

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT JUDICIAIRE DE MONTRÉAL

## CERTIFICAT DE LOCALISATION RAPPORT

### 1. MANDAT

Le 6 février 2026, pour les besoins de madame Clara Ruggiero et monsieur Gaspare Mazzola, je, Stéphanie Caroline Belleville, arpenteure-géomètre, ai effectué certaines opérations d'arpentage et de localisation sur le lot 1 867 683, du cadastre du Québec. Les adresses municipales de cette propriété sont les 6784 et 6786 du boulevard Saint-Laurent, municipalité de la ville de Montréal, arrondissement Rosemont/La Petite-Patrie.

Le levé des lieux a été réalisé le 10 mars 2026. Les recherches au registre foncier visant la préparation du présent certificat de localisation ont été effectuées le 18 mars 2026.

### 2. DROIT DE PROPRIÉTÉ

#### 2.1. TITRE DE PROPRIÉTÉ

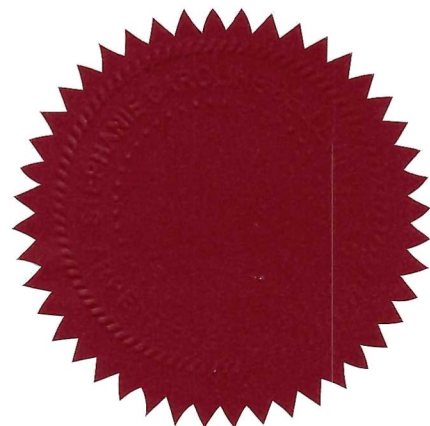
Madame Clara Ruggiero et monsieur Gaspare Mazzola seraient propriétaires de l'immeuble faisant l'objet du présent certificat de localisation pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de vente inscrit au Bureau de la publicité des droits de Montréal le 30 novembre 1989, sous le numéro 4 224 062.

#### 2.2. HISTORIQUE CADASTRAL

Le lot 1 867 683, du cadastre du Québec, a été mis en vigueur le 6 février 2001, en vertu du dépôt d'un plan de rénovation cadastrale au Bureau de la publicité des droits de Montréal. Le lot 1 867 683 a fait l'objet d'une opération cadastrale de correction le 27 septembre 2007.

Le lot 1 867 683 remplace une partie du lot 11-1254, du cadastre du Village de Côte-Saint-Louis; subdivision entrée en vigueur le 12 mars 1902.

Le lot originaire 11, du cadastre du Village de Côte-Saint-Louis, a été mis en vigueur le 25 novembre 1872.



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

Suite à l'analyse foncière du secteur à l'étude, je constate qu'il y a concordance entre les titres, le cadastre et l'occupation quant aux limites Nord-Est, Nord-Ouest et Sud-Est. Cependant, je constate que la dimension de la limite Sud-Ouest ainsi que la superficie mesurées sur le site ne concordent pas avec la dimension et la superficie inscrites sur le plan de rénovation cadastrale. Toutefois, cette situation est due à un surplus de terrain corroboré par les occupations constatées sur les lieux. Toutefois, je constate une différence dans la mesure des limites Sud-Est et Nord-Ouest entre le plan de subdivision cadastrale (ancien cadastre) et le plan de rénovation cadastrale. Cette différence étant essentiellement due à correction de géométrie, il y a lieu de croire que la présomption établie par l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* régularise la situation.

#### Tableau des concordances

Limite	Cadastre rénové (C.R.)	Ancien cadastre/ Titre de propriété (A.C./T.)	Mesures (M.)
Nord-Est	4,37/3,31	A.C. :7,62 / T. :7,68	4,37/3,31
Sud-Est	26,54	T. :26,53	26,54
Sud-Ouest	7,68	A.C. :7,62 / T. :7,68	7,71
Nord-Ouest	26,52	T. :26,53	26,52

### 2.4. DESCRIPTION ACTUALISÉE DU BIEN-FONDS

Le lot 1 867 683 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 1 867 683

Borné vers le NORD-EST par le lot 2 228 025 (boulevard Saint-Laurent), mesurant successivement le long de cette limite 4,37 mètres et 3,31 mètres;

Borné vers le SUD-EST par le lot 1 867 682, mesurant le long de cette limite 26,54 mètres;

Borné vers le SUD-OUEST par le lot 1 870 192 (ruelle), mesurant le long de cette limite 7,71 mètres;

Borné vers le NORD-OUEST par le lot 3 111 778, mesurant le long de cette limite 26,52 mètres;

Contenant en superficie 204,2 mètres carrés.

