

Le groupe XYZ

**CIVITAS**



## **Certificat de localisation**

**aux**

**5733 à 5741, boulevard Décarie**

**Division Charles-É Couture, arpenteur-géomètre**  
**Téléphone : (514) 845-8547**

### **Bureau principal**

**4000, rue Saint-Ambroise, bur : 190**  
**Montréal, Québec, H4C 2C7**

### **Succursales**

**160, rue Cowie, Granby (Qc) J2G 3V3**  
**941, rue Union, Saint-Césaire (Qc) J0L 1T0**  
**109, boulevard Bromont, Bromont (Qc) J2L 1K9**  
**420, boulevard Charest Est, bur : 400**  
**Québec, Québec, G1K 8M4**

QUÉBEC  
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE MONTRÉAL  
VILLE DE MONTRÉAL

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Le rapport

Je soussigné, Christian LÉGER, arpenteur-géomètre, dûment autorisé à pratiquer au Québec, certifie que dans le cadre de la préparation de ce certificat de localisation, 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.

Le 14 septembre 2010, à la réquisition de Me Huguette BOULANGER, notaire, j'ai effectué la localisation et le mesurage de l'immeuble portant les numéros civiques 5733 à 5741, boulevard Décarie, arrondissement de Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce, de la Ville de Montréal, (Québec), H3W 3C8.

1. DESCRIPTION

Le lot : 2 647 844

Cadastre du Québec

Circonscription foncière : Montréal

Étant le lot DEUX MILLIONS SIX CENT QUARANTE-SEPT MILLE HUIT CENT QUARANTE-QUATRE (lot 2 647 844) dudit cadastre officiel; de figure quadrangulaire, est borné vers le Nord-Est par les lots 2 648 181, 2 648 180 et 2 648 212, vers le Sud-Est par le lot 2 648 192, vers le Sud-Ouest par le boulevard Décarie (le lot 2 944 986) et vers le Nord-Ouest par le lot 2 648 191; mesurant 18,29 mètres dans ses lignes Nord-Est et Sud-Ouest, 24,29 mètres dans sa ligne Sud-Est et 24,54 mètres dans sa ligne Nord-Ouest; contenant en superficie 446,6 mètres carrés.

2. TITRE DE PROPRIÉTÉ

Les recherches concernant cet immeuble furent effectuées le 15 septembre 2010 au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal et au Registre foncier du Québec en ligne et j'ai pris connaissance entre autres du dernier acte de mutation soit une vente en faveur d'EDHOF HOLDINGS INC.

Cet acte fut reçu le 31 janvier 1992 et inscrit au registre foncier de ce lot le **10 avril 1992** sous le numéro **4 491 042**.

### **3. HISTORIQUE CADASTRAL**

Le lot **2 647 844**, provient d'un remplacement par rénovation cadastrale, faite en vertu de l'article 10 de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (L.R.Q., c. R-3.1) et elle fut mise en vigueur au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de **Montréal** le **30 avril 2004**.

Le lot **2 647 844** remplace une partie des lots **50-557, 50-558 et 50-559**, du cadastre de la **Municipalité de la Paroisse de Montréal**.

Les lots **50-557, 50-558 et 50-559** proviennent d'une subdivision cadastrale faite en vertu de l'article 2175 du Code civil du Bas-Canada. Le plan créant ces lots fut déposé au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de **Montréal** le **02 septembre 1909**.

Le lot originaire 50 provient de la création du cadastre originaire de la **Municipalité de la Paroisse de Montréal**, conformément aux dispositions du chapitre 37 des S.R. du Bas-Canada de 1861 et du chapitre 40 des lois de 1864 et déposé le 11 juin 1872. Il fut mis en vigueur le 15 juillet 1873 par proclamation en date du 18 juin 1873.

### **4. CONCORDANCE ENTRE L'OCCUPATION, LE CADASTRE ET LA DÉSIGNATION DANS LE(S) TITRES(S) DE PROPRIÉTÉ**

#### **4.1 Concordance**

En relation avec l'historique cadastral de cette propriété et les mesurages effectués, il y a concordance entre le titre de propriété, le cadastre et l'occupation. Sous réserve de ce qui est mentionné aux **paragraphes 4.2 et 4.3**.

Par ailleurs, la position des limites de cette propriété montrée sur le plan ci-joint est basée sur mon opinion professionnelle rendue suite à une analyse foncière à l'égard des titres de propriété, du cadastre et de l'occupation des lieux. Cette opinion professionnelle n'est pas opposable aux tiers ni aux propriétaires voisins.

