

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Propriétaire(s): Ébénisterie Paxo et Co. inc.



Adresse: 5883 chemin de Sainte-Catherine,

Municipalité de la Ville de Sherbrooke

Lot: 1 726 527

Cadastre: du Québec

Nous avons collaboré à la réalisation de votre projet :

Marie-Josée Comeau

Eve Desbiens

Véronique Durand

François Gagnon

France Mercier

Karine Méthot

Guillaume Meunier

Philippe Ouellette

Manon Vachon-Martin

Arpenteurs
Mercier



Géomètres
Meunier inc.



CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT JUDICIAIRE DE SAINT-FRANÇOIS

RAPPORT DE CERTIFICAT DE LOCALISATION

Lot : 1 726 527
Cadastre : du Québec
Circ. Foncière : de Sherbrooke

Adresse : 5883 chemin de Sainte-Catherine
Municipalité : Ville de Sherbrooke
Propriétaire(s) : Ébénisterie Paxo et Co. inc.

Arpenteur-géomètre : Guillaume Meunier
Minute : 3139 (16 octobre 2020)

1. Mandat

À la demande de Ébénisterie Paxo et Co. inc., je, soussigné, Guillaume Meunier, arpenteur-géomètre, agissant sous mon serment d'office et pratiquant dans la municipalité de la Ville de Sherbrooke, ai préparé le présent certificat de localisation pour la propriété sise au 5883 chemin de Sainte-Catherine, dans les limites de la Ville de Sherbrooke. Mes aides, sous ma supervision immédiate, ont procédé à la visite des lieux le 28 septembre 2020.

En vue de rédiger ce document et de préparer le plan qui l'accompagne, mon étude a procédé, sous ma surveillance immédiate et personnelle, dans les règles de l'art et suivant les normes de pratique généralement en usages, au levé des lieux, aux recherches nécessaires et à l'analyse foncière, afin d'être en mesure d'exprimer mon opinion sur cette propriété. 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. Ce certificat de localisation est un constat et représente mon opinion professionnelle sur la situation et la condition actuelle du bienfonds.

2. Titre(s) de propriété

Suite aux recherches effectuées le 12 octobre 2020, cet immeuble appartient à Ébénisterie Paxo et Co. inc., pour l'avoir acquis en vertu de ou des actes suivants :

- Acte de vente de Amecci inc. à Ébénisterie Paxo et Co. inc., signé devant M^e Line Couture, notaire et inscrit au registre foncier du Québec le 3 septembre 2004 sous le numéro 11 670 068.

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

Les limites du lot 1 726 527, cadastre du Québec, circonscription foncière de Sherbrooke, établies pour les fins du présent certificat de localisation concordent avec la description inscrite dans les titres de propriété, au plan de cadastre en vigueur dudit lot et à l'ensemble de l'occupation mesurée sur les lieux à l'exception:

- des fossés localisés près des limites est et sud-est du lot 1 726 527 qui ne sont pas situés exactement sur lesdites limites.
- du muret et des clôtures localisés près des limites ouest, sud-ouest et nord-ouest du lot 1 726 527 qui ne sont pas situés exactement sur lesdites limites.
- de la mesure ouest du lot 1 726 527 inscrite au cadastre du Québec qui ne concorde pas avec la mesure pour ce segment suite à mon analyse

foncière de la propriété. Conséquemment, la superficie cadastrale est différente de celle qui selon moi est exacte.

L'immeuble faisant l'objet du présent certificat de localisation est issu d'une partie d'un lot du rang 13 du cadastre du Canton d'Ascot. Ce faisant, la concordance avec l'ancien cadastre n'a pas à être établie.

4. Description actualisée de l'immeuble

Lot 1 726 527

L'immeuble est connu et désigné comme étant le lot 1 726 527, cadastre du Québec, circonscription foncière de Sherbrooke et sa description actualisée se décrit comme suit :

Borné successivement vers l'est par le lot 1 726 528; vers le sud-est par les lots 1 728 333 et 1 728 331 (chemin de Sainte-Catherine); vers l'ouest et le sud-ouest par le lot 1 726 526, vers le nord-ouest par le lot 1 728 178.