## **2.5. BORNAGE**

Il n'existe aucun procès-verbal d'abornement 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 d'un et de deux étages possède un revêtement extérieur de briques, de stuc et d'aluminium. Il porte les adresses 6784 et 6786 du boulevard Saint-Laurent, municipalité de la ville de Montréal, arrondissement Rosemont/La Petite-Patrie. De plus, il est construit sur l'immeuble une galerie, un escalier et une thermopompe dans la cour arrière. Également, une terrasse est aménagée sur le toit de la section d'un étage du bâtiment.

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

### **3.2. MITOYENNETÉ**

Les murs latéraux de ce bâtiment ne sont pas mitoyens, au sens de l'article 1003 du *Code civil du Québec*.

### **3.3. EMPIÈTEMENTS**

L'immeuble faisant l'objet du présent certificat de localisation souffre et cause les empiètements apparents suivants :

- a) Le solage et le parement de briques du premier étage du mur Nord-Est du bâtiment empiètent dans l'emprise du boulevard Saint-Laurent (lot 2 228 025). Le solage empiète d'un maximum de 0,16 mètre et le parement de briques empiète d'un maximum de 0,08 mètre;
- b) Les allèges de fenêtre et les boîtes postales situées le long du mur Nord-Est du bâtiment empiètent dans l'emprise du boulevard Saint-Laurent (lot 2 228 025);
- c) La galerie érigée dans la cour arrière empiète sur le lot 3 111 778;
- d) Le revêtement du mur Sud-Est du porte-à-faux érigé dans la cour arrière du lot 3 111 778 empiète sur le lot faisant l'objet des présentes.

Le tout tel que montré au plan ci-joint.

Les marques d'occupations sont situées aux endroits indiqués sur le plan ci-joint et ne sont pas nécessairement représentatives des limites de propriété.

### **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, en faveur et contre les lots 1 867 683 et 3 111 778, est inscrite sous le numéro 4 071 112;
- b) Une servitude de tolérance, en faveur de la ville de Montréal, est inscrite sous le numéro 4 304 350. Toutefois, je constate que les dimensions de l'empiètement y étant relatées diffèrent des mesures constatées;
- c) Une servitude de restriction d'usage, en faveur du lot 1 867 683, est inscrite sous le numéro 1 544 037;
- d) Une servitude de restriction d'usage, en faveur du lot 1 867 683, est inscrite sous le numéro 1 609 466.

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 situé dans la zone 0011 du plan de zonage de l'arrondissement Rosemont/La Petite-Patrie. La position du bâtiment principal par rapport aux limites de propriété est conforme aux dispositions actuelles du Règlement municipal de zonage numéro 01-279 en vigueur.

Les usages prescrits dans ce secteur sont résidentiel (H), commercial (C.4(2)C) et industriel (I.1C).

La position de ses dépendances est conforme aux dispositions du Règlement en vigueur dans la municipalité, en regard aux limites de propriété. Toutefois, la thermopompe située dans la cour arrière se trouve à une distance de 0,28 mètre de la limite de propriété arrière et à 0,32 mètre de la limite de propriété latérale alors que le règlement municipal de zonage exige un recul minimal de 3,00 mètres.

De plus, cet immeuble est situé à l'intérieur d'un secteur significatif de valeur intéressante (normes A) en regard au patrimoine bâti de l'arrondissement, est identifié à l'inventaire des immeubles patrimoniaux pré1940 de l'arrondissement sous l'identifiant i663-RPP-0034608 et est situé dans une zone tampon de 30 mètres d'une voie à débit important, le tout en lien avec le règlement d'urbanisme. Par conséquent, il est soumis à des critères architecturaux particuliers.

