



PLAN ACCOMPAGNANT LE
CERTIFICAT DE LOCALISATION

REQUÉRANT: Monsieur Guillaume Caron
 DES CONSTRUCTIONS ÉRIGÉES SUR LE LOT:
 0 000 000
 CADASTRE:
 DU QUÉBEC
 CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE:
 QUÉBEC
 MUNICIPALITÉ:
 VILLE DE REPÈRA
 DATES DES LEVÉS : X
 ÉCHELLE : 1:250

Signé à Pont-Rouge, le X

préparé par: **GUILLAUME CARON**
 arpenteur-géomètre

COPIE CERTIFIÉE CONFORME À L'ORIGINALE
 CONSERVÉE DANS MON GÉNIÈRE
 Signé à Pont-Rouge, le

DOSSIER: X
 CALCUL: X
 COORD: X
 MINUTE: X



REPÈRA
Repéra Inc.
 ARPENTEUR-GÉOMÈTRE T: 418-813-1800
 212-A, Rue Dupont F: 418-813-1810
 Pont-Rouge, (Québec) gcaron@repéra.ca
 G3H 1P1 www.repéra.ca

Note: Les mesures en référence aux bâtiments sont exprimées à partir du revêtement.

Le présent plan ainsi que le rapport l'accompagnant (ont parties intégrantes du présent certificat de localisation. Préparés pour des fins de vente et cobvention de prêt hypothécaire. Ils ne doivent pas être utilisés ou invoqués pour des fins autres sans l'autorisation écrite du sousigné.

NB: LES MESURES INDICÉES SUR CE PLAN SONT EN MÈTRES (SI)
 ET LES DIRECTIONS SONT COORDONNÉES



REPÈRA

ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

212-A, rue Dupont
Pont-Rouge (Québec) G3H 1P1

T 418 813-1800

F 418 813-1810

info@repera.ca

repera.ca

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE QUÉBEC

MINUTE : X
DOSSIER : X
DATE : X

Certificat de localisation Rapport

LOT : 0 000 000

CADASTRE : DU QUÉBEC

CIRC. FONCIÈRE : QUÉBEC

MUNICIPALITÉ : VILLE DE REPÈRA

REQUÉRANT : MONSIEUR GUILLAUME CARON

PROPRIÉTAIRES : MONSIEUR GUILLAUME GARON

ET

MADAME KARELL PERRAS

IDENTIFICATION DU BIEN-FONDS	3
1. Titre de propriété.....	3
2. Désignation du bien-fonds.....	3
3. Historique cadastral	3
4. Description actualisée de l'emplacement.....	4
5. Abornement.....	4
CONCORDANCE ET LOCALISATION.....	4
6. Concordance entre les titres, le cadastre et l'occupation	4
7. Description des constructions et localisation	5
LOIS ET RÈGLEMENTS	6
8. Règlements municipaux de construction et de zonage	6
9. <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i>	6
10. Réglementation sur les zones à risque, zones inondables et bandes de protection	6
11. <i>Loi sur l'aéronautique</i>	7
12. <i>Loi sur le Patrimoine Culturel</i>	7
13. <i>Loi sur la Régie du Logement</i>	7
14. Résidence familiale.....	7
15. <i>Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale.</i>	7
16. <i>Règlement de contrôle intérimaire visant à limiter les interventions humaines dans les bassins versants des prises d'eau de la ville de Québec installées dans la rivière Saint-Charles et la rivière Montmorency</i>	8
17. <i>Règlement de contrôle intérimaire visant à imposer des restrictions supplémentaires aux interventions humaines dans les bassins versants des prises d'eau de la ville de Québec installées dans la rivière Saint-Charles et la rivière Montmorency</i>	8
CHARGES, SERVITUDES ET AUTRES CONSTATATIONS.....	8
18. Empiètement	8
19. Mitoyenneté	9
20. Vues et ouvertures	9
21. Réserves pour fins publiques	9
22. Servitudes	9
23. Services municipaux.....	9



REPÈRA

ARPEUTEUR - GÉOMÈTRE

Je soussigné, Guillaume Caron, arpenteur-géomètre, légalement autorisé à pratiquer comme tel dans la province de Québec, certifié par les présentes que les 27 et 29 septembre 2020, notre étude a procédé à l'arpentage de la propriété située au 97, chemin de Repèra, dans la municipalité de la Ville de Repèra, connue et désignée comme étant le lot numéro **ZÉRO (0 000 000)** du cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec.