Mesurant successivement vers l'est quatre-vingt-dix-neuf mètres et trente-huit centièmes (99,38 m); vers le sud-est trente-quatre mètres et vingt-neuf centièmes (34,29 m); vers l'ouest cinquante-quatre mètres et quarante-quatre centièmes (54,44 m), vers le sud-ouest trente-neuf mètres et quarante-quatre centièmes (39,44 m); vers le nord-ouest cinquante-neuf mètres et un centième (59,01 m).

Contenant en superficie 4 023,6 m². Le tout tel qu'indiqué au plan ci-joint.

5. Historique cadastral

Le lot 1 726 527 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Sherbrooke, a été mis en vigueur le 10 août 2000. Ce lot a remplacé, par rénovation cadastrale, le lot 2G-7 et une partie du lot 2G du rang 13 du cadastre du Canton d'Ascot.

Le lot 2G-7 du rang 13 du cadastre du Canton d'Ascot, circonscription foncière de Sherbrooke, a été mis en vigueur le 8 janvier 1971 et a été corrigé le 11 novembre 1975. Ce lot est issu d'une subdivision d'une partie du lot 2G du rang 13 du cadastre du Canton d'Ascot.

Le lot originaire 2G du rang 13 du cadastre du Canton d'Ascot, circonscription foncière de Sherbrooke, a été mis en vigueur lors de la création dudit cadastre, soit le 6 février 1915.

6. Bornage

Les recherches au registre foncier du Québec ne signalent aucun procès-verbal de bornage établissant les limites de cette propriété.

7. Servitude et charge publiées

Au registre foncier du lot 2G du rang 13 du cadastre du Canton d'Ascot, circonscription foncière de Sherbrooke, je remarque une servitude de puisage d'eau et de passage inscrite sous le numéro 63785. Comme l'assiette de cette servitude n'est pas précisément décrite, il m'est impossible de la localiser.

L'immeuble pourrait être sujet aux droits potentiels d'Hydro-Québec d'occuper une partie de la propriété aux fins d'installations des circuits, poteaux et équipements nécessaires au branchement et au réseau, le tout en vertu des conditions de service d'électricité.

8. Vue et égouttement

Les ouvertures des constructions faisant l'objet du présent certificat de localisation et les ouvertures des constructions voisines sont conformes à l'article 993 du Code civil du Québec.

Les égouttements des constructions faisant l'objet du présent certificat de localisation et les égouttements des constructions voisines sont conformes à l'article 983 du Code civil du Québec.

9. Servitude apparente

Il n'y a aucune charge ou servitude réelle apparente qui devrait faire l'objet d'une servitude inscrite contre ou faveur du présent immeuble, à l'exception des poteaux, haubans et fils aériens de services d'utilités publics.

10. Gestion des eaux usées et alimentation en eau potable

Les eaux usées de la propriété sont acheminées vers une fosse septique et un champ d'épuration, le tout tel que montré au plan ci-joint.

La propriété est desservie en eau potable par un puits, le tout tel que montré au plan ci-joint.

11. Mitoyenneté

Il n'y a aucune apparence de mitoyenneté.

12. Description et localisation des constructions

Sur cet immeuble, j'ai constaté la présence des constructions suivantes :

- Un bâtiment à 1 et 2 étages avec un revêtement extérieur de vinyle et de métal ayant un garage attenant et une remise à un étage avec un revêtement extérieur de métal.

Ces constructions sont situées à l'intérieur des limites de l'immeuble; leurs positions et dimensions sont représentées sur le plan ci-joint.

13. Empiètement présumé souffert ou exercé

Dépendamment de l'appartenance de la clôture localisée à proximité de la limite nord-ouest, il y a apparence d'empiètement exercé par le propriétaire du lot 1 728 178 à l'encontre du lot 1 726 527 du cadastre du Québec.

