

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Minute : 9882
Dossier : E-12155
Plan : FE-9882

Concernant le lot **2 902 276**
Cadastre officiel du **Québec**
Municipalité de la **Ville de Joliette**

Je soussigné, **Éric Landry**, arpenteur-géomètre, ayant sa place d'affaires en la Ville de Joliette, dûment autorisé à pratiquer dans la province de Québec, certifie, que j'ai vérifié les éléments mentionnés aux paragraphes 1 à 23 du 1^{er} alinéa de l'article 9 du règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation, à savoir :

1. OPÉRATION D'ARPENTAGE ET DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS :

Que le 15 décembre 2023, à la réquisition de **Madame Anne Hébert**, j'ai fait procéder, sous ma surveillance immédiate, aux mesurages nécessaires pour localiser un bâtiment commercial isolé, en partie de trois (3) étages et en partie d'un étage, entièrement construit et lambrissé en briques, portant les numéros civiques 60, 66 et 70, Place Bourget Sud en la Ville de Joliette.

2. DESCRIPTION ACTUALISÉE DE L'IMMEUBLE :

Que ladite bâtisse est érigée sur un immeuble composé comme suit :

La totalité du lot **2 902 276** au cadastre officiel du Québec, circonscription foncière de Joliette, ledit lot est **borné** au sud-ouest par le lot 2 903 494 (Place Bourget Sud), au nord-ouest, au sud-ouest et de nouveau au nord-ouest par le lot 2 902 190, au nord-est, au sud-est et de nouveau au nord-est par le lot 4 411 549, au sud-est par le lot 2 902 279 (La Ruelle de Graffitis); **mesurant** vingt-deux mètres et cinquante-neuf centièmes (22,59 mètres) dans sa ligne sud-ouest, trente-six mètres et vingt-quatre centièmes (36,24 mètres) dans sa ligne nord-ouest, un mètre et cinquante-neuf centièmes (1,59 mètre) dans sa ligne sud-ouest, douze mètres et vingt-sept centièmes (12,27 mètres) dans sa ligne nord-ouest, quinze mètres et quatre-vingt-deux centièmes (15,82 mètres) dans sa ligne nord-est, douze mètres et vingt centièmes (12,20 mètres) dans sa ligne sud-est, huit mètres et vingt-et-un centièmes (8,21 mètres) dans sa ligne nord-est, trente-six mètres et vingt-six centièmes (36,26 mètres) dans sa ligne sud-est; **contenant** mille treize mètres carrés (1 013,0 m²) en superficie.

3. TITRE (S) DE PROPRIÉTÉ :

Que le 15 janvier 2024, j'ai fait procéder, sous ma surveillance immédiate, aux recherches nécessaires au registre foncier et le titre s'établit comme suit :

Un acte de vente consenti par 9110-3630 Québec Inc. en faveur de 6851878 Canada Inc., en date du 22 septembre 2008, passé devant Me Jean-François Baril, notaire, sous le numéro 3293 de ses minutes et dûment publié sous le numéro 15 606 793, le 23 septembre 2008.

4. HISTORIQUE CADASTRAL :

a. Que le lot 2 902 276 a été créé suivant un plan de rénovation cadastrale signé par Sylvain Gadoury, arpenteur-géomètre, en date du 29 octobre 2004, sous le numéro 7135 de ses minutes, officiellement déposé au Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles, le 9 novembre 2004 et au Bureau de la publicité des droits de Joliette, le 11 novembre 2004. Il est issu des lots 288 et 290-1 et d'une partie du lot 289 au cadastre de la Ville de Joliette.

b. Que le lot 290-1 au cadastre de la Ville de Joliette a été créé suivant la subdivision préparée par Marcel-E. Genest, arpenteur-géomètre, en date du 7 juin 1948 et officiellement déposée au Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles, le 6 juillet 1948 et au Bureau de la publicité des droits de Joliette, le 14 juillet 1948.

c. Que les lots originaires 288, 289 et 290 ont été créés suivant la mise en vigueur du cadastre de la Ville de Joliette, le 15 mars 1876.

5. CONCORDANCE :

Qu'il y a concordance entre le titre, l'occupation et le lot 2 902 276 au cadastre officiel du Québec en regard de la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation. Cependant, on note qu'il y a **discordance** entre les mesures et les contenances illustrées au plan de subdivision du lot 290-1 au cadastre de la Ville de Joliette et au livre de renvoi du lot 288 au cadastre de la Ville de Joliette.

