

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE BEDFORD

NO : 16 578

CERTIFICAT DE LOCALISATION

RAPPORT DE L'ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

LOT : 4 265 639

CADASTRE : **du Québec**

ADRESSE : **136, 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 **monsieur Neil McCUBBIN**, j'ai procédé à la localisation des bâtisses construites au **136, 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 le requérant.

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. TITRE 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 monsieur Neil McCubbin, pour l'avoir acquise avec plus grande étendue de monsieur Jean-Claude Gravel et monsieur Robert Lussier, en vertu d'une vente publiée le 8 juin 1988, sous le numéro 157 375, 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
4 265 639	du Québec	10 février 2011 <i>(cadastre rénové)</i> <i>(ce lot a été modifié le 30 septembre 2015)</i>
remplace 1384-30 ptie	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 TRENTE-NEUF (**4 265 639**) 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	4 265 658 et Lac Brome (territoire non cadastré)	Droite	28,97 m
Le Sud-Est	2 267 620 (rue de la Pointe-Fisher)	Droite	12,28 m
Le Sud	4 265 671	Droite	21,21 m
L'Ouest	Lac Brome (territoire non cadastré)	Droite	23,93 m

Cedit lot **contient une superficie de quatre cent trente-cinq mètres carrés et six dixièmes (435,6 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. L'emplacement de la haie limitant physiquement la propriété vers le Nord-Est (l'appartenance n'ayant pas été établie) se confond dans l'ensemble à la limite cadastrale alors que celle limitant physiquement la propriété vers le Sud (l'appartenance n'ayant pas été établie) est localisée sur la propriété voisine, soit le lot 4 265 671. La haie sise dans le coin Est du lot à l'étude repose principalement sur le lot à l'étude (voir le plan d'accompagnement).

6.3. La limite Nord-Est de la propriété à l'étude est celle établie par bornage dont le procès-verbal (volontaire) a été publié le 26 octobre 1998 sous le numéro 191 636. Ce bornage a été suivi d'une cession d'une partie du lot 1384-30 du cadastre du Canton de Brome au propriétaire au Nord-Est de la ligne bornée (voir publication 191 776 le 9 novembre 1998 pour détails).

6.4. La limite Sud-Est de la propriété à l'étude est celle établie par bornage avec les autorités municipales, dont le procès-verbal (volontaire) a été publié le 11 janvier 2007 sous le numéro 13 930 884. Cette ligne bornée étant devenue ainsi la ligne séparatrice irrévocable entre les lots 1384-30 et 1384-41 du cadastre du Canton de Brome selon les termes de ce bornage.

6.5. 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.

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 vinyle ainsi qu'un garage d'un étage dont le parement extérieur est de bois. Leurs dimensions et localisations sont indiquées sur le plan ci-joint préparé par le soussigné en date du 1^{er} octobre 2015 et portant le numéro 16 578.

8. EMPIÉTEMENT ET SURPLOMB

8.1. La maison est construite entièrement à l'intérieur des limites de la propriété alors qu'une partie du mur Sud du garage et sa corniche reposent sur la propriété voisine, soit le lot 4 265 671 (voir le plan d'accompagnement). Considérant l'âge apparent de cette construction, il y a possibilité que la prescription acquisitive puisse être invoquée.

8.2. Outre les occupations relatées au paragraphe 6 qui diffèrent des limites cadastrales et l'empiétement ci-haut relaté, la propriété à l'étude n'exerce et ne souffre d'aucun autre empiétement 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 à proximité de la limite Sud-Est du lot à l'étude. Les raccordements électriques vers la maison sont faits à partir de cette ligne de distribution.

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 la propriété à l'étude 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. Le propriétaire 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 4 265 639 du cadastre du Québec, ni au registre du lot 1384-30 du cadastre du Canton de Brome.

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 à l'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 du garage est érigée à l'intérieur de cette bande de protection (voir le plan d'accompagnement). Un spa était installé à l'endroit montré sur le plan d'accompagnement au moment du levé-terrain. Il est situé à l'intérieur de la bande riveraine.

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

22.1. Il existe actuellement deux (2) fenêtres dans le mur Nord-Est de la maison construite sur le lot à l'étude. Ces fenêtres offrent une vue directe sur le lot voisin (lot 4 265 658) à une distance inférieure à 1,5 mètre de la ligne séparatrice de ces deux lots. Par ailleurs, selon la publication numéro 191 776, en date du 9 novembre 1998, une servitude de vue perpétuelle et réciproque est intervenue entre les propriétaires à l'époque des lots 4 265 658 et 4 265 639 afin de s'accorder mutuellement un droit de vue pour deux (2) fenêtres existantes à l'époque, sises dans le mur Nord de la maison construite sur le lot à l'étude, et pour une (1) fenêtre sise dans le mur Sud d'un garage, à l'époque construit sur le lot 4 265 658 (voir acte pour détails).

22.2. Toutes les autres vues droites de la maison et du garage 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. RÈGLEMENTS 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 6 mètres de la rue de la Pointe-Fisher, à moins de 3 mètres de la limite Nord-Est de la propriété à l'étude et à moins de 15 mètres de la ligne des hautes eaux du lac Brome. D'après les informations obtenues de la part du propriétaire, cette situation existait avant la mise en vigueur de cette réglementation.

23.3. L'implantation du garage 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 6 mètres de la rue de la Pointe-Fisher, à moins de 15 mètres de la ligne des hautes eaux du lac Brome et à moins de 90 centimètres de la limite Sud du lot à l'étude. D'après les informations obtenues

de la part du propriétaire, cette situation existait avant la mise en vigueur de cette réglementation.

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 de la fosse septique dont doit être munie cette propriété est montré sur le plan d'accompagnement alors qu'aucun puits n'a pu être localisé sur le lot à l'étude (voir aussi paragraphe 15.2 des présentes).

Fait et préparé à Granby, le 1^{er} octobre 2015 sous le numéro 16 578 de mon répertoire.

JACQUES BONNEAU
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE