

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT JUDICIAIRE DE MONTRÉAL

CERTIFICAT DE LOCALISATION RAPPORT

1. MANDAT

Le 9 janvier 2012, à la demande de monsieur Serge Michaud, je, Denis Ethier, arpenteur-géomètre, ai effectué certaines opérations d'arpentage et de localisation sur le lot 1 111 167, du cadastre du Québec. L'adresse municipale de cette propriété correspond au numéro civique 7415 de l'avenue des Ormeaux, municipalité de la ville de Montréal, arrondissement Anjou.

Le levé des lieux a été réalisé le 14 janvier 2013. Les recherches au registre foncier visant la préparation du présent certificat de localisation ont été effectuées le 11 janvier 2013.

2. DROIT DE PROPRIÉTÉ

2.1. TITRE DE PROPRIÉTÉ

Madame Martine Jean et monsieur Serge Michaud sont propriétaires de l'immeuble faisant l'objet du présent certificat de localisation pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de vente inscrit au Bureau de la publicité des droits de Montréal, le 16 juin 2003, sous le numéro 10 492 068.

2.2. HISTORIQUE CADASTRAL

Le lot 1 111 167, du cadastre du Québec, a été mis en vigueur le 24 juillet 1997, en vertu du dépôt d'un plan de rénovation cadastrale au Bureau de la publicité des droits de Montréal.

Le lot 1 111 167 remplace le lot 420-485, du cadastre de la Paroisse de Longue-Pointe; redivision entrée en vigueur le 17 novembre 1965.

Le lot 420-485 annule le lot 420-440 et une partie du lot 420-441, du cadastre de la Paroisse de Longue-Pointe; subdivisions entrées en vigueur le 4 décembre 1958.

Le lot originaire 420, du cadastre de la Paroisse de Longue-Pointe, a été mis en vigueur le 30 avril 1874.



2.3. CONCORDANCE ENTRE LES TITRES, LE CADASTRE ET L'OCCUPATION

Suite à l'analyse foncière du secteur à l'étude, je constate que les dimensions des limites Nord-Est et Sud-Ouest ainsi que la superficie mesurées sur le site ne concordent pas avec les dimensions et la superficie inscrites sur le plan de rénovation cadastrale. Toutefois, cette situation est due à un surplus de terrain et aucun empiètement n'est exercé sur les propriétés voisines du fait de cette situation.

Tableau des concordances

Limite	Cadastre rénové (C.R.)	Ancien cadastre (A.C.)	Occupation (M.)
Nord-Est	16,45	16,45	16,55
Sud-Est	30,48	30,48	30,48
Sud-Ouest	16,45	16,45	16,55
Nord-Ouest	30,48	30,48	30,48

Les marques d'occupations, telles que clôture, haie, mur et muret, sont situées aux endroits indiqués sur le plan ci-joint et ne sont pas nécessairement représentatives des limites de propriété.

2.4. DESCRIPTION ACTUALISÉE DU BIEN-FONDS

Le lot 1 111 167 faisant l'objet du présent certificat de localisation est connu à l'intérieur des limites du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, de la façon suivante :

LOT 1 111 167

Borné vers le NORD-EST par les lots 1 111 241, 1 111 242 et 1 111 243, mesurant le long de cette limite 16,55 mètres;

Borné vers le SUD-EST par le lot 1 111 168, mesurant le long de cette limite 30,48 mètres;

Borné vers le SUD-OUEST par le lot 1 111 367 (avenue des Ormeaux), mesurant le long de cette limite 16,55 mètres;

Borné vers le NORD-OUEST par le lot 1 111 161, mesurant le long de cette limite 30,48 mètres;

Contenant en superficie 504,4 mètres carrés.

2.5. BORNAGE

Il n'existe aucun procès-verbal de bornage inscrit au registre foncier à l'égard des limites de l'immeuble faisant l'objet du présent certificat de localisation.

