

## CERTIFICAT DE LOCALISATION

Lot : 6 581 757  
Cadastre : du Québec  
Circ. foncière : Frontenac  
MRC : Le Granit

Adresse : 245, route de l'Église  
Municipalité : Notre-Dame-des-Bois

Propriétaire : [REDACTED]

### RAPPORT

#### 1. MANDAT

Le 30 mai 2023, à la demande de [REDACTED], j'ai effectué certaines opérations d'arpentage terrain et de localisation sur la propriété située au 245, route de l'Église, en la municipalité de Notre-Dame-des-Bois.

Dans le cadre de ce mandat, mon personnel, sous ma surveillance immédiate, a effectué dans les règles de l'art et selon les normes de pratique en vigueur, le levé terrain, les recherches au bureau de la publicité foncière, l'analyse foncière et la mise en plan et j'ai vérifié les éléments ci-après mentionnés et qui constituent le présent rapport, en conformité avec les éléments mentionnés aux paragraphes 1 à 23 du 1er alinéa de l'article 9 du *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*. Ce certificat de localisation est un constat et représente mon opinion professionnelle sur la situation et la condition actuelle de la propriété.

Je certifie que le présent rapport et le plan l'accompagnant sont conformes aux renseignements obtenus par le mesurage et l'observation des lieux ainsi qu'à ceux fournis par les documents que j'ai pu recueillir. J'ai personnellement vérifié les éléments contenus dans le présent rapport et sur le plan l'accompagnant.

La recherche des droits réels au bureau de la publicité foncière en rapport avec la propriété a été effectuée le 16 août 2023.

## 2. DROIT DE PROPRIÉTÉ

### 2.1. TITRES DE PROPRIÉTÉ

[redacted] apparaissent comme propriétaires de ce lot pour l'avoir acquis en vertu de l'acte suivant :

- Vente de Denise Laferrière en faveur de [redacted] et [redacted] reçue devant Me Andréanne Veilleux, notaire, et publiée le 21 mai 2002, sous le numéro 203 608.

### 2.2. DESCRIPTION ACTUALISÉE DE LA PROPRIÉTÉ

Cette propriété, étant le lot 6 581 757 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Frontenac, se décrit comme suit:

Lot 6 581 757

Partant du point 1, correspondant au coin Sud-Ouest du lot 6 581 757, étant le point de départ de la présente description; de là, en direction Nord, sur une distance de 118,31 mètres jusqu'au point 2 et par la suite selon les segments, directions et distances suivants;

SEGMENT	DIRECTION	DISTANCE (mètres)
2 à 3	Nord-Est	Sin : 192,07
3 à 4	Sud	135,88
4 à 5	Est	96,33
5 à 6	Sud	112,86
6 à 7	Ouest	8,86
7 à 8	Ouest	51,09
8 à 9	Ouest	34,31
9 à 10	Ouest	29,86
10 à 11	Ouest	30,10
11 à 12	Ouest	23,84
12 à 13	Ouest	34,51
13 à 1	Ouest	48,73

Ladite parcelle est bornée comme suit :

SEGMENT	DIRECTION	BORNANT
1 à 2	Ouest	Le lot 4 766 924
2 à 3	Nord-Ouest	La rivière au Saumon (Territoire non cadastré)
3 à 4	Est	Le lot 6 581 756
4 à 5	Nord	Le lot 6 581 756
5 à 6	Est	Le lot 4 964 931 étant la route de l'Église
6 à 7	Sud	Le lot 4 978 977
7 à 8	Sud	Le lot 4 978 977
8 à 9	Sud	Le lot 4 978 977
9 à 10	Sud	Le lot 4 978 977
10 à 11	Sud	Le lot 4 978 977
11 à 12	Sud	Le lot 4 978 977
12 à 13	Sud	Le lot 4 978 977
13 à 1	Sud	Le lot 4 978 977

Ce lot contient une superficie totale de 41 692,7 mètres carrés.

### 2.3. HISTORIQUE CADASTRAL

Le lot 6 581 757 du cadastre du Québec remplace une partie du lot 4 766 934 du cadastre du Québec et est entré en vigueur le 8 août 2023.

