

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT JUDICIAIRE DE RICHELIEU

CERTIFICAT DE LOCALISATION
Rapport

Je, soussigné, François Bilodeau, arpenteur-géomètre, légalement autorisé à pratiquer comme tel dans la province de Québec, par les présentes certifie que :

1. OPÉRATIONS D'ARPENTAGE

À la demande de Guy Achard, j'ai effectué, le 27 septembre 2024, les opérations d'arpentage nécessaires afin de contrôler l'occupation et vérifier les limites de l'immeuble situé au 2830, chemin de la Baronne, en la municipalité de la Ville de Varennes.

2. TITRE DE PROPRIÉTÉ

Les recherches au bureau de la publicité des droits en rapport avec cet immeuble ont été effectuées le 30 septembre 2024.

À l'index aux immeubles, Guy Achard est mentionné comme étant propriétaire de cet immeuble pour l'avoir acquis comme suit :

- de la Ville de Varennes, aux termes d'un acte de vente reçu devant M^e Jean-François Bousquet, notaire, et inscrit au registre foncier le 7 avril 2014, sous le numéro 20 656 305 ; et
- d'Hélène Savaria, aux termes d'un acte de vente reçu devant M^e Jean-François Bousquet, notaire, et inscrit au registre foncier le 21 juillet 2011, sous le numéro 18 336 527.

3. DESCRIPTION ACTUALISÉE DU BIEN-FONDS

L'immeuble est connu et désigné comme étant les lots 6 006 960 et 6 224 512 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Verchères, et se décrit comme suit :

Lot 6 006 960 :

Borné vers :

le Nord-Est (G-K) par le lot	6 224 512
le Sud (K-J) par le lot	6 003 800
le Sud-Ouest (J-H) par le lot	6 003 800
le Nord-Ouest (H-G) par le lot	6 224 512

Mesurant :

dans sa ligne Nord-Est (G-K) :	35,55 mètres
dans sa ligne Sud (K-J) :	14,69 mètres
dans sa ligne Sud-Ouest (J-H) :	23,87 mètres
dans sa ligne Nord-Ouest (H-G) :	9,44 mètres

Contenant en superficie 283,8 mètres carrés.

Lot 6 224 512 :

Borné vers :

le Nord (A-B) par le lot	6 224 511
le Nord-Est (B-C) par le lot	6 224 511
le Nord (C-D) par le lot	6 224 511
l'Est (D-E-F) par le lot	6 224 819 (chemin de la Baronne)
le Sud-Ouest (J-G) par les lots	6 003 800 et 6 006 960
le Sud-Est (G-H) par le lot	6 006 960
le Sud-Ouest (H-I) par le lot	6 003 801
le Nord-Ouest (I-A) par le lot	6 224 511

Mesurant :

dans sa ligne Nord (A-B) :	5,60 mètres
dans sa ligne Nord-Est (B-C) :	29,39 mètres
dans sa ligne Nord (C-D) :	10,57 mètres
dans sa ligne Est (D-E) :	24,53 mètres
dans sa ligne Est (E-F) :	14,33 mètres
dans sa ligne Sud-Ouest (F-G) :	57,53 mètres
dans sa ligne Sud-Est (G-H) :	9,44 mètres
dans sa ligne Sud-Ouest (H-I) :	6,73 mètres
dans sa ligne Nord-Ouest (I-A) :	36,29 mètres

Contenant en superficie 1 736,1 mètres carrés.

4. HISTORIQUE CADASTRAL

L'immeuble ci-haut désigné a été immatriculé au cadastre officiel du Québec comme étant le lot 6 006 960 mis en vigueur au bureau de la publicité des droits le 29 novembre 2018 et corrigé le 27 mars 2019, et le lot 6 224 512 mis en vigueur au bureau de la publicité des droits le 16 juillet 2021. Le lot 6 006 960 remplace un territoire sans désignation cadastrale, et le lot 6 224 512 remplace une partie du lot 139-1 du cadastre de la paroisse de Varennes.