À la demande de monsieur Guillaume Caron, j'ai procédé, le 12 octobre 2020, aux recherches concernant le bien-fonds faisant l'objet du présent certificat. Conformément au *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*, j'ai également vérifié les divers éléments, concernant ou affectant le bien-fonds, mentionnés aux paragraphes 1 à 23 du premier alinéa de l'article 9 dudit règlement.

IDENTIFICATION DU BIEN-FONDS

1. Titre de propriété

Ce bien-fonds est la propriété de monsieur Guillaume Caron et de madame Karell Perras, en proportion d'une demie indivise chacun, pour l'avoir acquis de monsieur François Caron, en vertu d'un acte de vente passé le 11 août 1999, devant M^e Jennifer Paquet, notaire, et inscrit au bureau de la publicité des droits de Québec, le 12 août 1999, sous le numéro 0 000 000.

2. Désignation du bien-fonds

Dans l'acte de vente ci-dessus mentionné, le bien-fonds est désigné comme étant la subdivision six du lot originaire numéro zéro **(0-6) du cadastre officiel de la paroisse de Saint-Dunstan-du-Lac-Beauport**, dans la circonscription foncière de Québec.

3. Historique cadastral

Le cadastre officiel de la Paroisse de Saint-Dunstan-du-Lac-Beauport a été déposé à la Direction de l'enregistrement cadastral le 30 juin 1873 et mis en vigueur le 30 avril 1874, par proclamation, en date du 23 mars 1874 créant, parmi d'autres lots, le lot 0 dudit cadastre.

Le lot 0-6 du cadastre officiel de la Paroisse de Saint-Dunstan-du-Lac-Beauport, fut déposé à la Direction de l'enregistrement cadastral le 21 novembre 1978, et au bureau de la publicité des droits de Québec le 23 novembre 1978. Ce lot remplace une partie du lot numéro 0 dudit cadastre.

Le lot 0 000 000 du cadastre du Québec, fut déposé à la Direction de l'enregistrement cadastral, le 6 novembre 2000 et au bureau de la publicité des droits de Québec, le 9 novembre 2000. Ce lot fait l'objet des présentes et remplace le lot numéro 0-6 du cadastre officiel de la Paroisse de Saint-Dunstan-du-Lac-Beauport.



REPÈRA

ARPELITEUR-GÉOMÈTRE

4. Description actualisée de l'emplacement

LOT 0 000 000 DU CADASTRE DU QUÉBEC

Cet immeuble est borné:

Vers le Nord-Ouest par le lot 0 000 000;
 Vers le Nord-Est par le lot 0 000 000, étant le chemin Repère;
 Vers le Sud-Est par le lot 0 000 000 ;
 Vers le Sud-Ouest par le lot 0 000 000;

Mesurant :

71,99 mètres vers le Nord-Ouest;
37,95 mètres vers le Nord-Est;
68,58 mètres vers le Sud-Est;
20,67 mètres vers le Sud-Ouest;

Contenant en superficie : 2 014,5 mètres carrés.

5. Abornement

En date du 12 octobre 2020, il n'y avait **pas de procès-verbal d'abornement** d'inscrit au registre foncier et affectant ce bien-fonds. Lors de ma visite sur le terrain, on ne m'a fait voir aucun procès-verbal et je n'ai découvert aucune marque au sol laissant présumer l'existence d'un tel procès-verbal.

CONCORDANCE ET LOCALISATION

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

Les mesures qui sont indiquées aux titres et au cadastre, avant et après la rénovation, concordent entres-elles pour cet emplacement. Cependant, en plus des éléments mentionnés au paragraphe 18 du présent rapport, il existe des discordances majeures entre l'occupation relevée et lesdites mesures.

Tel que montré au plan ci-joint :

- Un repère d'arpentage (1) à été retrouvé sur la limite Sud-Est de l'emplacement;
 - Ledit repère se trouve à une distance de 5,05 mètres du coin Est en direction Sud-Ouest.
- Une tige de fer (1) a été retrouvée à proximité du coin Sud de l'emplacement.
 - Ladite tige de fer est en retrait de 1,46 mètre vers le Nord-Est et de 0,85 mètre vers le Sud-Est.



