

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT JUDICIAIRE DE MÉGANTIC

CERTIFICAT DE LOCALISATION



Lot : 5 687 325 et 5 687 326
Cadastre : du Québec
Circ. foncière : Frontenac
MRC : Le Granit
Adresse : 874, route 263
Municipalité : Lambton
Propriétaire : Mario Bourque

Projet : LM12741-1
Minute : 6119
Date : 22 août 2023

RAPPORT

1. MANDAT

Le 25 juillet 2023, à la demande de Mario Bourque, j'ai effectué certaines opérations d'arpentage terrain et de localisation sur la propriété située au 874, route 263, en la municipalité de Lambton.

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 25 juillet 2023.

2. DROIT DE PROPRIÉTÉ

2.1. TITRES DE PROPRIÉTÉ

Mario Bourque apparaît comme propriétaire de ces lots pour les avoir acquis en vertu des actes suivants :

- Vente de Mario Roy en faveur de Mario Bourque, reçue devant Me Denis Bélanger, notaire, et publiée le 21 février 2011, sous le numéro 17 918 760.
- Correction entre Mario Roy en faveur de Mario Bourque, reçue devant Me Denis Bélanger, notaire, et publiée le 18 juillet 2011, sous le numéro 18 322 621.

2.2. DESCRIPTION ACTUALISÉE DE LA PROPRIÉTÉ

Cette propriété, étant les lots 5 687 325 et 5 687 326 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Frontenac, se décrit comme suit:

Lot 5 687 325

Partant du point 1, correspondant au coin Nord du lot 5 687 325, étant le point de départ de la présente description; de là, en direction Sud-Est, sur une sinueuse de 40,73 mètres jusqu'au point 2 et par la suite selon les segments, directions et distances suivants;

SEGMENT	DIRECTION	DISTANCE (mètres)
2 à 3	Sud-Ouest	120,74
3 à 4	Nord	R :402,65 A :51,45
4 à 1	Nord-Est	90,53

Ladite parcelle est bornée comme suit :

SEGMENT	DIRECTION	BORNANT
1 à 2	Nord-Est	Le lot 5 689 899 étant le Grand lac St-François
2 à 3	Sud-Est	Le lot 5 687 326
3 à 4	Ouest	Le lot 5 689 659 étant la route 263
4 à 1	Nord-Ouest	Le lot 5 687 328
Ce lot contient une superficie totale de 4 369,8 mètres carrés.		

Lot 5 687 326

Partant du point 2, correspondant au coin Nord du lot 5 687 326, étant le point de départ de la présente description; de là, en direction Est, sur une sinueuse de 40,84 mètres jusqu'au point 5 et par la suite selon les segments, directions et distances suivants;

SEGMENT	DIRECTION	DISTANCE (mètres)
5 à 6	Sud-Ouest	177,44
6 à 3	Nord	R : 402,65 A : 56,08
3 à 2	Nord-Est	120,74

Ladite parcelle est bornée comme suit :

SEGMENT	DIRECTION	BORNANT
2 à 5	Nord	Le lot 5 689 899 étant le Grand lac St-François
5 à 6	Sud-Est	Le lot 5 687 327
6 à 3	Ouest	Le lot 5 689 659 étant la route 263
3 à 2	Nord-Ouest	Le lot 5 687 325
Ce lot contient une superficie totale de 5 662,9 mètres carrés.		

2.3. HISTORIQUE CADASTRAL

Le lot 5 687 325 du cadastre du Québec remplace le lot 8D-3 du rang 1 du cadastre du Canton de Price et est entré en vigueur le 31 août 2017, suite à la rénovation cadastrale réalisée en vertu de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* (RLRQ, c. R-3.1).

Le lot 5 687 326 du cadastre du Québec remplace le lot 8D-4 du rang 1 du cadastre du Canton de Price et est entré en vigueur le 31 août 2017, suite à la rénovation cadastrale réalisée en vertu de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* (RLRQ, c. R-3.1).

Les lots 8D-3 et 8D-4 du rang 1 du cadastre du Canton de Price subdivisent une partie du lot 8D du rang 1 du cadastre du Canton de Price et sont entrés en vigueur le 12 mai 2011.