Dépendamment de l'appartenance de la clôture et du muret localisés à proximité des limites ouest et sud-ouest, il y a apparence d'empiètement exercé par le propriétaire du lot 1 726 526 à l'encontre du lot 1 726 527 du cadastre du Québec.

Aucun autre empiètement présumé n'est souffert ou exercé.

14. Condition actuelle de l'immeuble en rapport avec les lois et règlements qui peuvent l'affecter :

14.1 Règlement de zonage

Cet immeuble est localisé dans la zone A1677 selon le plan de zonage annexé au règlement actuellement en vigueur dans la municipalité de la Ville de Sherbrooke et les habitations unifamiliales isolées ainsi que des usages agricoles y sont autorisées. Aucun usage commercial ou industriel n'y est autorisé.

Marges de recul indiquées aux règlements municipaux (mètre)	
Bâtiment principal	
Avant	8,0
Arrière	6,0
Latérale	6,0
Sommation des marges latérales	12,0
Bâtiment accessoire	
Par rapport à une limite de propriété	0,9
Par rapport à un bâtiment principal	0,9

Les cotes indiquées sur le plan ci-joint sont mesurées par rapport au revêtement extérieur.

Le présent immeuble et ses constructions sont localisés en conformité avec les règlements de zonage applicables dans la municipalité à l'exception du bâtiment principal qui ne respecte pas la marge de recul latérale vers l'est (5,82 m).

Concernant la marge latérale, après consultation de l'article 4.5.2 du règlement de zonage de la Ville de Sherbrooke (règlement 1200), une tolérance de 5% est permise lors de l'émission du certificat de localisation. Ce faisant, la marge latérale tolérée est de 5,70 m, ce qui rend le bâtiment conforme.

Concernant l'usage, après des recherches auprès de la municipalité, j'ai reçu confirmation que la situation est très probablement régularisée par droit acquis. En effet, dans la résolution du conseil municipal 2019-4847, la municipalité appui une autorisation autre que l'agriculture pour divers usages commerciaux et industriels. Une lettre de confirmation de droits acquis est tout de même suggérée afin de clarifier la situation.

14.2 Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles

Le présent immeuble est situé à l'intérieur du territoire protégé pour des fins agricoles en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec (LRLQ, c. P-41.1). Je note qu'une décision relative au dossier 425143 est actuellement en cours de traitement par la Commission.

14.3 Loi sur le patrimoine culturel

Aucun avis n'est inscrit à l'index des immeubles ou au registre foncier du Québec en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (LRLQ, c. P-9.002). Le présent immeuble ne constitue pas un bien patrimonial et n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une aire de protection ou d'un site patrimonial.

14.4 Zones et bandes de protections

14.4.1 Bandes de protections en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement ou du règlement de zonage

Le présent immeuble n'est pas sujet à une bande de protection telle qu'établie par la Loi sur la qualité de l'environnement, (RLRQ, c.Q-2, r.17.2), notamment par le décret concernant la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables (chapitre Q-2, r.35).

Le présent immeuble n'est pas sujet à une bande de protection riveraine établie par ledit 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).

14.4.2 Zones d'inondations cartographiées en vertu de la convention entre le gouvernement du Canada et le gouvernement du 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.

14.4.3 Zones d'inondations établies par le règlement de zonage

Le présent immeuble n'est pas situé à l'intérieur d'une zone d'inondation établie par ledit règlement municipal de zonage.

14.4.4 Zones de glissements de terrain établies par le règlement de zonage

Le présent immeuble n'est pas situé à l'intérieur d'une zone de protection ou d'une zone à risque de glissements de terrain établie par ledit règlement municipal de zonage.

14.5 Avis d'expropriation et réserve pour fins publiques

Les recherches au registre foncier du Québec ne signalent aucun avis d'expropriation ou de réserve pour fins publiques (LRLQ, c. E-24) affectant cette propriété.

14.6 Loi sur l'aéronautique

Le présent 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., 1985, c. A-2) et déposé au registre foncier du Québec.

