



CERTIFICAT DE LOCALISATION



***5800, boulevard des Laurentides
Laval***

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE : LAVAL
CADASTRE DU QUÉBEC
MUNICIPALITÉ : VILLE DE LAVAL
LOTS : 1 178 245 ET 1 178 699**

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Dossier S-87 707-1

Je soussigné, Jordy Ferland, arpenteur-géomètre, dûment autorisé à pratiquer ma profession dans la Province de Québec et exerçant au 255, boulevard Curé-Labelle, Bureau 100, Ville de Laval, certifie que dans le cadre de la préparation de ce certificat de localisation, 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, à savoir :

1. OPÉRATIONS D'ARPENTAGE

Le 15 novembre 2023, j'ai effectué certaines opérations d'arpentage et de localisation sur la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation.

2. RECHERCHES

Les recherches au bureau de la publicité des droits en rapport avec cet immeuble ont été effectuées le 15 novembre 2023.

3. DROITS DE PROPRIÉTÉ

3.1. DESCRIPTION ACTUALISÉE DU BIEN-FONDS

La propriété est désignée sous les lots 1 178 245 et 1 178 699 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Laval tel que montrée au plan ci-joint et sa description actualisée se lit comme suit :

Le lot 1 178 245

Borné :

Vers le nord-est	par le lot 1 178 252 (boulevard des Laurentides)
Vers le sud-est	par le lot 1 178 699
Vers le sud-ouest	par les lots 5 173 416 et 5 173 415

Mesurant :

27,86 mètres	dans sa limite nord-est
45,82 mètres	dans sa limite sud-est
27,14 mètres	dans sa limite sud-ouest
44,90 mètres	dans sa limite nord-ouest

Contenant une superficie de 1 241,3 mètres carrés.

Le lot 1 178 699**Borné :**

Vers le nord-est	par le lot 1 178 252 (boulevard des Laurentides)
Vers l'est et le sud-est	par le lot 1 178 700 (boulevard Sainte-Rose Est)
Vers le sud-ouest	par le lot 5 173 416
Vers le nord-ouest	par le lot 1 178 245

Mesurant :

18,56 mètres	dans sa limite nord-est
19,77 mètres suivant un arc de cercle de 15,24 mètres de rayon	dans sa limite est
36,65 mètres	dans sa limite sud-est
38,99 mètres	dans sa limite sud-ouest
45,82 mètres	dans sa limite nord-ouest

Contenant une superficie de 1 560,8 mètres carrés.

3.2. TITRE DE PROPRIÉTÉ

L'arpentage effectué est basé sur les derniers titres de 171918 Canada Inc. inscrits sous les numéros 23 736 635 et 742 487.

En aucun cas, l'examen des titres ci-haut relatés ne doit être considéré comme relié à leur validité.

3.3. HISTORIQUE CADASTRAL

La propriété ci-haut désignée a été immatriculée au cadastre officiel du Québec comme étant le lot 1 178 245 en vertu d'un plan de rénovation cadastrale remplaçant les lots 337-20 et 346-4 du cadastre de la Paroisse de Sainte-Rose et mis en vigueur au bureau de la publicité des droits le 1^{er} mai 1998.

Le lot 1 178 699 du cadastre officiel du Québec a été immatriculé en vertu d'un plan de rénovation cadastrale des lots 337-18, 346-1 et 346-2 du cadastre de la Paroisse de Sainte-Rose et mis en vigueur au bureau de la publicité des droits le 1^{er} mai 1998.

Le lot 337-20 du cadastre de la Paroisse de Sainte-Rose a été immatriculé en vertu d'un plan cadastral de subdivision d'une partie du lot 337 et mis en vigueur au bureau de la publicité des droits le 7 décembre 1987.

Le lot 346-4 du cadastre de la Paroisse de Sainte-Rose a été immatriculé en vertu d'un plan cadastral de subdivision d'une partie du lot 346 et mis en vigueur au bureau de la publicité des droits le 7 décembre 1987.

Le lot 337-18 du cadastre de la Paroisse de Sainte-Rose a été immatriculé en vertu d'un plan cadastral de subdivision d'une partie du lot 337 et mis en vigueur au bureau de la publicité des droits le 23 avril 1980.

Les lots 346-1 et 346-2 du cadastre de la Paroisse de Sainte-Rose ont été immatriculés en vertu d'un plan cadastral de subdivision d'une partie du lot 346 et mis en vigueur au bureau de la publicité des droits le 23 avril 1980.

Les lots 337 et 346 du cadastre de la Paroisse de Sainte-Rose ont été mis en vigueur au bureau de la publicité des droits le 3 avril 1877.

3.4. CONCORDANCE ENTRE LES MARQUES D'OCCUPATION, LES MESURES, LES TITRES ET LE CADASTRE

a. Vérification de la concordance entre les limites et les marques d'occupation

Il n'y a pas de concordance entre la position des limites établies en fonction des informations mentionnées au sein des titres de propriété et les limites indiquées au plan cadastral en vigueur.

En effet, le mur de soutènement et la clôture localisés à proximité de la limite sud-ouest sont érigés à l'intérieur du périmètre reconstitué de l'emplacement à l'étude. La clôture et la bordure localisées à proximité de la limite nord-ouest sont érigées à l'intérieur du périmètre reconstitué de l'emplacement à l'étude, tandis que le mur de soutènement localisé à proximité de la limite nord-ouest est érigé tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du périmètre

b. Vérification de la concordance entre les mesures et contenances observées et les plans cadastraux

Pour chacune des limites, il y a concordance entre les mesures et la contenance mentionnées au sein des titres de propriété et les mesures et la contenance indiquées au plan cadastral en vigueur.