Dans le cadre du présent certificat de localisation, la conformité et/ou la dérogation de la position des structures, bâtiments et dépendances, par rapport aux limites de propriété, ont été vérifiées uniquement en regard du Règlement de zonage actuellement en vigueur.

## **5.2. RIVE**

Cet immeuble n'est pas limité par un cours d'eau au sens du *Règlement sur les activités dans des milieux humides, hydriques et sensibles* (RLRQ, c. Q-2, r. 0.1) et n'est donc pas affecté par les dispositions mises en place par ce dernier 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 inondable 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 et/ou par le Règlement municipal.

## **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).

**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 le tribunal administratif du logement* (L.R.Q., c. T-15.01).

**6. GÉNÉRALITÉS****6.1. 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.

**6.2. UTILISATION DES DOCUMENTS**

Le présent rapport ainsi que le plan l'accompagnant font partie intégrante du présent certificat de localisation. Ce certificat de localisation est un document dans lequel l'arpenteure-géomètre soussignée exprime son opinion professionnelle sur la situation et la condition actuelles du bien-fonds ci-haut décrit par rapport aux titres de propriété, au cadastre, à l'occupation ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter.

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. Il ne doit pas être utilisé ou invoqué pour d'autres fins sans l'autorisation écrite de la soussignée.

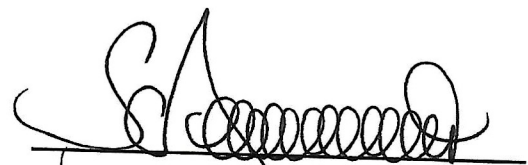
Les distances des structures par rapport aux limites de propriété n'ont été calculées et illustrées que pour permettre l'expression d'une opinion quant à l'application des lois et règlements pouvant affecter le bien-fonds. Elles ne doivent pas être interprétées comme fixant les limites définitives de la propriété.

### 6.3. 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.).

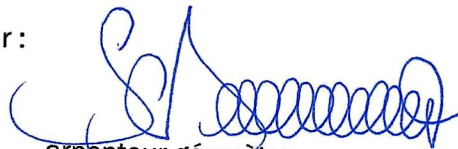
Je certifie que le présent rapport et le plan l'accompagnant sont conformes aux renseignements obtenus par le mesurage et l'observation des lieux et à ceux fournis par les documents que j'ai pu recueillir.

Préparé et clos à Montréal, ce 25 mars 2026, sous le numéro 1540 de mes minutes, dossier 3331-0-3.

