

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT JUDICIAIRE DE BEDFORD

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Rapport

Je, soussigné, Philippe Tremblay, arpenteur-géomètre, dûment qualifié pour exercer ma profession dans la Province de Québec et tenant mon étude au 1473, rue du Sud, Cowansville, certifie QUE :

Section I : LE MANDAT

À la demande de **Steve Lambert**, j'ai effectué un certificat de localisation au **82, rue Desjardins, unités 121 à 128**, municipalité de la **Ville de Magog**, sur la partie privative d'un immeuble détenu en copropriété érigée à l'intérieur d'un emplacement composé des lots **3 276 016, 3 276 017, 3 276 019, 3 276 020, 3 276 021 et 3 276 022 (Parties privatives)** et des lots **3 276 015 et 3 276 018 (Parties communes)** du **cadastre du Québec**, circonscription foncière de **Stanstead**. Afin de pouvoir émettre mon opinion, j'ai effectué tous les mesurages et calculs nécessaires pour contrôler l'occupation, vérifier les limites de l'immeuble et ce, sans égard à la prescription acquisitive, et les situer en position relative. De plus, j'ai spécifiquement 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.

Section II : TITRE DE PROPRIÉTÉ

II.1 Les Recherches

Le quatrième jour du mois d'août de l'an deux mille vingt-et-un, j'ai effectué les recherches au Registre foncier du Québec en ligne, circonscription foncière de Stanstead et constaté que Steve Lambert et Dany Christine Girard apparaissent à l'index aux immeubles dudit emplacement comme propriétaires aux termes de l'acte suivant :

Vente des lots 33-1, 33-2, 33-101, 33-102 et 33-201 à 33-204 du Rang 16 du Canton de Bolton du cadastre du Canton de Magog de « Jacques Plouffe et Denise Leblond », passée devant M^e André Caron, notaire, le 17 juin 2005 et inscrite au registre foncier dudit bureau le 22 juin 2005, sous le numéro 12 442 327.

Cette propriété est assujettie à une déclaration de copropriété, passée devant M^e Sylvie Beauchamp, notaire, le 21 juin 1989, et inscrite au registre foncier dudit bureau le 22 juin 1989, sous le numéro 157 180.

Cette déclaration de copropriété a été corrigée devant M^e Yves Prévost, notaire, le 18 juin 1991, et inscrite au registre foncier dudit bureau, le



1473, rue du Sud
Cowansville (Québec)
J2K 2Z3
T 450 263-9956 | F 450 243-4205

BOUCHERVILLE - BROSSARD
CHAMBLY - LAC-BROME
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

SANS FRAIS : 1 800 363-1900
BERARDTREMBLAY.COM

25 juin 1991, sous le numéro 167 104.

Cette déclaration de copropriété a été modifiée devant M^e Yves Prévost, notaire, le 26 août 1992, et inscrite au registre foncier dudit bureau, le 8 septembre 1992, sous le numéro 172 384.

II.2 Historique Cadastral

L'historique cadastral de l'immeuble au Registre foncier du Québec en ligne, circonscription foncière de Stanstead est le suivant :

Les lots 3 276 015 et 3 276 018 (Parties communes) et les lots 3 276 016, 3 276 017, 3 276 019, 3 276 020, 3 276 021 et 3 276 022 (Parties privatives) du cadastre du Québec ont été déposés par rénovation cadastrale le 27 février 2006, selon un plan préparé par Daniel Boisclair, arpenteur-géomètre, le 23 février 2006.

Le lot 3 276 022 remplace le lot 33-204 du Rang 16 du Canton de Bolton du cadastre du Canton de Magog.

Le lot 3 276 021 remplace le lot 33-203 du Rang 16 du Canton de Bolton du cadastre du Canton de Magog.

Le lot 3 276 020 remplace le lot 33-202 du Rang 16 du Canton de Bolton du cadastre du Canton de Magog.

Le lot 3 276 019 remplace le lot 33-201 du Rang 16 du Canton de Bolton du cadastre du Canton de Magog.

Le lot 3 276 018 remplace le lot 33-2 du Rang 16 du Canton de Bolton du cadastre du Canton de Magog.

Le lot 3 276 017 remplace le lot 33-102 du Rang 16 du Canton de Bolton du cadastre du Canton de Magog.

Le lot 3 276 016 remplace le lot 33-101 du Rang 16 du Canton de Bolton du cadastre du Canton de Magog.

Le lot 3 276 015 remplace le lot 33-1 du Rang 16 du Canton de Bolton du cadastre du Canton de Magog.

Les lots 33-1, 33-2, 33-101, 33-102, 33-201, 33-202, 33-203 et 33-204 ont été déposés le 30 mai 1989, selon un plan de subdivision préparé par Daniel Boisclair, arpenteur-géomètre, le 16 mars 1989.

Le lot 33 du Rang 16 du Canton de Bolton du cadastre du Canton de Magog a été déposé, le 21 septembre 1987, selon un plan de remplacement préparé par Daniel Boisclair, arpenteur-géomètre, le 7 octobre 1986.

Le lot 33 remplace une partie des lots 17 et 19 du Rang 16 du Canton de



1473, rue du Sud
Cowansville (Québec)
J2K 2Z3
T 450 263-9956 | F 450 243-4205

BOUCHERVILLE - BROSSARD
CHAMBLY - LAC-BROME
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

SANS FRAIS : 1 800 363-1900
BERARDTREMBLAY.COM

Bolton du cadastre du Canton de Magog, lesquels ont été déposés le 19 février 1985, selon un plan de remplacement préparé par Daniel Boisclair, arpenteur-géomètre, le 16 mars 1984.

Les lots 17 et 19 remplacent une partie du lot 5C-106, ainsi qu'une partie des lots originaires 5A et 5C du Rang 16 du Canton de Bolton du cadastre du Canton de Magog.

Le lot 5C-106 a été déposé le 14 août 1947, selon un plan de subdivision préparé par Harold M. Towle, arpenteur-géomètre, le 2 juin 1947.

Les lots originaires 5A et 5C du Rang 16 du Canton de Bolton font partie du cadastre du Canton de Magog, lequel fut confectionné par Abbott True conformément aux dispositions de l'article 5662 des S.R.Q. 1888 et déposé le 15 octobre 1894. Il fut mis en vigueur le 1^{er} décembre 1894 par proclamation en date du 3 novembre 1894.

II.3 Description actualisée de l'immeuble

Un emplacement ayant front sur la rue Desjardins, et portant l'adresse municipale 82, rue Desjardins, unités 121, 122, 123, 124, 125 et 127 en la municipalité de la Ville de Magog, étant des parties privatives d'un bâtiment résidentiel détenu en copropriété.

Les lots 3 276 015 (terrain) et 3 276 018 (bâtiment) sont les parties communes pour l'ensemble de la copropriété, tandis que les lots 3 276 016, 3 276 017, 3 276 019, 3 276 020, 3 276 021 et 3 276 022 sont les parties privatives les parties privatives situées au 82, rue Desjardins, unités 121, 122, 123, 124, 125 et 127.

Les dimensions cadastrales de la partie commune (bâtiment) et des parties privatives sont telles que montrées aux plans ci-annexés et correspondent à l'occupation actuelle (feuillet 2/4 à 4/4).

II.3 a- PARTIES COMMUNES

La partie commune étant le terrain, est désignée comme suit :

Lot: 3 276 015 (*feuillet 1/4*)

Cadastre du Québec

Circonscription foncière de Stanstead

	Tenants et aboutissants	Mesures
Nord-est	3 276 023 (copropriété)	75,23 m
Sud-est	3 485 267 (rue Desjardins)	A : 32,09 m R : 43,83 m
Sud	3 276 007 (copropriété)	45,72 m
Ouest	3 672 223	30,48 m



1473, rue du Sud
Cowansville (Québec)
J2K 2Z3
T 450 263-9956 | F 450 243-4205

BOUCHERVILLE - BROSSARD
CHAMBLY - LAC-BROME
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

SANS FRAIS : 1 800 363-1900
BERARDTREMBLAY.COM

Tenants et aboutissants		Mesures
Sud	3 672 223	15,24 m
Ouest	3 274 998	20,00 m

Superficie : 2 189,5 mètres carrés

II.3 b- PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives visées par ce certificat de localisation sont situées à l'adresse municipale **82, rue Desjardins, unités 121, 122, 123, 124, 125 et 127, Ville de Magog** et sont des appartements désignés comme étant les lots :

<u>Lot :</u>	<u>Adresse municipale :</u>	<u>Quote-part de la Partie commune</u>
3 276 016	82, rue Desjardins, unités 127	18,3%
3 276 017	82, rue Desjardins, unités 125	18,3%
3 276 019	82, rue Desjardins, unité 124	15,7%
3 276 020	82, rue Desjardins, unité 123	16,0%
3 276 021	82, rue Desjardins, unité 122	16,0%
3 276 022	82, rue Desjardins, unité 121	15,7%

II.4 Concordance entre cadastre et cadastre rénové

Les mesures et la contenance des lots ont été reportées intégralement sur le plan cadastral de rénovation (lots reportés). Toutefois, les limites issues du plan cadastral de rénovation ne concordent pas tous avec notre analyse foncière, tel que mentionné au point II.5.

