***Prendre note que le notaire peut ajouter des sections (tel qu’une section sur les baux, droit sur les successions, loi sur les mines, accès au chemin public, etc,…).***

***CECI EST SEULEMENT UN GUIDE AVEC LES ÉLÉMENTS PRINCIPAUX. LE NOTAIRE DOIT PRENDRE SON MODÈLE INTERNE ET FAIRE DES AJUSTEMENTS, SI CELA EST REQUIS.***

***IMPORTANT : NE PAS FAIRE DU COPIER-COLLER. TOUS LES TEXTES PEUVENT ÊTRE AJUSTÉS, SELON LA PRÉFÉRENCE DU NOTAIRE ET SELON LA SITUATION. IL FAUT QUE LE TEXTE REFLÈTE LA SITUATION RÉÉLLE À LA SUITE DES RECHERCHES DU NOTAIRE.***

*Mettre* ***Ville****, Mettre date :* ***jour, mois, année***

***Nom de l’organisme***

***Adresse de l’organisme***

**Objet : RAPPORT ET OPINION SUR LES TITRES**

1. **Désignation du lot *ou des lots***
2. Mettre numéro de lot, cadastre (mettre nom du cadastre), circonscription foncière (mettre de la circonscription foncière), municipalité de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
3. Mettre numéro de lot, cadastre (mettre nom du cadastre), circonscription foncière (mettre de la circonscription foncière), municipalité de\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**\*\*\*Ajouter si un des lots fera l’objet d’une modification cadastrale avant l’acquisition.**

Ci-après collectivement *(Si plusieurs lots)* nommés « l’immeuble »

1. **Historique et concordance avec les lots antérieurs**
2. **Nom et adresse du propriétaire actuel**
3. **Examen des titres**

J’ai procédé à l’examen des titres pour la période allant du *date :* ***jour, mois, année*** à **ce jour** quant à la chaîne de titres et jusqu’au cadastre, en regard, des servitudes, des charges et autres droits pouvant affecter l’immeuble.

1. **Titre de propriété \*\*Mettre nom du notaire, date de signature, numéro de minute du notaire, date de publication et numéro de publication\***

Louise Côté et Linda Jean Brault sont propriétaires de l’immeuble en vertu d’un acte de vente par Gary Wayne Richards, reçu devant Me Angela Goddard, notaire, le 14 juillet 2000, sous le numéro 12 345 de ses minutes et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Shefford, le 16 juillet 2000, sous le numéro 11 328 789.

Louise Côté et Linda Jean Brault sont propriétaires de l’immeuble en vertu d’un acte de vente par George Piché, reçu devant Me Angela Goddard, notaire, le 14 juillet 1998, sous le numéro 10 345 de ses minutes et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Shefford, le 16 juillet 1998, sous le numéro 328 789.

1. **Servitudes\*\*Mettre nom du notaire, date de signature, numéro de minute du notaire date de publication et numéro de publication\***

**Préciser si les servitudes affectent la propriété ou sont au bénéfice de la propriété. Préciser l’assiette, les conditions des servitudes, s’il y a lieu; (but de la servitude, chemin existant, assiette précise ou non, largeur du chemin, lots fonds servant, lots fonds dominant, restrictions, Plan d’arpentage, etc).**

L’immeuble est affecté d’une servitude de passage à pied et en véhicule de toute nature **sur un chemin existant** en faveur du lot 123 457 permettant de communiquer avec la voie publique, établie par l’acte de vente, reçu devant Me Ernest de Varenne, notaire, le 15 janvier 1918, sous le numéro 987 de ses minutes et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Shefford, le 18 janvier 1918, sous le numéro 72 888.

**Exemple servitude éteinte par confusion** : Si *nom complet de l’organisme acquéreur* acquière le (s) lot (s) faisant l’objet du présent rapport, cette servitude s’éteindra de plein droit par confusion, en vertu de l’article 1191 (1) du Code civil du Québec puisque *nom complet de l’organisme acquéreur* sera à la fois le propriétaire du fonds servant et du fonds dominant.