#### **4.2 Empiètement(s) et Surplomb(s) souffert(s) ou exercé(s)**

Il n'y a aucune apparence d'empiètement causé par les bâtiments situés sur l'emprise du lot faisant l'objet du présent rapport ou situés sur les lots voisins (les lots 23 648 181, 2 648 180, 2 648 212, 2 648 192 et 2 648 191). Voir le plan.

#### **4.3 Occupation**

Selon les mesurages effectués, la clôture au Nord-Ouest chevauche la limite de propriété. Le tout est représenté au plan.

### **5. CONSTRUCTIONS ET DÉPENDANCES**

Un immeuble commercial et multifamilial en rangée de trois étages a, est érigée sur ce lot. Cette construction, dont le revêtement extérieur est de crépis et de brique, porte les numéros civiques 5733 à 5741, boulevard Décarie, arrondissement de Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce, de la Ville de Montréal, (Québec), H3W 3C8.

Cette construction est complétée par une annexe.

### **6. SERVITUDE (S) INSCRITE (S)**

**Les servitudes suivantes furent inscrites comme telles, au registre foncier de cet immeuble;**

- a) Aux termes de l'acte publié le 09 février 1940, sous le numéro 469 773, il fut créé une servitude réciproque de tolérance de vue avec l'immeuble situé au Nord-Ouest (le lot 2 648 191)
- b) Aux termes de l'acte publié le 21 janvier 1941, sous le numéro 491 648, il fut créé une servitude réciproque de tolérance de vue avec l'immeuble situé au Sud-Est (le lot 2 648 192)
- c) Aux termes de l'acte publié le 4 avril 1949, sous le numéro 778 619, il fut créé une déclaration de mitoyenneté avec l'immeuble au Sud-Est (le lot 2 648 192)
- d) Aux termes de l'acte publié le 17 janvier 1948, sous le numéro 725 916, il fut créé une servitude réciproque de passage avec l'immeuble situé au Nord-Ouest (le lot 2 648 191). Le tout tel que montré au plan.

- e) Aux termes de l'acte publié le 9 février 1964, sous le numéro 1 724 678, il fut créé une servitude restreinte de non-accès aux voies rapides du boulevard Décarie.

Cependant, une recherche notariale approfondie des titres pourrait révéler d'autres droits affectant le bien-fonds à l'étude.

**7. CHARGES, SERVITUDES APPARENTES ET AUTRES**  
**CONSTATATIONS**

- a) Cette construction n'a aucune ouverture, vue ou égout des toits contrevenant aux articles 983 et 993 à 996 du Code Civil du Québec.
- b) Le mur Sud-Est de cette construction est mitoyen.

**8. BORNAGE**

Aucun bornage ne fut inscrit comme tel au registre foncier de cet immeuble.

**9. CONDITION ACTUELLE DE L'IMMEUBLE EN RAPPORT AVEC**  
**LA RÉGLEMENTATION MUNICIPALE**

**9.1 Zone**

Cet emplacement est situé en zone résidentielle identifiée sous la codification 0090 (C.4C C.6(1) A H) du règlement de zonage numéro 01-276, actuellement en vigueur.

**9.2 Conformité de la position**

Selon les mesurages effectués, cette construction respecte le règlement de zonage actuellement en vigueur, en ce qui concerne l'implantation du bâtiment sur le terrain et son usage.

**9.3 Aire de protection (zonage municipal)**

Aucune disposition, à l'effet que l'immeuble à l'étude 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.

**9.4 Bande de protection riveraine**

Cet immeuble n'est pas situé à l'intérieur d'une bande de protection riveraine établie par règlement municipal de zonage pris en vertu du décret concernant la politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, édictée par le décret No 1980-87 du 22 décembre 1987, modifiée par le décret No 1010-91 du 17 juillet 1991 et remplacée par le décret No 103-96 du 24 janvier 1996.

**9.5 Zone à risque**

Ce bien-fonds n'est pas situé en tout ou en partie à l'intérieur d'une zone de protection, d'une zone d'inondation ou d'une zone à risque établie par le règlement municipal de zonage.

**10. ZONAGE PARTICULIER**

**10.1 Protection du territoire agricole**

Ledit emplacement est situé dans une aire permanente non retenue aux fins de contrôle du territoire agricole (Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, L.R.Q., c. P-41.1).

