

CERTIFICAT DE LOCALISATION

LOT(S) : 112 Rang 3

CADASTRE : Canton d'Estcourt

MUNICIPALITÉ : Ville de Pohénégamook
472, rue Principale

**CIRCONSCRIPTION
FONCIÈRE :** Témiscouata

MINUTE : 352 (Élise Rousseau-Bérubé, a.-g.)



CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE TÉMISCOUATA

CERTIFICAT DE LOCALISATION RAPPORT

Je soussignée, Élise Rousseau-Bérubé, arpenteure-géomètre, certifie que le 24 août 2017, à la demande de monsieur Dany Potvin, j'ai complété le levé des lieux nécessaire à l'émission du certificat de localisation pour la propriété située au numéro civique 472, rue Principale, ville de Pohénégamook, connue et désignée comme étant le lot 112 Rang 3 du cadastre du canton d'Estcourt, circonscription foncière de Témiscouata.

J'ai donc 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 et j'ai constaté les faits suivants.

1. IDENTIFICATION DU BIEN-FONDS

1.1. Titre de propriété

Selon les recherches effectuées au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Témiscouata, le 1^{er} septembre 2017, cet immeuble est la propriété de *Lionel Charest & fils inc.* pour l'avoir acquis de monsieur Lionel Charest aux termes d'un acte de vente publié au susdit bureau de la publicité des droits, le 9 février 1981 sous le numéro 240 832. Dans le susdit acte, l'immeuble est désigné comme étant le lot 36-4 Rang 3 et une partie des lots 36-2, 36-3 et 37 Rang 3 du cadastre du canton d'Estcourt.

1.2. Historique cadastral et correspondance

Le lot 112 Rang 3 du cadastre du canton d'Estcourt est entré en vigueur au susdit bureau de la publicité des droits, le 16 février 1988 et a remplacé le lot 36-4 Rang 3 et une partie des lots 36-2, 36-3 et 37 Rang 3.

Le cadastre du canton d'Estcourt a été déposé aux archives du ministère des Ressources naturelles du Québec le 1^{er} mai 1913, créant entre autres les lots originaires 36-2, 36-3 et 36-4 et 37 Rang 3, et est entré en

vigueur le 15 juin 1916 par proclamation en date du 30 mai 1916.

1.3. Description de l'emplacement

Lot 112 Rang 3

De figure irrégulière, borné successivement :

Vers le Nord-Est et le Nord-Ouest par le lot 110-2 ;
 vers le Nord-Est par le lot 37-59 ;
 vers le Sud-Est par le lot 37-63 ;
 vers le Sud-Ouest et le Sud-Est par le lot 37-64 ;
 vers le Sud-Ouest par le lot 127 (rue Principale) ;
 vers le Nord-Ouest par les lots 115 et 114 ;
 vers le Nord-Est par le lot 114 ;
 vers le Nord-Ouest par les lots 114, 113 et 111 ;

Mesurant successivement :

15,24 mètres au Nord-Est ;
 10,77 mètres au Nord-Ouest ;
 15,24 mètres au Nord-Est ;
 26,09 mètres au Sud-Est ;
 15,24 mètres au Sud-Ouest ;
 45,72 mètres au Sud-Est ;
 19,81 mètres au Sud-Ouest ;
 31,17 mètres au Nord-Ouest ;
 4,57 mètres au Nord-Est ;
 30,48 mètres au Nord-Ouest ;

Contenant en superficie : 1 500,0 mètres carrés

2. CONCORDANCE ET LOCALISATION

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

Il y a discordance entre le cadastre et les documents d'arpentage recueillis concernant la position de la limite Nord-Est adjacente au lot 114. Cela semble dû au fait que l'occupation faite sur le long des limites latérales des lots 113, 114 et 115 ne correspond pas aux dimensions données par le cadastre. Puisque cette limite est incertaine, je suggère qu'elle fasse l'objet d'un bornage et/ou d'une correction cadastrale.

Pour les autres mesures et à l'exception de ce qui est mentionné au paragraphe 2.2, il y a concordance entre l'occupation relevée et les mesures qui sont indiquées dans le titre et au cadastre pour cet emplacement.