II.5 Concordance entre le(s) titre(s) et le cadastre

Pour le lot 3 276 015, la partie commune étant le terrain, il y a concordance entre l'occupation, les titres et le cadastre.

Pour le lot 3 276 018, la partie commune étant le gros œuvre (les murs communs) et les lots 3 276 016, 3 276 017, 3 276 019, 3 276 020, 3 276 021 et 3 276 022, étant des parties privatives, il y a des discordances entre l'occupation et le cadastre :

Pour le lot 3 276 016, j'ai constaté qu'une (1) ouverture a été pratiquée dans un mur commun et que celle-ci n'apparaît pas au plan cadastral. De plus, j'ai constaté que certaines dimensions mesurées sont plus longues que celles données au plan cadastral. Par le fait même, il y a des différences entre la superficie et le volume calculés et ceux donnés au cadastre.

Pour le lot 3 276 017, j'ai constaté qu'une (1) ouverture a été pratiquée dans un mur commun et que celle-ci n'apparaît pas au plan cadastral. De



ARPENTEURS-GÉOMÈTRES

1473, rue du Sud
Cowansville (Québec)
J2K 2Z3
T 450 263-9956 | F 450 243-4205

BOUCHERVILLE - BROSSARD
CHAMBLY - LAC-BROME
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

SANS FRAIS : 1 800 363-1900
BERARDTREMBLAY.COM

plus, j'ai constaté que certaines dimensions mesurées sont plus longues que celles données au plan cadastral. Par le fait même, il y a des différences entre la superficie et le volume calculés et ceux donnés au cadastre.

Pour le lot 3 276 019, j'ai constaté qu'une (1) ouverture a été pratiquée dans un mur commun et que celle-ci n'apparaît pas au plan cadastral. De plus, j'ai constaté qu'une (1) partie de mur commun est absente physiquement dans l'unité mais que deux (2) autres parties de mur ont été ajoutées. Bien qu'il me fût impossible de déterminer si lesdites parties de mur ajoutées étaient des murs communs, il est à noter que pour le présent certificat de localisation, je les ai considérées comme faisant partie des murs communs. Finalement, j'ai aussi constaté que certaines dimensions mesurées sont plus longues que celles données au plan cadastral. Par le fait même, il y a des différences entre la superficie et le volume calculés et ceux donnés au cadastre.

Pour le lot 3 276 020, j'ai constaté qu'une (1) ouverture a été pratiquée dans un mur commun et que celle-ci n'apparaît pas au plan cadastral. De plus, j'ai constaté que certaines dimensions mesurées sont plus longues que celles données au plan cadastral. Par le fait même, il y a des différences entre la superficie et le volume calculés et ceux donnés au cadastre.

Pour le lot 3 276 021, j'ai constaté que certaines dimensions mesurées sont plus longues que celles données au plan cadastral. Par le fait même, il y a des différences entre la superficie et le volume calculés et ceux donnés au cadastre.

Pour le lot 3 276 022, j'ai constaté qu'une (1) ouverture a été pratiquée dans un mur commun et que celle-ci n'apparaît pas au plan cadastral. De plus, j'ai constaté que certaines dimensions mesurées sont plus longues que celles données au plan cadastral. Par le fait même, il y a des différences entre la superficie et le volume calculés et ceux donnés au cadastre.

Des corrections cadastrales pourraient régulariser ces situations.

II.6 Description des occupations

Pour le lot 3 276 015 (partie commune extérieure), il n'y a aucune marque d'occupation apparente ceinturant l'immeuble présentement à l'étude.

II.7 Empiètement

Tel que mentionné au point II.4, certaines parties privatives empiètent dans les murs communs faisant partie du lot 3 275 687 et vice-versa.

Il n'y a aucun autre empiètement apparent, souffert ou exercé.



ARPENTEURS-GÉOMÈTRES

1473, rue du Sud
Cowansville (Québec)
J2K 2Z3
T 450 263-9956 | F 450 243-4205

BOUCHERVILLE - BROSSARD
CHAMBLY - LAC-BROME
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

SANS FRAIS : 1 800 363-1900
BERARDTREMBLAY.COM

II.8 Référence à une ligne bornée

Les limites du terrain n'ayant jamais été établies par bornage, demeurent l'opinion du soussigné suivant les renseignements obtenus par le mesurage, l'observation des lieux et ceux fournis par les documents que j'ai pu recueillir.