**Exemple servitude éteinte par le non-usage :**  La servitude est éteinte par le non-usage pendant 10 ans en vertu de l’article 1191 (5) du Code civil du Québec.

EXPLICATIONS AVEC DÉTAILS : Décès - servitude personnelle, Végétation abondante, Aucun chemin, etc.

L’immeuble est affecté d’une servitude réelle et perpétuelle d’utilité publique en faveur de « Southern Canada Power Company Limited » établie par acte sous seing privé signé le 15 janvier 1918 et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Shefford, le 18 janvier 1918, sous le numéro 72 494, sans aucune assiette précise.

**SI UN SEUL DES LOTS BÉNÉFICIE DE LA SERVITUDE, SI POSSIBLE LE PRÉCISER SVP**

Le lot 3 456 789 bénéficie d’une servitude de passage à pied et en véhicule de toute nature contre le lot 123 457 permettant de communiquer avec la voie publique, établie par l’acte de vente, reçu devant Me Ernest de Varenne, notaire, le 15 janvier 1918, sous le numéro 987 de ses minutes et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Shefford, le 18 janvier 1918, sous le numéro 72 888. L’assiette de la servitude est décrite à l’acte sans aucune référence à un plan ou une description technique préparés par un arpenteur-géomètre.

**SI UN SEUL DES LOTS EST AFFECTÉ PAR LA SERVITUDE, SI POSISBLE LE PRÉCISER SVP**

Le lot 1 234 567 de l’immeuble est affecté d’une servitude de passage à pied et en véhicule de toute nature en faveur d’une partie du lot 897 678 afin de communiquer avec la voie publique, établie par l’acte de servitude, reçu devant Me Ernest de Varenne, notaire, le 15 janvier 1918, sous le numéro 889 de ses minutes et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Shefford, le 18 janvier 1918, sous le numéro 897 675. La description de l’assiette est faite en référence à une description technique et à un plan préparés par *Nom de l’arpenteur*, arpenteur-géomètre, le 23 juillet 1917, sous le numéro 4567 de ses minutes, lequel est joint au présent rapport. **OU** lequel est annexé à l’acte publié.

L’immeuble bénéficie d’une servitude de passage à pied et en voiture de toute nature, le long de la limite Sud-Est de l’immeuble, d’une largeur de 8 pieds et d’une longueur d’environ 20 pieds, établie par l’acte de servitude, reçu devant Me Ernest de Varenne, notaire, le 15 janvier 1918, sous le numéro 7122 de ses minutes et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Shefford, le 18 janvier 1918, sous le numéro 72 494. L’assiette n’est pas décrite à l’acte. Toutefois, l’acte fait référence à un plan et une description technique préparés par un arpenteur-géomètre, lequel est joint au présent rapport. **OU** lequel est annexé à l’acte publié.

L’immeuble est affecté d’une servitude réelle et perpétuelle pour construire, exploiter et maintenir un ou des pipelines sur une lisière de 50 pieds en faveur de Montreal PipeLine Inc., reçu devant Me Ernest de Varenne, notaire, le 15 janvier 1918, sous le numéro 889 de ses minutes et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Shefford, le 18 janvier 1918, sous le numéro 897 675. L’assiette de la servitude est décrite en référence à une description technique et à un plan préparés par *Nom de l’arpenteur*, arpenteur-géomètre, le 23 juillet 1917, sous le numéro 4567 de ses minutes, lequel est joint au présent rapport. **OU** lequel est annexé à l’acte publié.

**OU AUTRES, SELON CE QUI EST INDIQUÉ DANS L’ACTE**

**OU**

L’immeuble n’est affecté d’aucune servitude et ne bénéficie d’aucune servitude.