Le lot 4 766 934 du cadastre du Québec remplace le lot 18-18 du rang 9 du cadastre du Canton de Chesham et est entré en vigueur le 23 mai 2013, suite à la rénovation cadastrale réalisée en vertu de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* (RLRQ, c. R-3.1).

Le lot 18-18 du rang 9 du cadastre du Canton de Chesham subdivise une partie du lot 18 du rang 9 du cadastre du Canton de Chesham et est entré en vigueur le 23 décembre 1992.

Le lot 18 du rang 9 du cadastre du Canton de Chesham est entré en vigueur le 15 octobre 1891, lors de la création dudit cadastre.

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

Mon opinion sur les limites établies pour les fins de ce certificat de localisation est basée sur les titres de propriété, le plan de cadastre actuel et les plans de l'ancien cadastre ainsi que sur l'occupation.

##### **Concordance - Cadastre en vigueur et titres de propriété**

Il y a concordance entre les limites, les mesures et la contenance du plan cadastral en vigueur avec la désignation du lot mentionnée aux titres de propriété.

##### **Concordance - Cadastre en vigueur et anciens plans de cadastre**

Le lot 6 581 757 du cadastre du Québec est issu du remplacement d'une partie d'un lot du cadastre du Québec. Ce faisant, la concordance entre les limites, les mesures et la contenance du plan cadastral en vigueur avec celles de l'ancien cadastre n'a pas à être analysée.

Par contre, le lot 4 766 934 avant remplacement correspond bien avec le lot 18-18 du rang 9 du cadastre du canton de Chesham déposé avant la rénovation cadastrale.

##### **Concordance - Marques d'occupation localisées sur les lieux**

Lors des opérations d'arpentage terrain, certaines marques d'occupation ont été localisées près des limites de la propriété.

Concernant la limite Nord (segment 4-5), il y a discordance entre la limite et la clôture. En effet, la clôture est érigée en partie sur le lot 6 581 756, à l'extérieur du lot faisant l'objet du présent certificat de localisation.

Concernant la limite Sud (Segment 10 à 1), il y a discordance entre la limite et la clôture. En effet, la clôture est érigée entièrement sur le lot 4 978 977, à l'extérieur du lot faisant l'objet du présent certificat de localisation.

Le tout, comme montré sur le plan ci-joint.

#### **2.5. APPARENCE D'EMPIÈTEMENTS**

Des empiètements apparents ont été observés sur les lieux, notamment :

- Le fossé d'emprise de la route de l'Église empiète sur l'immeuble objet du présent certificat de localisation;
- la position de la clôture localisée sur le lot 6 581 756 donne lieu à une apparence d'empiètement, laquelle est exercée par la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation soit le lot 6 581 757.
- Les clôture côté Sud de l'immeuble semble empiété sur le lot 4 978 977.
- Une partie de la grange située au Sud semble empiéter sur le lot 4 978 977.

Voici la description d'une parcelle de terrain sur le lot 4 978 977 pouvant servir de servitude d'empiètement :

**Parcelle 1 : Une partie du lot 4 978 977 (servitude d'empiètement à établir)**

Partant du point A, correspondant au coin sud-est du lot 6 581 757, de là, en direction ouest, selon un gisement de 278°27'21", sur une distance de 36,15 mètres jusqu'au point B, étant le point de départ de la présente description, et par la suite selon les segments (cordes), directions, distances et gisements suivants ;

SEGMENTS (cordes)	DIRECTIONS	DISTANCES (mètres)	GISEMENTS
B à C	Sud	1,17	183°45'00"
C à D	Ouest	8,34	274°32'51"
D à E	Nord	1,99	3°30'35"
E à B	Est	8,40	100°10'15"
A = Arc, R = Rayon et C = Corde			

Ladite parcelle est bornée comme suit :

SEGMENTS (cordes)	DIRECTION	BORNANT
B à C	Est	Une partie du lot 4 978 977
C à D	Sud	Une partie du lot 4 978 977
D à E	Ouest	Une partie du lot 4 978 977
E à B	Nord	Le lot 6 581 757
Contenant une superficie totale de 13,2 mètres carrés.		

