

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE BEDFORD

NO : 16 577

CERTIFICAT DE LOCALISATION

RAPPORT DE L'ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

LOT : 4 265 271

CADASTRE : **du Québec**

ADRESSE : **140, rue de la Pointe-Fisher**

MUNICIPALITÉ : **Ville de Lac-Brome**

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE : **Brome**

Je soussigné, **JACQUES BONNEAU, arpenteur-géomètre** (licence 1312), dûment autorisé à pratiquer dans la Province de Québec, ayant établissement au 426, rue Principale, (Granby) Québec, certifie que dans le cadre de la préparation de ce certificat de localisation, 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*, à savoir :

1. MANDAT ET LEVÉ DES LIEUX

1.1. Les 5, 9 février, 9 et 10 juin 2015, à la réquisition de **madame Helen IRWIN et monsieur Neil McCUBBIN**, j'ai procédé à la localisation des bâtisses construites au **140, rue de la Pointe-Fisher, Ville de Lac-Brome (Québec)**, pour des fins de vente et/ou d'obtention de prêt hypothécaire en rapport avec les requérants.

1.2. Au présent rapport est annexée la représentation du bien-fonds. Le plan et ce rapport expriment l'opinion de l'arpenteur-géomètre soussigné quant à la situation du bien-fonds, par rapport aux titres, au cadastre, ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter. Ils ne peuvent être utilisés à des fins autres que celles auxquelles ils sont destinés et/ou être invoqués sans l'autorisation écrite du soussigné.

Les distances des bâtisses 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.

Le plan accompagnant ce rapport fait partie intégrante du présent certificat de localisation.

1.3. Personnellement ou sous ma surveillance immédiate, j'ai procédé aux mesurages, recherches et vérifications de divers éléments concernant ou affectant le bien-fonds qui fait l'objet du présent certificat de localisation.

2. TITRES DE PROPRIÉTÉ

Les registres fonciers de la circonscription foncière de Brome en date du 30 septembre 2015 démontrent pour cette propriété qu'elle appartient à madame Helen Irwin pour l'avoir acquise aux termes des actes suivants :

- Vente par monsieur Charles Moreau à madame Helen Irwin des lots 1384-31 et 1384-32 du cadastre du Canton de Brome, publiée le 25 octobre 1976 sous le numéro 119 022, sujet aux conditions y stipulées.
- Vente par monsieur Neil McCubbin à madame Helen Irwin des lots 1384-33 et 1384-34 du cadastre du Canton de Brome, publiée le 22 septembre 2005 sous le numéro 12 703 084, sujet aux conditions y stipulées.

3. LOI FAVORISANT LA RÉFORME DU CADASTRE QUÉBÉCOIS (1985,C.22).

La propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation est située dans un territoire ayant fait l'objet d'un plan de rénovation cadastrale et est donc soumise à l'application de l'article 3043 du *Code civil du Québec*.

4. HISTORIQUE CADASTRAL

LOT	CADASTRE	DÉPÔT BROME
4 265 671	du Québec	10 février 2011 (cadastre rénové) (ce lot a été modifié le 28 septembre 2011) (ce lot a été modifié le 30 septembre 2015)
remplace 1384-31, 1384-32, 1384-33 et 1384-34	Canton de Brome	9 août 1922
remplace 1384 ptie	Canton de Brome	1er avril 1887

5. DÉSIGNATION ET MESURES selon le cadastre rénové

5.1. Cette propriété est connue et désignée comme étant le lot QUATRE MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-CINQ MILLE SIX CENT SOIXANTE ET ONZE (**4 265 671**) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Brome, décrit et borné comme suit :

5.2. Mesures et bornants

Borné vers	Lot bornant	Ligne	Mesure
Le Nord-Est	4 267 620 (rue de la Pointe-Fisher)	Droite	5,00 m
Le Nord-Ouest	2 467 620 (rue de la Pointe-Fisher)	Droite	20,94 m
Le Nord-Est	4 265 654	Droites	18,35 m et 19,19 m
Le Sud-Est, le Sud et l'Ouest	Lac Brome (territoire non cadastré)	Sinueuse	215,00 m
Le Nord	4 265 639	Droite	21,21 m

Cedit lot **contient une superficie de deux mille cinq cent vingt-huit mètres carrés et quatre dixièmes (2 528,4 m²).**

6. CONCORDANCE DE L'OCCUPATION

6.1. L'occupation des lieux est montrée sur le plan accompagnant les présentes et les dimensions données dans la désignation ci-devant sont à la fois conformes à celles apparaissant au plan cadastral dudit lot et celles résultant du mesurage.