Le lot 139-1 a été immatriculé au cadastre de la paroisse de Varennes et mis en vigueur au bureau de la publicité des droits le 5 avril 1979. Le lot 139-1 subdivise une partie du lot 139.

Le lot 139 du cadastre originaire de la paroisse de Varennes a été mis en vigueur le 25 novembre 1878 puis corrigé le 30 mars 1979.

5. CONCORDANCE ENTRE LES TITRES, L'OCCUPATION ET LE CADASTRE

Il y a concordance entre les titres, le cadastre et les limites de propriété reconstituées pour les fins du présent certificat de localisation.

Selon l'occupation constatée, une clôture est située à l'extérieur de la limite Nord-Est (B-C), une clôture ne correspond pas à la limite Nord (C-D), une première clôture est située à l'intérieur de la limite Sud-Ouest (F-K) et une deuxième clôture est située à l'extérieur de la limite Sud-Ouest (F-K), une première clôture est située à l'intérieur de la limite Sud (K-J) et une deuxième clôture est située à l'extérieur de la limite Sud (K-J), une première clôture ne correspond pas à la limite Sud-Ouest (J-H) et une deuxième clôture est située à l'extérieur de la limite Sud-Ouest (J-H-I), et une clôture est située à l'intérieur de la limite Nord-Ouest (I-A) de cet emplacement, le tout tel qu'indiqué au plan ci-annexé.

6. BORNAGE

Aucune limite de cet emplacement n'a fait l'objet d'un procès-verbal d'abornement publié au registre foncier.

7. DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS, DES DÉPENDANCES ET LEUR LOCALISATION

Une maison de 1 étage mansardé recouverte de tôle, un garage de 1 étage recouvert de tôle et une remise de 1 étage recouverte de tôle sont érigés à l'intérieur des limites de l'immeuble.

Les dimensions des bâtiments et leurs rattachements aux limites de propriété de l'immeuble sont mesurés à partir du parement extérieur, tels que montrés au plan ci-joint.

8. CHARGES, SERVITUDES ET AUTRES CONSTATATIONS

8.1 OUVERTURES ET VUES SUR LES PROPRIÉTÉS VOISINES

Les constructions érigées sur la propriété présentement décrite sont conformes à l'article 993 du Code civil du Québec.

8.2 OUVERTURES ET VUES DES PROPRIÉTÉS VOISINES

Les constructions érigées sur les propriétés voisines sont conformes à l'article 993 du Code civil du Québec.

8.3 MUR MITOYEN

Il n'y a aucun mur mitoyen.

8.4 EMPIÈTEMENT

Une partie du pavage de la propriété voisine (lot 6 224 511) empiète sur la propriété à l'étude (lot 6 224 512).

Une partie du conteneur de la propriété voisine (lot 6 224 511) empiète sur la propriété à l'étude (lot 6 224 512).

Les marques d'occupations dont la position par rapport aux limites de propriété a été décrite au paragraphe 5 constituent des empiètements apparents par occupation selon l'appartenance de celles-ci.

8.5 SERVITUDES PUBLIÉES ET DROITS RÉELS

Une servitude en faveur d'Hydro-Québec, sur le lot originaire 139, sans assiette précise, est inscrite sous le numéro 71 810 et pourrait affecter cet immeuble.

Une servitude en faveur de Bell Canada, sur le lot originaire 139, sans assiette précise, est inscrite sous le numéro 73 905 et pourrait affecter cet immeuble.

8.6 CHARGES, SERVITUDES APPARENTES ET AUTRES CONSTATATIONS

Servitude apparente de tolérance d'empiètement concernant une partie du pavage de la propriété voisine (lot 6 224 511) qui empiète sur la propriété à l'étude (lot 6 224 512).