**10.2 Lois sur les biens culturels**

Je n'ai retracé aucune inscription au registre foncier concernant des biens classés culturels ou une aire de protection d'un monument historique pouvant affecter ledit emplacement (Loi sur les biens culturels, L.R.Q., c. B-4).

**10.3 Régie du logement**

L'immeuble ci-dessus décrit ne semble pas constituer un ensemble immobilier au sens de la Loi sur la Régie du logement (L.R.Q. c. R-8.1, a. 45 à 56).

**10.4 Avis d'expropriation**

Aucun avis d'expropriation et aucun avis de réserve pour fins publiques n'étaient inscrits au registre foncier dudit lot (Loi sur l'expropriation, L.R.Q., c. E-24).

**10.5 Zonage aéroportuaire**

Le bien-fonds à l'étude est situé à l'extérieur de toute zone aéroportuaire établie par règlement adopté sous l'autorité de la Loi sur l'aéronautique (L.R.C., cA-2) et inscrit au bureau de la publicité des droits.

#### 10.6 Zone d'inondation cartographiée

Le bien-fonds à l'étude 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 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 ses modifications subséquentes.

#### 11. MESURES ET PLAN

Toutes les mesures données dans le présent certificat de localisation sont en mètres (SI).  
Un plan est annexé.

#### 12. CERTIFICATION

Ce document représente mon opinion sur la situation et la condition actuelle de ce bien-fonds par rapport aux titres, au cadastre, à l'occupation ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter.

Ce rapport ainsi que le plan l'accompagnant sont parties intégrantes du présent certificat de localisation préparé pour des fins de vente et / ou d'obtention de prêt hypothécaire. Il ne devra être utilisé ou invoqué pour d'autres fins sans l'autorisation écrite du soussigné.

EN FOI DE QUOI, j'ai signé le présent certificat de localisation à Montréal, le quinze septembre de l'an deux mille dix (2010/09/15) sous le numéro **MILLE HUIT CENT DOUZE (1812)** de mes minutes.

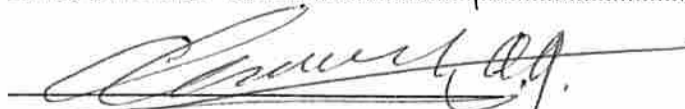
Dossier : MTL10001752

**SIGNÉ CHRISTIAN LEGER a.g.**

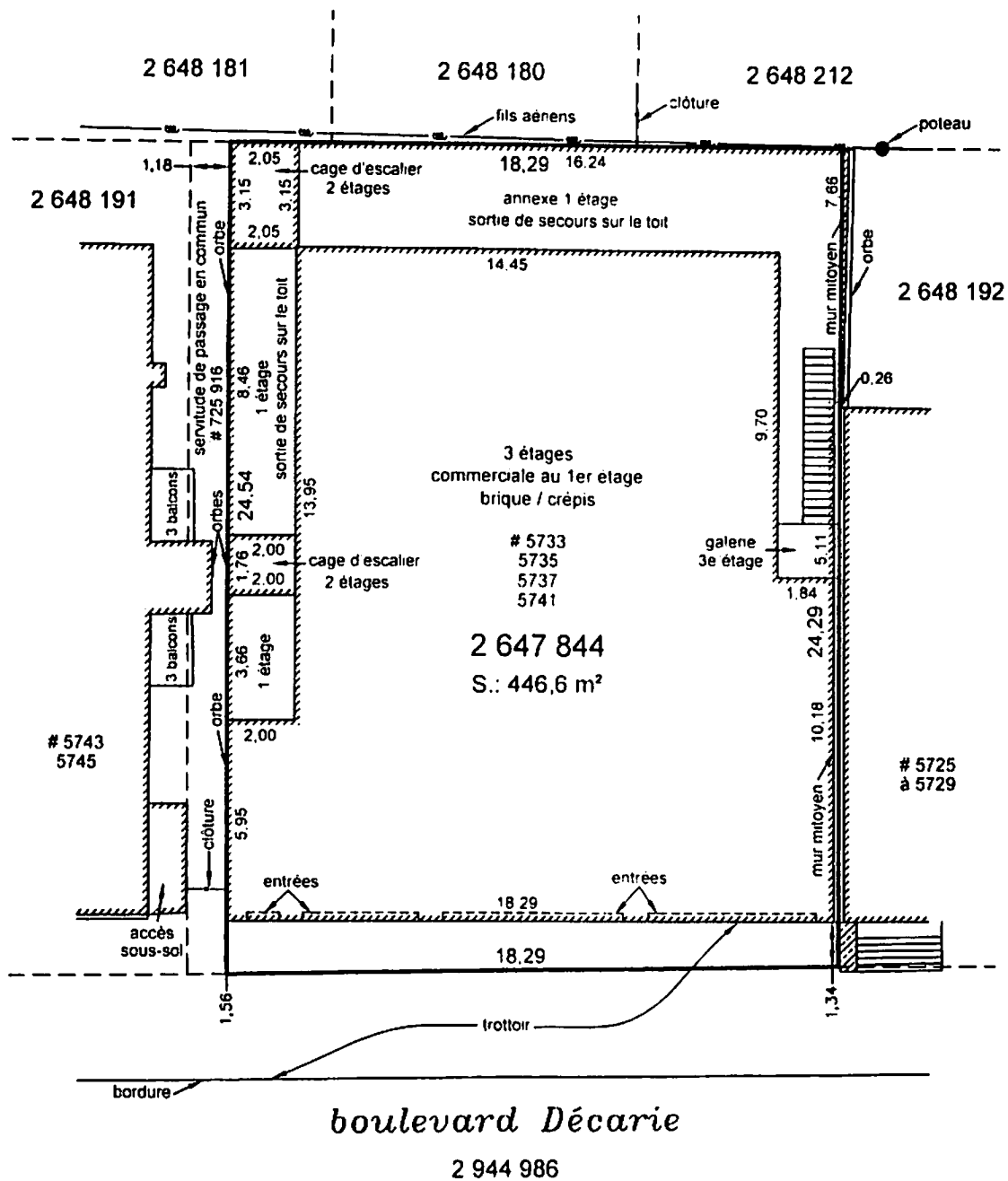
Christian Léger, a.-g.  
Arpenteur-géomètre.

