

## CERTIFICAT DE LOCALISATION

### RAPPORT

À la demande de Nicola Comito, courtier immobilier, je, soussigné, Hicham Laabi, 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 10 juin 2021, j'ai effectué le levé de l'immeuble portant les numéros civiques 5322 et 5330, rue Jean-Talon Est, arrondissement Saint-Léonard, en la ville de Montréal.

#### **2. RECHERCHES**

Les recherches au bureau de la publicité des droits de Montréal ont été effectuées en date du 6 août 2021. 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 3931731 Canada Inc. en faveur de 151672 Canada Inc., inscrite au bureau de la publicité des droits de Montréal, en date du 9 octobre 2012, sous le numéro 19 472 270.

#### **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 1 123 297 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

##### **3.2 DESCRIPTION ACTUALISÉE DU BIEN-FONDS**

De figure irrégulière dont les tenants et aboutissants sont :

Ligne Nord-Est :	par le lot 1 125 977 (rue de Lisieux);
Ligne Sud-Est :	par le lot 1 125 817 (ruelle);
Ligne Sud-Ouest :	par le lot 1 123 296;
Ligne Nord-Ouest :	par le lot 1 126 004 (rue Jean-Talon Est);

Mesurant :

Ligne Nord-Est : 28,73 mètres;  
 Ligne Sud-Est : 11,91 mètres;  
 Ligne Sud-Ouest : 26,47 mètres;  
 Ligne Nord-Ouest : 13,13 mètres;

Contenant une superficie de 343,0 mètres carrés.

#### **4. HISTORIQUE CADASTRAL**

Le lot 1 123 297 du cadastre du Québec a été mis en vigueur en date du 26 février 1998. Il remplace le lot 427-812 du cadastre de la Paroisse de Sault-au-Récollet suite au dépôt de la rénovation cadastrale du secteur.

Le lot 427-812 du cadastre de la Paroisse de Sault-au-Récollet a été mis en vigueur en date du 12 juin 1963. Il remplace une partie des lots 427-537 à 427-541. Le lot 427-812 a fait l'objet d'une première rénovation cadastrale en date du 28 mars 1988.

Les lots 427-537 à 427-541 du cadastre de la Paroisse de Sault-au-Récollet ont été mis en vigueur en date du 9 octobre 1911. Ils subdivisent chacun une partie du lot 427. Le lot 427-539 a été corrigé en date du 7 juin 1963.

Le lot original 427 du cadastre de la Paroisse de Sault-au-Récollet a été mis en vigueur en date du 30 avril 1874.

#### **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 établies lors du présent certificat de localisation constituent seulement l'opinion de l'arpenteur-géomètre soussigné. Dans ce cas, en l'absence de limites certaines et déterminées, seul un procès-verbal d'abornement (bornage) pourrait être réalisé afin de clarifier et fixer les limites de façon définitive et incontestable.

Les limites, mesures et contenance tel qu'établies au présent certificat de localisation ne concordent pas avec celles apparaissant au plan cadastral tel qu'actuellement rénové (cad. du Qc), au plan cadastral avant sa rénovation (anc. cad.) et avec les titres. On constate également de différences de certaines mesures au présent certificat de localisation (mesuré). Les différences sont relatées dans le tableau suivant :

	Mesuré	Cad. du Qc	Anc. cad. (lot 427-812)
Limite Sud-Est	11,91 m.	12,02 m.	12,00 m.
Limite Sud-Ouest	26,47 m.	26,47 m.	26,73 m.
Limite Nord-Ouest	13,13 m.	12,23 m.	13,17 m.
Superficie	343,0 m <sup>2</sup>	331,6 m <sup>2</sup>	346,4 m <sup>2</sup>

Les différences des mesures attribuées au bien-fonds à l'étude résultent d'un surplus de terrain détecté dans le secteur et n'a pas pour effet de restreindre le droit de propriété des voisins quant à la contenance qu'ils occupent relativement aux données cadastrales actuellement en vigueur.

Il n'y a aucune marque d'occupation le long des limites de propriété tel que montré au plan ci-joint et détaillé ci-après.

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

Tel qu'illustré au plan ci-joint, les bacs à fleurs situés sur le bien-fonds à l'étude empiètent dans l'emprise de la rue Jean-Talon Est (le lot 1 126 004).

#### **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 inscrit au bureau de la publicité des droits.

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

##### **8.1 SERVITUDE(S) INSCRITE(S) AU REGISTRE FONCIER**

Aux termes de l'acte inscrit au bureau de la publicité des droits de Montréal, en date du 21 septembre 1984, sous le numéro 3 517 632, l'immeuble à l'étude bénéficie d'une servitude réciproque de vues avec l'immeuble situé au Sud-Ouest (le lot 1 123 296).

Aux termes de l'acte inscrit au bureau de la publicité des droits de Montréal, en date du 2 octobre 2002, sous le numéro 5 392 361, l'immeuble à l'étude bénéficie d'une servitude réciproque de passage et de stationnement avec notamment l'immeuble situé au Sud-Ouest (le lot 1 123 296). L'assiette du fonds servant de cette servitude est montrée au plan ci-joint.

### **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**

Le mur Sud-Ouest du bâtiment érigé sur le bien-fonds à l'étude est mitoyen.

### **8.4 VUE ET ÉGOUTTEMENT DES TOITS**

L'égouttement 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 commercial en rangée de deux étages dont le revêtement extérieur est de brique et de stucco;
- Une galerie au 2<sup>ème</sup> étage avec un escalier extérieur;
- Un appareil de climatisation et trois thermopompes.

## **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 C03-12 du règlement municipal de zonage actuellement en vigueur.

Les thermopompes et l'appareil de climatisation sont interdits dans la cour arrière selon les dispositions dudit règlement municipal de zonage.

Le bâtiment principal est conforme aux dispositions dudit règlement municipal de zonage en ce qui concerne son implantation sur le terrain à l'exception des marges de recul avant secondaire et arrière. En effet, le règlement actuellement en vigueur exige une marge de recul minimale avant secondaire de 3,00 mètres et une marge de recul minimal arrière de 6,05 mètres tandis que les marges calculées sont respectivement de 2,31 mètres et de 1,52 mètre.

Toutefois, la date de construction du bâtiment selon l'information recueillie à l'évaluation municipale (année 1963) étant antérieure à la mise en vigueur du règlement actuel, il pourrait y avoir lieu de prétendre à l'existence de droits acquis. Par contre, nos recherches ne nous ont pas permis de confirmer ladite prétention d'un droit acquis.

Afin de se conformer à la réglementation en vigueur, l'escalier extérieur et la galerie devraient se situer à une distance d'au moins 2,00 mètres de la limite 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). De même, aucune disposition similaire n'apparaît au 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 D'INONDATION, ZONE DE PROTECTION**

Le bien-fonds 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.

De plus, le bien-fonds n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une bande de protection riveraine établie par le règlement municipal de zonage pris en vertu du décret concernant la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables (chapitre Q-2, r. 35).

Le bien-fonds n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone de protection, d'une bande de protection, 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. Un plan faisant partie intégrante du certificat de localisation accompagne le présent rapport.

**12. DATE ET LIEU DE CLÔTURE DE LA MINUTE**

J'ai signé le présent certificat de localisation à Montréal, en date du 9 août 2021, sous le numéro 682 de mes minutes.

DOSSIER : JPG-17589



---

**HICHAM LAABI**  
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

Copie conforme à l'original :

Émise en date du : \_\_\_\_\_

Par : \_\_\_\_\_, arpenteur-géomètre