6.2. La haie limitant physiquement la propriété vers le Nord (l'appartenance n'ayant pas été établie) est localisée sur la propriété à l'étude alors que celle limitant la propriété vers le Nord-Est (l'appartenance n'ayant été établie) surplombe la limite cadastrale (voir le plan d'accompagnement).

6.3. Tel que montré au plan d'accompagnement, les limites Nord-Est et Nord-Ouest du lot à l'étude soit celles qui touchent aux lots 4 265 654 et 4 267 620 sont celles tracées par bornage dont le procès-verbal (volontaire) a été publié le 11 janvier 2007 sous le numéro 13 930 884. Les lignes bornées en vertu de l'acte précité ont été fixées d'une façon irrévocable entre les parties et celles-ci ont consenties à ne pas réclamer réciproquement la propriété foncière de parcelles au-delà de ces lignes bornées (voir l'acte au besoin). L'emplacement des lignes de propriété correspondantes montrées au plan cadastral rénové coïncide avec l'emplacement de ces mêmes lignes en vertu du bornage.

6.4. Les recherches au registre foncier ne signalent aucun autre procès-verbal de bornage officialisant le périmètre de la propriété suivant les dispositions de l'article 978 du *Code civil du Québec*. Les limites décrites demeurent l'opinion des arpenteurs-géomètres qui sont intervenus à un moment ou à un autre sur cette propriété ainsi que celle du soussigné émise dans les présentes.

6.5. Les limites originales du lot acquis par les propriétaires y compris les requérants ont été modifiées par les différents bornages et cession de terrain qui ont fait l'objet de publications officielles au registre foncier. On remarque que la superficie de la propriété est passée de 2 559,4 mètres carrés (si l'on cumule les 4 superficies de ces lots au livre de renvoi de 1922) à la superficie de 2 528,4 mètres carrés au plan cadastral de 2011 et corrigé en 2015. Cette différence est à mon avis mineure et provient d'un relevé exact de la rive actuelle du lac Brome.

Malgré ce qui précède, il faut aussi considérer les articles de la loi favorisant la réforme du cadastre québécois, dont l'article 19.2 qui se lit comme suit :

« À compter de l'inscription visée à l'article 19.1. la description du lot contenue dans le titre d'acquisition du propriétaire et dans les actes constatant les charges, priorités, hypothèques ou autres droits affectant ce lot, est présumée concorder avec celle du lot montré sur le plan de rénovation. En cas de discordance, la description contenue dans ce titre ou dans ces actes n'a pas à être corrigée par l'obtention d'un jugement ou autrement.

Ce titre, ces actes et l'inscription qui en a été faite ne peuvent être invalidés sous le seul motif que la description qu'on y trouve ne concorde pas avec celle du lot rénové. »

Ce plan de cadastre rénové bénéficie d'une présomption simple d'exactitude c'est-à-dire jusqu'à preuve du contraire.

7. BÂTISSSES

J'ai localisé sur cette propriété, une maison dont le nombre d'étages varie de un (1) à un et demi (1½) et dont le parement extérieur est de pierre et bois ainsi que deux (2) garages d'un étage et dont le parement extérieur est de bois. Leurs dimensions et localisation sont indiquées sur le plan ci-joint préparé par le soussigné en date du 1^{er} octobre 2015 et portant le numéro 16 577.

8. EMPIÈTEMENT ET SURPLOMB

8.1. La maison et les garages sont construits entièrement à l'intérieur des limites de la propriété considérant les explications relatées dans les présentes.