14.7 Loi sur la Régie du logement

Le présent immeuble ne présente pas certains éléments apparents d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la Loi sur la régie du logement (LRLQ, c. R-8.1).

15. Structures souterraines et couvert de neige

Aucune structure ou conduite souterraine n'a été localisée.

La visite des lieux n'a pas été faite sous couvert de neige.

16. Plan

Le plan ci-joint illustre l'immeuble désigné, sa contenance et les principaux éléments qui l'occupent. Il fait partie intégrante du présent certificat de localisation.

17. Système de mesure

Toutes les mesures indiquées dans ce rapport et indiquées au plan ci-joint sont en mètres (S.I.).

18. Utilisation du document

Le présent document ne peut être utilisé ou invoqué que pour des fins d'hypothèque, de transactions immobilières et de vérification de la nouvelle construction à des fins municipales impliquant le susdit requérant ou l'acquéreur direct du susdit requérant, sur l'immeuble désigné ci-dessous. Tout autre usage devra faire l'objet d'une autorisation écrite du soussigné.

19. Certificat

Je certifie que le présent rapport et le plan qui l'accompagne sont conformes aux renseignements obtenus par le mesurage et l'observation des lieux et à ceux fournis par les documents que j'ai pu recueillir.

Signé à Sherbrooke, le 16 octobre 2020 sous le numéro 3139 des minutes de l'arpenteur-géomètre Guillaume Meunier.

ARPENTEURS-GÉOMÈTRES MERCIER MEUNIER inc.

Signé numériquement
Guillaume Meunier
arpenteur-géomètre


Guillaume Meunier
arpenteur-géomètre
Vraie copie de l'original
demeuré dans mon étude

