

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT JUDICIAIRE DE MÉGANTIC

CERTIFICAT DE LOCALISATION

LOT: 6 437 420
CADASTRE : du Québec
CIRC. FONCIÈRE : Frontenac
MRC : Le Granit

ADRESSE : 5350, Boulevard des Vétérans
MUNICIPALITÉ : Ville de Lac-Mégantic

PROPRIÉTAIRE : 9431-2527 Québec inc.

RAPPORT

1. MANDAT

Le 4 juillet 2022, à la demande de Pierre-Luc Morin, j'ai effectué certaines opérations d'arpentage et de localisation sur la propriété située au numéro civique 5350, Boulevard des Vétérans, en la Ville de Lac-Mégantic.

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 relevé terrain, les recherches au bureau de la publicité des droits, 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 1^{er} 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 des droits en rapport avec la propriété a été effectuée le 5 juillet 2022.



Dossier : LM11203-2
Minute : 5637
Date : 22 juillet 2022
Plan : 11203LOC

2. DROIT DE PROPRIÉTÉ

2.1 TITRES DE PROPRIÉTÉ

9431-2527 Québec inc. est propriétaire de cette propriété pour l'avoir acquise en vertu de l'acte suivant :

- Vente de La Ville de Lac-Mégantic en faveur de 9431-2527 Québec inc., reçue devant Me Philippe Bellefeuille, notaire, publiée le 19 mars 2021, sous le numéro .

2.2 DESCRIPTION ACTUALISÉE DE LA PROPRIÉTÉ

Cette propriété, étant le lot 6 437 420 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Frontenac, se décrit comme suit:

Lot 6 437 420

Partant du point 1, correspondant au coin Sud-Ouest du lot 6 434 420, étant le point de départ de la présente description; de là, en direction Sud-Est, sur une distance de 31,64 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	51,10
3 à 4	Nord-Ouest	31,64
4 à 1	Nord-Est	51,10

Ladite parcelle est bornée comme suit :

SEGMENT	DIRECTION	BORNANT
1 à 2	Nord-Est	Le lot 6 371 704 étant une ruelle
2 à 3	Sud-Est	Le lot 6 371 702
3 à 4	Sud-Ouest	Le lot 5 771 590 étant le Boulevard des Vétérans
4 à 1	Nord-Ouest	Le lot 6 437 419

Contenant une superficie totale de 1 616,9 mètres carrés.

2.3 HISTORIQUE CADASTRAL

Date	Anciens lots	Lot (s) créé (s)	Opération
18-05-2021	6 371 703	6 437 420	Remplacement

27-05-2020	5 887 843 et 5 788 746	6 371 703	Remplacement
22-06-2016	Une partie des lots 5 788 747 et 5 788 749	5 887 743	Remplacement
05-11-2015	Une partie du lot 3 108 159	5 788 746	Remplacement
05-11-2015	Une partie des lots 3 108 061, 3 108 157, 3 108 158 et 3 108 159	5 788 747	Remplacement
05-11-2015	Une partie des lots 3 108 059, 3 108 061, 3 108 062, 3 108 157, 3 108 160, 3 108 161, 3 108 171, 3 108 173, 3 108 174, 3 109 346, 3 109 396, 3 109 397 et 3 617 111	5 788 749	Remplacement
08-12-2005	Le lot 1856 et 1857 du Village de Mégantic	3 108 158	Rénovation cadastrale
	Les lots 1858 1859 et 1860 du Village de Mégantic	3 108 159	Rénovation cadastrale
	Une partie du lot 1854 du Village de Mégantic	3 108 059 et 3 108 062	Rénovation cadastrale
	Une partie du lot 1855 du Village de Mégantic	3 108 061 et 3 108 157	Rénovation cadastrale
	Le lot 1881-1 du Village de Mégantic	3 108 160	Rénovation cadastrale
	Une partie du lot 1881 du Village de Mégantic	3 108 161	Rénovation cadastrale

