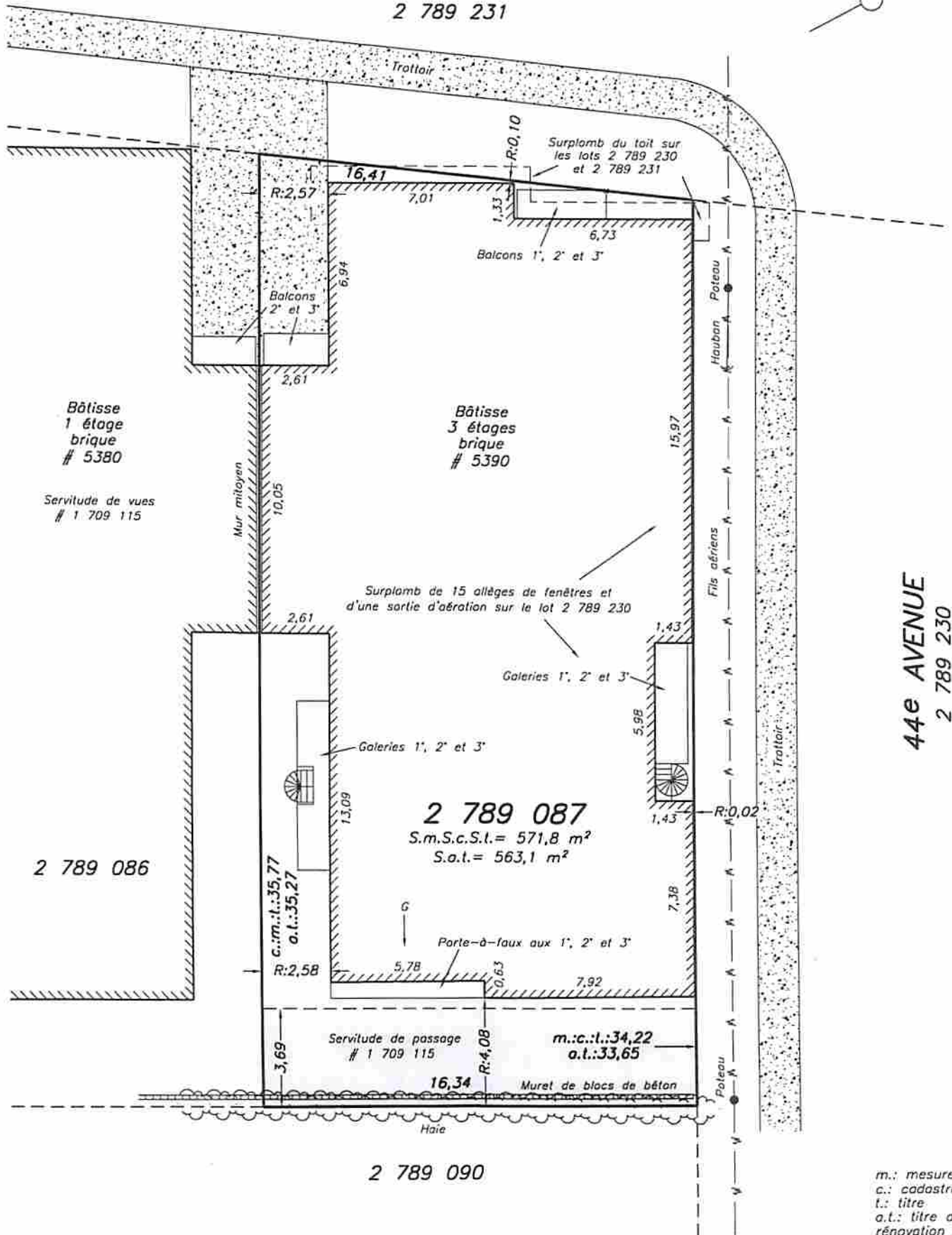


RUE BEAUBIEN EST
2 789 231



44e AVENUE
2 789 230

m.: mesure
c.: cadastre
t.: titre
a.t.: titre avant la
rénovation cadastrale

Ce plan ainsi que le rapport l'accompagnant font partie intégrante du présent certificat de localisation. Préparés pour des fins de vente et/ou prêt hypothécaire, ils ne devront pas être utilisés ou invoqués à d'autres fins sans l'autorisation écrite du soussigné.