3. CONSTRUCTIONS

3.1. DESCRIPTION DES STRUCTURES, BÂTIMENTS ET DÉPENDANCES

Le bâtiment principal de trois étages est utilisé à des fins résidentielles. Le revêtement extérieur de ce bâtiment est de briques et de pierres. Il porte le numéro civique 7415 de l'avenue des Ormeaux, municipalité de la Ville de Montréal, arrondissement Anjou.

La forme, les dimensions et la localisation de ce bâtiment sont indiquées et illustrées sur le plan ci-joint.

3.2. MITOYENNETÉ

Le mur latéral Sud-Est de cette bâtisse est mitoyen, au sens de l'article 1003 du *Code civil du Québec*.

3.3. EMPIÈTEMENTS

Aucun empiètement n'est exercé par ou contre l'immeuble faisant l'objet du présent certificat de localisation, le tout tel que montré sur le plan ci-joint.

3.4. OUVERTURES ET VUES

Les ouvertures et les vues exercées par ou contre cet immeuble sont conformes aux exigences des articles 993 à 996 du *Code civil du Québec*.

4. SERVITUDE(S)

4.1. SERVITUDE(S) PUBLIÉE(S)

Lors de mes recherches au registre foncier, j'ai constaté l'inscription des servitudes suivantes :

- a) Une servitude de droit de vues, de mitoyenneté et de passage, en faveur et contre les lots 1 111 167 à 1 111 173, est inscrite sous le numéro 1 887 321, toutefois, depuis la mise en vigueur du *Code civil du Québec*, le droit de vues est caduc. La partie de l'assiette du droit de passage affectant le lot faisant l'objet des

présentes, d'une largeur de 3,05 mètres, est montrée sur le plan ci-joint:

- b) Une servitude de droit de passage, en faveur de Bell Canada, est inscrite sous le numéro 1 394 268, dont l'assiette d'une largeur de 1,52 mètre est illustrée sur le plan ci-joint.

Une recherche approfondie des titres de propriété pourrait révéler d'autres droits affectant le bien-fonds.

4.2. SERVITUDE(S) APPARENTE(S)

Je n'ai observé ni constaté de situation pouvant équivaloir à une servitude apparente exercée sans titre contre cet immeuble.

5. LIMITATIONS DE L'EXERCICE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

5.1. RÈGLEMENT D'URBANISME

L'immeuble faisant l'objet du présent certificat de localisation est située dans la zone H-309 de l'arrondissement Anjou. La position du bâtiment principal par rapport aux limites de propriété est conforme aux dispositions actuelles du Règlement municipal numéro RCA-40 en vigueur.

L'usage résidentiel de l'immeuble est conforme à l'usage prescrit dans ce secteur (H.3).

5.2. BANDE DE PROTECTION RIVERAINE

Cet immeuble n'est pas limité par un cours d'eau au sens de la *Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables* (D.468-2005, 05-05-18) et n'est donc pas affecté par les dispositions mises en place par cette dernière et/ou par le Règlement municipal.

5.3. ZONE INONDABLE

Parallèlement aux mentions du paragraphe précédent, l'immeuble ci-haut désigné n'est pas situé, en tout ou en partie, dans une zone d'inondation de récurrence 0-20 ans ou 20-100 ans 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, signé en 1976 et ses modifications subséquentes.

5.4. ZONE DE PROTECTION ET ZONE À RISQUE

Outre les mentions aux paragraphes 5.2 et 5.3, le bien-fonds n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone de protection ou d'une zone à risque établie par le Règlement municipal.

5.5. EXPROPRIATION ET RÉSERVE POUR FINS PUBLIQUES

Aucun avis d'expropriation ou de réserve pour fins publiques n'est publié à l'index des immeubles concernant cet immeuble (L.R.Q., c.E-24).

5.6. PATRIMOINE CULTUREL

Aucune mention n'est portée sur le registre foncier à l'effet que le bien-fonds serait classé comme bien patrimonial ou serait situé dans l'aire de protection d'un bien patrimonial classé en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* (L.R.Q., c. P-9.002). De plus, aucune disposition similaire n'apparaît au Règlement municipal de zonage.