REPÈRA

ARPENTEUR - GÉOMÈTRE

De plus, l'occupation qui est faite de la propriété faisant l'objet des présentes s'étend sur une partie du lot voisin, connu et désigné comme étant le lot 0 000 000 du cadastre du Québec. La limite extérieure de cette occupation, montrée au plan ci-joint, a été définie par la base d'un empiérement supportant les terres de la propriété, par le sommet d'un talus puis par la base d'un second talus. La superficie approximative de cette occupation est de 182,7 mètres carrés. Il n'existe aucun titre de propriété en faveur du mandataire pour cette occupation qui est faite sur le lot voisin, étant la propriété de monsieur Dave Grenon.

Outre la possibilité de cesser l'occupation, ce qui m'apparaît peu réaliste, je suis d'avis que deux solutions sont possibles afin de régulariser la situation, soit:

- **Obtenir un titre de propriété sur cette partie de terrain occupée par l'acquisition d'une partie de terrain.** Il serait alors nécessaire de procéder à une opération cadastrale de remplacement afin de modifier les limites des immeubles concernés.
- **Faire reconnaître un droit de propriété par l'obtention d'un jugement déclaratif du droit de propriété en vertu de la prescription acquisitive.** La prescription acquisitive est un moyen d'acquérir le droit de propriété ou l'un de ses démembrements, par l'effet de la possession. Le possesseur qui revendique la propriété d'un immeuble **doit démontrer** qu'il l'a possédé **à titre de propriétaire pendant au moins 10 ans**. Sa possession doit être **paisible, continue, publique et non équivoque** pour produire ses effets. Il doit obtenir un jugement afin de confirmer le droit ainsi acquis. Je suis d'avis que cette situation semble remplir les conditions nécessaires à prétendre à la prescription acquisitive. Une étude plus approfondie de la situation serait nécessaire pour se prononcer clairement sur ce fait.

7. Description des constructions et localisation

La résidence érigée sur la propriété ci-dessus décrite est située à l'intérieur du périmètre dudit emplacement. Nous avons localisé sur cet emplacement une maison unifamiliale à deux étages, ayant une partie à un étage et un abri à bois du côté Nord-Ouest, dont le revêtement est en canexel. La position, la forme et les dimensions de ces constructions sont montrées sur le plan accompagnant le présent certificat de localisation.



REPÈRA

ARPEUTEUR-GÉOMÈTRE

LOIS ET RÈGLEMENTS

8. Règlements municipaux de construction et de zonage

Le bien-fonds faisant l'objet du présent certificat de localisation est situé dans la zone **AA-275** du règlement de zonage municipal, dont les marges de recul minimales à respecter sont les suivantes :

	Avant	Latérale	Arrière
Bâtiment principal	7,62 mètres	6,10 mètres somme : 12,20 mètres	7,62 mètres
Garage	7,62 mètres	3,00 mètres	3,00 mètres
Remise	7,62 mètres	1,50 mètre	1,50 mètre
Normes particulières	Le bâtiment principal et l'entrée d'auto doivent se trouver à une distance minimale de 5,00 mètres de la bande de protection riveraine.		

La construction de la maison est antérieure aux règlements municipaux d'urbanisme présentement en vigueur dans la municipalité de la ville de Repère. **Ledit bâtiment a été érigé en conformité** avec le règlement de zonage en vigueur lors de la préparation du présent certificat de localisation quant aux marges de recul par rapport aux limites du lot.

Cependant, celui-ci se trouve à une **distance moindre, par rapport à la bande de protection riveraine**, que celle prescrite par ledit règlement de zonage. Tel que montré au plan ci-joint, le bâtiment se trouve à une distance de 4,21 mètres, mesurée au coin Nord, et à une distance de 4,06 mètres mesurée au coin Est, de ladite bande de protection riveraine; alors que le règlement prescrit une distance minimale de 5,00 mètres. Cependant, il y a **présomption de droits acquis** pour cette situation dérogoire.