À mon avis, l'application de l'article 19.2 de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois vient régulariser la situation.

6. SERVITUDE(S) PUBLIÉE (S) :

a. Qu'il existe, en faveur du présent immeuble, une servitude de vue et contre le lot 2 902 190, servitude créée au terme de l'acte dûment publié sous le numéro 100 901.

b. Qu'il existe en faveur du présent immeuble, une servitude de passage à pied et en véhicule afin d'accéder à la Rue Notre-Dame, servitude créée au terme de l'acte dûment publié sous le numéro 82 887.

c. Qu'il existe une servitude de vue créée au terme de l'acte dûment publié sous le numéro 82 887 et pouvant affecter le présent immeuble.

d. Qu'il existe une servitude de passage créée au terme de l'acte dûment publié sous le numéro 34 531 et pouvant affecter le présent immeuble.

7. CHARGES, SERVITUDES APPARENTES ET AUTRES CONSTATATIONS :

7.1 VUES :

Que concernant les articles 993 à 995 du Code civil du Québec, il y a;

a. Dans un des murs nord-ouest de la bâtisse érigée sur le lot 2 902 276, six (6) fenêtres et deux (2) fenêtres en verre dormant au troisième étage ainsi que deux (2) fenêtres et deux (2) fenêtres en verre dormant au deuxième étage situées à moins de 1,50 mètre de la limite nord-ouest du lot 2 902 276 et donnant vues illégales sur la propriété adjacente au nord-ouest (lot 2 902 190), le tout tel que montré au plan ci-joint. Toutefois, une servitude de vue a été publiée sous le numéro 100 901 et vient régulariser la situation.

b. Dans le mur sud-est de la bâtisse érigée sur le lot 2 902 276, six (6) fenêtres au deuxième étage et six (6) fenêtres érigées au troisième étage situées à moins de 1,50 mètre de la limite sud-est du lot 2 902 276 et donnant vue illégale sur la propriété adjacente au sud-est (lot 2 902 279, La Ruelle de Graffitis), le tout tel que montré au plan ci-joint.

7.2 MITOYENNETÉ :

Qu'il n'y a pas de mur mitoyen affectant la propriété ci-dessus décrite.

7.3 SERVICE PUBLIC :

Outre la présence d'une ligne d'utilités publiques qui surplombe la limite nord-est de l'immeuble, l'encoignure est de l'immeuble ainsi que la limite sud-est de l'immeuble, on note la présence d'une boîte de Bell érigée sur le lot 4 411 549, adjacent au nord-est de l'immeuble. Aucun autre service public n'a été observé sur l'immeuble.

