

**CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC**

**DOSSIER : 1033-rf  
PLAN : 1033C  
MINUTE :13 732**

**CERTIFICAT DE LOCALISATION  
RAPPORT**

**LOT(S): PARTIE DU LOT 5 452 087**

**CADASTRE: CADASTRE DU QUÉBEC**

**CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE : MISSISQUOI**

**ADRESSE: 1050 CHEMIN DUTCH**

**MUNICIPALITÉ : SAINT-ARMAND**

**MRC : BROME-MISSISQUOI**

**REQUÉRANT(E) : M. RINO DUMONT**

Le certificat de localisation est un document en minute comportant un rapport et un plan, dans lequel l'arpenteur-géomètre exprime son opinion sur la situation et la condition actuelles d'un bien-fonds par rapport aux titres de propriété, au cadastre, ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter.

Je, soussigné **Kevin Migué, arpenteur-géomètre**, matricule 2510, dûment autorisé à pratiquer dans la province de Québec, exerçant au 516, rue Sud, Cowansville (Québec), certifie que :

**1. MANDAT ET TRAVAUX**

À la demande de **M. Rino Dumont, pour les besoins de Fiducie familiale Dumont 2012**, j'ai été mandaté afin de préparer un certificat de localisation portant sur l'emplacement situé au **1050 chemin Dutch dans la municipalité de Saint-Armand**.

Le levé des lieux du présent emplacement, ci-après décrit, a été effectué le 18 février 2025.

Dans le cadre du présent mandat, seule la partie du lot 5 452 087 montrée sur le plan faisant partie du présent certificat de localisation a fait l'objet d'une analyse foncière. Le présent certificat de localisation ne porte que sur ladite partie. Le propriétaire actuel possède la totalité du lot 5 452 087.

## **2. TITRE DE PROPRIÉTÉ**

Les recherches au Bureau de la publicité foncière, concernant ledit emplacement, ont été effectuées le 3 mars 2025.

La propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation appartient à **FIDUCIE FAMILIALE DUMONT 2012**.

Le dernier acte d'acquisition, concernant le bien-fonds ci-après décrit, figurant au registre foncier du Bureau de la publicité foncière, se résume comme suit :

- Donation de M. Rino Dumont à Fiducie familiale Dumont 2012, inscrite le **10 mars 2017** sous le numéro **22 943 342** de la circonscription foncière de Missisquoi.

## **3. DESCRIPTION ACTUALISÉE DU BIEN-FONDS**

Ce bien-fonds est connu et désigné comme étant un **PARTIE** du lot numéro **CINQ MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE-DEUX MILLE QUATRE-VINGT-SEPT (5 452 087 ptie)** du cadastre du Québec, circonscription foncière de Missisquoi. Sa description actualisée se détaille comme suit :

| <b>Borné vers</b> | <b>Lot bornant</b>          | <b>Ligne</b> | <b>Mesure</b>                         |
|-------------------|-----------------------------|--------------|---------------------------------------|
| Le nord           | 5 452 088                   | Droite       | 70,00 m                               |
| L'est             | 5 452 087                   | Droite       | 150,00 m                              |
| Le sud-ouest      | 5 452 087                   | Droite       | 153,80 m                              |
| Le nord-ouest     | 5 453 017<br>(chemin Dutch) | Courbe       | Arc de 35,18 m<br>Rayon de 575,32 m   |
|                   |                             | Courbe       | Arc de 71,84 m<br>Rayon de 1 584,62 m |

Ledit lot **contient une superficie** de treize mille deux cent quarante-sept mètres carrés (**13 247,0 m<sup>2</sup>**).

## **4. HISTORIQUE CADASTRAL**

Le lot numéro 5 452 087 du cadastre du Québec, préparé lors de la rénovation cadastrale, a été mis en vigueur au Bureau de la publicité foncière de Missisquoi, le 18 mai 2016. Ce lot remplace une partie du lot numéro 151 du cadastre de la Paroisse de Saint-Armand-Ouest.

Le lot numéro 151 a été créé lors de la confection du cadastre originaire de la Paroisse de Saint-Armand-Ouest qui entra en vigueur le 26 janvier 1885.

## **5. CONCORDANCE ENTRE LA DESCRIPTION ACTUALISÉE, LES DÉSIGNATIONS DANS LES TITRES DE PROPRIÉTÉ, LES PLANS CADASTRAUX ET LES MARQUES D'OCCUPATION**

Concernant les limites, les mesures et la contenance, il y a concordance entre ma description actualisée, les désignations dans les titres de propriété et le plan cadastral en vigueur.

