

CERTIFICAT DE LOCALISATION

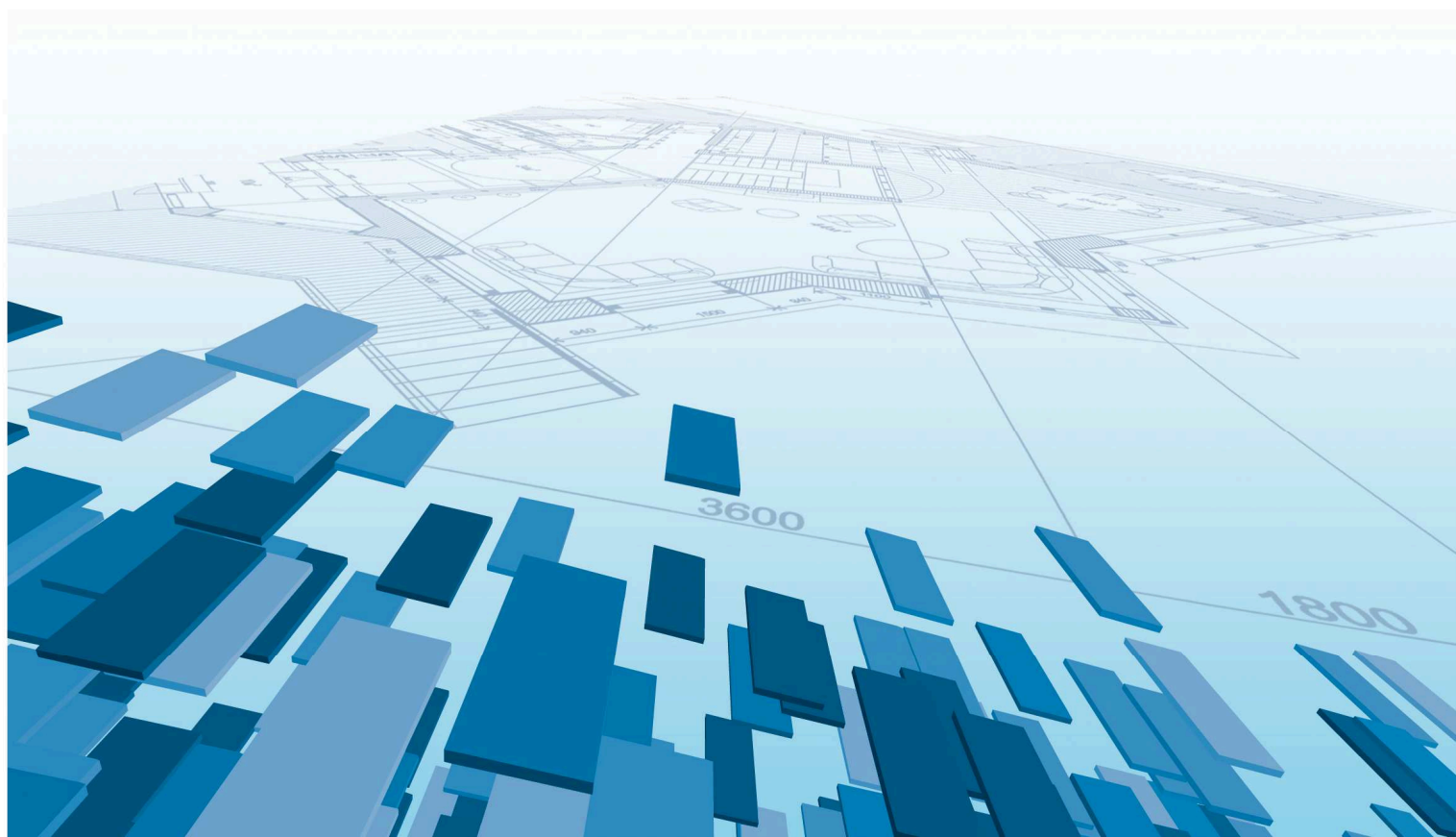
LOT(S) : 1 757 332 et 1 757 899

CADASTRE : Du Québec

MUNICIPALITÉ : Ville de Québec (arrondissement de-
Beauport)
2 400, boulevard Louis-XIV

**CIRCONSCRIPTION
FONCIÈRE :** Québec

MINUTE : 10 551 (Richard Carrier, a.-g.)



CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE QUÉBEC

CERTIFICAT DE LOCALISATION RAPPORT

Je soussigné, Richard Carrier, arpenteur-géomètre, certifie que le 12 novembre 2018, j'ai complété le levé des lieux nécessaire à l'émission du certificat de localisation pour la propriété située au numéro civique 2 400, boulevard Louis-XIV, ville de Québec (arrondissement de Beauport), connue et désignée comme étant les lots 1 757 332 et 1 757 899 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec.

J'ai donc 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 et j'ai constaté les faits suivants.

1. IDENTIFICATION DU BIEN-FONDS

1.1. Titre de propriété

Selon les recherches effectuées au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec, le 9 novembre 2018, cet immeuble est la propriété de *Quartier Beauport inc.* pour l'avoir acquis de *Le Groupe Jean Coutu (PJC) inc.* aux termes d'un acte de vente publié au susdit bureau de la publicité des droits, le 13 septembre 2012 sous le numéro 19 410 435. Dans le susdit acte, l'immeuble est désigné comme étant les lots 1 757 332 et 1 757 899 du cadastre du Québec.

1.2. Historique cadastral et correspondance

Le lot 1 757 899 du cadastre du Québec est entré en vigueur au susdit bureau de la publicité des droits le 20 mars 2001 et a remplacé, par rénovation cadastrale, une partie du lot 819 du cadastre de la paroisse de Beauport. Il a ensuite été corrigé le 26 avril 2016.

Le lot 1 757 332 du cadastre du Québec est entré en vigueur, le 30 mars 2001 et a remplacé, par rénovation cadastrale, les lots 820-14, 820-23 et 822-20-3 du ca-

dastre de la paroisse de Beauport. Il a ensuite été corrigé le 21 janvier 2001.

Les lots 820-23 et 822-20-3 sont entrés en vigueur le 13 juillet 1987.

Le lot 820-14 est entré en vigueur le 21 décembre 1973.

Le lot 822-20 est entré en vigueur le 10 juillet 1963.

Le cadastre de la paroisse de Beauport a été déposé aux archives du ministère des Ressources naturelles du Québec le 4 juin 1873, créant entre autres les lots originaires 819, 820 et 822, et est entré en vigueur le 30 avril 1874 par proclamation en date du 23 mars 1874.

1.3. Description de l'emplacement

Lot 1 757 332

De figure irrégulière, borné successivement :

Vers le Nord-Est par le lot 1 757 899 ci-après décrit et le lot 1 755 015 ;
vers l'Est, le Sud-Est, l'Est et le Sud par le lot 1 757 352 ;
vers le Sud et le Sud-Ouest par le lot 1 757 426 ;
vers le Nord-Ouest par le lot 1 754 806 (boulevard Louis-XIV) ;

Mesurant successivement :

100,17 mètres au Nord-Est ;
54,82 mètres le long d'une sinueuse (centre de la rivière) à l'Est, le Sud-Est, l'Est et le Sud ;
34,62 mètres au Sud ;
77,10 mètres au Sud-Ouest ;
78,17 mètres au Nord-Ouest ;

Contenant en superficie : 6 671,1 mètres carrés

Lot 1 757 899

De figure irrégulière, borné successivement :

Vers le Nord-Est, l'Est, le Nord-Est, l'Est et le Sud-Est par le lot 1 755 015 ;
vers le Sud-Ouest par le lot 1 757 332 ci-avant décrit ;
vers le Nord-Ouest par le lot 1 754 806 (boulevard Louis-XIV) ;

Mesurant successivement :

24,20 mètres au Nord-Est ;
 129,06 mètres le long d'une sinueuse (centre de la rivière) à l'Est, au Nord-Est, à l'Est et au Sud-Est ;
 93,10 mètres au Sud-Ouest ;
 64,10 mètres au Nord-Ouest ;

Contenant en superficie : 3 788,4 mètres carrés

2. CONCORDANCE ET LOCALISATION

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

Il y a concordance entre l'occupation relevée et les mesures qui sont indiquées dans le titre et au cadastre pour cet emplacement. Le titre de propriété se réfère uniquement aux numéros de lots sans mentionner de mesures.

Les mesures du lot rénové ne concordent pas toutes avec celles du lot antérieur.

Les mesures du lot rénové 1 757 332 concordent avec la somme des mesures des lots antérieurs, à l'exception des dimensions Nord-Est et la limite située au centre de la rivière. À mon avis et selon l'état des lieux, ce sont les dimensions du cadastre (actuel) qui doivent être octroyées à ce lot, considérant que les dimensions du cadastre permettent de positionner la limite au centre de la rivière.

Pour le lot 1 757 899, les dimensions du cadastre proviennent de l'application des tenants et aboutissants des titres antérieurs. Donc nous pouvons conclure à la concordance entre les titres, l'occupation et le cadastre.

Aucune des lignes formant le périmètre de cette propriété ne sont des lignes bornées, c'est-à-dire, fixées d'une manière irrévocable par un procès-verbal de bornage dûment publié.

2.2. Empiètements et surplombs

Il n'y a aucun empiètement ou surplomb, ni aucune limite en litige. (Voir section 4.4.)

2.3. Description des constructions et localisation

Nous avons localisé sur cet emplacement un bâtiment commercial comprenant une partie de deux (2) étages et une partie d'un (1) étage dont le revêtement des murs extérieurs est de briques et de tôle.

Le bâtiment est situé entièrement à l'intérieur du périmètre du terrain. Sa position, sa forme et ses dimensions sont montrées sur le plan accompagnant le présent rapport.

3. LOIS ET RÉGLEMENTS

3.1. Règlement municipal de zonage

L'immeuble est situé à l'intérieur de la zone 52015Mc où le caractère dominant de la désignation est commercial au sens du règlement de zonage.

Le bâtiment est conforme, quant à sa position, au règlement municipal de zonage actuellement en vigueur.

Nous avons constaté la présence, sur le lot 1 757 899 d'un bâtiment de type roulotte, qui, du témoignage du propriétaire, doit être enlevé incessamment.

3.2. Loi sur la Protection du Territoire et des Activités Agricoles

Cette propriété n'est pas incluse dans le territoire protégé pour fins d'activités agricoles en vertu de la Loi sur la Protection du Territoire et des Activités Agricoles (L.R.Q., c. P-41.1).

3.3. Loi sur les Biens Culturels

Cette propriété n'est pas classée comme bien culturel et aucun avis n'a été publié à l'index aux immeubles de ladite propriété indiquant que cet emplacement est inclus dans une aire de protection d'un bien classé en vertu de la Loi sur les Biens Culturels (L.R.Q., c. B-4a 11).

3.4. Zone d'inondation et/ou à risque

Le bien-fonds n'est pas situé en tout ou en partie à l'intérieur d'une zone d'inondation cartographiée en vertu de la Convention entre le gouvernement du Ca-

nada et le gouvernement du Québec relative à la cartographie et à la protection des plaines inondables et au développement durable des ressources en eau signée en 1976 et ses modifications.

Il est situé en partie à l'intérieur d'une bande de protection riveraine établie par le règlement municipal de zonage adopté en vertu du décret concernant la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables (décrets nos 1980-87, 1010-91, 103-96, 468-2005 et 709-2008).

L'emplacement faisant l'objet du présent certificat de localisation n'est pas situé, en tout ou en partie, 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.

3.5. Loi sur l'aéronautique

Cette propriété n'est pas située 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 publié au susdit bureau de la publicité des droits.

3.6. Ensemble immobilier

Je n'ai constaté aucun élément apparent me permettant de conclure que cet immeuble fait partie d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la Loi sur la Régie du Logement (L.R.Q., c.R-8.1).

4. CHARGES, SERVITUDES ET AUTRES CONSTATATIONS

4.1. Mitoyenneté

Le mur Sud-Ouest du bâtiment est mitoyen aux termes de l'acte publié le 12 février 1988 sous le numéro 1 268 368. Les autres murs sont indépendants.

4.2. 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 vues, ni d'ouvertures affectant cet emplacement.

4.3. Réserves pour fins publiques (Avis d'expropriation)

Il n'est fait mention d'aucune réserve pour fins publiques (homologations) ou avis d'expropriation publié au susdit bureau de la publicité des droits pour cet emplacement.

4.4. Servitudes

Il existe une servitude traversant ledit emplacement en faveur d'*Hydro-Québec*. Cette servitude a été publiée au susdit bureau de la publicité des droits, le 20 novembre 1990 sous le numéro 1 395 414.

Aux termes de l'acte publié le 4 mai 2004 sous le numéro 11 278 690, une servitude prohibant l'exploitation d'une pharmacie et/ou d'une clinique médicale sur le lot 1 988 881 a été créée en faveur du lot 1 757 332 faisant l'objet du présent certificat.

Aux termes de l'acte publié le 9 octobre 1987 sous le numéro 1 255 003, une servitude réciproque d'aspect relative aux murs extérieurs des bâtisses et la hauteur desdites bâtisses a été créée en faveur et contre le lot 1 757 332 concerné par le présent certificat et le lot 1 757 426. À cet acte, des engagements des propriétaires des lots 1 757 332 et 1 757 426 ont été établis visant l'utilisation et l'entretien commun des espaces de stationnement et allées de circulation desservant leurs immeubles respectifs.

Aux termes de l'acte publié le 12 février 1988 sous le numéro 1 268 368, une servitude réciproque de vue et de mitoyenneté des murs a été créée en faveur et contre le lot 1 757 332 concerné par le présent certificat et le lot 1 757 426.

Il n'est fait mention d'aucune autre servitude ou droit de passage affectant cette propriété au susdit bureau de la publicité des droits sous réserve cependant des droits d'*Hydro-Québec* d'occuper une partie de ladite propriété aux fins d'installer et d'entretenir ses équipements nécessaires à l'exploitation de lignes de distribution d'électricité, le tout conformément aux « Conditions de

service d'électricité» approuvées par la Régie de l'Énergie et entrées en vigueur le 1^{er} avril 2008.

Aucune servitude apparente n'a été constatée lors du levé des lieux.

5. SYSTÈME DE MESURE

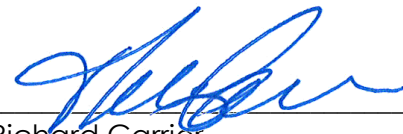
Dans ce rapport et sur le plan ci-joint, les dimensions sont en mètres (S. I.).

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 de financement hypothécaire, il ne devra pas être utilisé ou invoqué pour d'autres buts sans l'autorisation écrite du soussigné.

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.

Signé à Québec, le 19 novembre 2018 sous le numéro 10 551 de mes minutes.

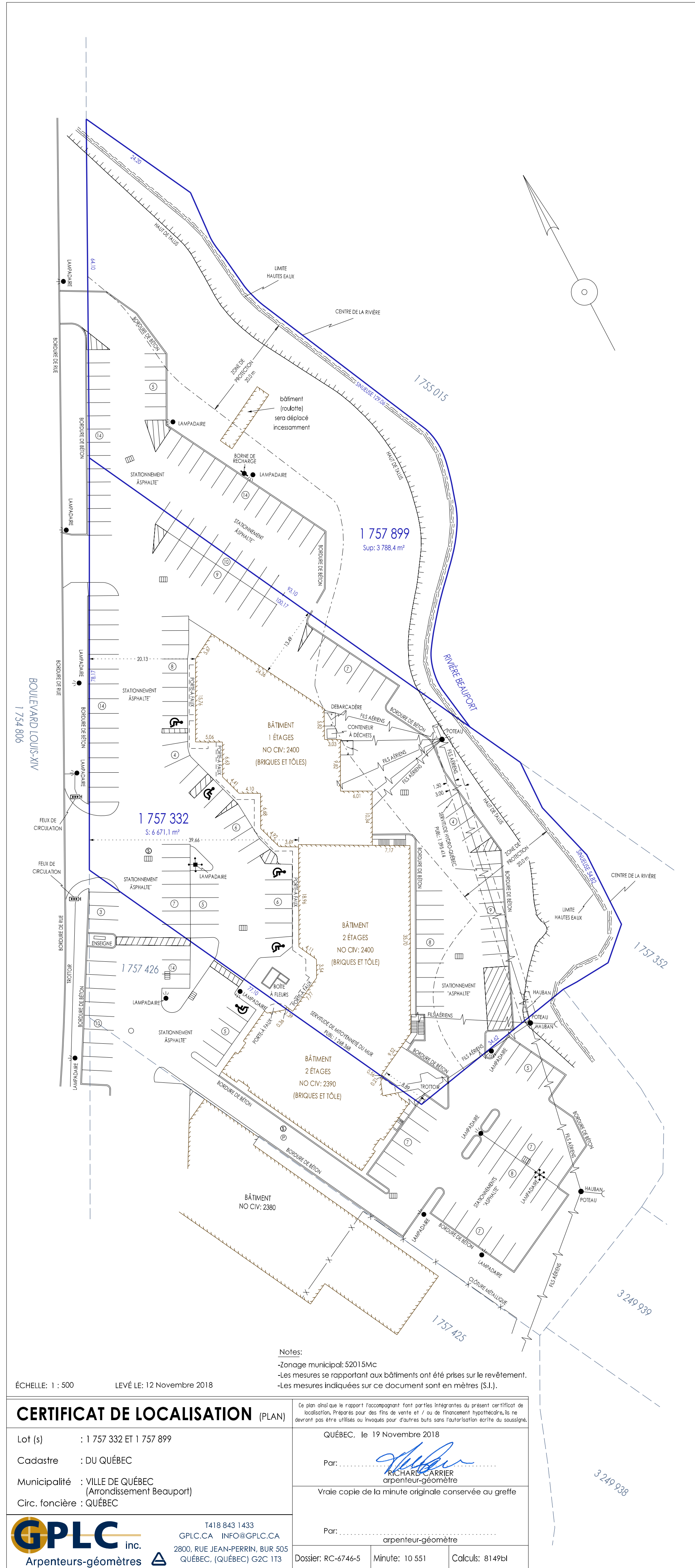


Richard Carrier,
arpenteur-géomètre

Dossier : RC-6746-5

Vraie copie de la minute originale
conservée au greffe.

Arpenteur-géomètre



CERTIFICAT DE LOCALISATION (PLAN)

Lot (s) : 1 757 332 et 1 757 899
 Cadastre : DU QUÉBEC
 Municipalité : VILLE DE QUÉBEC
 (Aronissement Beauport)
 Circ. foncière : QUÉBEC

Ce plan ainsi que le rapport l'accompagnant font parties intégrantes du présent certificat de localisation. Préparé pour des fins de vente et / ou de financement hypothécaire, ils ne devront pas être utilisés ou invoqués pour d'autres buts sans l'autorisation écrite du sousigné.

QUÉBEC, le 19 Novembre 2018

Par: *Richard Carrier*
 RICHARD CARRIER
 arpenteur-géomètre

Vraie copie de la minute originale conservée au greffe

Par: _____
 arpenteur-géomètre

Dossier: RC-6746-5 Minute: 10 551 Calculs: 8149bt

GPLC inc.
 Arpenteurs-géomètres

T418 843 1433
 GPLC.CA INFO@GPLC.CA
 2800, RUE JEAN-PEBRIN, BUREAU 505
 QUÉBEC, (QUÉBEC) G2C 1T3