8. EMPIÈTEMENT(S) APPARENT(S), EXERCÉ(S) OU SOUFFERT(S), SURPLOMB(S) :

- a. Que le trottoir en pavé uni, séparant l'immeuble ci-haut décrit de l'immeuble adjacent au sud-ouest (lot 2 903 494, Place Bourget Sud) est érigé partiellement à l'intérieur de la limite de propriété, *ce qui laisse présager une apparence d'empiètement souffert d'au plus 0,76 mètre*, le tout tel que montré au plan ci-joint.
- b. Que la clôture métallique, séparant l'immeuble ci-haut décrit de l'immeuble adjacent au sud-est (lot 4 411 549) est érigée à l'extérieur de la limite de propriété, le tout tel que montré au plan ci-joint.
- c. Qu'il y a un surplomb de la thermopompe annexée au bâtiment érigé sur le présent immeuble complètement sur la propriété adjacente au nord-est (lot 4 411 549), le tout tel que montré au plan ci-joint.
- d. Que la ligne de gaz, séparant l'immeuble ci-haut décrit de l'immeuble adjacent au nord-est (lot 4 411 549) est érigée sur la limite de propriété, le tout tel que montré au plan ci-joint.
- e. Que la clôture métallique, séparant l'immeuble ci-haut décrit de l'immeuble adjacent au nord-est (lot 4 411 549) est érigée à l'extérieur de la limite de propriété, le tout tel que montré au plan ci-joint.
- f. Qu'il y a un surplomb de la conduite d'aération du bâtiment érigé sur le présent immeuble d'au plus 0,09 mètre sur la propriété adjacente au nord-est (lot 4 411 549), le tout tel que montré au plan ci-joint.
- g. Qu'il y a un surplomb de la boîte électrique du bâtiment érigé sur le présent immeuble d'au plus 0,09 mètre sur la propriété adjacente au nord-est (lot 4 411 549), le tout tel que montré au plan ci-joint.
- h. Qu'il y a un surplomb de la boîte électrique du bâtiment érigé sur le présent immeuble d'au plus 0,12 mètre sur la propriété adjacente au sud-est (lot 2 902 279, La Ruelle de Graffitis), le tout tel que montré au plan ci-joint.
- i. Que la ligne de gaz, séparant l'immeuble ci-haut décrit de l'immeuble adjacent au sud-est (lot 2 902 279, La Ruelle de Graffitis) est érigée sur la limite de propriété, le tout tel que montré au plan ci-joint.
- j. Qu'il y a un surplomb de la conduite d'aération du bâtiment érigé sur le présent immeuble d'au plus 0,12 mètre sur la propriété adjacente au sud-est (lot 2 902 279, La Ruelle de Graffitis), le tout tel que montré au plan ci-joint.
- k. Qu'il y a un surplomb d'une autre conduite d'aération du bâtiment érigé sur le présent immeuble d'au plus 0,11 mètre sur la propriété adjacente au sud-est (lot 2 902 279, La Ruelle de Graffitis), le tout tel que montré au plan ci-joint.
- l. Que le trottoir en pavé uni, séparant l'immeuble ci-haut décrit de l'immeuble adjacent au sud-est (lot 2 902 279, La Ruelle de Graffitis) est érigé à l'extérieur de la limite de propriété, le tout tel que montré au plan ci-joint.
- m. Qu'il y a un surplomb de la trappe d'aération du bâtiment érigé sur le présent immeuble d'au plus 0,66 mètre sur la propriété adjacente au sud-est (lot 2 902 279, La Ruelle de Graffitis), le tout tel que montré au plan ci-joint.

n. Que la clôture métallique, séparant l'immeuble ci-haut décrit de l'immeuble adjacent au sud-est (lot 2 902 279, La Ruelle de Graffitis) est érigée légèrement à l'extérieur de la limite de propriété, le tout tel que montré au plan ci-joint.

o. Qu'il y a surplomb de la ligne d'utilités publiques et pour laquelle aucune servitude n'a été publiée à cet effet au registre foncier.

9. BORNAGE :

Les limites du présent immeuble n'ont pas fait l'objet de bornage effectué en vertu de l'article 978 du Code civil du Québec.

10. CONDITION ACTUELLE DE L'IMMEUBLE EN RAPPORT AVEC :

10.1 RÉGLEMENTATION MUNICIPALE :

10.1.1 ZONE :

Que l'immeuble ci-dessus décrit se situe dans la zone commerciale C03-068.

10.1.2 CONFORMITÉ DE LA POSITION :

Que ledit bâtiment commercial isolé **n'est pas implanté** en conformité au règlement de zonage municipal actuel quant à la marge de recul avant minimale requise de 1,2 mètre et quant à la marge de recul arrière minimale requise de 7,50 mètres.

En vertu des éléments d'information connus et publics au moment de l'analyse, je constate que l'année de construction du bâtiment au rôle d'évaluation foncière de la Ville de Joliette est 1962. Je constate également qu'au règlement de zonage actuel, il existe une clause d'amnistie à l'article 10.1.3.2 qui stipule que :

"Une construction dérogatoire est protégée par droits acquis si, au sens du présent règlement, sa construction est antérieure au 14 novembre 1966."

À partir de ces éléments, le propriétaire du lot faisant l'objet du présent certificat de localisation pourrait, à mon avis, obtenir l'opinion d'un juriste et ultimement des tribunaux afin de déterminer si le bâtiment commercial isolé bénéficie de droits acquis ou non (voir jugement Bilodeau c. Brousseau 2007 QCCS 6667).

Le type de bâtiment est, quant à lui, en conformité.

10.1.3 AIRE DE PROTECTION (zonage municipal) :

10.1.3.1 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'arrondissement historique, n'apparaît au règlement de zonage.

10.1.4 RIVE (BANDE DE PROTECTION RIVERAINE) :

Que l'immeuble ci-dessus décrit **n'est pas situé** à l'intérieur d'une rive de 10,00 mètres ou 15,00 mètres, établie en vertu du Règlement sur les activités dans les milieux humides, hydriques et sensibles (RLRQ,c.Q-2,r.01) entré en vigueur au 1^{er} mars 2022.