08-12-2005	Une partie du lot 2660 du Village de Mégantic	3 108 171	Rénovation cadastrale
	Une partie des lots 1879 et 1880 du Village de Mégantic	3 108 173	Rénovation cadastrale
	Une partie du lot 1880 du Village de Mégantic	3 108 174	Rénovation cadastrale
	Les lots 2430, 2431 et une partie du lot 2438 du Village de Mégantic	3 109 346	Rénovation cadastrale
	Les lots 1863-1, 1889-1 et une partie du lot 2428 du Village de Mégantic	3 109 396	Rénovation cadastrale
	Une partie du lot 2428 du Village de Mégantic	3 109 397	Rénovation cadastrale
	Une partie du lot 1854 du Village de Mégantic	3 617	Rénovation cadastrale
	07-10-2003	Une partie des lots 1879 et 1880 du Village de Mégantic	2660
06-09-1951	1881 du Village de Mégantic	1881-1 du Village de Mégantic	Subdivision
18-01-1971	1863 et 1889 du Village de Mégantic	1863-1 et 1889-1 du Village de Mégantic	Subdivisons
03-11-1966	N/A	2428, 2430 et 2431 du Village de Mégantic	Ajout au cadastre du Village de Mégantic
05-10-1891	N/A	Les lots 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1860, 1863, 1879, 1880, 1881 et 1889 du	Lots originaires

		Village de Mégantic	
--	--	------------------------	--

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

Mon opinion sur les limites établies pour les fins du présent certificat de localisation est basée sur les titres de propriété, les plans de cadastre et l'occupation.

Concordance cadastre

Le lot 6 437 420 du cadastre du Québec est issu d'un remplacement cadastral d'un lot du cadastre du Québec, la concordance avec l'ancien cadastre est donc sans objet.

Concordance titre

J'ai constaté qu'il y a concordance entre les titres de propriété et le nouveau lot 6 437 420 du cadastre du Québec.

Concordance occupation

En référence à l'occupation, j'ai constaté qu'il n'existe aucune différence avec les limites de propriété telles que définies par le cadastre et les titres de propriété, à l'exception de la position de la rangée d'arbres située le long de la limite Sud-Est qui n'est pas exactement sur la limite de la propriété;

Le tout, tel qu'indiqué sur le plan ci-joint.

2.5 EMPIÉTEMENTS

Je n'ai trouvé aucun empiètement et de plus, le bâtiment est entièrement situé à l'intérieur du périmètre de la propriété décrite plus haut.

2.6 BORNAGE

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

3. DROITS RÉCIPROQUES ET MITOYENNETÉS

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

4. DROITS ACCESSOIRES AU DROIT DE PROPRIÉTÉ ET LIMITATIONS À L'EXERCICE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

4.1 SERVITUDES PUBLIÉES

4.1.1 SERVITUDES ACTIVES (FONDS DOMINANT)

Lors de mes recherches, j'ai constaté que cette propriété ne bénéficie d'aucune servitude.

4.1.2 SERVITUDES PASSIVES (FONDS SERVANT)

Lors de mes recherches, j'ai constaté que cette propriété n'est affectée d'aucune servitude.

4.2 SERVITUDES APPARENTES

J'ai constaté que l'emplacement des bacs (déchets, recyclage et composte) sont situés de part et d'autre des lots 6 437 419 et 6 437 420 et ce, sans qu'aucune servitude ne soit publiée à cet effet. Je n'ai trouvé aucune autre servitude apparente au bénéfice ou contre la propriété.

4.3 OUVERTURES, VUES ET ÉGOUTTEMENT DES TOITS

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

5. CONSTRUCTIONS

5.1 DESCRIPTION DES STRUCTURES, BÂTIMENTS ET DÉPENDANCES

En apparence, le bâtiment principal est un immeuble d'habitation de 3 étages, dont le revêtement extérieur est fait en briques et matériaux métalliques.

Le bâtiment accessoire est une remise d'un étage, dont le revêtement extérieur est fait en vinyle et matériaux métallique.

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.

5.2 ÉTAT DES CONSTRUCTIONS

Le bâtiment principal a été construit en 2021.

En apparence, le bâtiment est complété et ne fait l'objet d'aucuns travaux de rénovation extérieure.

5.3 GESTION DES EAUX USÉES ET ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Cette propriété est desservie par les réseaux d'aqueduc et d'égout de la municipalité.

6. LIMITATION D'ORDRE PUBLIC

6.1 LOI SUR HYDRO-QUÉBEC

Cette propriété pourrait être sujette aux droits potentiels d'Hydro-Québec d'occuper une partie de celle-ci 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 Régie de l'énergie.

