latérales et quant au type de bâtiment existant.

La grange, la seconde remise, le garage, la serre et le bâtiment sont conformes au présent règlement de zonage de la municipalité quant aux marges de recul avant, arrière et latérales.

La première remise est conforme au présent règlement de zonage de la municipalité quant aux marges de recul avant, arrière et latérales. Toutefois, elle se situe en partie dans la rive en bordure du lac alors que cette dernière doit être exempte de toutes constructions, ouvrages et travaux (sauf exceptions).

Les galeries sont conformes au présent règlement de zonage de la municipalité quant aux marges de recul avant, arrière et latérales.

Les cotes indiquées sur le plan ci-joint sont mesurées par rapport au parement extérieur des bâtisses.

## **7. LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES**

Le bien-fonds est situé à l'intérieur du territoire protégé pour des fins agricoles en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (RLRQ, c. P-41.1).

## **8. LOI SUR LE PATRIMOINE CULTUREL**

Le bien-fonds n'est pas classé comme patrimoine culturel et n'est pas situé en tout ou en partie, à l'intérieur d'une aire de protection ou d'un arrondissement historique, aucun avis n'étant inscrit à l'index aux immeubles ou au registre foncier en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002) ni aucune disposition similaire n'apparaissant au règlement de zonage de la municipalité.



## **9. ZONES D'INONDATION ET RIVE**

Le bien-fonds est situé en partie à l'intérieur d'une rive établie en vertu du Règlement sur les activités dans les milieux humides, hydriques et sensibles (RLRQ, c. Q-2, r. 0.1). Cette rive d'une largeur de 15,00 mètres en bordure d'un lac est montrée au plan ci-joint. Il est à noter qu'il existe ailleurs sur la propriété des lacs et cours d'eau entraînant la présence de rives. Ces derniers ne sont pas montrés au plan ci-joint car éloignés des bâtiments.

Il est à noter que la première remise et une galerie empiète à l'intérieur de ladite rive alors que cette dernière doit être exempte de toutes constructions, ouvrages et travaux (sauf exceptions).

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

Le bien-fonds 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.

## **10. LOI SUR L'ARÉONAUTIQUE**

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

## **11. LOI SUR TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT**

Le bien-fonds ne présente aucun élément apparent d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (chapitre T-15.01); en effet, aucune dépendance ni accessoire ne sont utilisés en commun avec d'autres immeubles adjacents appartenant au même propriétaire.

### **CHARGES, SERVITUDES ET AUTRES CONSTATATIONS**

## **12. VUES, OUVERTURES ET ÉGOUT DES TOITS**

Les ouvertures des constructions situées sur le bien-fonds sont toutes situées à plus de 1,50 mètre des lignes latérales et arrière, conformément à l'article 993 du Code civil du Québec.

Les ouvertures des constructions situées sur les propriétés voisines sont toutes situées à plus de 1,50 mètre des limites de la propriété ci-dessus décrite.



L'égout des toits est conforme à l'article 983 du Code civil du Québec.

### **13. SERVITUDES**

Le bien-fonds peut être considéré comme étant sujet à être grevé d'une servitude passage, telle que constituée et plus amplement décrite à l'acte publié le 1<sup>er</sup> septembre 1961 sous le numéro 76 780.

Il ne semble exister aucune autre servitude apparente grevant ou favorisant le bien-fonds, à l'exception des droits d'Hydro-Québec d'occuper une partie de l'immeuble, conformément à ses *Conditions de services d'électricité*, dûment homologuées par la Régie de l'énergie.

### **14. SYSTÈME D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT**

Les systèmes d'aqueduc et d'égout sont privés et individuels.

### **15. EXPROPRIATION ET RÉSERVES POUR FINS PUBLIQUES**

En référence à la Loi sur l'expropriation (RLRQ, c.E-24), il n'existe aucun avis d'expropriation ou avis de réserve pour fins publiques publié à l'index des immeubles ou au registre foncier.

### **16. MITOYENNETÉ**

Il n'existe aucune mitoyenneté ou passage grevant ou favorisant le bien-fonds.

### **17. EMPIÈTEMENT APPARENT**

Considérant que la clôture, dont l'appartenance est inconnue, localisée près d'une partie de la limite Sud-Est du lot 3 189 134 se situe à l'extérieur de ladite limite, il y a apparence d'empiètements exercés par occupation contre la propriété adjacente (lot 3 190 457).

Considérant que la clôture, dont l'appartenance est inconnue, localisée près d'une partie de la limite Nord-Est du lot 3 189 472 se situe à l'extérieur de ladite limite, il y a apparence d'empiètements exercés par occupation contre la propriété adjacente (lot 3 189 108).

Considérant que la clôture, dont l'appartenance est inconnue, localisée près de la limite Sud-Est du lot 3 189 472 se situe à l'extérieur de ladite limite, il y a apparence d'empiètements exercés par occupation contre la propriété adjacente (lot 3 189 109).

Considérant que la clôture, dont l'appartenance est inconnue, localisée près de la limite Sud-Ouest du lot 3 189 472 se situe majoritairement à l'intérieur de ladite limite, il y a apparence d'empiètements exercés par occupation contre la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation.

#### 18. PLAN ET RAPPORT

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

#### 19. SYSTÈME DE MESURE

Toutes les mesures indiquées dans ce rapport et indiquées au plan ci-joint sont en mètres (S.I.).

