

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT JUDICIAIRE DE FRONTENAC

CERTIFICAT DE LOCALISATION

LOT: 27A Partie du rang 5
CADASTRE : Canton de Garthby
CIRC. FONCIÈRE : Thetford
MRC : des Appalaches
MUNICIPALITÉ : Paroisse de Disraéli

**PROPRIÉTAIRES: Daniel Sévigny
Nathalie Poulin**

DOSSIER : 624
MINUTE : 2968
PROJET: 3-2144-01

RAPPORT

1. MANDAT

Le dix-sept juin deux mille neuf (17 juin 2009), à la demande de Monsieur Daniel Sévigny, j'ai effectué certaines opérations d'arpentage et de localisation sur l'immeuble situé au numéro civique 7768, chemin Turgeon en la municipalité de la paroisse de Disraéli.

La recherche des droits réels publiés en rapport avec cet immeuble a été effectuée le deux juin deux mille neuf (2 juin 2009).

2. DROIT DE PROPRIÉTÉ

2.1 TITRE DE PROPRIÉTÉ

Daniel Sévigny et Nathalie Poulin sont propriétaires de l'immeuble (étant une partie du lot 27A du rang 5) pour l'avoir acquis en vertu de l'acte suivant:

- Vente de Lina Lemieux passée devant M^c Yves Martineau, notaire, le 23 août 2004 et publiée au bureau de la publicité des droits de Thetford le 24 août 2004 , sous le numéro 11 636 580.

Le bien-fonds faisant l'objet du présent certificat de localisation est assujéti à la réserve des mines et droits de mines en faveur de qui de droit.

2.2 HISTORIQUE CADASTRAL

Le cadastre du canton de Garthby a été mis en vigueur le 29 novembre 1897, créant le lot 27A du rang 5.

2.3 DESCRIPTION ACTUALISÉE DU BIEN-FONDS

L'immeuble, propriété de Daniel Sévigny et Nathalie Poulin, étant une partie du lot 27A du rang 5 du cadastre du canton de Garthby, se décrit comme suit :

Un terrain de forme irrégulière, mesurant vingt-quatre mètres et trente-huit centièmes (24,38 m) le long d'une corde vers le nord-est, trente mètres et trente centièmes (30,30 m) vers le sud-est, vingt-quatre mètres et trente-huit centièmes (24,38 m) vers le sud-ouest et trente mètres et quatre-vingt-dix centièmes (30,90 m) vers le nord-ouest;

Borné vers le nord-est par une partie submergée du lot 27A, étant le lac Aylmer, vers le sud-est par une autre partie du lot 27A, vers le sud-ouest par une autre partie du lot 27A, étant un chemin privé et vers le nord-ouest par le lot 27A-2-3 et par une autre partie du lot 27A ;

Contenant une superficie totale de 735,0 mètres carrés.

Le coin ouest de l'immeuble est situé à trente-et-un mètres et quatre-vingt-dix centièmes (31,90 m) du coin sud du lot 27A-2-3 du rang 5. Cette distance étant mesurée le long de la limite sud-est dudit lot 27A-2-3.

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

Les limites établies pour les fins du présent certificat de localisation sont basées sur les titres de propriété et selon le plan de division du lot 27A du rang 5.

La position du terrain quant aux tenants et aboutissants, la désignation cadastrale et les mesures concordent bien avec celles mentionnées aux titres de propriété ainsi qu'avec celles apparaissant aux documents cadastraux officialisés à la Direction de l'enregistrement cadastral (DEC) du Ministère des Ressources naturelles et de la Faune.

En références aux mesures, d'après les mesurages et les calculs que j'ai effectués, j'ai constaté que la profondeur du terrain est différente de celle décrite dans les titres de propriété. À noter que dans les titres de propriété, lesdites mesures y sont décrites de façon approximative avec la mention "plus ou moins". À noter cependant que les dimensions actuelles dudit bien-fonds ont été déterminées selon les tenants et aboutissants mentionnés dans les titres de propriété, à savoir tout le terrain compris entre le chemin privé (droit de passage) et le lac Aylmer.

En référence aux tenants et aboutissants, j'ai constaté qu'il existe une légère différence d'orientation des bornants entre la description contenue dans les titres de propriété et celle établie lors de mes mesurages.

En référence à l'occupation, j'ai constaté qu'il existe une différence entre la position de la haie située le long de la limite nord-ouest et la position de la ligne d'arbres située le long de la limite sud-est avec les limites de propriété telles que définie par les titres de propriété et le cadastre (voir sur le plan ci-annexé).

2.5 EMPIÈTEMENT

Les bâtiments érigés sur ce terrain sont situés entièrement à l'intérieur du périmètre de celui-ci, tel qu'indiqué sur le plan ci-annexé; aucune construction en cours ne peut affecter lesdites limites.