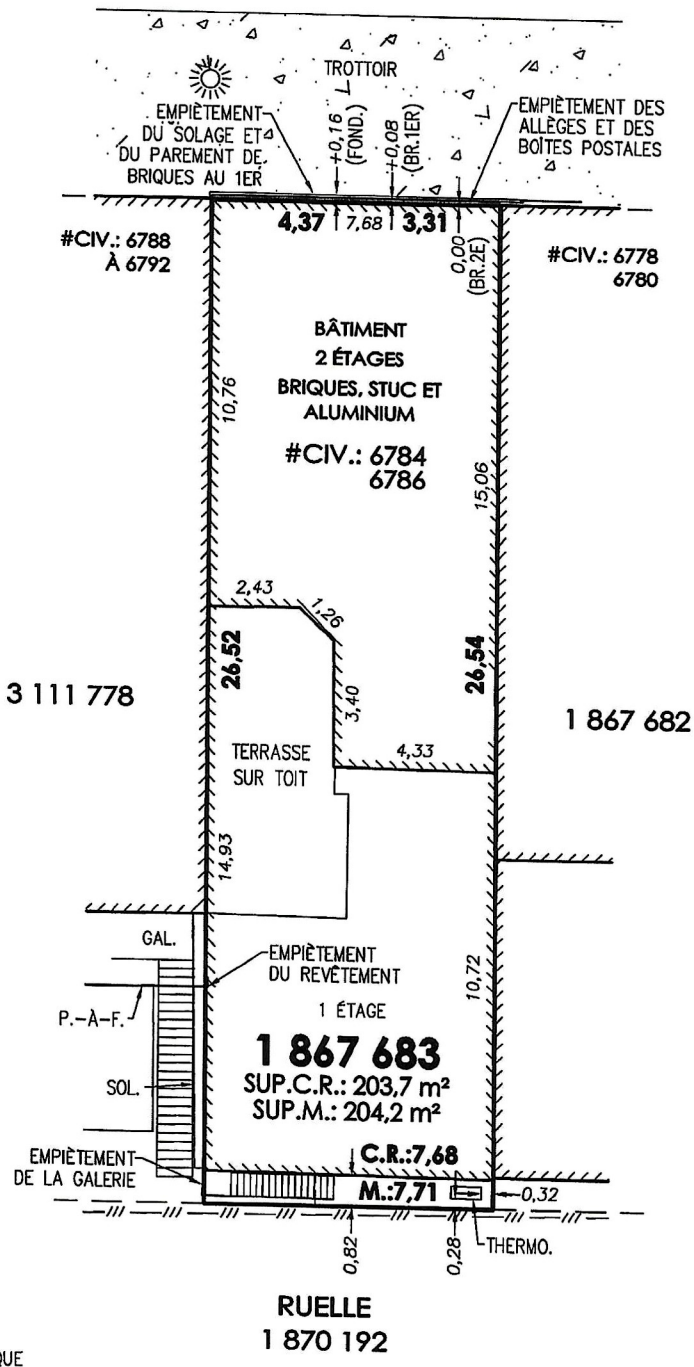
  
STÉPHANIE CAROLINE BELLEVILLE  
ARPENTEURE-GÉOMÈTRE

Vraie copie de la minute originale conservée en mon greffe, signée  
le : 26 MARS 2026

Par :

  
arpenteur-géomètre

**BOULEVARD SAINT-LAURENT**  
2 228 025



**LÉGENDE**

- x— CLÔTURE
- ///— CÂBLES AÉRIENS
- POTEAU D'UTILITÉ PUBLIQUE
- HAUBAN
- ⋯ HAIE
- ☀ LAMPADAIRE
- C.R. MESURE SELON LE CADASTRE RÉNOVÉ
- M. MESURE SELON L'ARPENŒUR-GÉOMÈTRE SOUSSIGNÉE

N.B.: CE PLAN FAIT PARTIE INTÉGRANTE DU PRÉSENT CERTIFICAT DE LOCALISATION; UN RAPPORT L'ACCOMPAGNE. 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 INDICUÉES SUR CE DOCUMENT SONT EN MÈTRES (S.I.)  
SAUF INDICATIONS CONTRAIRES, LES DISTANCES ENTRE LES LIMITES DE PROPRIÉTÉ ET LES STRUCTURES SONT PRISES AU REVÊTEMENT EXTÉRIEUR.

ÉCHELLE: 1:200 PLAN DE ZONAGE: 0011

**B ETHIER BELLEVILLE**  
ARPENŒURS - GÉOMÈTRES INC.  
DEPUIS 1950  
2700, RUE BEAUBIEN EST, MONTRÉAL, QUÉBEC, H1Y 1G9  
T.: 514.725.4795 | INFO@AGEB.CA | WWW.AGEB.CA

MONTRÉAL LE: 25 MARS 2026  
PRÉPARÉ PAR:  
  
**STÉPHANIE CAROLINE BELLEVILLE**  
ARPENŒUR-GÉOMÈTRE

**CERTIFICAT DE LOCALISATION**

LOT(S): 1 867 683  
CADASTRE: DU QUÉBEC  
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: MONTRÉAL  
MUNICIPALITÉ: VILLE DE MONTRÉAL  
ARRONDISSEMENT: ROSEMONT/LA PETITE-PATRIE  
LEVÉ TERRAIN: 10 MARS 2026 (SOL ENNEIGÉ)

VRAIE COPIE DE L'ORIGINAL,  
ÉMISE LE: 26 MARS 2026  
  
ARPENŒUR-GÉOMÈTRE  
DOSSIER: 3331-0-3 MINUTE: 1540