1. **Hypothèques, charges et droits \*\*Note pour notaire : En faveur de, mettre nom du notaire, date de signature, numéro de minute du notaire, date de publication et numéro de publication\***

**Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles**

**(faire attention à** **donation vs vente)**

-Agricole ou non agricole?

-Si agricole, Préciser si le propriétaire conserve des droits sur des lots contigus aux immeubles qui seront acquis.

-Si agricole, Préciser si une autorisation auprès de la CPTAQ est requise pour cette vente.

-Préciser si la vente respecte la loi.

Selon nos vérifications, le propriétaire ne conservera aucun droit dans des lots contigus à la suite de cette vente. Il peut vendre l’immeuble faisant l’objet du présent rapport sans obtenir préalablement l’autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ). La vente envisagée respecterait donc la loi.

**OU** Selon nos vérifications, la superficie aliénée sera de plus de cent (100) hectares et la superficie résiduelle qui sera conservée par le propriétaire sera d’au moins cent (100) hectares, le tout en conformité avec l’article 29.2 de la loi. Donc, le propriétaire peut vendre l’immeuble faisant l’objet du présent rapport sans obtenir préalablement l’autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ). La vente envisagée respecterait la loi.

**OU** **AUTRES SELON LES PROPRES VÉRIFICATIONS DU NOTAIRE**. Il faut tout simplement expliquer la situation **(îlot déstructuré, droits acquis, ou autres)**

1. **Tenure des lots – NOTE : NE PAS FAIRE DU COPIER-COLLER, VÉRIFIER L’INFORMATION**

À la suite de la recherche au Registre du domaine de l’État, nous pouvons vous confirmer que l’immeuble faisant l’objet du présent rapport sur les titres ne fait plus partie du domaine public suivant l’émission des lettres patentes le jour, mois, année, en faveur de *Prénom, Nom*.

**OU**

Nous pourrons vous confirmer que l’immeuble faisant l’objet du présent rapport sur les titres ne fait plus partie du domaine public suivant la réception des lettres patentes, lesquelles ont été commandées.

**OU AUTRES, SELON LES PROPRES VÉRIFICATIONS DU NOTAIRE**

1. **États matrimoniaux -** **NOTE : NE PAS FAIRE DU COPIER-COLLER, VÉRIFIER L’INFORMATION**

Aucun droit matrimonial n’est publié contre l’immeuble. Toutes les déclarations se rapportant aux états matrimoniaux des parties contenues dans les actes constituant la chaîne de titre ont été vérifiées et nous ont parues satisfaisantes.

**OU AUTRES, SELON LES PROPRES VÉRIFICATIONS DU NOTAIRE**

1. **Désignation foncière et concordance NOTE : NE PAS FAIRE DU COPIER-COLLER, VÉRIFIER L’INFORMATION**

Les mesures actuelles de l’immeuble correspondent aux mesures mentionnées aux titres antérieurs.

**OU**

Étant donné que certaines désignations cadastrales contenues aux titres de propriété antérieurs à la rénovation cadastrale ne contiennent pas toutes les mesures pertinentes, qu’aucun certificat de localisation ne nous a été soumis et qu’aucun arpenteur-géomètre ne s’est prononcé sur la question de la concordance entre les titres de propriété et l’occupation du terrain, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur cet aspect.

Cependant, l’article 19.2 de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois, se lit comme suit :

« À compter de l’inscription visée à l’article 19.1, la description du lot contenue dans le titre d’acquisition du propriétaire et dans les actes constatant les charges, priorités, hypothèques et autres droits affectant ce lot, est présumée concorder avec celle de lot montré sur le plan de rénovation. En cas de discordance, la description contenue dans ce titre et dans ces actes n’a pas à être corrigée par l’obtention d’un jugement ou autrement.

Ce titre, ces actes et l’inscription qui en a été faite ne peuvent être invalidés sous le seul motif que la description qu’on y trouve ne concorde pas avec celle du lot rénové.»