Concernant les marques d'occupation, je constate les éléments suivants :

- La clôture dans la limite nord-ouest de la propriété à l'étude est aménagée à l'intérieur des limites de ladite propriété.
- Clôture limite nord se situe en totalité sur le lot 5 452 087.

À noter, le levé de terrain ayant été effectué sous couvert de neige, certains éléments physiques non visibles pourraient ne pas avoir été relevés.

## **6. BORNAGE**

Les recherches au registre foncier ne signalent aucun 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 émis dans les présentes.

## **7. DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS**

Il existe cinq bâtiments sur l'immeuble faisant l'objet du présent certificat de localisation :

- Le bâtiment principal est une résidence comprenant un étage et demi, dont le revêtement extérieur est en bois et portant le numéro d'adresse 1050 chemin Dutch dans la municipalité de Saint-Armand.
- Les autres bâtiments sont des dépendances du bâtiment principal. Il s'agit d'un chalet d'un étage et demi dont le revêtement extérieur est en bois et pierre, d'un atelier de deux étages dont le revêtement extérieur est en bois et pierre, d'une grange d'un étage et demi dont le revêtement extérieur est en bois avec un abri et une remise attenante et de deux remises d'un étage dont le revêtement extérieur est en bois.
- J'ai également localisé un poulailler sur la propriété à l'étude.

Ces bâtiments sont situés entièrement à l'intérieur des limites de la propriété décrite au présent certificat de localisation.

Les dimensions des bâtiments et leur rattachement aux limites de propriété de l'immeuble sont mesurés à partir du revêtement extérieur, tels que montrés au plan ci-joint.

## **8. CHARGES, SERVITUDES ET AUTRES CONSTATATIONS**

### **8.1. VUES ET OUVERTURES**

Les vues et les ouvertures des constructions du présent emplacement sont conformes aux dispositions des articles 993 à 996 du Code civil du Québec.

Les propriétés avoisinantes n'ont ni vue, ni ouverture dérogeant audites dispositions.

### **8.2. ÉGOUT DES TOITS**

Les égouts des toits des constructions du présent emplacement sont conformes aux dispositions de l'article 983 du Code civil du Québec.

Les propriétés avoisinantes n'ont aucun égout des toits dérogeant audites dispositions.

### **8.3. MUR MITOYEN**

Aucun mur desdits bâtiments n'est mitoyen.

### **8.4. EMPIÉTEMENT ET SURPLOMB**

Outre les occupations relatées au paragraphe 5 qui diffèrent des limites cadastrales, la propriété à l'étude n'exerce et ne souffre d'aucun autre empiètement apparent.

### **8.5. SERVITUDES PUBLIÉES ET DROITS RÉELS**

Lors de mes recherches au Bureau de la publicité foncière, j'ai constaté l'inscription des servitudes suivantes :

Une servitude en faveur de Lake Electric Corporation, contre une partie du lot numéro 151 du cadastre de la Paroisse de Saint-Armand-Ouest. Cette servitude a été créée par l'acte publié au Bureau de la publicité foncière de Missisquoi, sous le numéro **82 613**, sans description précise du fonds servant.

Une servitude en faveur de Southern Canada Power Company Limited, contre une partie du lot numéro 151 du cadastre de la Paroisse de Saint-Armand-Ouest. Cette servitude a été créée par l'acte publié au Bureau de la publicité foncière de Missisquoi, sous le numéro **101 747**, sans description précise du fonds servant.

Aucune autre servitude publiée et/ou apparente affectant la propriété à l'étude n'est inscrite comme telle à l'index aux immeubles du lot cité à la section 3 des présentes.

### **8.6. CHARGES, SERVITUDES APPARENTES ET AUTRES CONSTATATIONS**

Considérant les éléments susmentionnés, aucune servitude apparente ou charge, devant normalement faire l'objet d'une servitude et pouvant affecter l'emplacement, n'a été constatée lors du levé terrain.

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

## **9. CONDITION ACTUELLE DE L'IMMEUBLE EN RAPPORT AVEC LES LOIS ET LES RÈGLEMENTS POUVANT L'AFPECTER**

### 9.1. RÈGLEMENTS MUNICIPAUX

#### 9.1.1. ZONE

Selon le plan de zonage de la municipalité de Saint-Armand, le présent emplacement se situe à l'intérieur de la **zone A-3**.