Le tout, comme montré sur le plan ci-joint.

## **2.6. BORNAGE**

Il n'existe aucun procès-verbal de bornage ou d'abornement inscrit au registre foncier, qui affecte cette propriété.

## **3. DROITS ACCESSOIRES AU DROIT DE PROPRIÉTÉ ET LIMITATIONS À L'EXERCICE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ**

### **3.1. SERVITUDES PUBLIÉES**

#### **3.1.1. RÉCIPROCITÉ**

La propriété n'est l'objet d'aucune servitude réciproque publiée.

#### **3.1.2. SERVITUDES ACTIVES (FONDS DOMINANT)**

Aucune servitude au bénéfice de la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation n'est inscrite au registre foncier.

#### **3.1.3. SERVITUDES PASSIVES (FONDS SERVANT)**

Aucune servitude affectant la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation n'est inscrite au registre foncier.

### **3.2. SERVITUDES APPARENTES ET AUTRES CONSTATATIONS**

#### **3.2.1. OUVERTURES ET VUES**

En référence aux articles 993 à 996 du Code civil du Québec, la fenêtre située dans le mur Sud de la grange érigé sur la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation ne respecte pas la distance minimale de 1,5 mètre par rapport au lot 4 978 977. De plus, les ouvertures des bâtiments érigés sur les propriétés voisines donnant sur la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation respectent ces mêmes dispositions.

#### **3.2.2. ÉGOUTTEMENT DES TOITS**

En référence à l'article 983 du *Code civil du Québec*, l'avant-toit de la grange érigé sur la propriété faisant l'objet du présent certificat semble égoutter sur le lot 4 978 977.

Quant aux toits limitrophes à la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation, ceux-ci sont établis de manière à respecter ces mêmes dispositions.

### 3.2.3. MITOYENNETÉ

Il n'existe aucune convention de mitoyenneté inscrite au registre foncier concernant cette propriété.

*Note : Toute clôture, tout fossé, toute haie ou tout mur qui se trouve sur la ligne séparative est présumé mitoyen selon l'article 1003 du Code civil du Québec.*

### 3.2.4. AUTRES SERVITUDES APPARENTES

Lors du levé terrain, la présence de certains éléments devant théoriquement faire l'objet d'une servitude a été constatée sur la propriété, soit :

- L'accès à la propriété côté Sud ce fait en circulant sur le chemin situé sur le lot 4 978 977;

Le tout, comme montré au plan ci-joint.

## 4. CONSTRUCTIONS

### 4.1. DESCRIPTION DES STRUCTURES, BÂTIMENTS ET DÉPENDANCES

Selon son apparence, le bâtiment principal est une maison qui compte un étage et demi et son revêtement extérieur est fait en bois.

Les bâtiments accessoires sont :

- Trois remises d'un étage, dont le revêtement extérieur est fait en bois;
- un garage d'un étage, dont le revêtement extérieur est fait en bois.

Au surplus, un abri et un vestige de bâtiment ont été localisés.

Il est à noter que des installations septiques et un puits ont été retrouvés sur la propriété.

La forme, les dimensions et la localisation de ces constructions sont montrées sur le plan préparé par l'arpenteur-géomètre soussigné et annexé au présent rapport. Ces dimensions ont été mesurées à partir du revêtement extérieur.

#### 4.2. ÉTAT DES CONSTRUCTIONS

Selon le rôle d'évaluation, le bâtiment principal aurait été initialement construit en 1993.

En apparence, les bâtiments sont complétés et ne sont l'objet d'aucuns travaux de rénovation extérieure.

#### 5. LIMITATION D'ORDRE PUBLIC

##### 5.1. DISTRIBUTEURS D'ÉNERGIE ÉLECTRIQUE

Cette propriété pourrait être sujette aux droits potentiels des distributeurs d'énergie d'occuper une partie de celle-ci gratuitement et sans obligation d'obtenir l'autorisation du propriétaire, pour les fins d'installation des circuits, poteaux et équipements nécessaires au branchement et au réseau, le tout, en vertu des conditions de service d'électricité telles qu'approuvées par la Régie de l'énergie.

