



CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE BROME

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Rapport

Je, soussigné, Gilbert Breton, arpenteur-géomètre, légalement autorisé à pratiquer comme tel dans la province de Québec, par les présentes, certifie que j'ai vérifié les éléments mentionnés aux paragraphes 1 à 23 du premier alinéas de l'article 9 du Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation, à savoir :

1. Mandat

À la demande de **Monsieur Yves Bélanger et Madame Carole Robinson**, j'ai procédé le 27 octobre 2014, aux recherches et le 3 novembre 2014 au relevé terrain faisant l'objet du présent certificat.

2. Identification du bien-fonds

a) Ce certificat porte sur l'immeuble désigné comme étant le **lot 4 379 673 du cadastre officiel du Québec**, municipalité d'Eastman et circonscription foncière de Brome.

b) **Au plan de ce cadastre, ledit lot 4 379 673 du cadastre du Québec est décrit et borné comme suit:**

vers le Nord : par le lot 4 379 674;

vers l'Est : par les lots 4 379 675 (chemin de la Renaissance) et 4 380 868 (chemin de la Renaissance);

vers le Sud : par le lot 4 379 671;

vers l'Ouest : par les lots 4 379 653 et 4 379 662;

mesurant:

68,41 mètres vers le Nord;

10,91 mètres, 14,96 mètres d'arc de cercle selon un rayon de 39,03 mètres
et 41,36 mètres vers l'Est;

61,91 mètres vers le Sud;

14,56 mètres et 51,88 mètres vers l'Ouest;

contenant:

une superficie de 4 084,9 mètres carrés.

c) Le lot 4 379 673 du cadastre du Québec, a été déposé au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Brome, le 6 juillet 2011, remplaçant par la rénovation cadastrale le lot 2227 du cadastre du Canton de Bolton.

Le lot 2227 du cadastre du Canton de Bolton a été déposé au bureau de la publicité des droits de Brome le 30 juillet 2002, remplaçant une partie des lots 1371 et 1373 du cadastre du Canton de Bolton.

Les lots 1371 et 1373 du cadastre du Canton de Bolton ont été déposés au bureau de la publicité des droits de Brome le 1^{er} avril 1887.

3. Titres (droit de propriété)

Selon les recherches effectuées au bureau de la publicité des droits de Brome, Monsieur Yves Bélanger et Madame Carole Robinson sont propriétaires dudit lot en vertu d'un acte de vente publié le 7 novembre 2006, sous le numéro 13 786 515.

4. Concordance entre les titres, le cadastre et l'occupation

Il y a concordance entre les titres et le cadastre. Les éléments du lot 4 379 673 du cadastre du Québec correspondent aux limites, mesures et contenance qui apparaissent au plan cadastral de l'ancien lot 2227 du cadastre du Canton de Bolton avant sa rénovation.

Les limites établies pour les fins du présent certificat de localisation correspondent à la description apparaissant dans le titre de propriété et au plan cadastral. De plus, nous constatons que les limites, les mesures et la contenance concordent au titre de propriété publié le 7 novembre 2006, sous le numéro 13 786 515.



Les limites établies aux fins du présent certificat de localisation sont basées entre autres sur la désignation apparaissant à l'acte d'acquisition publié sous le numéro 13 786 515, les marques d'occupation, des repères d'arpentages trouvés dans le secteur, et des titres des propriétés adjacentes.

Nous constatons dans les actes antérieurs et notamment à l'acte publié sous le numéro 199315, que certaines mesures linéaires inscrites à la désignation des parties des lots 1371 et 1373 du cadastre du Canton de Bolton, diffèrent de celles apparaissant à l'actuel plan de la rénovation cadastrale du lot 4 379 673 du cadastre du Québec. Cependant, notons dans cet acte, que certaines mesures sont considérées comme approximatives et que les bornants sont clairement définis.

Par ailleurs, en ce qui concerne l'occupation, nous constatons que la surface de gravier du chemin De La Renaissance, chevauche le coin Nord-Est du lot 4 379 673 du cadastre du Québec.