10.1.5 ZONE À RISQUE :

L'immeuble ci-dessus décrit **n'est pas situé** en tout ou partiellement à l'intérieur d'une zone de protection, d'une zone inondable ou d'une zone à risque de mouvement de terrain établie par le règlement municipal de zonage et en vertu du Règlement sur les activités dans les milieux humides, hydriques et sensibles (RLRQ,c.Q-2,r.01).

10.2 ZONAGE PARTICULIER :

10.2.1 ZONAGE AGRICOLE :

Que l'immeuble ci-dessus décrit sur lequel porte le présent certificat de localisation **n'est pas situé** dans une zone agricole en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec (R.L.R.Q., c.P-41.1).

10.2.2 ZONAGE AÉROPORTUAIRE :

Que l'immeuble ci-dessus décrit **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).

10.2.3 ZONE D'INONDATION CARTOGRAPHIÉE :

Que l'immeuble ci-dessus décrit **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 ces modifications subséquentes.

10.3 AVIS D'EXPROPRIATION :

Que selon le registre foncier, aucun avis d'expropriation ou de réserve pour fins publiques n'affecte l'immeuble ci-dessus décrit.

10.4 BIEN PATRIMONIAL :

Que selon le registre foncier, l'immeuble ci-dessus décrit 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 en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (R.L.R.Q. c.P-9.002).

10.5 ENSEMBLE IMMOBILIER :

Que l'immeuble ci-dessus décrit ne présente pas d'éléments apparents d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la Loi sur la Régie du Logement (R.L.R.Q. c. R-8.1).

UTILISATION DE CE DOCUMENT :

Le présent certificat de localisation est un document comportant un rapport accompagné du plan FE-9882 daté du 19 janvier 2024, faisant partie intégrante du présent certificat de localisation; dans lequel l'arpenteur-géomètre soussigné exprime son opinion sur la situation et la condition actuelle de l'immeuble ci-haut décrit par rapport aux titres de propriété, au cadastre, à l'occupation ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter. Préparé pour des fins de **transactions immobilières et/ou de financement hypothécaire et/ou d'exigences municipales** sur l'immeuble ci-haut désigné; ce document ne peut être utilisé ou invoqué à des fins autres sans l'autorisation écrite du soussigné.

Que les mesures inscrites sur ces documents sont en mètres, système international (SI). Les distances des structures par rapport aux limites de propriété ont été calculées et illustrées que pour permettre l'expression d'une opinion quant à l'application des lois et règlements pouvant affecter l'immeuble. Elles ne doivent pas être interprétées comme fixant les limites définitives de la propriété. Il est à noter que seul un bornage effectué en vertu de l'article 978 du Code civil du Québec et/ou les articles 469 et les suivants du Code de procédures civiles donnerait un caractère de permanence et d'irrévocabilité aux limites de la présente propriété.

Que certains éléments structuraux, ainsi que certaines marques de délimitation de l'immeuble concerné peuvent être absents du présent document en raison de la présence d'un couvert de neige lors du levé d'arpentage.

DONNÉ À JOLIETTE, le dix-neuvième jour du mois de janvier de l'an deux mille vingt-quatre, sous le numéro 9882 de mes minutes.

(Signé) Éric Landry
Éric Landry
Arpenteur-géomètre (2339)