6.2 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. (RLRQ, c. E-24).

6.3 LOI SUR LE PATRIMOINE CULTUREL

Je n'ai trouvé 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 (RLRQ, c. P-9.002).

6.4 LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES

Cette propriété n'est pas située dans la zone agricole (RLRQ, c. P-41.1).

6.5 CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

6.5.1 RIVE

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

6.5.2 ZONE INONDABLE

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

6.5.3 AUTRES CONSTATATIONS

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

6.6 ZONE AÉROPORTUAIRE

Cette propriété objet du présent certificat de localisation n'est pas située, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone aéroportuaire (LRC, c. A-2).

6.7 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).

7. RÈGLEMENTS D'URBANISME

Cette propriété est située à l'intérieur de la zone M-322 du règlement de zonage actuellement en vigueur de la Ville de Lac-Mégantic.

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

Marges de recul minimales (mètre)	
Bâtiment principal	
Avant	2,0
Arrière	3,0
Latérale	1,0
Bâtiment accessoire	
Par rapport à une limite latérale ou arrière	1,0
Lorsqu'il y a ouverture	1,5

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

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

Selon l'article 5.2, tableau 17 du Règlement de zonage, la distance minimale des remises doit être de 1,0 mètres des lignes latérales et arrière du lot et de 1,5 mètres lorsqu'il y a une ouverture. En ce sens, la remise respecte la réglementation.

L'immeuble est inclus dans un PIIA (Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale) et est donc soumis à certaines restrictions et contraintes notamment pour les interventions architecturales qui peuvent y être faites.

Cette propriété n'est pas inscrite dans un périmètre ou un arrondissement historique à l'égard du règlement municipal de zonage.

8. GÉNÉRALITÉS

8.1 INSTALLATIONS ENFOUIES

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

8.2 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 5637 de mes minutes.

REMARQUES :

Ce 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 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 22 juillet 2022, sous le numéro 5637 de mes minutes.