8.2. J'ai constaté qu'une partie du garage érigé sur le lot 4 265 639 empiète sur le lot à l'étude. La corniche attenante au mur Sud de ce garage surplombe le lot à l'étude de la façon montrée au plan d'accompagnement. Considérant l'âge apparent de cette construction, il y a possibilité que la prescription acquisitive puisse être invoquée.

8.3. Outre les occupations relatées au paragraphe 6 qui diffèrent des limites cadastrales et l'empiètement ci-haut relaté, la propriété à l'étude n'exerce et ne souffre d'aucun autre empiètement apparent.

9. MUR MITOYEN

Aucun des murs desdites bâtisses n'est mitoyen.

10. PASSAGE COMMUN

Aucun passage commun ne semble affecter la propriété à l'étude. Cette propriété a façade sur la rue de la Pointe-Fisher, d'ores et déjà propriété municipale.

11. RÉSERVE POUR FINS PUBLIQUES

Les recherches, effectuées au bureau de la publicité des droits à la date citée au paragraphe « Titre de propriété », indiquent qu'aucune réserve pour fins publiques n'était publiée contre la propriété décrite dans les présentes.

12. DÉCLARATION DE RÉSIDENCE FAMILIALE (LOI 89)

Aucune déclaration de résidence familiale n'est publiée contre la propriété à l'étude.

13. AVIS D'EXPROPRIATION

Les recherches effectuées au bureau de la publicité des droits à la date citée au paragraphe « Titre de propriété » indiquent qu'aucun avis d'expropriation n'affecte l'emplacement.

14. AIRE DE PROTECTION DE BIENS PATRIMONIAUX CLASSÉS ET SITE PATRIMONIAL

14.1. Bien patrimonial (L.R.Q., c. P-9.002)

Selon le registre foncier, le bien-fonds ci-haut désigné ne constitue pas un bien patrimonial et n'est pas situé en tout ou en partie à l'intérieur d'une aire de protection d'un bien patrimonial en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*.

14.2. Aire de protection (zonage municipal)

Aucune disposition à l'effet que l'immeuble est situé en tout ou en partie à l'intérieur d'une aire de protection ou d'un site patrimonial déclaré n'apparaît au règlement de zonage.

15. SERVICES D'UTILITÉS PUBLIQUES OU AUTRES; APPARENTS OU NON-APPARENTS.

15.1. J'ai constaté la présence de fils aériens de distribution électriques et téléphoniques le long de l'emprise Nord-Ouest de la rue de la Pointe-Fisher. Les raccordements électriques vers la maison sont faits à partir de cette ligne de distribution (voir le plan d'accompagnement).

15.2. La publication 69 882 en date du 27 décembre 1948 fait état d'une servitude de puisage d'eau à un puits localisé sur le lot 4 265 639 en faveur du lot 4 265 671. Il n'apparaît exister un tel puits sur le lot 4 265 639 actuellement.

Selon les explications obtenues du propriétaire, c'est un puits installé sur le lot 4 265 671 qui dessert aujourd'hui la propriété à l'étude. Les conduites n'ont toutefois pas été localisées et aucune servitude n'est publiée à cet effet. Monsieur Neil McCubbin m'a informé de l'emplacement de ces conduits souterrains. L'emplacement est montré à titre informatif sur le plan d'accompagnement.

15.3. Aucune autre servitude n'est inscrite comme telle au registre foncier du lot 4 265 671 du cadastre du Québec.

16. SYSTÈME DE MESURES

Les dimensions dans ce document sont en mètres (SI).

17. ZONE AÉROPORTUAIRE (L.R.C., c. A-2)

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* et/ou déposé au bureau de la publicité des droits.

18. ZONE D'INONDATION ET AUTRES

18.1. D'après les registres consultés de la Ville de Lac-Brome et les relevés d'altitude du terrain actuel, une partie de la propriété sous étude est située à l'intérieur d'une zone de protection, d'une bande de protection riveraine, d'une zone d'inondation ou d'une zone à risque établie par le règlement de zonage.

