

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE QUÉBEC

CERTIFICAT DE LOCALISATION

RAPPORT



Je soussigné, Pierre Hains, arpenteur-géomètre, légalement autorisé à pratiquer comme tel dans la province de Québec, par les présentes, certifie que le 7 mars 2023, notre étude a procédé à l'arpentage de la propriété située aux 2408 à 2414, boulevard Louis-XIV, municipalité de la ville de Québec (Beauport), connue et désignée comme étant le lot 6 366 386 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec.

À la demande de monsieur Billy Vourakis, j'ai procédé, le 13 mars 2023, aux recherches concernant l'immeuble faisant l'objet du présent certificat. J'ai aussi examiné les servitudes et autres circonstances apparentes pouvant affecter ladite propriété et j'ai constaté les faits suivants.

IDENTIFICATION DU BIEN-FONDS

1. **Titre de propriété**

Cet immeuble est la propriété de 9352-0765 Québec Inc. pour l'avoir acquis de Gestion Jenny Maguire Inc. en vertu d'un acte de vente passé le 4 mai 2019, devant Me John Vourakis, notaire et inscrit au registre foncier du bureau de la publicité des droits de Québec, le 6 mai 2019 sous le numéro 24 568 134.

2. **Désignation de l'immeuble**

Dans l'acte de vente ci-dessus mentionné, l'immeuble est désigné comme étant les lots 1 757 332 et 1 757 899 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec.

3. **Historique cadastral**

Le lot 6 366 386 du cadastre du Québec, remplaçant une partie des lots 1 757 332 et 1 757 899 du cadastre

du Québec, a été inscrit au registre foncier du bureau de la publicité des droits de Québec, le 22 février 2023.

Le lot 1 757 332 du cadastre du Québec, remplaçant par rénovation cadastrale, à l'endroit du lot faisant l'objet du présent rapport, une partie du lot 820-14 du cadastre de la paroisse de Beauport, a été inscrit au susdit registre foncier, le 20 mars 2001.

Le lot 1 757 899 du cadastre du Québec, remplaçant par rénovation cadastrale une partie du lot 819 du cadastre de la paroisse de Beauport, a été inscrit au susdit registre foncier, le 20 mars 2001.

Le lot 820-14 du cadastre de la paroisse de Beauport a été inscrit au susdit registre foncier, le 21 décembre 1973.

Les lots 819 et 820 du cadastre de la paroisse de Beauport ont été inscrits au susdit registre foncier, le 30 avril 1874.

4. Description actualisée du Bien-Fonds

Lot 6 366 386

Cette parcelle de terrain, de figure irrégulière, est bornée:

Vers l'ouest par le lot 1 754 806 (boulevard Louis-XIV);
Vers le nord-est par le lot 1 755 015 (Rivière Beauport);
Vers le sud-est, l'est, le sud-est et le sud-ouest par le lot 6 366 387;

Mesurant:

75,68 mètres vers le nord-ouest;
24,20 mètres et 75,81 mètres suivant une ligne sinueuse vers le nord-est;
11,54 mètres vers le sud-est;
16,92 mètres suivant un arc de cercle de 22,15 mètres de rayon vers l'est;
28,78 mètres vers le sud-est;
51,46 mètres vers le sud-ouest;

Contenant en superficie: 3 666,2 mètres carrés.



CONCORDANCE ET LOCALISATION

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

L'examen de la propriété a démontré la concordance entre les marques d'occupation sur le bien-fonds, les limites, les mesures et la contenance du plan cadastral en vigueur, ainsi que les limites, les mesures et la contenance décrites aux titres de propriété sous réserve des observations décrites au paragraphe 13 du présent rapport.

6. **Description de la construction et localisation**

La construction érigée sur la propriété ci-dessus décrite est située entièrement à l'intérieur du périmètre dudit emplacement. Nous avons localisé sur cet emplacement un bâtiment commercial isolé d'un étage à parement d'aluminium et dont une partie du parement n'est pas complétée. La position, la forme et les dimensions de cette construction sont montrées sur le plan accompagnant le présent certificat de localisation.

LOIS ET RÈGLEMENTS

7. **Règlements de construction et de zonage**

L'immeuble est situé dans la zone d'Habitation **52015Mc**

La position du bâtiment commercial isolé, par rapport aux limites du bien-fonds, **est conforme** aux normes d'implantation du règlement municipal en vigueur à ce jour.

La nature apparente du bâtiment commercial isolé **est conforme** au règlement municipal en vigueur à ce jour.

Un permis de construction a été émis le 24 février 2022 sous le numéro 2020-1209-034D.

L'immeuble **est situé** en partie à l'intérieur d'une rive en vertu des règlements municipaux en vigueur.



L'immeuble **est situé** en partie à l'intérieur d'une bande de protection riveraine en vertu des règlements municipaux en vigueur.

L'immeuble n'est pas situé à l'intérieur d'une zone à risque d'éboulement en vertu des règlements municipaux en vigueur.