D'après les mesurages que j'ai effectués, j'ai constaté que la remise est érigée en partie sur la bande de protection riveraine longeant le lac Aylmer (voir sur le plan ci-annexé).

Je n'ai constaté aucun autre empiètement apparent de cette propriété-ci sur les propriétés voisines et vice-versa.

2.6 BORNAGE

Il n'existe aucun procès-verbal de bornage inscrit au registre foncier du bureau de la publicité des droits de Thetford en relation avec l'immeuble objet du présent certificat de localisation.

2.7 DROITS ACCESSOIRES AU DROIT DE PROPRIÉTÉ

2.7.1 SERVITUDE PUBLIÉE (Fonds dominant)

Il existe, pour utilisation en commun avec d'autres, un droit de passage dans un chemin privé qui permet de communiquer dudit bien-fonds au chemin public. Ledit immeuble bénéficie de ce droit de passage tel que mentionné dans un acte inscrit à l'ancien bureau de la publicité des droits de Wolfe le 22 septembre 1966, sous le numéro 75 372.

Ce droit s'exerce au sud-ouest de l'immeuble faisant l'objet du présent certificat de localisation, le long de ladite limite sud-ouest de même que le long de la limite sud-est du lot 27A-2-3 du rang 5. L'assiette dudit de passage mesure trois mètres et soixante-six centièmes (3,66 m) par la profondeur comprise entre l'immeuble faisant l'objet du présent certificat de localisation et le chemin Turgeon (voir sur le plan ci-annexé).

2.7.2 SERVITUDE APPARENTE (Fonds dominant)

Je n'ai trouvé aucune servitude apparente affectant cette propriété.

2.7.3 OUVERTURES ET VUES EXERCÉES

En référence aux articles 993 à 996 et 983 du Code civil du Québec, je n'ai constaté aucune irrégularité.

3. DROIT RÉCIPROQUE

Lors de mes recherches, j'ai constaté que l'immeuble n'était l'objet d'aucun droit réciproque publié.

4. CONSTRUCTION

4.1 DESCRIPTION DES STRUCTURES, BÂTIMENTS ET DÉPENDANCES

Le bâtiment principal est un chalet à un étage dont le revêtement extérieur est fait en clin de vinyle.

Le bâtiment secondaire est une remise dont le revêtement extérieur est fait en tôle et clin de vinyle.

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.

4.2 ÉTAT DES CONSTRUCTIONS

En apparence, ces bâtiments sont complétés et ne font l'objet d'aucun travaux de rénovation extérieur.

4.3 GESTION DES EAUX USÉES ET ALIMENTATION EN EAU POTABLE

La propriété est alimentée en eau potable par un système d'aqueduc privé et les eaux usées sont acheminées dans un système de fosse septique et champs d'épuration privé. Cependant, je n'ai pu localiser ces systèmes.

5. LIMITATION À L'EXERCICE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

5.1 LIMITATION D'ORDRE PRIVÉ

5.1.1 SERVITUDES PUBLIÉES (Fonds servant)

Ledit immeuble est sujet à une servitude d'inondation consentie en faveur de Brompton Pulp and Paper Compagny et Royal Paper Mills Compagny en vertu d'un acte inscrit au registre foncier sous le numéro 11 005 (Wolfe), le 25 novembre 1902 et transférée à La Commission des eaux courantes de Québec en vertu d'un acte publié au registre foncier sous le numéro 27 959 (Wolfe), le 24 janvier 1921.

Ledit immeuble est sujet, en autant qu'applicable, à une servitude consentie en faveur de la Compagnie de Téléphone de Disraéli en vertu d'un acte inscrit audit registre foncier le 19 juillet 1960 sous le numéro 66 702 (Wolfe).

5.1.2 SERVITUDE APPARENTE (Fonds servant)

Outre les fils électriques et autres éléments d'utilité publique, je n'ai constaté aucune irrégularité pouvant affecter l'immeuble.

5.1.3 OUVERTURES ET VUES SUBIES

En référence aux articles 993 à 996 et 983 du Code civil du Québec, je n'ai constaté aucune irrégularité.

5.2 LIMITATION D'ORDRE PUBLIC

5.2.1 LOI SUR HYDRO-QUÉBEC

L'immeuble pourrait être sujet aux droits potentiels d'Hydro-Québec d'occuper une partie de la propriété gratuitement et sans obligation d'obtenir l'autorisation du propriétaire, pour 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 décision D-2008-028 de la régie de l'énergie.