D'autre part, en ce qui concerne l'occupation, nous constatons que le clou situé près du coin Nord-Est du lot 4 379 673 du cadastre du Québec, a été localisé à environ à 8,06 mètres à l'Ouest dudit coin de lot et à environ à 53 centimètres au Sud dudit de la limite latérale du lot.

5. Bâtisse (s)

Une maison de deux étages, à parement de vinyle, portant le numéro **49**, **chemin De La Renaissance, dans la municipalité d'Eastman**, ainsi qu'une remise de plastique sont actuellement érigées sur ledit lot. Il est à noter que le chemin De La Renaissance est privé.

6. Empiètement (s)

Comme en fait foi le plan ci-joint, nous constatons que la surface de gravier du chemin De La Renaissance situé à l'Est de la propriété, empiète partiellement sur une profondeur d'environ 4,50 mètres en son point maximum sur la partie Nord-Est du lot, et ce, sur environ 11 mètres le long du chemin, et que la base du chemin formant le tablier du chemin De La Renaissance situé à l'Est de la propriété, empiète partiellement d'environ 6,01 mètres en son point maximum sur la partie Nord-Est du lot, et ce, sur environ 14,70 mètres le long du chemin.

En considérant la situation de non-concordance du clou par rapport aux limites cadastrales et mentionnée ci-dessus à l'item 4, il y a apparence d'empiètement par occupation, et nous constatons qu'il pourrait y avoir un empiètement exercé ou souffert.

Nous constatons que le drain souterrain de plastique noir situé à l'Est du lot 4 379 673 du cadastre du Québec, chevauche la limite cadastrale et empiète d'environ 34 centimètres dans l'emprise du chemin De La Renaissance .

Aucun autre empiètement ne semble exercé ou souffert à l'exception des fils aériens des services publics desservant la propriété

La position de toutes constructions enfouies telles que l'empiètement des fondations, conduites et fils souterrains, conduites souterraines d'aqueduc, d'égout, électriques, champ d'épuration, fosse septique ou autres n'a pas été vérifiée.

7. Ouvertures et vues

Les ouvertures et les vues de la propriété concernée de même que celles des propriétés adjacentes pouvant affecter les droits dudit emplacement, répondent aux articles 993 à 996 du Code civil du Québec.

8. Mitoyenneté

Les murs de la maison ne sont pas mitoyens.

9. Servitude (s) publiée (s)

Une servitude réelle et perpétuelle de passage à pieds et en véhicule et de non-construction, prohibant tous genres de bâtiments, constructions, structures, plantations ou autres, pouvant empêcher le libre passage sur les rues, étant les lots 1373-1, 1373-2, 1373-3, 1373-4, 1373-5, 1371-1, 1371-2, 1371-3 et 1371-4 du cadastre du Canton de Bolton, pour se rendre au chemin public, a été accordée en faveur dudit emplacement, selon un acte publié le **8 mai 1991**, sous le **numéro 169 186**.

Cette propriété bénéficie d'une servitude perpétuelle de passage à pieds seulement, sur une partie des lots 1373 et 1282 du cadastre du Canton de Bolton dont celles-ci sont plus amplement décrites à l'acte publiée le **11 juillet 2001**, sous le **numéro 199 315**. Dans le même acte, on mentionne également une servitude réelle et perpétuelle en faveur des lots 1373-1 et 1373-2 du cadastre du canton de Bolton, pour le respect des clauses mentionnées audit acte, tel que payer sa part d'entretien et de déneigement des chemins privés, tenir son terrain propre, ne déboiser que pour des fins d'utilité, etc.