#### 9.1.2. CONFORMITÉ DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

La maison, le chalet, l'atelier, la grange et les remises sont conformes au règlement de zonage, actuellement en vigueur à la municipalité, en ce qui concerne leur position à l'intérieur des limites de propriété.

#### 9.1.3. RIVE

Il existe un étang sur l'immeuble faisant l'objet du présent certificat de localisation et est borné à l'est par un milieu humide cartographié. Il est donc soumis aux dispositions du règlement de zonage de la municipalité de la Saint-Armand qui prévoit l'établissement d'une rive de 10 mètres à partir du littoral, établi en vertu du Règlement sur les activités dans les milieux humides, hydriques et sensibles (RLRQ, c. Q-2, r.0.1).

Les bâtiments relevés sur l'immeuble faisant l'objet du présent certificat de localisation ne se retrouvent pas dans cette rive, sauf pour une remise.

**À noter que seule une analyse faite par un biologiste pourrait valider ou infirmer la position et la présence dudit milieu humide et de la rive.**

#### 9.1.4. ZONE DE CONTRAINTES MUNICIPALES

Selon mes mesurages, cet immeuble n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone de protection ou d'une zone à risque établie par le règlement municipal de zonage.

### 9.2. ZONE INONDABLE (CONVENTION CANADA-QUÉBEC)

Cette propriété n'est pas située 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 zones inondables et au développement durable des ressources en eau, signée en 1976 et ses modifications subséquentes.

### 9.3. LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES

**Cet immeuble est situé à l'intérieur de la zone agricole permanente, selon le plan approuvé par décret du gouvernement en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-41.1). Cependant, ce bien-fonds semble bénéficier de droits acquis en vertu de l'article 101 de ladite loi.**

#### 9.4. LOI SUR LE PATRIMOINE CULTUREL

Cet immeuble n'est pas reconnu comme étant 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 publié au registre foncier en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002) ou en vertu d'une disposition similaire apparaissant au règlement municipal de zonage.

#### 9.5. LOI SUR LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

Cet immeuble ne présente aucun élément apparent d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (RLRQ, c. T-15.01).

#### 9.6. LOI SUR L'AÉRONAUTIQUE

Cet 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 bureau de la publicité foncière.

#### 9.7. AVIS D'EXPROPRIATION ET RÉSERVES POUR FINS PUBLIQUES

Aucun avis d'expropriation et aucun avis de réserve pour fins publiques n'est actuellement inscrit au registre foncier concernant cet immeuble.

### **10. SYSTÈME DE MESURE**

Les dimensions dans ce rapport et sur le plan ci-joint sont en mètres (SI).

### **11. UTILISATION DES DOCUMENTS**

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.

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.

Le présent rapport ainsi que le plan qui l'accompagne font partie intégrante du certificat de localisation.

Préparés pour des fins d'obligation par règlement municipal, de vente ou pour l'institution financière, notamment pour financement hypothécaire.; 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.

## **12. 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. 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* (RLRQ, c. A-23).

Fait et préparé à Cowansville le 24 mars 2025 sous le numéro **#13732** de mon répertoire.