Servitude apparente de tolérance d'empiètement concernant une partie du conteneur de la propriété voisine (lot 6 224 511) qui empiète sur la propriété à l'étude (lot 6 224 512).

Servitude d'utilités publiques apparente concernant des fils aériens situés à l'intérieur de la limite Sud-Ouest de cet emplacement.

9. CONDITION ACTUELLE DE L'IMMEUBLE EN RAPPORT AVEC LES LOIS ET LES RÈGLEMENTS QUI PEUVENT L'AFFECTER

9.1 LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES

Cet immeuble n'est pas situé à l'intérieur de la zone agricole permanente, selon le plan approuvé par décret du gouvernement en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c.P-41.1).

9.2 LOI SUR LE PATRIMOINE CULTUREL

Cet immeuble n'est pas reconnu comme étant un bien patrimonial classé et n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une aire de protection ou d'un arrondissement patrimonial publié au registre foncier en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, P-9.002) ou en vertu d'une disposition similaire apparaissant au règlement municipal de zonage.

9.3 ENSEMBLE IMMOBILIER

Cet immeuble ne semble présenter aucun élément d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (RLRQ, c, T-15.01).

9.4 LOI SUR L'AÉRONAUTIQUE

Cet immeuble 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.

9.5 AVIS D'EXPROPRIATION, RÉSERVES POUR FINS PUBLIQUES ET DROIT DE PRÉEMPTION

Aucun avis d'expropriation et aucune réserve pour fins publiques au sens de la *Loi sur l'expropriation* (RLRQ, c.E-24) ne sont actuellement inscrits au registre foncier concernant cet immeuble.

Aucun avis d'assujettissement à un droit de préemption au sens de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation* (2022, projet loi no. 37) n'est actuellement inscrit au registre foncier concernant cet immeuble.

9.6 RÈGLEMENTS MUNICIPAUX

9.6.1 ZONAGE

Cet immeuble est situé à l'intérieur de la zone C-458 selon le plan de zonage de la municipalité de la Ville de Varennes.

9.6.2 CONFORMITÉ DES CONSTRUCTIONS ET DÉPENDANCES PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIÉTÉ

La maison, la remise et le climatiseur sont conformes au règlement de zonage en vigueur en ce qui concerne leur position à l'intérieur des limites du terrain.

Le garage n'est pas conforme au règlement de zonage en vigueur puisqu'il n'est pas autorisé en cours avant.

9.7 ZONES INONDABLES ET RIVE

Cet immeuble n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone inondable établie en vertu du *Règlement concernant la mise en œuvre provisoire des modifications apportées par le chapitre 7 des lois de 2021 en matière de gestion des risques liés aux inondations* (Décret 1596-2021, en vigueur depuis le 1er mars 2022).

Cet immeuble n'est pas situé, en tout ou 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).

9.8 ZONE DE PROTECTION MUNICIPALE

Cet immeuble n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone de protection, d'une rive, d'une zone inondable ou d'une zone à risque établie par le règlement municipal de zonage.

10. SYSTÈME DE MESURE

Les mesures dans ce rapport et sur le plan ci-joint sont en mètres (système international).

11. UTILISATION DES DOCUMENTS

Le présent rapport ainsi que le plan qui l'accompagne font parties intégrantes du certificat de localisation et expriment l'opinion de l'arpenteur-géomètre soussigné concernant la situation et la condition actuelle du bien-fonds en rapport aux titres, au cadastre ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter. Préparés pour fins de vente et/ou hypothèque, toute autre utilisation ou invocation devra faire l'objet d'une autorisation écrite du soussigné.

Ce document ne doit pas servir à déterminer les limites de propriété.

12. CERTIFICAT

Je certifie que le présent rapport et le plan qui l'accompagne 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 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.

Signé à Longueuil, le 7 octobre 2024.

Dossier : 61362
Minute : 34765

François Bilodeau, a.-g.

Copie conforme à l'original
Émise le

arpenteur(e)-géomètre