Une partie du lot 1371 du canton de Bolton, est sujette à une servitude réelle et perpétuelle étant le droit de placer, remplacer, maintenir, réparer, ajouter et exploiter sur, au-dessus et en dessous du fonds servant **des lignes de distribution d'énergie électrique** et tous autres appareils et accessoires nécessaires ou utiles à leur bon fonctionnement, en faveur d'Hydro-Québec, a été publiée le 19 juin 1981, sous le numéro 133 625. **Cette servitude n'affecte pas la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation.**

Une partie du lot 1373 du canton de Bolton, est sujette aux servitudes suivantes;

- une servitude réelle et perpétuelle étant le droit de placer, remplacer, maintenir, réparer, ajouter et exploiter sur, au-dessus et en dessous du fonds servant **des lignes de distribution d'énergie électrique** et tous autres appareils et accessoires nécessaires ou utiles à leur bon fonctionnement, en faveur d'Hydro-Québec, a été publiée le 19 juin 1981, sous le numéro 133 625. **Cette servitude n'affecte pas la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation;**

- une servitude perpétuelle de passage, étant le droit de construire, opérer et maintenir des **lignes téléphoniques**, en faveur de Bell Telephone Co. of Canada Ltd, publiée le 17 mars 1923, sous le numéro 47 559 vol.69. Il n'existe aucune mention de localisation, ni largeur de l'assiette de la servitude;

- une servitude réelle et perpétuelle étant un droit de passage et une servitude **pour les lignes électriques**, en faveur de Southern Canada Power Co. Ltd, publiée le 11 février 1950, sous le numéro 71 174. Il n'existe aucune mention de localisation, ni largeur de l'assiette de la servitude.

Aucune servitude apparente n'affecte cette propriété à l'exception des fils aériens des services publics la desservant.

10. **Expropriation et Réserve**

Il n'existe aucune expropriation ou réserve pour fin publiques (homologation) sur lesdits lots en date de ce jour.

11. Règlement municipal de zonage

a) Bâtiment principal

Selon l'actuel plan de zonage, la maison est située dans la zone d'habitation V-4.

Conformité de la position de la maison:

Par ailleurs, en ce qui concerne l'implantation de la bâtisse principale, le règlement actuel exige une marge de recul avant minimale de 10 mètres de l'emprise du **chemin De La Renaissance**, une marge de recul arrière de 10 mètres, une marge latérale minimale de 6 mètres et une somme des marges latérales minimale de 12 mètres.

Nous constatons que la maison est conforme aux règlements municipaux quant aux marges de recul exigées par rapport à l'emprise du **chemin De La Renaissance**, et aux limites de la propriété.

b) Bâtiment(s) accessoire(s) et autre(s)

Selon la réglementation actuelle, la remise est conforme aux normes d'implantation présentement en vigueur dans la zone V-4, quant à sa position par rapport à la maison et aux limites de propriété.

c) Aire de protection (zonage municipal):

Cette propriété est sujette au Règlement de Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) établi par ledit règlement municipal de zonage de la municipalité d'Eastman.

12. Lois particulières

a) Protection du territoire agricole

Cette propriété n'est pas incluse dans le territoire protégé pour fin agricole en vertu de la Loi sur la Protection du Territoire Agricole (L.R.Q., c. P-41.1).

b) Loi sur les biens culturels

Cette propriété n'est pas classée comme bien culturel et le bien-fonds ne fait pas partie de l'aire de protection d'un bien classé en vertu de la Loi sur les Biens Culturels (L.R.Q., c. B-4 a. 11).

c) Régie du logement

Cette propriété ne constitue pas un ensemble immobilier au sens de la Loi sur la Régie du Logement (L.R.Q., c. R-8.1 a. 45 à 46).

d) Loi sur l'aéronautique

Cette propriété n'est pas située 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).

e) Protection des plaines d'inondation et développement durable des ressources en eau

Cette propriété n'est pas située dans une zone 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 plaines d'inondation et au développement durable des ressources en eau signée en 1976 et ses modifications subséquentes.

f) Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables

Selon des informations recueillies auprès du service d'urbanisme de la **municipalité d'Eastman**, nous constatons en ce 12 novembre 2014, qu'il n'y a pas de cours d'eau qui a été répertorié sur cet emplacement et aucun cours d'eau n'apparaît sur les cartes et dans les systèmes d'informations municipales, concernant cet emplacement.