**OU AUTRES, SELON LES PROPRES VÉRIFICATIONS DU NOTAIRE**

1. **Réserve pour fins publiques et avis d’expropriation – NOTE : NE PAS FAIRE DU COPIER-COLLER, VÉRIFIER L’INFORMATION**

Lors de nos vérifications au registre foncier, aucune réserve pour fins publiques ni avis d’expropriation n’étaient inscrits contre l’immeuble.

**OU AUTRES, SELON LES PROPRES VÉRIFICATIONS DU NOTAIRE**

1. **Loi sur le patrimoine culturel – NOTE : NE PAS FAIRE DU COPIER-COLLER, VÉRIFIER L’INFORMATION**

Aucun avis n’est publié au registre foncier contre l’immeuble en vertu de la loi sur le patrimoine culturel.

**OU AUTRES, SELON LES PROPRES VÉRIFICATIONS DU NOTAIRE**

1. **Loi sur la qualité de l’environnement – NOTE : NE PAS FAIRE DU COPIER-COLLER, VÉRIFIER L’INFORMATION (NOTE pour notaire : Voir en autres Articles 31.44, 31.47, 31.58, 31.68 et autres articles de cette loi)**

Aucun avis n’est publié au registre foncier contre l’immeuble en vertu de la loi sur la qualité de l’environnement.

Nous n’exprimons, aux termes des présentes, aucune opinion en ce qui concerne toute autre question environnementale relative à l’immeuble.

**OU AUTRES, SELON LES PROPRES VÉRIFICATIONS DU NOTAIRE**

1. **Loi sur la taxe d’accise et la loi sur la taxe de vente du Québec**

**(faire attention à** **donation vs vente). Évaluation préliminaire, selon l’information obtenue en date du rapport sur les titres. Entreprise = taxable.**

Selon l’information obtenue à ce jour, l’immeuble qui fait l’objet du présent rapport ne semble pas être une immobilisation du vendeur utilisée principalement dans son entreprise et la vente à intervenir ne semble pas être effectuée dans le cadre de l’entreprise du vendeur. En conséquence et aux termes des dispositions de *Loi sur la taxe d’accise* et de la *Loi sur la taxe de vente du Québec*, la vente sera exonérée de la TPS et de la TVQ.

Une vérification sera effectuée auprès du vendeur/donateur avant la signature de l’acte de vente/donation pour confirmer cette information.

**OU** Selon l’information obtenue à ce jour, l’immeuble qui fait l’objet du présent rapport constitue une immobilisation du vendeur utilisée principalement dans son entreprise et la vente à intervenir est effectuée dans le cadre de l’entreprise du vendeur. En conséquence, la vente à intervenir est taxable selon les dispositions de Loi sur la taxe d’accise et de la Loi sur la taxe de vente du Québec.

**OU AUTRES, SELON LES PROPRES VÉRIFICATIONS DU NOTAIRE**

1. **Taxes foncières**

Les taxes municipales pour la période du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024 représentent la somme de 800$ et est entièrement payée. Le compte indique également qu’aucun solde n’est dû pour les années antérieurs.

Les taxes scolaires pour la période du 1er juillet 2023 au 30 juin 2024 représentent la somme de 50$ et est entièrement payée. Le compte indique également qu’aucun solde n’est dû pour les années antérieurs.

**OU AUTRES, SELON LES PROPRES VÉRIFICATIONS DU NOTAIRE**

Le compte de taxes municipales et scolaires inclut des lots supplémentaires qui ne sont pas sous étude dans ce présent rapport sur les titres.

1. **Conclusion**

Je confirme que *Nom du propriétaire* est propriétaire des lots *Mettre numéro de lot*, et *Mettre numéro de lot*, du cadastre du Québec, de la circonscription foncière de *Nom de la circonscription foncière*, pour les avoir acquis par bons et valables titres.

Signé à *Mettre* ***Ville****, Mettre date :* ***jour, mois, année***

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Me *prénom* et *nom du notaire*, notaire