Section III : ÉTAT DES CONSTRUCTIONS

III.1 Levé topographique

Le mesurage de vérification pour les parties privatives a été effectué le dixième jour du mois d'août de l'an deux mille vingt-et-un.

Le seizième jour du mois d'août de l'an deux mille vingt-et-un, j'ai effectué les opérations d'arpentage nécessaires afin de contrôler l'occupation et vérifier les limites de l'immeuble, ce m'assurant de couvrir un territoire suffisant pour justifier mon opinion et ce, sans égard à la prescription acquisitive.

III.2 Description des constructions

Une habitation en copropriété comprenant trois (3) étages, dont le parement est de vinyle et de stuc, est érigée au 82 de la rue Desjardins, unités 121, 122, 123, 124, 125 et 127, en la municipalité de la Ville de Magog.

J'ai également localisé sur cet emplacement, deux (2) remises comprenant un (1) étage, dont le parement est de bois.

Section IV : CONTRAINTES À L'EXERCICE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

IV.1 Ouvertures et vues

La construction respecte les normes prescrites par les articles 993 à 996 du *Code civil du Québec*.

Par ailleurs, les ouvertures, vues et saillies que les parties privatives pourraient avoir entre elles ou avec les parties communes, et qui pourraient entrer en contradiction avec les dispositions des articles 993 à 995 du *Code Civil du Québec* ont été régularisées en vertu des dispositions des articles 2.4 et 18.8 de la déclaration de copropriété numéro 157 180, ainsi que de l'article 2.4 de l'acte de modification de la déclaration de copropriété initiale numéro 172 384.

IV.2 Mitoyenneté

Il n'y a aucun mur mitoyen avec d'autres bâtiments.



ARPENTEURS-GÉOMÈTRES

1473, rue du Sud
Cowansville (Québec)
J2K 2Z3
T 450 263-9956 | F 450 243-4205

BOUCHERVILLE - BROSSARD
CHAMBLY - LAC-BROME
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

SANS FRAIS : 1 800 363-1900
BERARDTREMBLAY.COM

IV.3 Servitudes et charges

Les actes suivants sont inscrits au Registre foncier du Québec en ligne, circonscription foncière de Stanstead :

- 1- à l'index des lots originaires 5A et 5C du Rang 16 du Canton de Bolton du cadastre du Canton de Magog, une servitude, pour le maintien d'un puits artésien, est publiée sous le numéro 58 207.
- 2- à l'index des lots originaires 5A et 5C du Rang 16 du Canton de Bolton du cadastre du Canton de Magog, une servitude de passage, est publiée sous le numéro 71 221.
- 3- À l'index du lot 5A du Rang 16 du Canton de Bolton du cadastre du Canton de Magog, une servitude de passage, est publiée sous le numéro 101 010.
- 4- À l'index des lots 17 et 19 du Rang 16 du Canton de Bolton du cadastre du Canton de Magog, une servitude de non élévation au-delà de 42 pieds, est publiée sous le numéro 143 465. Toutefois, elle semble avoir fait l'objet d'une renonciation en vertu de l'acte publié à l'index desdits lots sous le numéro 145 575. Cependant, le numéro de l'acte renoncé inscrit dans l'acte de renonciation n'est pas le bon; on mentionne plutôt que c'est l'acte publié sous 142 856 qui est annulé. De plus, il est aussi inscrit à l'index des immeubles desdits lots que c'est l'acte publié sous 143 571 qui est annulé.
- 5- à l'index des lots 17 et 19 du Rang 16 du Canton de Bolton du cadastre du Canton de Magog, la servitude publiée sous le numéro 143 571 a fait l'objet d'une annulation, en vertu de l'acte publié à l'index du lot 33 du Rang 16 du Canton de Bolton du cadastre du Canton de Magog, publié sous le numéro 156 656.
- 6- à l'index des lots 33-1, 33-2, 33-101, 33-102, 33-201, 33-202, 33-203 et 33-204 du Rang 16 du Canton de Bolton du cadastre du Canton de Magog, des servitudes de vue et de passage sont contenues à la déclaration de copropriété publiée sous le numéro 157 180.
- 7- L'entrée en gravier est utilisée par les voisins Nord-est et Sud; aucune servitude n'a été consentie à cet effet.

IV.4 Service public

Une ligne de distribution aérienne, des poteaux et un (1) hauban ont été localisés à l'intérieur de la première limite Ouest du lot 3 276 015 (Partie commune extérieure); aucune servitude ne semble avoir été consentie à ces effets.