De plus, lors de notre visite au service d'urbanisme de la **municipalité d'Eastman**, le 12 novembre 2014, et de notre rencontre avec monsieur Simon Provençal, inspecteur municipal, nous avons consulté le plan identifiant les cours d'eau du secteur.

Cependant, lors de notre relevé terrain, nous avons constaté l'existence d'un fossé ou lit d'écoulement situé dans la partie Sud de la propriété, et situé entre l'embouchure d'un drain de plastique et la limite Ouest du lot. Lors de nos

mesurages effectués le 3 novembre 2014, nous avons constaté qu’il y avait un peu d’eau à la sortie du drain de plastique noir, et à certains autres endroits le long de ce fossé.

Monsieur Yves Bélanger, propriétaire de l’emplacement, nous a mentionné que lors de pluie ou au printemps, il y avait un écoulement d’eau dans le fossé ou lit d’écoulement.

Par conséquent, en considérant les faits ci-dessus mentionnés, le fossé ou lit d’écoulement pourrait être un cour d’eau potentiel et faire l’objet d’une bande de protection riveraine de 10 mètres de chaque côté, comme en fait foi le plan ci-joint.

Donc, le propriétaire du lot 4 379 673 du cadastre du Québec, pourrait si nécessaire, faire appel à un expert des cours d’eau, tel un botaniste, un biologiste ou un aménagiste en environnement, ou l’inspecteur municipal, pour statuer si le fossé ou le lit d’écoulement constitue un cours d’eau.

De plus, selon Simon Provencal, inspecteur municipal, une inspection et une analyse du fossé ou lit d’écoulement serait nécessaire avant l’émission d’un permis de construction.

Il serait opportun de mentionner qu’un expert tel un botaniste, un biologiste, un spécialiste en environnement ou un aménagiste en environnement, et l’inspecteur municipal peuvent établir par l’analyse de la végétation terrestre et aquatique, l’étude sur les bassins hydrographiques, l’études de cartes, de documents et autres techniques particulières, l’existence ou non d’un cours d’eau. Une étude plus approfondie pourrait être effectuée ultérieurement.

g) Zone à risque

Cette propriété n’est pas située à l’intérieur d’une zone d’inondation et d’une zone à risque établie par ledit règlement municipal de zonage. Cependant, en ce qui concerne la question de la bande de protection riveraine mentionnée ci-dessus à l’item 12f, une étude plus approfondie pourrait être effectuée par des spécialistes en environnement pour statuer sur la nature exacte dudit lit d’écoulement.

13. Bornage

Une partie des lots 1371 et 1373 du cadastre du canton de Bolton, sont sujettes à un procès-verbal de bornage, publié le 2 juillet 1981, sous le numéro 133 673. Ce procès-verbal de bornage n'affecte pas la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation.

14. Système de mesure

Toutes les dimensions dans le présent rapport sont en mètres (SI).

Le tout tel que montré sur le plan ci-joint préparé par l'arpenteur-géomètre soussigné, le 19 novembre 2014, et portant le numéro 8662 de ses minutes.

Ce rapport et ledit plan l'accompagnant sont parties intégrantes du présent certificat de localisation.

Ce certificat de localisation a été préparé pour des fins de vente et de financement et il ne devra pas être utilisé pour d'autres buts sans l'autorisation écrite du soussigné.

Signé à Sherbrooke, le 19 novembre 2014.


Gilbert Breton
arpenteur-géomètre

Dossier: 2866214
minute: 8662

COPIE CONFORME À L'ORIGINAL


Date: 19 nov 2014
Gilbert Breton, A-G

Dossier: 2866214
Minute: 8662

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Lot(s) : 4 379 673
Cadastre: *DU QUÉBEC*
Circonscription foncière: *BROME*
Municipalité: *EASTMAN*

Requérant: *MONSIEUR YVES BÉLANGER &
MADAME CAROLE ROBINSON*



Gilbert Breton
Arpenteur-Géomètre

• Certificat de localisation • Cadastre • Piquetage
• Implantation • Bornage

850, rue Galt Est
Sherbrooke (Québec)
J1G 1Y5

Tél. : 819 820-8989
Fax : 819 820-8143