#### 20. UTILISATION DES DOCUMENTS

Le présent rapport ainsi que le plan qui l'accompagne ne peuvent être utilisés ou invoqués à d'autres fins que celle pour laquelle il a été émis, soit pour la vente et/ou pour le financement de la propriété à venir prochainement, sans l'autorisation écrite de son auteur.

J'ai personnellement 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, r. 10)


Aussi, ce document n'établit pas les limites de propriété comme le ferait le bornage au sens de l'article 978 du Code civil du Québec.

PRÉPARÉ À SAINT-GEORGES, ce vingt et unième jour du mois de mai de l'an deux mille vingt-quatre, sous le numéro mille cinq cent quatre-vingt-neuf (1589) de mes minutes.

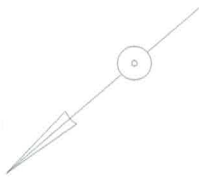
*Guy-Olivier Madore*

Guy-Olivier Madore  
Arpenteur-géomètre

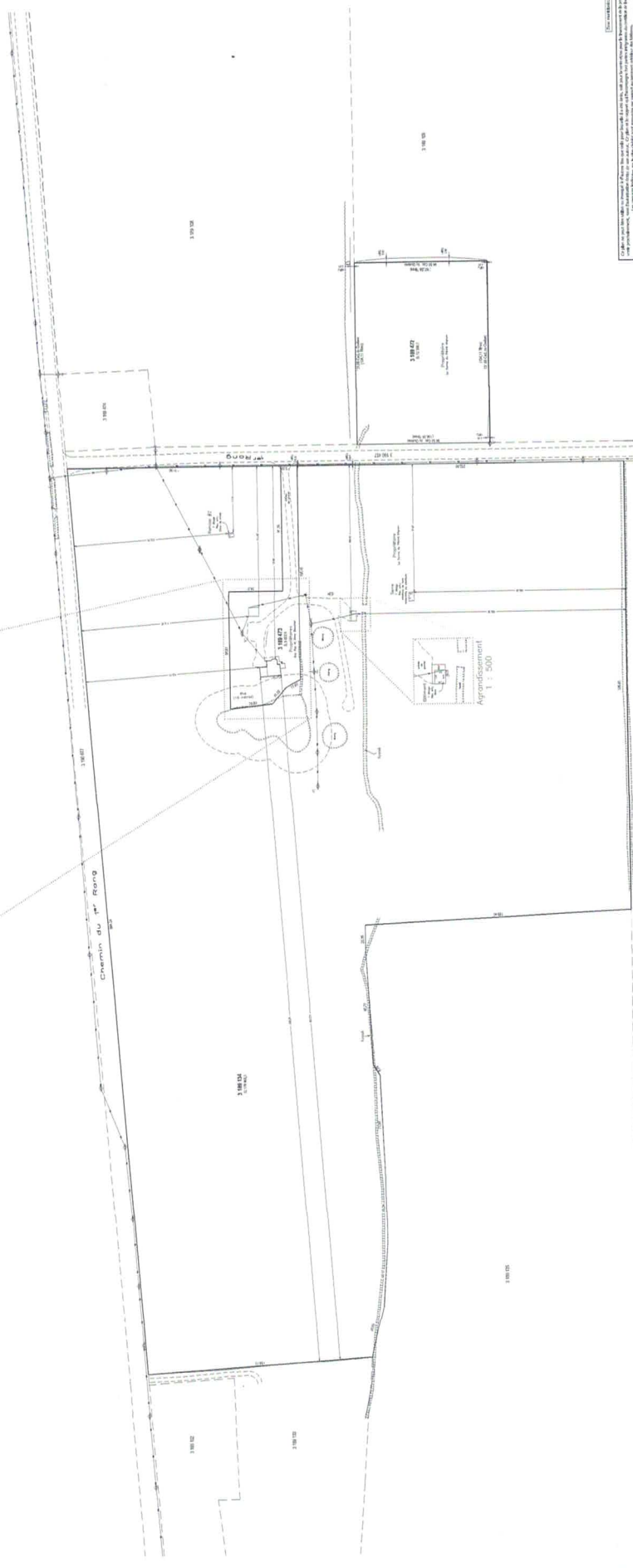
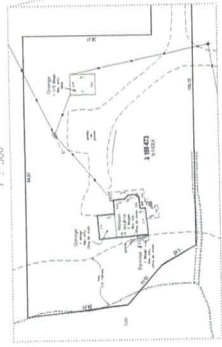
Vraie copie de l'original émise le _____
2024-05-21
_____ Arpenteur-géomètre <i>Guy-Olivier Madore</i>



**Dossier: 2024-179**  
**Minute: 1589**



Agrandissement  
1 : 500



Agrandissement  
1 : 500

**Le certificat de localisation**
  
 Loi n° 318 (L.R.) 3 188 472 413 388 473

**Compagnie de Québec**
  
 Société par actions

Directeur : 2024-10-20 Coordonnée : 1 : 500

Propriété à la demande de : 17 avenue de l'Industrie, L.L.C.

- Aire de stationnement
- Aire de stationnement
- Aire de stationnement
- Aire de stationnement
- Aire de stationnement
- Aire de stationnement