De plus, des lignes souterraines semblent alimenter ladite propriété mais elles n'ont pas été localisées lors de notre levé terrain; il serait alors prudent de faire localiser lesdites lignes avant tous travaux d'excavation.



ARPENTEURS-GÉOMÈTRES

1473, rue du Sud
Cowansville (Québec)
J2K 2Z3
T 450 263-9956 | F 450 243-4205

BOUCHERVILLE - BROSSARD
CHAMBLY - LAC-BROME
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

SANS FRAIS : 1 800 363-1900
BERARDTREMBLAY.COM

IV.5 Avis

Aucun avis d'expropriation ou avis de réserves pour fins publiques ne sont inscrits comme tels au Registre foncier du Québec en ligne contre l'immeuble.

IV.6 Biens patrimoniaux (Culturels)

Il n'y a rien de publié au Registre foncier du Québec en ligne à l'effet que ladite propriété constitue un bien patrimonial ou qu'elle soit située, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une aire de protection ou d'un site patrimonial, en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ chapitre P-9.002). Il n'y a aucune disposition similaire apparaissant au règlement municipal de zonage.

IV.7 Zonage agricole

L'immeuble ci-haut désigné n'est pas situé à l'intérieur des limites de la zone agricole permanente de la municipalité de la Ville de Magog, en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec* (RLRQ, c.P-41.1).

IV.8 Règlements municipaux

- a) L'immeuble est situé à l'intérieur de la zone Df10R du *Règlement de zonage numéro 2368-2010*; selon son aspect extérieur, la construction s'y trouvant serait actuellement autorisée dans cette zone.
- b) L'immeuble est conforme au règlement municipal actuel de lotissement en ce qui concerne ses dimensions et superficies.
- c) La bâtisse détenue en copropriété est conforme au règlement municipal actuel en ce qui concerne sa position par rapport aux limites de l'immeuble.
- d) Les remises sont conformes au règlement municipal actuel en ce qui concerne leur position par rapport aux limites de l'immeuble.

IV.9 Zone d'inondation et de protection riveraine

a) en rapport avec la Convention Canada / Québec

L'immeuble 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.

b) en rapport avec la Politique de protection des rives

L'immeuble n'est pas situé 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*, (c. Q-2, r.35).



ARPENTEURS-GÉOMÈTRES

1473, rue du Sud
Cowansville (Québec)
J2K 2Z3
T 450 263-9956 | F 450 243-4205

BOUCHERVILLE - BROSSARD
CHAMBLY - LAC-BROME
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

SANS FRAIS : 1 800 363-1900
BERARDTREMBLAY.COM

c) en rapport avec le règlement municipal de zonage

L'immeuble n'est pas situé 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.

IV.10 Zone aéroportuaire

L'immeuble n'est pas situé 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 déposé au Registre foncier du Québec en ligne, circonscription foncière de Stanstead.

IV.11 Tribunal administratif du logement

La propriété ne semble pas faire partie d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (RLRQ, c T-15.01); en effet, aucune dépendance ni accessoire ne sont utilisés en commun avec d'autres immeubles adjacents appartenant au même propriétaire.

Section V : SYSTÈME DE MESURE

Toutes les dimensions dans ce certificat de localisation sont en mesures métriques (S.I.).

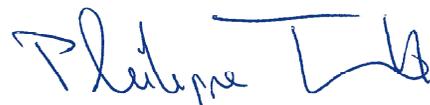
Section VI : BUT DU CERTIFICAT DE LOCALISATION

Ce certificat de localisation et le plan annexé qui en fait partie intégrante, ont été préparés à la demande de **Steeve Lambert et Danny Girard** dans le but d'un financement et/ou d'une transaction, et ne peuvent être utilisés ou invoqués pour une autre fin sans l'autorisation écrite du soussigné.

Le tout tel que montré sur le plan ci-annexé et portant le numéro de minute 6610, en date du 15 septembre 2021.

En foi de quoi, j'ai fait et signé le présent certificat de localisation, à Cowansville, ce quinzième jour du mois de septembre de l'an deux mille vingt-et-un, sous la minute six mille six cent dix de mon répertoire dont l'original demeure à mon étude au dossier 34 985.

SIGNÉ NUMÉRIQUEMENT :



Philippe Tremblay
Arpenteur-géomètre

Copie conforme de l'original
émise par :



ARPENTEURS-GÉOMÈTRES

1473, rue du Sud
Cowansville (Québec)
J2K 2Z3
T 450 263-9956 | F 450 243-4205

BOUCHERVILLE - BROSSARD
CHAMBLY - LAC-BROME
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

SANS FRAIS : 1 800 363-1900
BERARDTREMBLAY.COM