##### 5.2. AVIS D'EXPROPRIATION, HOMOLOGATION ET RÉSERVE POUR FINS PUBLIQUES

Il n'y a pas de ligne homologuée, d'avis d'expropriation ou de réserve pour fins publiques publié au Registre foncier contre cette propriété (*Loi sur l'expropriation*, RLRQ, c. E-24).

##### 5.3. LOI SUR LE PATRIMOINE CULTUREL

Il n'y a aucun avis publié ni aucune disposition dans le règlement municipal actuellement en vigueur à l'effet que cette propriété soit classée comme bien patrimonial ou dans une aire de protection (*Loi sur le patrimoine culturel*, RLRQ, c. P-9.002).

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

Cette propriété n'est pas située dans la zone agricole (*Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, RLRQ, c. P-41.1).

##### 5.5. CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

###### 5.5.1. RIVE

Cette propriété est située en partie à l'intérieur d'une rive de 10 mètres par rapport à la limite du littoral du ruisseau et de la rivière au Saumon ainsi qu'une rive de 10 mètres par rapport au milieu humide cartographier par la MRC du Granit, laquelle a été établie en vertu du *Règlement sur les activités dans les milieux*

*humides, hydriques et sensibles* (RLRQ, c. Q-2, r.0.1). Le tout, comme indiqué sur le plan ci-joint.

#### 5.5.2. ZONE INONDABLE

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

#### 5.5.3. AUTRES CONSTATATIONS

Cette propriété n'est l'objet d'aucune autre constatation.

#### 5.6. ZONE AÉROPORTUAIRE

Cette propriété n'est pas située, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone aéroportuaire (*Loi sur l'aéronautique*, LRC, c. A-2).

#### 5.7. ENSEMBLE IMMOBILIER

Cette propriété ne présente aucun des éléments apparents d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (RLRQ, c. T-15.01).

### 6. RÈGLEMENTS D'URBANISME

Cette propriété est située à l'intérieur de la zone RU-5 du règlement de zonage actuellement en vigueur de la municipalité de Notre-Dame-des-Bois.

Les marges d'implantation minimales exigées pour cette zone sont :

Marges de recul minimales (mètre)	
Bâtiment principal	
Avant	12,0
Arrière	5,0
Latérale	5,0
Bâtiment accessoire	
Par rapport à une limite latérale ou arrière	2,0

*Les cotes du (des) bâtiment(s) sont mesurées à partir du revêtement extérieur des bâtiments.*

La position du bâtiment principal, par rapport aux limites de propriété, est conforme au règlement de zonage actuellement en vigueur dans la municipalité.

La position des bâtiment accessoires est conforme par rapport aux limites de propriété, à l'exception de la grange qui ne respecte pas la marge de recul avant côté Sud.

Cette propriété n'est pas située à l'intérieur d'une zone particulière, d'une zone d'inondation ou d'une zone à risque établie par le règlement municipal de zonage.

## 7. GÉNÉRALITÉS

### 7.1. INSTALLATIONS ENFOUIES

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

### 7.2. SYSTÈME DE MESURES

Les distances indiquées dans ce certificat de localisation sont en mètres, le tout comme montré sur le plan ci-joint et portant le numéro 6194 de mes minutes.

#### REMARQUES :

Le rapport et le plan qui l'accompagne font partie intégrante du présent certificat de localisation. Celui-ci a été préparé aux fins de transactions immobilières et/ou de financement et/ou pour se rendre conforme à la réglementation municipale et il ne peut être utilisé ou invoqué à une autre fin sans une autorisation écrite de son auteur.

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 la propriété. Elles ne doivent pas être interprétées comme fixant les limites définitives de la propriété comme le ferait le bornage au sens de l'article 978 du *Code civil du Québec*.

Préparé à Lac-Mégantic le 30 août 2023, sous le numéro 6194 de mes minutes.

Ecce Terra arpenteurs-géomètres S.E.N.C.R.L.



Dominique Jean  
Arpenteur-géomètre

L'ORIGINAL

2023