18.2. Zone d'inondation cartographiée :

La ligne des hautes eaux établie à l'altitude 197,28 mètres au-dessus du niveau moyen des mers, selon la réglementation municipale de zonage pris en vertu du décret concernant la *Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables*, édictée par le décret numéro 1980-87 du 22 décembre 1987, modifiée par le décret numéro 1010-91 du 17 juillet 1991 et remplacée par le décret numéro 103-96 du 24 janvier 1996. Le niveau de la crue de 20 ans est à l'altitude 197,51m et le niveau de la crue de 100 ans est à l'altitude 197,6m.

L'emplacement approximatif de ces limites transposé sur terrain est montré sur le plan d'accompagnement. Aucune construction ne se situe en dessous de ces zones d'inondation.

18.3. Bande de protection riveraine :

Le bien-fonds est situé par ailleurs en partie à l'intérieur d'une zone de protection ou bande de protection riveraine de 15 mètres à partir de la ligne des hautes eaux. Une partie de la maison et un des garages sont érigés à l'intérieur de cette bande de protection (voir le plan d'accompagnement).

18.4. Zone à risque :

Le bien-fonds occupé est donc situé en partie à l'intérieur d'une zone de protection, d'une zone d'inondation ou d'une zone à risque établie par le règlement municipal de zonage (voir le plan d'accompagnement).

19. ZONE AGRICOLE (Loi 90) (L.R.Q., c. P.-41.1)

Cette propriété n'est pas située à l'intérieur d'une zone agricole dont le plan a été approuvé par décret du gouvernement en vertu de la loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec.

20. LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME (Loi 125)

Cette propriété est située à l'intérieur de la Municipalité Régionale de Comté Brome-Missisquoi (M.R.C. Brome-Missisquoi).

21. LOI SUR LA RÉGIE DU LOGEMENT (Loi 107) (L.R.Q., c. R.-8.1)

L'immeuble ne présente pas d'éléments apparents d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la *Loi sur la Régie du logement*.

22. VUES

Toutes les vues droites sont situées à une distance supérieure à 1,5 m des différentes lignes séparatrices de cette propriété, respectant ainsi les articles 993 à 996 inclusivement du *Code civil du Québec*.

23. RÉGLEMENTS DE ZONAGE

23.1. D'après les registres consultés de la Ville de Lac-Brome, le zonage actuel de ce territoire est de type urbaine villégiature, soit zone UV-11-H16 dans laquelle le type de maison que l'on retrouve actuellement sur le lot est permis.

23.2. Toutes vérifications faites, l'implantation de la maison ne respecte pas la réglementation municipale actuellement en vigueur en ce qui concerne sa position à l'intérieur des limites du terrain étant située à moins de 15 mètres de la ligne des hautes eaux du lac Brome. D'après les informations obtenues, cette situation existait avant la mise en vigueur de cette réglementation.

23.3. L'implantation du garage érigé près du coin Nord-Ouest du lot à l'étude ne respecte pas la réglementation municipale actuellement en vigueur en ce qui concerne sa position à l'intérieur des limites du terrain, étant située à moins de 3 mètres de la maison et à moins de 15 mètres de la ligne des hautes eaux du lac Brome.

23.4. Finalement, le garage érigé dans la partie centrale du lot à l'étude ne respecte pas la réglementation municipale actuellement en vigueur en ce qui concerne sa position à l'intérieur des limites du terrain étant situé à moins de 6 mètres de la rue de la Pointe-Fisher.

24. ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET ÉLIMINATION DES EAUX USÉES.

Cette propriété n'est pas desservie par un réseau municipal d'aqueduc et d'égout. L'emplacement approximatif des puits et fosse septique dont doit être munie cette propriété est montré sur le plan d'accompagnement (voir aussi paragraphe 15.2 des présentes)

Fait et préparé à Granby, le 1^{er} octobre 2015 sous le numéro 16 577 de mon répertoire.

JACQUES BONNEAU
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE