

Les mesures concernant les bâtiments ont été prises sur le revêtement extérieur.

Les dimensions indiquées sur ce plan sont en mètres (SI).

LEVÉ EFFECTUÉ LE : 9 juin 2025

	Repère		Poteau		Fils aériens		Haie		Muret de béton
	Tuyau		Hauban		Lampadaire		Bas de talus		
	Tige de fer		Borne-fontaine		Clôture		Haut de talus		

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Ce plan ainsi que le rapport l'accompagnant font partie intégrante du présent certificat de localisation. Préparés pour fin de vente et / ou obtention d'un prêt hypothécaire. Ce document ne peut pas être utilisé ou invoqué pour d'autres fins sans l'autorisation écrite du soussigné.



Préparé par :

SIMON FOURNIER-BOULANGER
arpenteur-géomètre

LOT(S) : 3 795 716
 ZONE : 0309
 CADASTRE : Du Québec
 CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE : Montréal
 MUNICIPALITÉ : Ville de Montréal
 ARRONDISSEMENT : Rosemont/La Petite-Patrie

Copie conforme à l'original émise le, _____

par: _____
 arpenteur-géomètre

DOSSIER : JPG-30042

ÉCHELLE: 1/ 200

Montréal, le 30 juillet 2025

MINUTE : 4211

CERTIFICAT DE LOCALISATION

RAPPORT

À la demande de Karl Jeudy, mandataire, je, soussigné, Simon Fournier-Boulangier, arpenteur-géomètre, ai préparé le présent certificat de localisation. Dans le cadre de la préparation du présent document, je certifie avoir vérifié tous 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*.

1. LIEU DES TRAVAUX

En date du 9 juin 2025, j'ai effectué le levé de l'immeuble portant les numéros civiques 1859, 1861, 1863, 1865, 1867 et 1869, rue Dandurand, en la ville de Montréal (arrondissement Rosemont/La Petite-Patrie).

2. RECHERCHES

Les recherches au bureau de la publicité des droits de Montréal ont été effectuées en date du 10 juin 2025. Suite à ces recherches, j'ai notamment pris connaissance du dernier acte d'acquisition relatif à l'immeuble faisant l'objet des présentes, à savoir :

- Une vente de Marc-Antoine Paquin et de Marie-Hélène Choquette en faveur de VMKT Inc., publiée en date du 26 novembre 2020, sous le numéro 25 881 183.

3. DÉSIGNATION ET DESCRIPTION DU BIEN-FONDS

3.1 DÉSIGNATION DU BIEN-FONDS

Le bien-fonds à l'étude est désigné comme étant le lot 3 795 716 du cadastre du Québec.

3.2 DESCRIPTION ACTUALISÉE DU BIEN-FONDS

Tenants et aboutissants :

Limite Nord-Est :	le lot 3 946 512 (rue Cartier);
Limite Sud-Est :	le lot 3 946 511 (rue Dandurand);
Limite Sud-Ouest :	le lot 3 795 715;
Limite Nord-Ouest :	le lot 3 795 713 (ruelle);

Mesurant :

Limite Nord-Est : 27,43 mètres;
Limite Sud-Est : 8,53 mètres;
Limite Sud-Ouest : 27,43 mètres;
Limite Nord-Ouest : 8,53 mètres;

Ayant une contenance de 234,1 mètres carrés.

4. HISTORIQUE CADASTRAL

Le lot 3 795 716 du cadastre du Québec a été mis en vigueur en date du 9 mai 2008. Il remplace le lot 161-1178 du cadastre du Village de la Côte-de-la-Visitation suite au dépôt de la rénovation cadastrale du secteur.

Le lot 161-1178 du cadastre du Village de la Côte-de-la-Visitation a été mis en vigueur en date du 28 janvier 1909. Il subdivise une partie du lot 161.

Le lot originaire 161 du cadastre du Village de la Côte-de-la-Visitation a été mis en vigueur en date du 25 novembre 1872.

5. CONCORDANCE ENTRE LE CADASTRE, LES TITRES DE PROPRIÉTÉ ET L'OCCUPATION

Mon analyse foncière découlant d'une analyse des titres de propriété, du cadastre et des marques d'occupation m'a permis d'exprimer mon opinion sur la position des limites de propriété du bien-fonds faisant l'objet du présent certificat de localisation.

Les limites, mesures et contenance du bien-fonds à l'étude telles que mesurées au présent certificat de localisation concordent avec celles apparaissant au plan cadastral tel qu'actuellement rénové, avec celles apparaissant au plan cadastral avant sa rénovation et avec les titres.

Toutefois, compte tenu des discordances entre les marques d'occupations du secteur et des documents consultés, il existe une incertitude quant à la position des limites Sud-Est et Nord-Ouest de propriétés. Un procès-verbal d'abornement pourrait permettre de lever ladite incertitude.

Suivant la limite Nord-Est, il y a concordance entre la position de la clôture et la limite de propriété.

Suivant la limite Sud-Ouest, il y a discordance entre la position des clôtures et la limite de propriété.

6. EMPIÉTEMENT(S) APPARENT(S), EXERCÉ(S) OU SOUFFERT(S)

Le mur Nord-Est du bâtiment érigé sur le bien-fonds à l'étude longe la limite de propriété. De ce fait, tout élément appartenant audit mur Nord-Est est considéré empiéter sur l'emplacement voisin (le lot 3 946 512), notamment les assises de fenêtres, le tout tel qu'illustré au plan ci-joint.