Le lot 8D du rang 1 du cadastre du Canton de Price est entré en vigueur le 1 mai 1895, 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, titres de propriété et anciens plans de cadastre

Il n'y a pas concordance entre les limites, les mesures et la contenance du plan cadastral en vigueur avec la désignation du lot mentionnée aux titres de propriété et à l'ancien cadastre. Voici les écarts que j'ai constatés :

Limite/superficie	Cadastre du Québec	Titre de propriété #18 322 621 et ancien cadastre
Nord-Ouest	90,53	91,33
Nord-Est	Sinueuse : 40,73 + 40,84 Sinueuse totale =81,57	Sinueuse : 40,02 + 40,21 Sinueuse totale =80,23
Sud-Est	177,44	177,72
Sud-Ouest	Arc:56,08/R:402,65 Arc:51,45/R:402,65 Arc total = 107,53	<u>Titre</u> Arc:63,75/R:402,65 Arc:43,60/R:402,65 <u>Ancien cad.</u> Arc:56,15/R:402,65 (8D-4) Arc:7,60+43,60/R:402,65(8D-3) Arc total = 107,35 (titre et et ancien cad)
Superficie	4369,8 m ² + 5662,9 m ² = 10 032,7 m ²	10 152,9 m ²

Les dimensions de la présente propriété sont maintenant définies par les lots 5 687 325 et 5 628 326 du cadastre du Québec. L'article 19.2 de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (RLRQ, c. R-3.1), vient donner une force prépondérante aux données de ce lot. Donc, la description technique indiquée à l'item 2.2 ci-dessus est la vraie description de la propriété telle qu'actualisée.

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 Sud-Est (segment 5-6) :

- Il y a discordance entre la limite et la clôture. En effet, une partie de la clôture est érigée sur le lot faisant l'objet du présent certificat de localisation et une autre partie est érigée sur le lot voisin 5 687 327. Cette situation constitue une apparence d'empiètement souffert/exercé.
- Il y a discordance entre la limite et le fossé. En effet, deux petites parties du fossé sont situées sur le lot voisin 5 687 327 et la majeure partie du fossé est située sur la propriété ici concernée. Cette situation constitue une apparence d'empiètement souffert/exercé.

Concernant la limite Sud-Ouest (segments 6-3 et 3-4), il y a discordance entre la limite et la rangée d'arbres. En effet, les troncs d'arbres sont entièrement situés sur les lots 5 687 325 et 5 687 326, à l'intérieur du lot faisant l'objet du présent certificat de localisation.

Il y a discordance entre les repères d'arpentages retrouvés aux points : 2, 5, 6 et 4 et la position des coins de la propriété. Ces repères sont toutefois situés dans le bon alignement latéral.

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

2.5. 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

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

Les ouvertures des bâtiments érigés sur la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation respectent les dispositions des articles 993 à 996 du *Code civil du Québec*.

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

Les toits érigés sur la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation sont établis de manière à respecter les dispositions de l'article 983 du *Code civil du Québec*.

De plus, les toits limitrophes à la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation qui sont érigés sur les propriétés voisines 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 :

- Des câbles aériens, des poteaux et des haubans sont situés le long de limite Sud-Ouest de la propriété ici concernée.
- Un raccord de service public aérien desservant la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation surplombe le lot voisin 5 687 327.
- Un raccord de service public aérien desservant le lot voisin 5 687 327 surplombe le coin Sud de la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation.

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 fibre de bois et en maçonnerie. Celui-ci comporte également un garage attenant.

Le bâtiment accessoire est un garage d'un étage, dont le revêtement extérieur est fait en fibre de bois et en maçonnerie.

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 2012.

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 de largeur par rapport à la limite du littoral du Grand Lac St-François, 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).

5.6. 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. RÈGLEMENT DE ZONAGE

Cette propriété est située à l'intérieur de la zone Vill-9 du règlement de zonage actuellement en vigueur de la municipalité de Lambton.

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

Marges de recul minimales (mètre)	
Bâtiment principal	
Avant	7,5
Arrière	5,0
Latérale	4,0
Bâtiment accessoire	
Par rapport à une limite latérale ou arrière	1,0
Par rapport à une limite latérale ou arrière lorsqu'il y a ouverture	2,0

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

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

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 6119 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 Lévis le 22 août 2023, sous le numéro 6119 de mes minutes.

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

Kevin Nellis
Arpenteur-géomètre