**SIGNÉ À COWANSVILLE, LE 24 MARS 2025.**

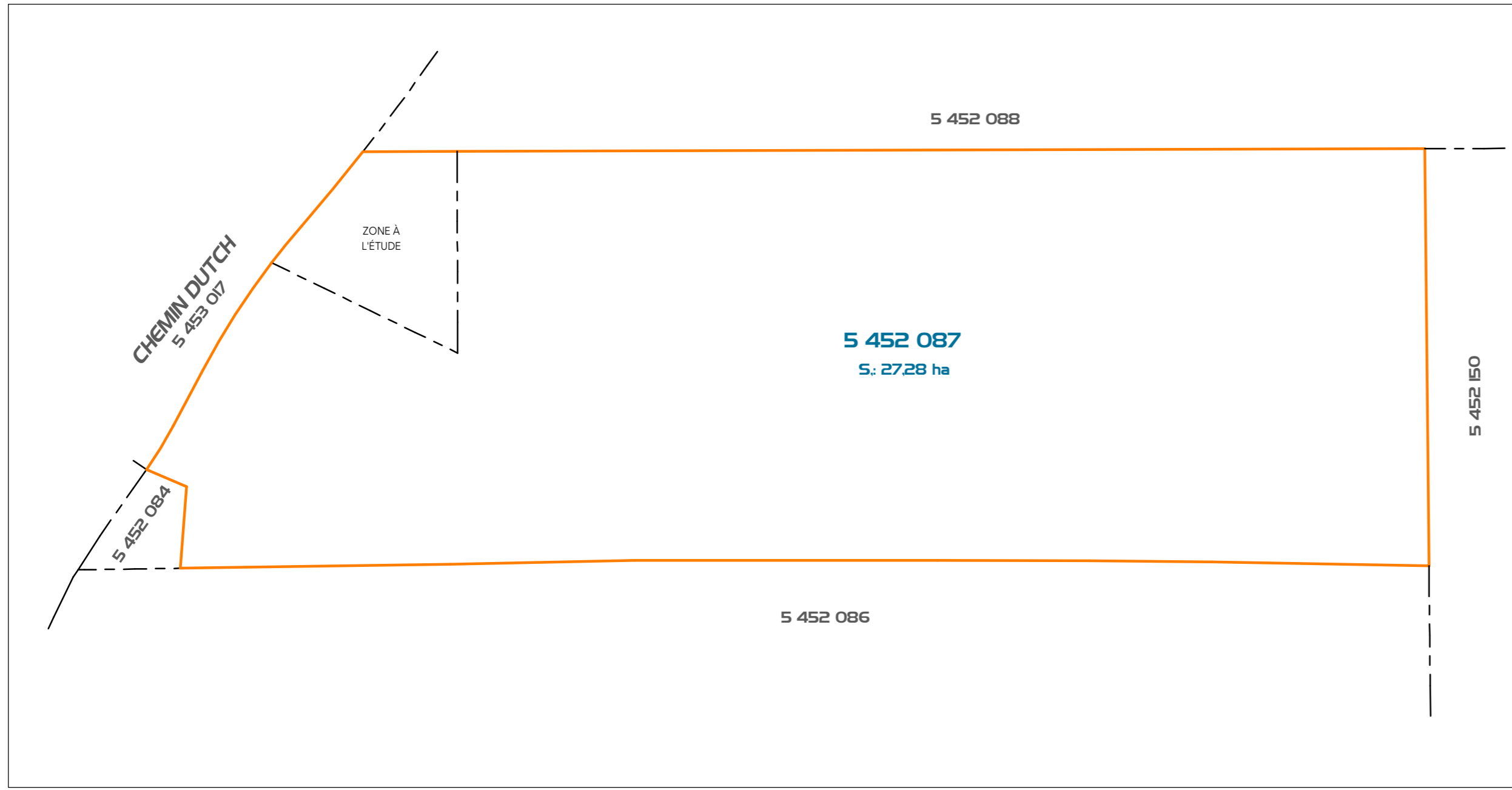
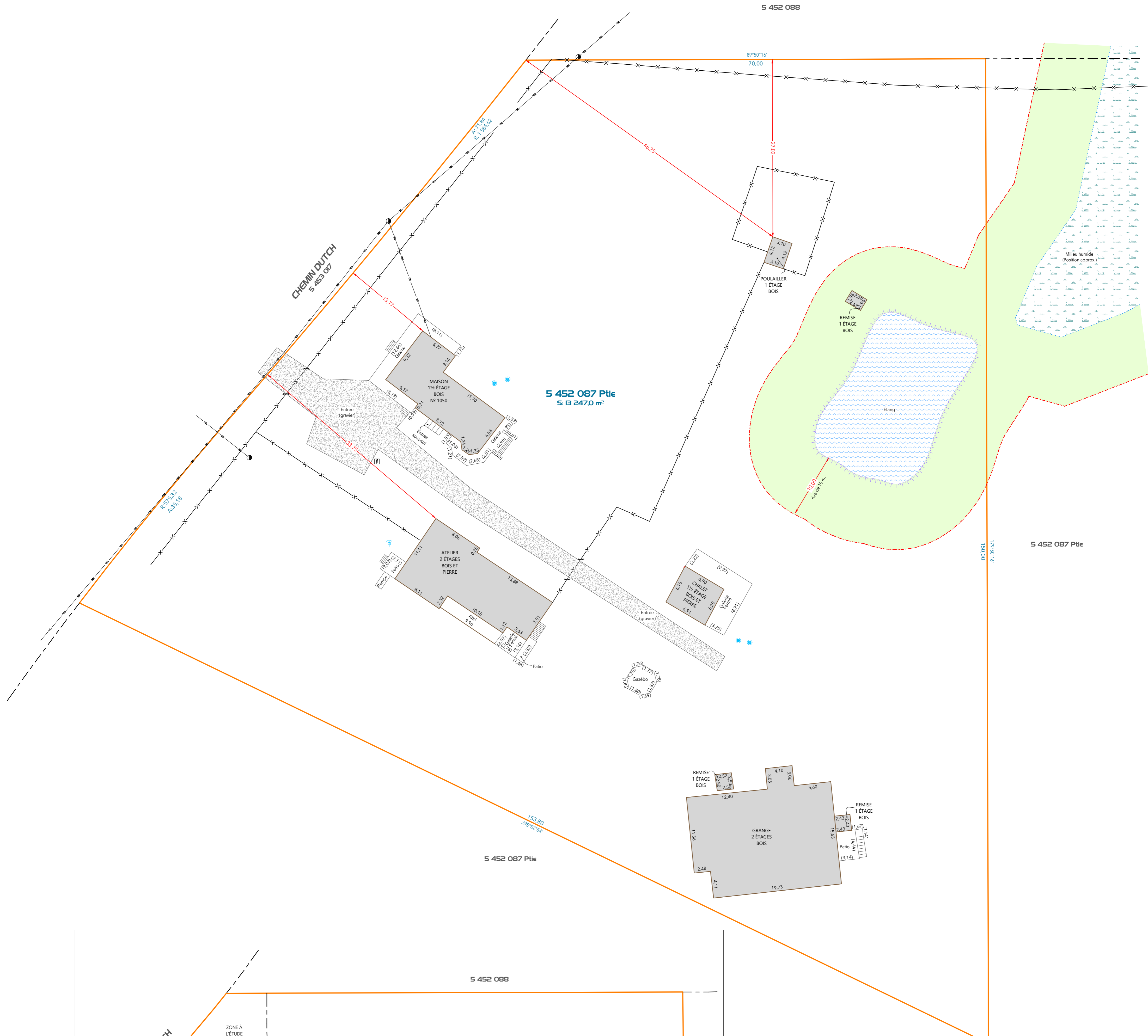
**DENICOURT MIGUÉ ARPENTEURS-GÉOMÈTRES INC.**