Mesuré:
R: au revêtement.
F: à la fondation

PLAN ACCOMPAGNANT LE CERTIFICAT DE LOCALISATION

| | | |
|--|---|---|
| | 3285, boul.St-Martin Est Bureau 104 Laval, Québec H7E 4T6 | Lot(s): 2 789 087 |
| | Tél.: (450) 661-2360 Télécop.: (450) 661-8855 courriel: info@orplg.com www.orplg.com | Cadastre: du Québec |
| Levé terrain le: 28 janvier 2022 | Laval, le 15 février 2022 Levé & Dressé par: | Circonscription Foncière: Montréal |
| Copie conforme à l'original Le, 16 février 2022 | Julien Lamarche Marcotte, a.-g. | Municipalité: Ville de Montréal Zone: 0562 (arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie) |
| Artpeur-Géomètre | Dessiné par: M.B. | Dessin: M437-2789087 |
| Échelle: 1:200 SI | Minute: 2502 | Dossier: M-437 |

| | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| CERTIFICAT DE LOCALISATION | |
| Lot 2 789 087 Cadastré du Québec | |
| CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE | Montréal |
| NUMÉRO DE L'IMMEUBLE | 5390 rue Beaubien Est |
| MUNICIPALITÉ | Ville de Montréal |
| ARRONDISSEMENT | Rosemont - La Petite-Patrie |
| MINUTE : 2502 | DOSSIER : M-437 |

Je soussigné, *Julien Lamarche Marcotte*, arpenteur-géomètre, dûment autorisé à pratiquer comme tel dans la province de Québec, certifie que selon mon opinion:

1. MANDAT

Le 28 janvier 2022, à la demande de Nam Hang Ung Khy, j'ai procédé à l'arpentage de l'emplacement ci-haut mentionné.

2. RECHERCHES:

(Note: Ces recherches ne sont pas effectuées en regard de la validité des titres).

Les recherches effectuées au Bureau de la publicité des droits pour ledit emplacement sont en date du 11 février 2022.

Le dernier propriétaire apparaissant au registre foncier est **9329-2225 Québec Inc**, suivant l'acte publié sous le numéro 22021444 le 10 décembre 2015 et notarié par *Me Dong Pho Nguyen* sous le numéro 10804 de ses minutes.

Les titres consultés qui affectent ledit emplacement sont: 22021444 (vente), 1709115 (servitude) et 1610565 (servitude).

3. DESCRIPTION ACTUALISÉE DU BIEN FONDS

Le lot 2789087, borné comme suit

| | |
|--------------------|---------------------------------------|
| Vers le Nord-Ouest | Par la rue Beaubien Est 2789231 |
| Vers le Nord-Est | Par la 44 ^e Avenue 2789230 |
| Vers le Sud-Est | Par le lot 2789090 |
| Vers le Sud-Ouest | Par le lot 2789086 |

Mesurant

16,41 mètres au Nord-Ouest, 34,22 mètres au Nord-Est, 16,34 mètres au Sud-Est et 35,77 mètres au Sud-Ouest.

Contenant en superficie 571,8 mètres carrés.

4. HISTORIQUE CADASTRAL

Selon les renseignements obtenus au bureau de la publicité des droits le lot 2789087 du cadastre du Québec a été publié le 15 février 2005 et provient des lots suivants du cadastre du Village de Côte-de-la-Visitation :

- d'une partie du lot 188-1675 publié le 11 octobre 1962;
- d'une partie du lot 188-1659 publié le 21 octobre 1959;
- des lots 188-177-4, 188-177-5, 188-178-4, 188-178-5, 188-179-4, 188-179-5, 188-180-4, 188-180-5 et d'une partie des lots 188-177-6, 188-177-3, 188-178-3, 188-179-3 et 188-180-3 publiés le 4 novembre 1913;
- d'une partie des lots 188-177, 188-178, 188-179 et 188-180 publiés le 23 janvier 1912.
- d'une partie du lot 188 publié le 25 novembre 1872.

5. CONCORDANCE OU NON-CONCORDANCE

Il y a concordance entre les mesures sur le terrain, le titre, le cadastre rénové et le titre avant la rénovation, à l'exception des éléments suivants :

- La limite Nord-Est mesure 34,22 mètres comme l'indiquent le cadastre rénové et le titre alors que le titre avant la rénovation cadastrale donne 33,65 mètres.
- La limite Sud-Ouest mesure 35,77 mètres comme l'indiquent le cadastre rénové et le titre alors que le titre avant la rénovation cadastrale donne 35,27 mètres.
- La superficie mesurée est de 571,8 mètres carrés comme l'indiquent le cadastre rénové et le titre alors que le titre avant la rénovation cadastrale donne 563,1 mètres carrés.
- Ces différences ne causent pas d'empiètement sur les propriétés voisines auxquelles est dévolue la contenance de leurs titres respectifs.

Note quant à l'occupation par rapport à la description actualisée de l'emplacement :

- a) La haie au Sud-Est est sur la limite de propriété.
- b) Le muret de blocs de béton au Sud-Est est à l'intérieur de l'emplacement à l'étude.

6. CONSTRUCTION

Il y a présentement sur ledit emplacement une bâtisse de trois (3) étages à parement de brique, avec garage, portant le numéro 5390 rue Beaubien Est, dans la ville de Montréal (arrondissement de Rosemont - La-Petite-Patrie).

7. MITOYENNETÉ

Le mur Sud-Est de la maison à l'étude est mitoyen.