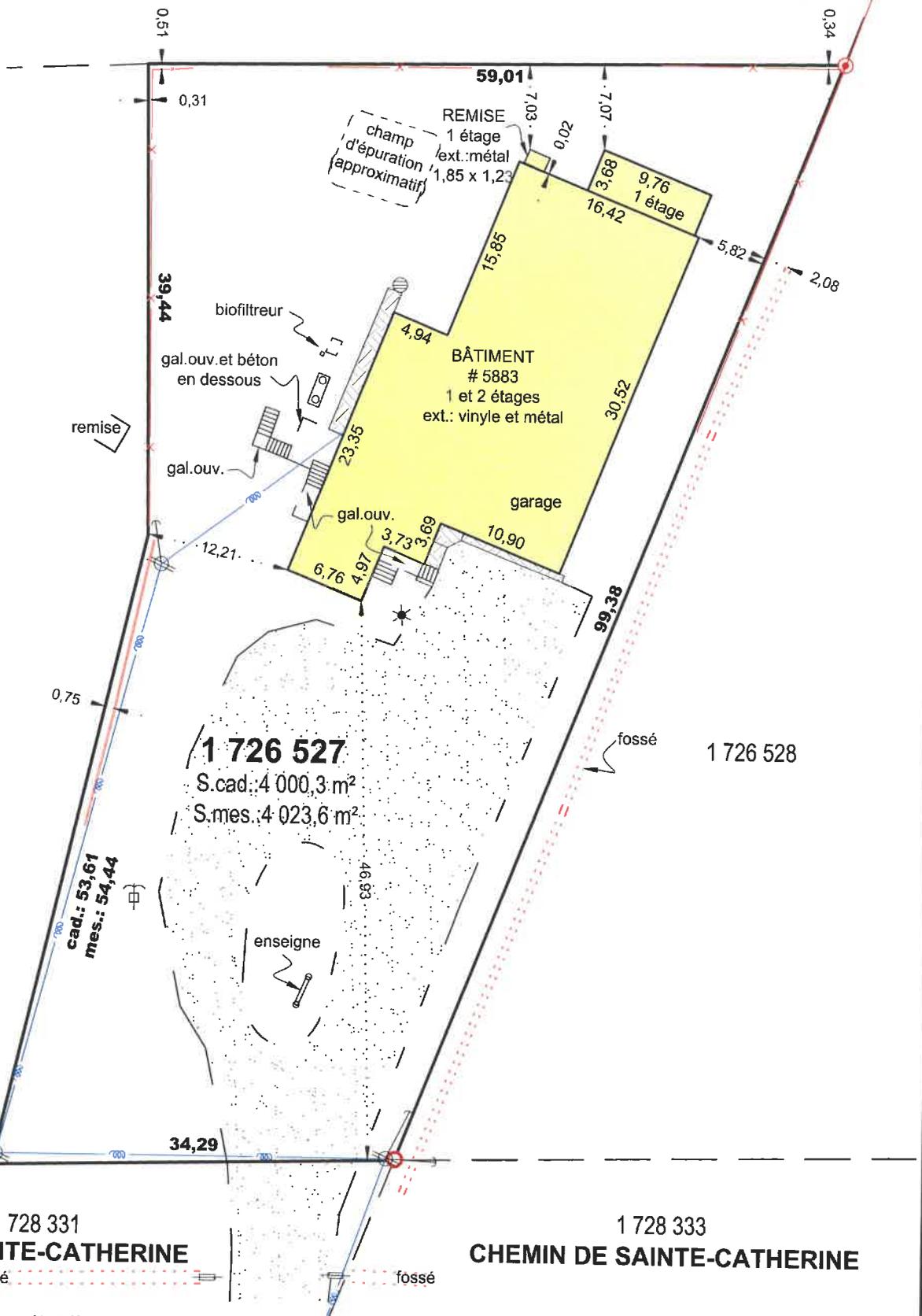


1 728 178



1 726 526

bâtiment



1 726 527

S.cad.: 4 000,3 m²

S.mes.: 4 023,6 m²

cad.: 53,61
mes.: 54,44

enseigne

1 728 331
CHEMIN DE SAINTE-CATHERINE

1 728 333
CHEMIN DE SAINTE-CATHERINE

Notes: Les mesures indiquées sont en mètres (S.I.).
Les cotes sont mesurées par rapport au parement extérieur.
Ce plan ne peut être utilisé ou invoqué que pour les fins spécifiques mentionnées dans le rapport qu'il accompagne et dont il fait partie intégrante. Il ne peut être utilisé ou invoqué à d'autres fins sans l'autorisation écrite du soussigné.

Mandat: **Certificat de localisation**
Requérant: **Ébénisterie Paxo et Co. inc.**

Lot(s) : 1 726 527
Cadastre : du Québec
Municipalité : Ville de Sherbrooke
Circonscription foncière : Sherbrooke

Feuillet: 1/1
Date du levé: 28 septembre 2020
Dessin: 22027-mcl-she-13.dwg
Échelle : 1:500
Zone: A1677

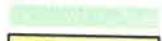
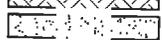
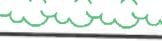
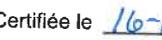
Arpenteurs Mercier  **Géomètres Meunier inc.**
C'est www.monarpenteur.com/
300, rue Dufferin, Sherbrooke Tél.: (819) 565-8131
(Qc), J1H 4M4 Fax: (819) 565-4973
info@monarpenteur.com

Signé numériquement

Guillaume Meunier
arpenteur(e)-géomètre

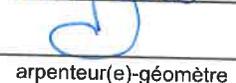
 Membre de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec

LÉGENDE

-  bande de protection (position approximative)
-  bâtiment
-  béton
-  allée véhiculaire en gravier
-  muret
-  puisard rond
-  puits et fosse septique
-  arbre et lampadaire
-  poteau et hauban
-  piquet, repère et tuyau
-  clôture
-  cours d'eau
-  fils aériens
-  haie

COPIE CONFORME À L'ORIGINAL

Certifiée le 16-10-2020


arpenteur(e)-géomètre

Préparé à Sherbrooke le **16 octobre 2020**
Minute : 3139