**ORIGINAL SIGNÉ NUMÉRIQUEMENT**

**PAR : KEVIN MIGUÉ, A.G.**

/In





- Légende:**
- Puits
  - Barrière
  - Boîtier électrique
  - Regard du système septique
  - Réseau électrique et téléphonique
  - Ligne électrique et téléphonique aérienne
  - Haut de talus
  - Clôture

NOTES: Ce plan et le rapport qui l'accompagne font parties intégrantes du certificat de localisation. Ce document ne doit servir que pour fins de vente et/ou d'obtenir un prêt hypothécaire. Il ne peut servir à déterminer les limites de propriété ou être utilisé ou évoqué à d'autres fins sans l'autorisation écrite de l'arpenteur(e) géomètre(s) soussigné(s). Les dimensions des bâtiments et leurs rattachements ont été mesurées à partir du parement extérieur. Les mesures indiquées sur ce plan sont en mètres (M).

NOTE: Certaines structures situées au niveau du sol peuvent être absentes du présent document en raison de la présence d'un couvert de neige lors du levé d'arpentage.

| CERTIFICAT DE LOCALISATION           |  | 1050 CHEMIN DUTCH                                             |  |
|--------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------|--|
| LOT(S): 5 452 087                    |  |                                                               |  |
| CADASTRE: CADASTRE DU QUÉBEC         |  | MONTRÉGIE   GRAND MONTRÉAL   ESTRIE                           |  |
| MUNICIPALITÉ: SAINT-ARMAND           |  | <b>DENICOURT MIGUÉ</b> ARPENTEURS GÉOMÈTRES                   |  |
| CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: MISSISQUOI |  | 1 877 882-3096   denicourtmigue.ca                            |  |
| ÉCHELLE: 1:300                       |  | Signé à Granby, le 24 mars 2025                               |  |
| DATE DU LEVÉ: 18 février 2025        |  | <b>"ORIGINAL SIGNÉ NUMÉRIQUEMENT"</b>                         |  |
| DOSSIER: 1033-rf                     |  | KEVIN MIGUÉ<br>ARPENTEUR-GÉOMÈTRE<br>kmigue@dmarpentureurs.ca |  |
| MINUTE: 13 732                       |  |                                                               |  |
| DESSINE PAR: AMA                     |  | PLAN: 1033C                                                   |  |
|                                      |  | MANDAT: 2                                                     |  |