5.2.2 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 qui affecte cette propriété. (L.R.Q., c. E-24)

5.2.3 LOI SUR LES BIENS CULTURELS

Je n'ai trouvé aucun avis publié à l'effet que cette propriété soit classée comme bien culturel ou dans une aire de protection. (L.R.Q., c. B-4)

5.2.4 LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES

Ce bien-fonds n'est pas sous l'effet de la Loi sur la protection du territoire agricole et des activités agricoles ou inclus dans un territoire protégé pour fin agricole. (L.R.Q., c.P-41.1)

5.2.4 CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

5.2.4.1 BANDE DE PROTECTION RIVERAINE

Ce bien-fonds est sujet à la politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables adoptée par le décret 1980-87 du 22 décembre 1987 et modifiée par le décret 1010-91 du 17 juillet 1991 et remplacée par le décret 103-96 du 24 janvier 1996.

La partie affectée correspond à une bande de protection riveraine de 10,00 mètres de largeur qui borde le lac et qui se mesure à partir de la ligne des hautes eaux du lac vers l'intérieur des terres. La ligne des hautes eaux étant définie ici par la cote maximale d'exploitation de l'ouvrage hydraulique, soit 248,75 mètres (voir le plan ci-annexé).

5.2.4.2 ZONE INONDABLE

L'immeuble faisant l'objet du certificat n'est pas situé dans une zone à risque d'inondation en vertu du règlement portant le numéro 75 de la municipalité régionale de comté des Appalaches entré en vigueur le 10 octobre 2002.

Il n'est pas non plus situé dans une zone à risque d'inondation en vertu du règlement municipal découlant de la politique de la protection des rives, du littoral et des plaines inondables.

5.2.4.3 AUTRES CONSTATATIONS

L'immeuble n'est l'objet d'aucune autre constatation.

5.2.5 ZONE AÉROPORTUAIRE

Le bien-fonds objet du présent certificat de localisation n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone aéroportuaire. (L.R.C., c. A-2)

5.2.6 ENSEMBLE IMMOBILIER

L'immeuble, objet dudit certificat de localisation, ne présente aucun des éléments apparents d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la loi sur la Régie du Logement. (L.R.Q., c.R-8.1)

5.2.7 RÈGLEMENTS D'URBANISME

La propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation est située à l'intérieur de la zone VA4 du règlement de zonage de la municipalité de la paroisse de Disraéli.

Les marges d'implantation actuelles et minimums pour cette zone sont:

Marge de recul avant :	7,5 mètres
Marge de recul latérale:	2,0 mètres
Marge de recul arrière :	3,0 mètres
Marge de recul latérale (bât. isolé) :	1,0 mètre sans ouverture 2,0 mètres avec ouverture(s)
Bande de protection riveraine :	10,0 mètres

Les cotes des bâtiments sont mesurées à partir du revêtement extérieur des bâtiments.

La position du chalet, par rapport aux limites de propriété, est conforme au règlement de zonage actuellement en vigueur dans la municipalité sauf en ce qui concerne la marge de recul avant qui doit être d'au moins 7,5 mètres à respecter et quant à la marge latérale qui doit être d'au moins 2,0 mètres à respecter.

Selon les informations obtenues, ce bâtiment aurait été érigé initialement en 1968 et, toujours selon les mêmes informations, il n'y avait aucune norme d'implantation en vigueur à cette époque puisque le premier règlement de zonage pour la municipalité de la paroisse de Disraéli est entré en vigueur en 1984.

La position de la remise, par rapport aux limites de propriété, est conforme au règlement de zonage actuellement en vigueur dans la municipalité sauf en ce qui concerne la marge de recul latérale qui doit être d'au moins 1,0 mètre à respecter et quant à ce qui concerne la

marge de recul à respecter relativement à la bande de protection riveraine qui doit avoir un minimum de 10 mètres.

L'immeuble n'est pas inscrit dans un périmètre ou un arrondissement historique à l'égard du règlement municipal de zonage.

6. GÉNÉRALITÉS

6.1 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.

6.2 SYSTÈME DE MESURES

Les distances indiquées dans ce certificat de localisation sont en mètres, le tout tel que montré sur le plan ci-joint et portant le numéro 2968 de mes minutes.

6.3 UTILISATION DES DOCUMENTS

Le présent rapport et le plan l'accompagnant doivent faire partie, selon les renseignements obtenus, de la documentation requise pour des fins de vente et/ou financement de la propriété. Ce document ne peut-être utilisé ou invoqué à d'autres fins, sans l'autorisation écrite du soussigné ou du détenteur de son greffe.

6.4 CERTIFICAT

Je certifie que 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. (c.A-23, r.7.1)

Je certifie que le présent rapport et le plan l'accompagnant 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 également vérifié les éléments contenus dans le présent rapport et sur le plan l'accompagnant.

Préparé à Thetford Mines le 22 juin 2009, sous le numéro 2968 de mes minutes.

ECCE TERRA, Arpenteurs-géomètres

Par:
Eric Bujold, a.-g.

Vraie copie de la minute originale conservée à mon greffe.
Thetford Mines, le _____

Arpenteur-Géomètre