VRAIE COPIE DE L'ORIGINAL

Émise à Montréal le..... 15 septembre 2010.....



Arpenteur-géomètre.



ÉCHELLE : 1/200

LEVÉ LE : 14 septembre 2010

- NOTES : - Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (SI)
- Toutes les mesures concernant les bâtiments sont prises sur le revêtement extérieur
  - Ce plan, préparé pour des fins de vente et / ou d'obtention de prêt hypothécaire, ne devra pas être utilisé ou invoqué pour d'autres fins, ni par d'autres personnes que celles mentionnées dans le rapport, sans l'autorisation écrite du soussigné.
  - Ce plan fait partie intégrante du certificat de localisation.

Plan accompagnant un  
**CERTIFICAT DE LOCALISATION**

Lot (s) : 2 647 844

Cadastre: \_\_\_\_\_ du Québec

Circonscription foncière de: Montréal

Municipalité: Ville de Montréal

Arrondissement: Côtés-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce

MINUTE : 1812

DOSSIER : MTL10001752

Le groupe XYZ  
**CIVITAS**

Charles-É Couture a.-g.  
4000, Rue St-Ambroise, Bureau 190  
Montréal, Québec H4C 2C7  
TÉL: (514) 845-8547  
FAX: (514) 282-1824

Dressé par

**SIGNE CHRISTIAN LEGER a.g.**  
Christian Léger, a.-g.  
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

Copie conforme à l'original,  
émise le

15 septembre 2010  
*[Signature]*  
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

Montréal, le 15 septembre 2010



No. 1812  
Mandat : MTL10001752  
DATE : 15 septembre 2010

---

## CERTIFICAT DE LOCALISATION

Immeuble situé au :  
5733 à 5741, boulevard Décarie

Lot : 2 647 844

Cadastre du Québec  
Circonscription foncière de Montréal

**Ville de Montréal**  
**Arrondissement de Côte-des-Neiges/  
Notre-Dame-de-Grâce**

**Propriétaire :**

**EDHOF HOLDINGS INC.**



**CHARLES-É. COUTURE**  
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

Une division de  
Groupe XYZ Civitas

---

4000, rue Saint-Ambroise, Bureau 190, Montréal (Québec) H4C 2C7  
Tél.: (514) 845-8547 – Fax: (514) 282-1824

**AUTRES DIVISIONS :**

BUREAU DE QUÉBEC: (418) 522-0060  
BUREAU DE GRANBY: (450) 776-6767