Selon l'apparence extérieure, **l'usage exercé sur cette propriété est conforme** à la réglementation.

9. Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles

Cette propriété **n'est pas incluse** dans le territoire protégé pour fin agricole en vertu de la *Loi sur la Protection du Territoire et des activités Agricoles* (RLRQ, c. P 41.1).

10. Réglementation sur les zones à risque, zones inondables et bandes de protection

Ce bien-fonds **n'est pas situé** 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 d'inondation et au développement durable des ressources en eau, signée en 1976 et ses modifications subséquentes.



REPÈRA

ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

Une partie de ce bien-fonds **est située** à l'intérieur d'une bande de protection riveraine établie par le règlement municipal de zonage pris en vertu du décret concernant la *Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables* (chapitre Q-2, r.35) et ses modifications subséquentes, laquelle a une **profondeur de 20,00 mètres** à cet endroit.

- Une partie de l'entrée d'auto et du stationnement en gravier se trouve à l'intérieur de ladite bande de protection riveraine. De plus, le règlement de zonage présentement en vigueur prescrit une marge de recul de 5,00 mètres supplémentaires par rapport à ladite bande de protection pour ces éléments.
- L'empiètement situé au Sud-Est de la résidence se trouve entièrement à l'intérieur de ladite bande de protection riveraine.
- Une partie de l'occupation faite sur le lot voisin, telle que décrite au paragraphe 6 du présent rapport, se trouve à l'intérieur de ladite bande de protection riveraine.
- Il est possible qu'une partie du raccordement électrique souterrain soit située à l'intérieur de ladite bande de protection riveraine.

Ce bien-fonds **n'est pas situé** 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.

11. *Loi sur l'aéronautique*

Cette propriété **est située à l'extérieur** de toute zone aéroportuaire établie par un règlement adopté sous l'autorité de la *Loi sur l'aéronautique* (L.R.C., c. A-2).

12. *Loi sur le Patrimoine Culturel*

Cette propriété **n'est pas classée** comme patrimoine culturel et il n'est fait mention d'aucun avis au registre foncier à l'effet que cet emplacement est inclus dans un arrondissement historique ou dans une aire de protection d'un bien classé en vertu de la *Loi sur le Patrimoine Culturel* (L.R., P-9.002).

13. *Loi sur la Régie du Logement*

Le bien-fonds ci-dessus décrit **ne semble pas** présenter d'éléments apparents d'un ensemble immobilier au sens de la *Loi sur la Régie du Logement* (RLRQ., c. R 8.1 ar. 45 à 56).

14. Résidence familiale

En référence aux articles 401 à 413 du *Code civil du Québec*, **aucune déclaration de résidence familiale** n'a été publiée au registre foncier contre l'immeuble faisant l'objet du présent certificat de localisation.

15. *Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale.*

Cette propriété **est située à l'intérieur de la zone** établie par le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 09-198 de la municipalité de Lac-Beauport et ses modifications subséquentes.



REPÈRA

ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

16. *Règlement de contrôle intérimaire visant à limiter les interventions humaines dans les bassins versants des prises d'eau de la ville de Québec installées dans la rivière Saint-Charles et la rivière Montmorency*

Cette propriété est **située à l'intérieur de la zone** établie par le règlement de contrôle intérimaire **(RCI) numéro 2010-41** et ses modifications subséquentes, instauré par la Communauté métropolitaine de Québec.

Il est possible que ledit règlement puisse limiter l'espace bâtissable ou restreindre certains usages sur le lot ci-dessus désigné.

17. *Règlement de contrôle intérimaire visant à imposer des restrictions supplémentaires aux interventions humaines dans les bassins versants des prises d'eau de la ville de Québec installées dans la rivière Saint-Charles et la rivière Montmorency*

Cette propriété est **située à l'intérieur de la zone** établie par le règlement de contrôle intérimaire **(RCI) numéro 2016-74** et ses modifications subséquentes, instauré par la Communauté métropolitaine de Québec.

Il est possible que ledit règlement puisse limiter l'espace bâtissable ou restreindre certains usages sur le lot ci-dessus désigné.

CHARGES, SERVITUDES ET AUTRES CONSTATATIONS

18. Empiètement

Il n'y a **aucun empiètement subi**, aucune limite en litige, ni aucune construction en cours pouvant affecter les limites de l'emplacement.