Au Nord-Est, le long de la limite adjacente au lot 37-59, la clôture de bois est située à l'extérieur de la limite de propriété.

Au Sud-Est, le long de la limite adjacente au lot 37-64, la bordure d'asphalte est située en partie à l'extérieur et en partie à l'intérieur de la limite de propriété alors que la bordure de béton est située à l'intérieur de ladite limite.

Le coin Nord, correspondant au coin Ouest du lot 37-59, est identifié par un repère officiel d'arpentage.

Aucune des lignes formant le périmètre de cette propriété n'est une ligne bornée, c'est-à-dire, fixée d'une manière irrévocable par un procès-verbal de bornage dûment publié.

Nous avons tout de même retrouvé un procès-verbal de bornage non-publié, fait par Stanislas Grand'Maison le 10 décembre 1955, et conservé sous le numéro 126 de ses minutes. Il concerne la limite Nord-Ouest adjacente au lot 115.

2.2. Empiètements et surplombs

L'échangeur thermique situé sur le mur Nord-Ouest du bâtiment commercial ici concerné empiète sur le lot voisin 115.

La corniche du toit de la remise située sur le voisin 111 surplombe le lot 112 ici concerné.

Les corniches du toit du garage situé sur le lot 112 ici concerné surplombent les lots 37-59 et 37-63.

À l'exception de la bordure d'asphalte au Sud-Est, dont l'appartenance reste à déterminer et qui pourrait causer un empiètement, il n'y a aucun autre empiètement exercé ou subi, ni aucune limite en litige.

2.3. Description des constructions et localisation

Nous avons localisé sur cet emplacement un bâtiment commercial de deux étages dont le revêtement des murs extérieurs est de planches à clin, un garage d'un étage au revêtement d'acier et un garage (atelier mécanique) d'un étage en blocs de béton.

À l'exception des surplombs des corniches du garage, ces constructions sont situées entièrement à l'intérieur du périmètre du terrain. Leur position, leur forme et leurs dimensions sont montrées sur le plan accompagnant le présent rapport.

3. LOIS ET RÈGLEMENTS

3.1. Règlement municipal de zonage

L'immeuble est situé à l'intérieur de la zone M-59 où le caractère dominant de la désignation est mixte au sens du règlement de zonage.

Le bâtiment principal ne respecte pas les marge avant minimale de 9 mètres, latérale Nord-Ouest de 3 mètres et la somme des marge latérales de 6 mètres exigées au règlement municipal de zonage actuellement en vigueur. Par contre, l'année apparente de la construction du bâtiment est estimée à 1953, alors que le premier règlement de zonage a été adopté en 1981 dans cette municipalité. Les autres marges sont conformes au règlement actuellement en vigueur.

Le garage ne respecte pas les marges arrières et latérales de 0,30 mètre exigées au règlement actuellement en vigueur. Il n'a pas été possible de retrouver l'année de construction de ce bâtiment, mais il se peut qu'il ait été construit avant l'entrée en vigueur du premier règlement de zonage dans cette municipalité, soit en 1981.

L'atelier est conforme au règlement actuellement en vigueur.

3.2. Loi sur la Protection du Territoire et des Activités Agricoles

Cette propriété n'est pas incluse dans le territoire protégé pour fins d'activités agricoles en vertu de la Loi

sur la Protection du Territoire et des Activités Agricoles (L.R.Q., c. P-41.1).

3.3. Loi sur le patrimoine culturel

Cette propriété n'est pas classée comme bien patrimonial et aucun avis n'a été publié à l'index aux immeubles de ladite propriété indiquant que cet emplacement est inclus dans une aire de protection d'un bien patrimonial établie en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (L.R.Q., P-9.002), entrée en vigueur le 19 octobre 2012.

3.4. Zone d'inondation et/ou à risque

Le bien-fonds n'est pas situé en tout ou en partie à l'intérieur d'une zone d'inondation 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 inondables et au développement durable des ressources en eau signée en 1976 et ses modifications.

Il n'est pas non plus situé en tout ou en partie à l'intérieur d'une bande de protection riveraine établie par le règlement municipal de zonage adopté en vertu du décret concernant la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables (décrets nos 1980-87, 1010-91, 103-96, 468-2005 et 709-2008).

L'emplacement faisant l'objet du présent certificat de localisation n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone de protection, d'une bande de protection, d'une zone d'inondation ou d'une zone à risque établie par le règlement municipal de zonage.

3.5. 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) et publié au susdit bureau de la publicité des droits.

3.6. Ensemble immobilier

Je n'ai constaté aucun élément apparent me permettant de conclure que cet immeuble fait partie

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).

4. CHARGES, SERVITUDES ET AUTRES CONSTATATIONS

4.1. Mitoyenneté

Les murs du bâtiment principal ne sont pas mitoyens.

4.2. Vues et ouvertures

Il existe une fenêtre dans le mur Nord-Ouest de l'atelier de mécanique donnant une vue droite à moins de 1,50 mètre du lot voisin 111.

Les autres vues et ouvertures de cette construction sont conformes aux dispositions des articles 993 à 996 du Code civil du Québec.

Il existe une fenêtre dans le mur Nord-Est du garage situé sur le lot 37-64 donnant une vue droite à moins de 1,50 mètre du lot ici concerné.

Il existe une fenêtre dans le mur Sud-Est du bâtiment situé sur le lot 115 donnant une vue droite à moins de 1,50 mètre du lot 112 ici concerné. Cette fenêtre est actuellement condamnée.

Les propriétés avoisinantes n'ont pas d'autres vues, ni d'ouvertures affectant cet emplacement.

4.3. Réserves pour fins publiques (Avis d'expropriation)

Il n'est fait mention d'aucune réserve pour fins publiques (homologations) ou avis d'expropriation publié au susdit bureau de la publicité des droits pour cet emplacement.

4.4. Servitudes

Il n'est fait mention d'aucune servitude ou droit de passage affectant cette propriété au susdit bureau de la publicité des droits sous réserve cependant des droits d'Hydro-Québec d'occuper une partie de ladite propriété aux fins d'installer et d'entretenir ses équipements nécessaires à l'exploitation de lignes de

distribution d'électricité, le tout conformément aux « Conditions de service d'électricité » approuvées par la Régie de l'Énergie et entrées en vigueur le 1^{er} avril 2008 et de ses modifications subséquentes.

Aucune servitude apparente n'a été constatée lors du levé des lieux.

5. SYSTÈME DE MESURE

Dans ce rapport et sur le plan ci-joint, les dimensions sont en mètres (S. I.).

N. B.: Ce rapport ainsi que le plan l'accompagnant font parties intégrantes du présent certificat de localisation.

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

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 le bien-fonds. Elles ne doivent pas être interprétées comme fixant les limites définitives de la propriété.

Signé à Rivière-du-Loup, le 14 septembre 2017 sous le numéro 352 de mes minutes.

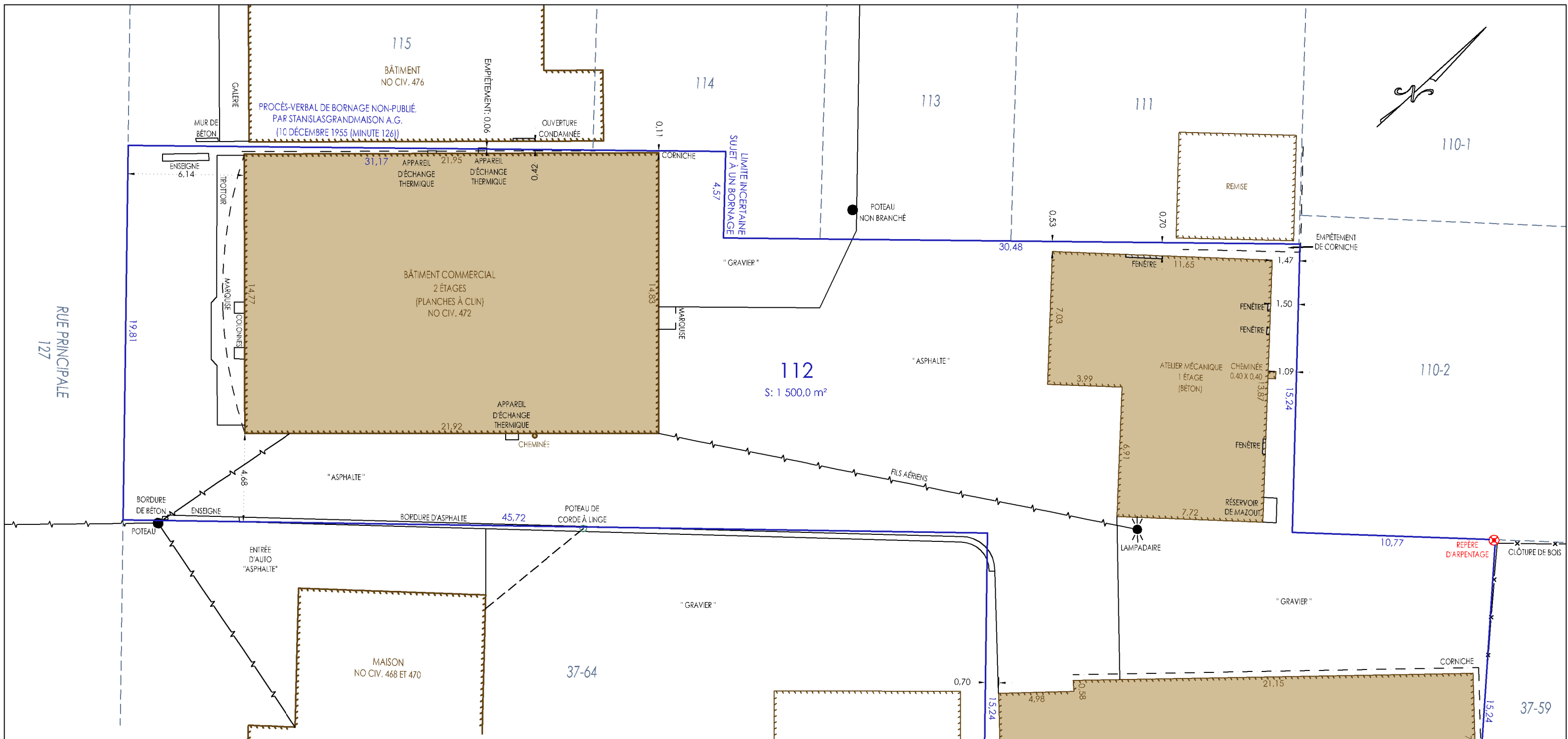


Élise Rousseau-Bérubé,
arpenteure-géomètre

Dossier : 0202RDL-1

Vraie copie de la minute originale
conservée au greffe.

Arpenteur(e)-géomètre



CERTIFICAT DE LOCALISATION (PLAN)

Ce plan ainsi que le rapport l'accompagnant font parties intégrantes du présent certificat de localisation. Préparés pour des fins de vente et / ou de financement hypothécaire, ils ne devront pas être utilisés ou invoqués pour d'autres buts sans l'autorisation écrite du soussigné.

Lot (s) : 112 RANG 3
 Cadastre : CANTON D'ESTCOURT
 Municipalité : POHÉNÉGAMOOK
 Circ. foncière : TÉMISCOUATA

RIVIÈRE-DU-LOUP, le 14 SEPTEMBRE 2017
 Par: *Élise Rousseau-Bérubé*
 ÉLISE ROUSSEAU-BÉRUBÉ
 arpenteure-géomètre
 Vraie copie de la minute originale conservée au greffe
 Par:
 arpenteur-géomètre



T418-862-2246
 GPLC.CA INFO@GPLC.CA
 120, BCUL. DE L'HÔTEL-DE-VILLE
 BUREAU 103
 RIVIÈRE-DU-LOUP, (QUÉBEC)
 G5R 4S2

Dossier: 0202RDL-1 Minute: 352 Calculs: 0197RDL

Zonage municipal: M-59
 Les mesures se rapportant à la maison ont été prises au revêtement.
 Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (S.I.).
 Échelle: 1: 200 Date(s) du levé: 24 août 2017