Suivant la limite Sud-Est, la dalle de béton desservant le bâtiment érigé sur le bien-fonds à l'étude empiète dans l'emprise de la rue Dandurand (le lot 3 946 511), le tout tel qu'illustré au plan ci-joint. Par contre, en relation avec le domaine public, tout empiètement n'est que tolérance, ce dernier étant imprescriptible.

Suivant la limite Sud-Ouest, il y a une clôture à l'arrière qui est entièrement érigée sur le bien-fonds à l'étude en faveur de l'emplacement adjacent (le lot 3 795 715), donnant l'apparence d'un empiètement souffert.

7. BORNAGE

Aucune des limites du bien-fonds à l'étude n'a fait l'objet d'un bornage dont le procès-verbal ait été publié au bureau de la publicité des droits.

8. SERVITUDE(S) ACTIVE(S), PASSIVE(S) ET APPARENTE(S) ET CHARGE(S)

8.1 SERVITUDE(S) PUBLIÉE(S) AU REGISTRE FONCIER

Aux termes de l'acte publié en date du 1^{er} mars 1983, sous le numéro 3 334 079, le bien-fonds à l'étude bénéficie d'une servitude réciproque de vues avec l'emplacement situé au Sud-Ouest (le lot 3 795 715).

8.2 SERVITUDE(S) APPARENTE(S) ET CHARGE(S)

Je n'ai constaté aucune servitude apparente et/ou charge qui devrait normalement faire l'objet d'une servitude et qui pourrait affecter le bien-fonds à l'étude.

8.3 MITOYENNETÉ

La situation constatée sur les lieux et la documentation consultée semblent indiquer que le mur Sud-Ouest du bâtiment érigé sur le bien-fonds à l'étude est mitoyen.

8.4 VUES ET ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

L'écoulement des eaux pluviales des toits et les vues droites localisées sur les bâtiments sis sur le bien-fonds à l'étude et sur les propriétés voisines sont conformes aux dispositions du *Code civil du Québec*.

9. BÂTIMENT(S), DÉPENDANCE(S) ET STRUCTURE(S)

Lors du mesurage, j'ai localisé sur le bien-fonds à l'étude les bâtiments, dépendances et structures suivantes :

- Un bâtiment résidentiel en rangée de trois étages dont le revêtement extérieur est de brique;
- Un garage d'un étage dont le revêtement extérieur est de brique.

10. SITUATION DU BIEN-FONDS EN RELATION AUX LOIS ET RÈGLEMENTS POUVANT L'AFPECTER

10.1 RÈGLEMENT MUNICIPAL DE ZONAGE

Le bien-fonds à l'étude est situé dans la zone 0309 du règlement municipal de zonage actuellement en vigueur.

Le bâtiment principal et le garage sont conformes aux dispositions dudit règlement municipal de zonage en ce qui concerne leur emplacement sur le terrain par rapport à la position des limites de propriété.

10.2 LOI SUR LE PATRIMOINE CULTUREL

Je n'ai constaté aucune inscription au registre foncier à l'effet que le bien-fonds constitue un bien patrimonial ou qu'il soit situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une aire de protection ou d'un site patrimonial en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002). Par contre, le bien-fonds à l'étude se situe à l'intérieur d'un secteur patrimonial de valeur intéressante tel que défini par le règlement de zonage actuellement en vigueur.

10.3 LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES

Le bien-fonds n'est pas situé à l'intérieur d'une zone agricole dont le plan a été approuvé par décret du gouvernement en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (chapitre P-41.1).

10.4 LOI SUR L'AÉRONAUTIQUE

Le bien-fonds n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone aéroportuaire, établie par un règlement adopté sous l'autorité de la Loi sur l'aéronautique (L.R.C. 1985, c. A-2) et déposé au bureau de la publicité des droits.

10.5 AVIS D'EXPROPRIATION ET/OU AVIS DE RÉSERVE

Aucun avis d'expropriation et/ou avis de réserve pour fins publiques qui puisse affecter le bien-fonds à l'étude n'est publié au registre foncier.

10.6 LOI SUR LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

L'immeuble ne présente aucun élément apparent d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la Loi sur le tribunal administratif du logement (chapitre T-15.01).

10.7 ZONE INONDABLE, ZONE DE PROTECTION

Le bien-fonds n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone inondable établie par le Règlement de contrôle intérimaire de la Communauté métropolitaine de Montréal numéro 2019-78 concernant les plaines inondables et les territoires à risque d'inondation.

De plus, le bien-fonds n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une rive telle qu'établie par le règlement municipal de zonage pris en vertu du décret concernant le Règlement sur les activités dans des milieux humides, hydriques et sensibles (Chapitre Q-2, r. 0.1).

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

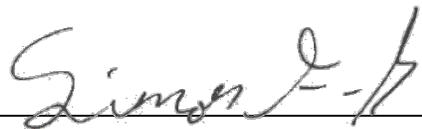
11. UTILISATION DES DOCUMENTS

Le présent certificat de localisation a été préparé à des fins de vente et/ou d'obtention d'un prêt hypothécaire. Ce dernier ne peut être utilisé ou invoqué pour une autre fin sans une autorisation écrite de son auteur. Ce rapport ainsi que le plan l'accompagnant font partie intégrante du certificat de localisation.

12. DATE ET LIEU DE CLÔTURE DE LA MINUTE

J'ai signé le présent certificat de localisation à Montréal, en date du 30 juillet 2025, sous le numéro 4211 de mes minutes.

DOSSIER : JPG-30042



SIMON FOURNIER-BOULANGER
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

Copie conforme à l'original :

Émise en date du : _____

Par : _____, arpenteur-géomètre