8. EMPIÉTEMENT

- a) Le surplomb de la toiture aux murs Nord-Ouest et Nord-Est de la bâtisse à l'étude empiète dans l'emprise cadastrale de la rue Beaubien Est et de la 44^e Avenue.
- b) Au mur Nord-Est de la bâtisse à l'étude, il y a 15 allèges de fenêtres et une sortie d'aération qui surplombent l'emprise cadastrale de la 44^e Avenue.
- Il n'y a pas d'autre empiètement apparent affectant ledit emplacement.

9. OUVERTURES ET VUES

| | |
|-----------|--------|
| EXERCÉE | Aucune |
| SOUFFERTE | Aucune |

10. SERVITUDES

Il est relaté dans l'acte publié sous le numéro 1709115 :

- une servitude de vue entre l'emplacement à l'étude et le lot 2789086 pour des vues qui ne sont plus illégales selon le code Civil du Québec;
- une servitude de passage tel que montré au plan ci-annexé.

Il est relaté dans l'acte publié sous le numéro 1610565, une servitude de restriction d'usage en faveur de Ivanhoe Corp.

11. CHARGES APPARENTES

Selon les observations effectuées sur le terrain, aucune charge apparente physique pouvant faire l'objet d'une servitude n'a été constatée à l'extérieur du bâtiment, à l'exception de ce qui est mentionné à l'item 8.

Note : Les conditions hivernales ne nous permettent pas de constater les charges qui pourraient exister sous le couvert de neige.

12. BORNAGE

Aucune des limites de l'emplacement à l'étude n'a fait l'objet d'un procès-verbal d'abornement publié au bureau de la publicité des droits.

13. RÉSERVE ET AVIS D'EXPROPRIATION

Il n'y a pas de réserve pour fins publiques et/ou avis d'expropriation publié au registre foncier contre ledit emplacement.

14. RÉGLEMENTS MUNICIPAUX EN VIGUEUR

Ladite bâtisse est conforme à l'actuel règlement de zonage de la ville de Montréal (arrondissement de Rosemont - La-Petite-Patrie) quant aux marges frontale, latérales et arrière et est située dans la zone 0562 où est autorisé l'usage de l'habitation résidentiel de 2 à 8 logements.

En regard du règlement municipal de zonage, cet immeuble n'est pas affecté par une bande riveraine et 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.

Aucune disposition à l'effet que l'immeuble 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.

15. ZONAGE AGRICOLE

Ledit emplacement ne fait pas partie de la zone réservée au territoire agricole.

16. LOI SUR LE PATRIMOINE CULTUREL

Ledit emplacement ne constitue pas un bien patrimonial et n'est pas situé dans une aire de protection ou d'un site patrimonial.

17. ZONE D'INONDATION CARTOGRAPHIÉE ET BANDE RIVERAINE

L'emplacement à l'étude n'est pas affecté par une bande riveraine et n'est pas situé en tout ou en partie dans une zone d'inondation cartographiée, selon le Règlement de contrôle intérimaire de la « Communauté métropolitaine de Montréal », lequel règlement a été adopté suite à la convention entre le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec, relative à la cartographique et à la protection des plaines d'inondation et au développement durable des ressources en eau, signée en 1976 et ses modifications subséquentes.

18. LOI SUR L'AÉRONAUTIQUE

L'emplacement à l'étude n'est pas affecté par un zonage aéroportuaire.

19. ENSEMBLE IMMOBILIER

Il n'y a pas de lien commun physique, apparent et extérieur entre ladite bâtisse et les bâtisses voisines, à l'exception du mur mitoyen.

20. SYSTÈME DE MESURE

Toutes les dimensions dans le présent certificat de localisation sont en mètres (SI).

Le tout tel que montré au plan ci-annexé.

21. NORME DE PRATIQUE

Je soussigné, *Julien Lamarche Marcotte*, arpenteur-géomètre, certifie avoir vérifié chacun des éléments affectant l'immeuble à l'étude, incluant tous ceux qui sont 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, Règlement qui est inscrit dans la Loi sur les arpenteurs-géomètres (L.R.Q., chapitre A-23, a.49).

Ce rapport et le plan annexé qui constituent le certificat de localisation ont été préparés dans le seul but de servir à une vente et/ou un prêt hypothécaire, ils ne devront pas être utilisés à d'autres fins ou invoqués sans une autorisation écrite de ma part.

Fait et préparé à Laval,
ce quinze février de l'an deux mille vingt-deux.
(15 février 2022)

MINUTE : 2502

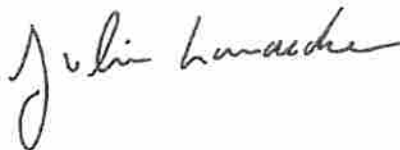
DOSSIER : M-437

CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL

Le 16 février 2022

Arpenteur-géomètre

PLG



Julien Lamarche Marcotte, arpenteur-géomètre