EL/dl

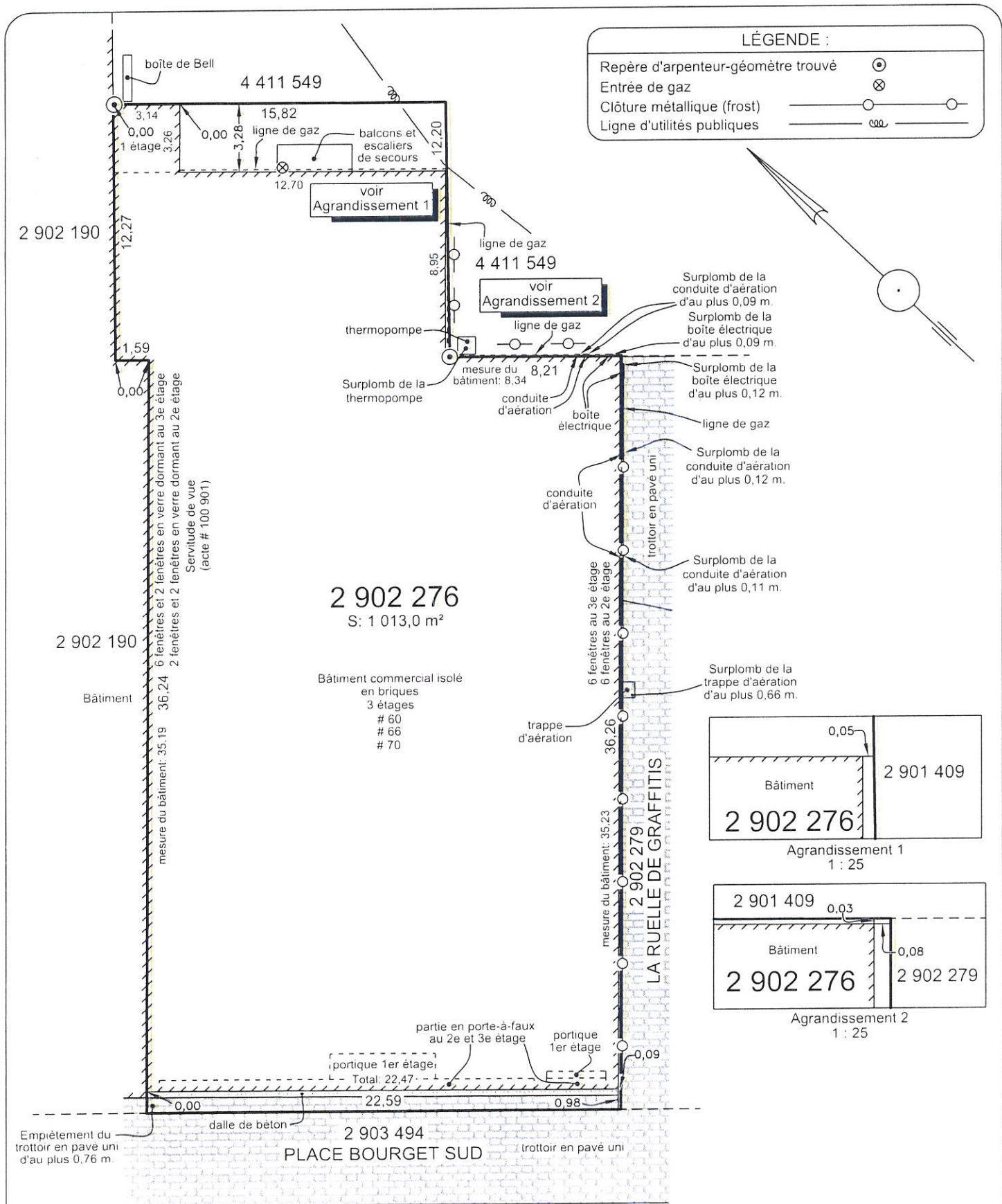
Minute: 9882

Dossier: E-12155

Plan: FE-9882

COPIE DE MA MINUTE ORIGINALE
CONSERVÉE EN MON GREFFE
Donné à Joliette, ce 19 janvier 2024


Éric Landry
Arpenteur-géomètre (2339)



Zone: C03-068

Date(s) du levé terrain: 15 décembre 2023

ÉCHELLE: 1 : 250

Notes: Les distances entre les limites du bien-fonds et le bâtiment ont été prises à partir du revêtement extérieur.
Certaines structures situées au niveau du sol ainsi que certaines marques de délimitation de l'immeuble peuvent être absentes du présent document en raison de la présence d'un couvert de neige lors du levé d'arpentage.
Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (SI). Équivalence: 1pi = 0,3048m

PLAN ACCOMPAGNANT LE CERTIFICAT DE LOCALISATION

LOT(S): 2 902 276

CADASTRE: DU QUÉBEC

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: JOLIETTE

MUNICIPALITÉ: VILLE DE JOLIETTE

Joliette, le 19 janvier 2024

Eric Landry
arpenteur-géomètre

Vraie copie de l'original,
Émise le 19 janvier 2024

arpenteur-géomètre

GNL ARPENTEURS
GÉOMÈTRES

225, Beaudry Nord, Joliette QC J6E 6A7

www.gnl-ag.com

Tel : (450)753-4205 Fax : (450)753-9915

Le rapport accompagnant ce plan fait partie intégrante du présent certificat de localisation. Préparé pour des fins de transactions immobilières et/ou de financement hypothécaire et/ou d'exigences municipales sur l'immeuble ci-haut désigné; ce document ne peut être utilisé ou invoqué à des fins autres sans l'autorisation écrite du soussigné.

Minute: 9882

Dossier: E-12 155

Plan: FE-9882