5.7. TERRITOIRE AGRICOLE

L'immeuble ci-haut désigné n'est pas situé à l'intérieur d'une zone protégée pour fins agricoles en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q., c. P-41.1).

5.8. ZONE AÉROPORTUAIRE

Le bien-fonds faisant l'objet du présent certificat de localisation n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone aéroportuaire au sens de la *Loi sur l'aéronautique* (L.R.C., c. A-2).

5.9. ENSEMBLE IMMOBILIER

L'immeuble, objet du présent certificat de localisation, ne présente aucun des éléments apparents d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la *Loi sur la régie du logement* (L.R.Q., c. R-8).

6. GÉNÉRALITÉS

6.1. PLAN

Le plan ci-joint illustre l'immeuble ci-haut désigné, sa contenance et les principaux éléments qui l'occupent. Il fait partie intégrante du présent certificat de localisation.

6.2. SYSTÈME DE MESURES

Les distances indiquées dans ce certificat de localisation sont en mètres (S.I.), le tout tel que montré sur le plan ci-joint.

6.3. UTILISATION DES DOCUMENTS

Le présent rapport et le plan l'accompagnant doivent faire partie, selon les renseignements obtenus, de la documentation requise pour des fins de vente et/ou de financement de la propriété dans les prochains jours. Il ne doit pas être utilisé ou invoqué pour d'autres fins sans l'autorisation écrite du soussigné ou du détenteur de son greffe.

6.4. CERTIFICAT

Je certifie que 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 (c. A-23, r.10.).

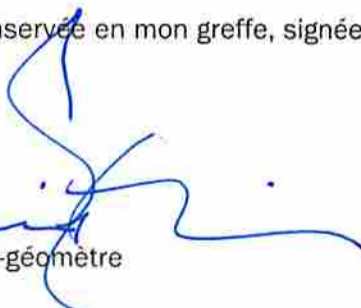
Je certifie que le présent rapport et le plan l'accompagnant sont conformes aux renseignements obtenus par le mesurage et l'observation des lieux et à ceux fournis par les documents que j'ai pu recueillir.