L'immeuble n'est pas sujet aux dispositions des règlements de contrôle intérimaire numéros 2010-41 et 2019-91 et leurs modifications de la Communauté métropolitaine de Québec, visant à limiter les interventions humaines dans les bassins versants des prises d'eau de la ville de Québec installées dans la rivière Saint-Charles et la rivière Montmorency.

Les distances des structures 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.

8. **Loi sur la Protection du Territoire et des Activités Agricoles**

Cette propriété n'est pas incluse dans le territoire protégé pour fin agricole en vertu de la Loi sur la Protection du Territoire et des Activités Agricoles (RLRQ, c. P-41.1).

9. **Loi sur le patrimoine culturel**

Cette propriété n'est pas classée comme bien culturel et il n'est fait mention d'aucun avis au registre foncier à l'effet que cet emplacement est inclus dans une aire de protection d'un bien classé en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ,c.P-9.002).

L'immeuble n'est pas situé à l'intérieur de l'aire de protection d'un arrondissement historique au sens de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ,c.P-9.002).

L'immeuble n'est pas situé à l'intérieur de l'aire de protection d'un arrondissement historique en vertu des règlements municipaux en vigueur.



10. **Tribunal administratif du logement**

L'immeuble ci-dessus décrit ne présente pas d'élément apparent d'un ensemble immobilier au sens de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (RLRQ, c. T-15.01 art. 45 à 56).

11. **Loi sur l'aéronautique**

L'immeuble ci-dessus décrit n'est pas situé à l'intérieur d'une zone aéroportuaire au sens de la Loi sur l'aéronautique (L.R.C., c. A-2).

**CHARGES, SERVITUDES ET AUTRES
CONSTATATIONS**

12. **Règlement sur les activités dans des milieux humides, hydriques et sensibles (RAMHHS)**

L'immeuble n'est pas situé à l'intérieur de la zone cartographiée en vertu de la Convention entre le gouvernement Fédéral et le gouvernement Provincial signée en 1976.

L'immeuble n'est pas situé à l'intérieur de la rive établie par le règlement municipal de zonage pris en vertu du Règlement sur les activités dans des milieux humides, hydriques et sensibles (chapitre Q-2, a. 95.1, 115.27, 115.34 et 124.1).

13. **Empiètement**

Il n'y a aucun empiètement exercé ou subi, aucune limite en litige, ni aucune construction en cours pouvant affecter les limites de l'emplacement.

14. **Mitoyenneté**

Les murs du bâtiment commercial isolé ne sont pas mitoyens.

15. **Vues et ouvertures**

Les vues et ouvertures de cette construction sont conformes aux dispositions des articles 993 à 996 du Code civil du Québec.



Les propriétés avoisinantes n'ont pas de vue, ni d'ouverture affectant cet emplacement.

16. **Réserves pour fins publiques et avis d'expropriation**

Il n'est fait mention d'aucune réserve pour fins publiques (homologation) et aucun avis d'expropriation au registre foncier pour cet emplacement.

17. **Bornage**

Aucun procès-verbal de bornage n'a été inscrit au registre foncier pour cet emplacement.

18. **Servitudes**

Nous avons constaté une servitude apparente pour l'allée de circulation des aires de stationnements, située le long de la limite « **sud-ouest** » dudit emplacement. Une servitude réciproque de passage entre les lots 6 366 386 et 6 366 387 est à prévoir afin de régulariser cette situation.

Il n'est fait mention d'aucune autre servitude ou droit de passage affectant cette propriété au registre foncier sous réserve que l'immeuble pourrait être sujet aux droits d'Hydro-Québec établis en vertu des Conditions de service d'électricité (décision de la régie de l'énergie en vigueur le 1er avril 2008 et ses modifications) et aucune autre servitude apparente n'a été constatée lors du levé des lieux.

19. **Vérification**

J'ai vérifié les éléments mentionnés aux paragraphes 1^o à 23^o du premier alinéa de l'article 9 du Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation (c.A-23,r.7.1).

20. **Certificat**

Je certifie que le présent certificat de localisation est conforme aux renseignements obtenus par le mesurage et l'observation des lieux et à ceux fournis par les documents que j'ai pu recueillir.



21.

SYSTÈME DE MESURE

Dans ce rapport et sur le plan ci-joint, les dimensions sont en mètres (S. I.).


N. B.: Ce rapport ainsi que le plan l'accompagnant font parties intégrantes du présent certificat de localisation.

Ce certificat de localisation a été préparé pour des fins de vente et/ou d'obtention de prêt hypothécaire dans les prochains jours, il ne devra pas être utilisé ou invoqué pour d'autres buts sans l'autorisation écrite du soussigné ou du détenteur de son greffe.