Tel que montré au plan ci-joint et tel que mentionné au paragraphe 6 du présent rapport, **une partie du lot 0 000 000 du cadastre du Québec, d'une superficie d'environ 182,7 mètres carrés, est occupée sans titre**. Cette occupation empiète sur la propriété voisine d'une distance maximale d'environ 9,20 mètres.

L'entrée d'auto empiète à deux endroits à l'extérieur de la servitude de passage lui étant consacrée, soit sur la propriété voisine, connue et désignée comme étant le lot 0 000 000 du cadastre du Québec. Tel que montré au plan ci-joint, lesdites parties de l'entrée d'auto empiètent sur des distances maximales de 1,12 mètre et 1,21 mètre.

L'escalier donnant accès au second niveau de la cours arrière empiète sur la propriété voisine, connue et désignée comme étant le lot 0 000 000 du cadastre du Québec, sur une distance maximale de 0,75 mètre.

Le terrain de basketball empiète sur la propriété voisine, connue et désignée comme étant le lot 0 000 000 du cadastre du Québec, sur une distance maximale de 1,06 mètre.

Le jardin empiète sur la propriété voisine, connue et désignée comme étant le lot 0 000 000 du cadastre du Québec, sur une distance maximale de 1,69 mètre.



REPÈRA

ARPENTEUR - GÉOMÈTRE

19. Mitoyenneté

Les murs de la bâtisse **ne sont pas** mitoyens.

20. Vues et ouvertures

Les vues et ouvertures des bâtiments **sont conformes** aux dispositions des articles 993 à 996 du *Code civil du Québec*.

Les propriétés avoisinantes **n'ont pas de vue**, ni d'ouverture affectant cet emplacement.

21. Réserves pour fins publiques

Il n'est fait mention d'**aucune réserve pour fins publiques** (homologations) et d'expropriation au registre foncier pour cet emplacement.

22. Servitudes

Cette propriété **bénéficie d'une servitude de passage** contre les lots connus et désignés comme étant les lots 0 000 000 et 0 000 000 du cadastre du Québec. Ladite servitude, montrée au plan ci-joint, a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec, le **12 août 1999**, sous le numéro **0 000 000**.

- Tel que mentionné au paragraphe 18 du présent rapport, des parties de l'entrée d'auto se trouve à l'extérieur de l'assiette de ladite servitude.

Une ligne de distribution électrique souterraine passe sur une partie de la propriété voisine, connue et désignée comme étant le lot 0 000 000 du cadastre du Québec. Cette ligne de distribution est raccordée à un poteau situé sur ladite propriété voisine. Nous avons localisé une section de la ligne de distribution qui se trouvait au niveau du sol, laquelle peut nous donner une approximation de l'orientation de la partie souterraine de celle-ci. La partie visible du raccordement électrique est montrée en brun au plan ci-joint. **Aucune servitude** n'a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec à cet effet.

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

Toutefois, le bien-fonds peut être sujet aux conditions de service d'électricité en faveur d'Hydro-Québec.

23. Services municipaux

Il n'y a pas de services municipaux d'égout et d'aqueduc à cet endroit. L'installation septique qui dessert la propriété a été localisée à l'arrière de la résidence et le puits a été localisé à l'avant de celle-ci.



REPÈRA

ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

Système de mesure

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

N.B.: Le présent certificat de localisation est un document dans lequel l'arpenteur-géomètre, soussigné, exprime son opinion sur la situation et la condition actuelle du bien-fonds, ci-haut décrit, par rapport aux titres de propriété, au cadastre, à l'occupation ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter.

Ce certificat de localisation a été préparé pour des fins hypothécaires et/ou de vente, il ne devra pas être utilisé et/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.

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

REPERA INC.
DOSSIER X

Signé à Pont-Rouge, le 12 octobre 2020
sous le numéro xxx de mes minutes.

GUILLAUME CARON
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE
MATRICULE 2697

**COPIE CERTIFIÉE
CONFORME À L'ORIGINAL**

Signée à Pont-Rouge le

Guillaume Caron
Arpenteur-géomètre
REPÈRA INC.
(418) 813-1800