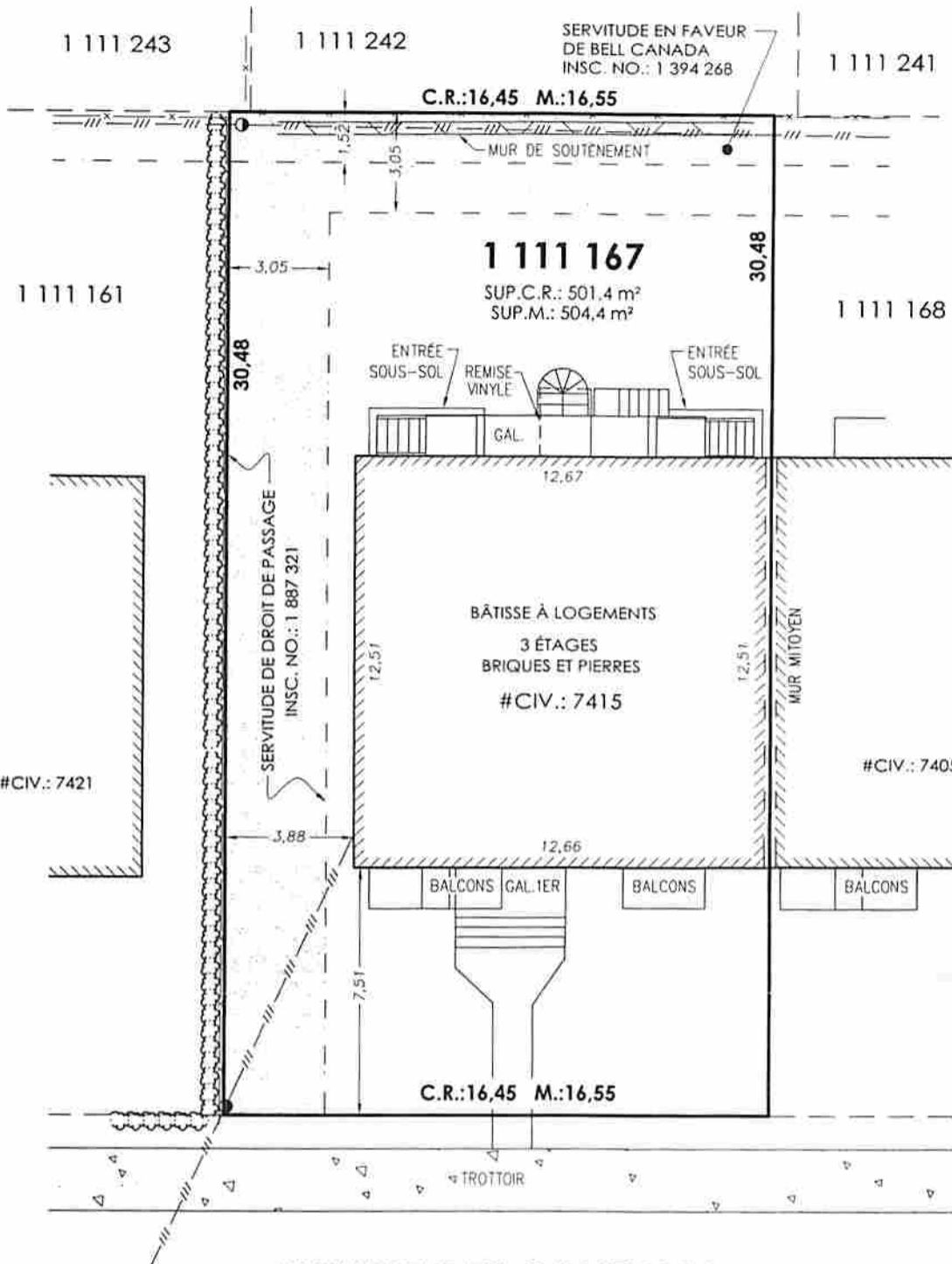
Préparé et clos à Montréal, ce 16 janvier 2013, sous le numéro 7741 de mes minutes, dossier 3860-0-1.


DENIS ETHIER
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

Vraie copie de la minute originale conservée en mon greffe, signée
le : 12 JUN 2013

Par :


arpenteur-géomètre



AVENUE DES ORMEAUX

1 111 367

LÉGENDE

- x — CLÔTURE
- / / — CÂBLES AÉRIENS
- POTEAU ÉLECTRIQUE
- HAUBAN
- ⊞ HAIE
- ⊞ BORNE FONTAINE
- C.R. MESURE SELON LE CADASTRE RÉNOVÉ
- M. MESURE SELON L'ARPENTEUR-GÉOMÈTRE SOUSSIGNÉ (OCCUPATION)

N.B.: Ce plan fait partie intégrante du présent CERTIFICAT DE LOCALISATION et le but est de satisfaire les exigences d'un prêt et/ou d'une vente. Il ne peut être utilisé ou invoqué pour une autre fin sans l'autorisation écrite de son auteur.
Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (SI).
Sauf indications contraires, les distances entre les limites de propriété et les structures sont prises au revêtement extérieur.

ÉCHELLE: 1:200



DENIS ETHIER

Arpenteur-Géomètre

3321, rue Beaubien Est, Montréal, Québec, H1X 1G5
Téléphone: 514.725.4795 Télécopieur: 514.725.4015

Montréal le: 16 JANVIER 2013

Préparé par:

DENIS ETHIER

Arpenteur-géomètre

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Lot(s): 1 111 167

Cadastre: DU QUEBEC

Circonscription foncière: MONTRÉAL

Municipalité: VILLE DE MONTRÉAL

Arrondissement: ANJOU

VRAIE COPIE DE L'ORIGINAL

Émise le: 12 JUIN 2013

Arpenteur-géomètre

LEVÉ TERRAIN: 14 JANVIER 2013 (SOL ENNEIGÉ)

DOSSIER: 3860-0-1

MINUTE: 7741