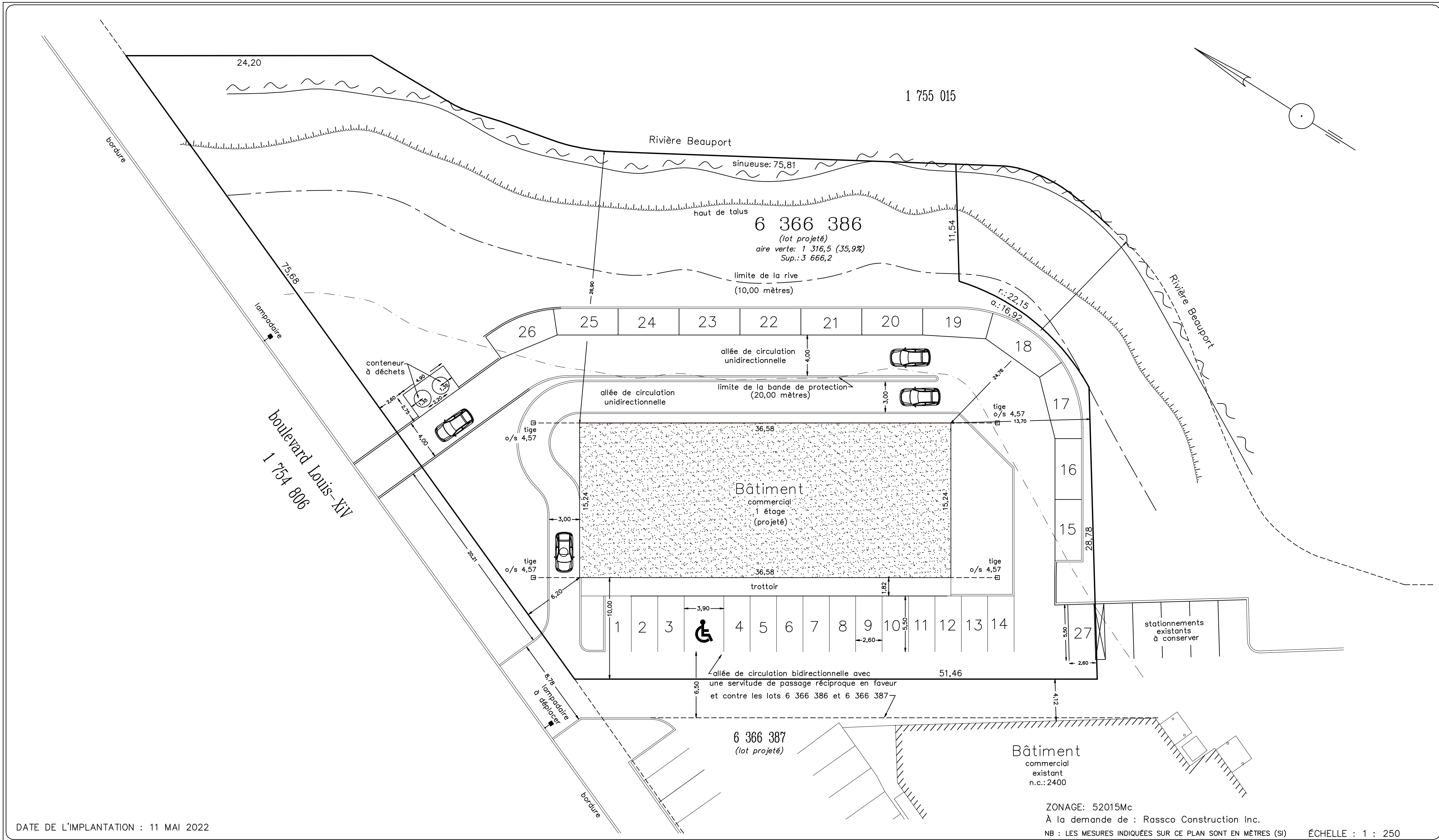
Signé à Québec, le 13 mars 2023 sous le numéro 17 273 de mes minutes.

Dossier: 8205


Pierre Hains
arpenteur-géomètre


Vraie copie de la minute originale
conservée au greffe.





DATE DE L'IMPLANTATION : 11 MAI 2022

ZONAGE: 52015Mc
 À la demande de : Rassco Construction Inc.
 NB : LES MESURES INDIQUÉES SUR CE PLAN SONT EN MÈTRES (M) ÉCHELLE : 1 : 250

CERTIFICAT D'IMPLANTATION

DE LA CONSTRUCTION PROJÉTÉE
 SUR LE LOT
6 366 386
 DU CADASTRE
 DU QUÉBEC
 CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE
 QUÉBEC
 MUNICIPALITÉ DE LA VILLE DE
 QUÉBEC (CHARLESBOURG)

Québec, le 12 MAI 2022
 préparé par: PIERRE HAINS
 arpenteur-géomètre



VRAIE COPIE DE LA MINUTE ORIGINALE
 CONSERVÉE DANS LE GREFFÉ
 Québec, le: *Pierre Hains*
 arpenteur-géomètre

DOSSIER: 8205
 CALCUL : 8205.xyz
 MINUTE : 16 226

ARPENTEURS-GÉOMÈTRES
Maheux & Hains
 1905, boulevard Wilfrid-Hamel
 Québec (Québec) G1N 3Z3
 Tél.: 418-688-3209
 info@maheuxhains.ca