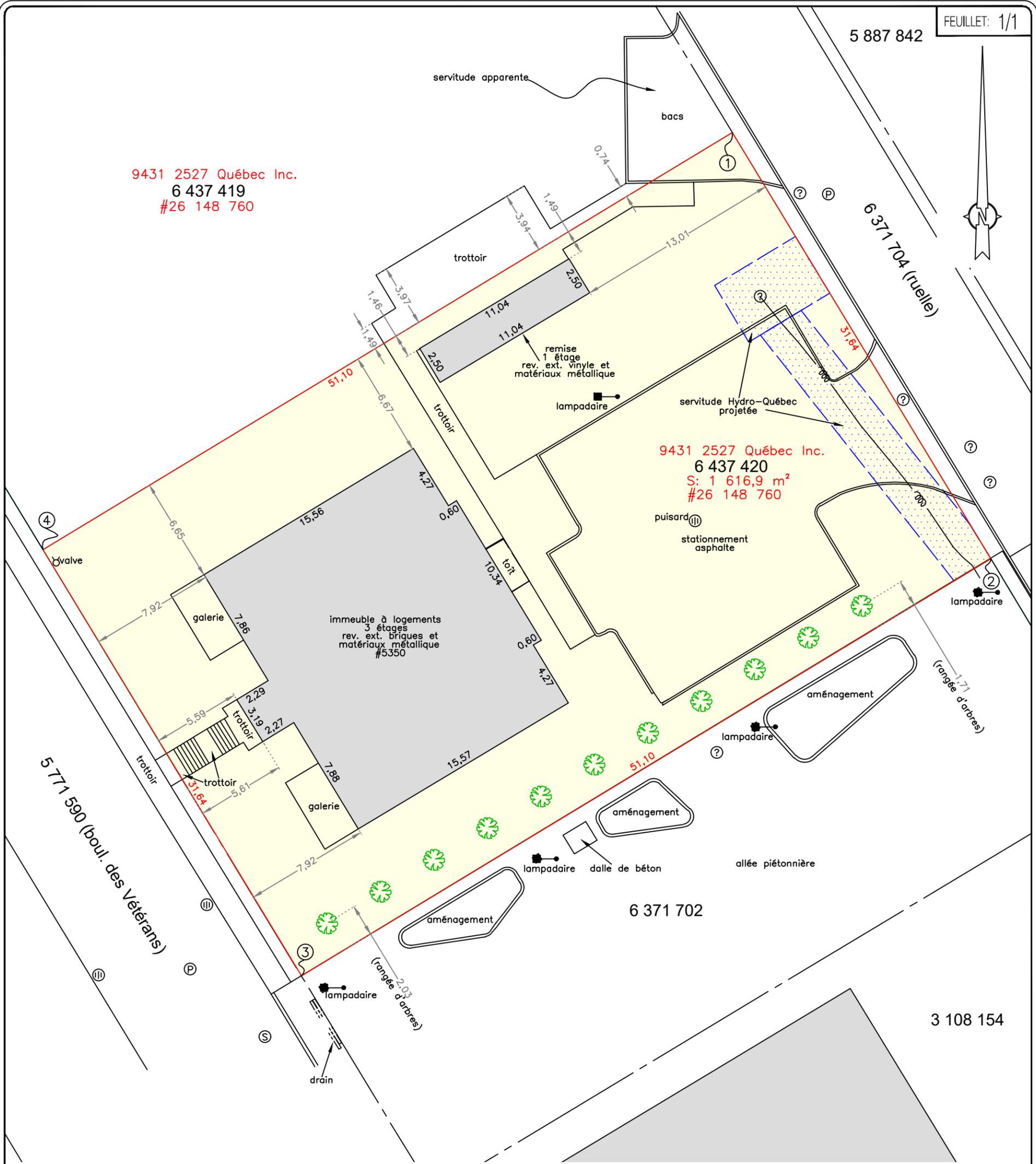
ecce terra arpenteurs-géomètres sencl

Dominique Jean
Arpenteur-géomètre

9431 2527 Québec Inc.
6 437 419
#26 148 760

9431 2527 Québec Inc.
6 437 420
S: 1 616,9 m²
#26 148 760

immeuble à logements
3 étages
rev. ext. briques et
matériaux métallique
#5350



NOTE(S):

- Le rapport et le plan qui l'accompagne font partie intégrante du présent certificat de localisation. Celui-ci a été préparé aux fins d'une transaction immobilière, d'un financement et/ou pour se rendre conforme à la réglementation municipale. 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 ont été calculées et illustrées que pour permettre l'expression d'une opinion quant à l'application des lois et règlements pouvant affecter cette propriété. Elles ne doivent pas être interprétées comme fixant les limites définitives de la propriété.
- Les dimensions des constructions ainsi que les distances des constructions par rapport aux limites de la propriété ont été prises à partir du revêtement extérieur de celles-ci.
- Les recherches au bureau de la publicité des droits ont été réalisées le : 5 juillet 2022
- Les relevés sur le terrain ont été réalisés le : 4 juillet 2022
- Les dimensions indiquées sur ce plan sont en mètres, système international (SI).
- 1 mètre = 3.2808 pieds

PROPRIÉTAIRE(S): 9431-2527 Québec Inc.



ecce terra
arpenteurs-géomètres sencri
www.ecceterra.com

PLAN ANNEXÉ AU
CERTIFICAT DE LOCALISATION

LOT(S): 6 437 420

CADASTRE: DU QUÉBEC

MUNICIPALITÉ: VILLE DE LAC-MÉGANTIC

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: FRONTENAC

DESSIN: 11203LOC.dwg

DOSSIER: 20-11203

ÉCHELLE: 1:250

dessiné par:
P.J.

Signé numériquement à LAC-MÉGANTIC
le 22 JUILLET 2022

DOMINIQUE JEAN arpenteur-géomètre
Matricule: 2351

Membre de l'Ordre
des Arpenteurs-Géomètres du Québec

MANDAT: 20-11203-2 MINUTE: 5637

LÉGENDE

- Ⓢ Regard sanitaire
- Ⓠ Regard
- Lampadaire simple
- ≡≡≡ Drain
- Ⓟ Regard pluvial
- Ⓢ Valve d'aqueduc
- 🌳 Arbre feuillu
- Ⓢ Puitsard
- Ⓢ— Ligne d'utilité publique