Les limites, les mesures et la contenance du cadastre rénové correspondent à celles apparaissant au plan cadastral avant la rénovation.

3.5. SERVITUDES INSCRITES COMME TELLES AU REGISTRE FONCIER ET MENTIONNÉES AU DERNIER ACTE D'ACQUISITION

Le lot 1 178 699 est sujet à une servitude en faveur de Hydro-Québec et Bell Canada telle qu'établie aux termes de l'acte inscrit sous le numéro 470 101.

Ledit emplacement pourrait être sujet à une servitude en faveur de Shawinigan Water and Power Company telle qu'établie aux termes de l'acte inscrit sous le numéro 36 160. Cependant, l'assiette de ladite servitude est non définie.

Ledit emplacement pourrait être sujet à une servitude en faveur de Shawinigan Water and Power Company telle qu'établie aux termes de l'acte inscrit sous le numéro 36 159. Cependant, l'assiette de ladite servitude est non définie.

3.6. SERVITUDES APPARENTES ET CHARGES

Il y a des services aériens au nord-ouest et au sud-ouest du lot 1 178 245 pour lesquels aucune servitude n'est publiée.

Il y a une borne-fontaine qui est érigée sur une partie nord-est du lot 1 178 699 pour laquelle aucune servitude n'est publiée.

3.7. BORNAGE

Il n'y a aucune limite ayant fait l'objet d'un bornage sur l'emplacement à l'étude.

3.8. AVIS D'EXPROPRIATION ET DE RÉSERVE POUR FINS PUBLIQUES

Il n'y a pas d'avis d'expropriation, de réserve pour fins publiques en faveur ou contre l'emplacement ci-haut décrit, inscrit comme tel au registre foncier.

4. CONSTRUCTIONS

4.1 STRUCTURES, BÂTIMENTS ET DÉPENDANCES

Une bâtisse d'un (1) étage dont le parement extérieur est en verre, en béton, en acrylique et en brique, portant le numéro 5800, boulevard des Laurentides, en la municipalité de la Ville de Laval, est érigée sur ledit emplacement.

4.2. MITOYENNETÉ

Les murs de la bâtisse ne sont pas construits mitoyens.

4.3. OUVERTURES ET VUES (art.993 à 996 C.c.Q)

a. Vues sur les propriétés voisines

Les ouvertures des constructions sises sur l'emplacement décrit au présent certificat de localisation sont conformes aux exigences prévues par la loi.

b. Vues des propriétés voisines

Les ouvertures des constructions voisines sont conformes aux exigences prévues par la loi.

5. EMPIÈTEMENTS

a. Empiètement exercé

Compte tenu de la position des marques d'occupation au nord-est, les propriétaires de l'emplacement à l'étude sembleraient occuper une lisière de terrain désignée comme étant une partie du lot 1 178 252 (boulevard des Laurentides), et ce, sans titre de propriété.

Compte tenu de la position des marques d'occupation au sud-est, les propriétaires de l'emplacement à l'étude sembleraient occuper une lisière de terrain désignée comme étant une partie du lot 1 178 700 (boulevard Sainte-Rose Est), et ce, sans titre de propriété.

b. Empiètement souffert

Il y a apparence d'empiètement d'une enseigne de la Ville de Laval sur le lot 1 178 699.

Il y a apparence d'empiètement de l'abribus et de sa dalle de béton sur le lot 1 178 245.

Compte tenu de la position des marques d'occupation au sud-ouest, les propriétaires du lot 5 173 415 sembleraient occuper une

Compte tenu de la position des marques d'occupation au nord-ouest, les propriétaires du lot 1 178 246 sembleraient occuper une lisière de terrain désignée comme étant une partie de l'emplacement à l'étude, et ce, sans titre de propriété.

6. LOIS PARTICULIÈRES

6.1 Loi sur le patrimoine culturel

Selon le registre foncier du Québec, le bien-fonds ci-haut désigné ne serait pas classé comme bien patrimonial et ne serait pas situé en tout ou en partie dans l'aire de protection d'un bien patrimonial ou d'un site patrimonial déclaré en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (Chapitre P-9.002).

6.2 Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles

Ledit emplacement est situé à l'extérieur de la zone agricole, dont le plan a été approuvé par décret gouvernemental en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (Chapitre P-41.1).

6.3 Loi sur le Tribunal Administratif du Logement

Ledit emplacement ne présente aucun des éléments apparents d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la Loi sur la régie du logement (Chapitre T-15.01).

6.4 Loi sur l'aéronautique

Ledit emplacement n'est pas situé 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).

6.5 Zone d'inondation cartographiée

Ledit emplacement est situé à l'extérieur 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.

6.6 Rive

Ledit emplacement n'est pas affecté par une rive établie par le règlement municipal de zonage en vertu du Règlement sur les activités dans des milieux humides, hydriques et sensibles (chapitre Q-2, r. 0.1).

6.7 Zone de protection ou à risque établie par la municipalité

Ledit emplacement est situé à l'extérieur d'une zone de protection, d'une bande de protection, d'une zone d'inondation ou d'une zone de risque établie par le règlement municipal de zonage.

À noter que l'emplacement à l'étude est situé dans un secteur assujéti à la production d'un Plan d'Implantation Architecturale (PIIA) des *Grandes artères* selon le Code de l'urbanisme (règlement CDU-1) pour la réalisation de certains ouvrages ou travaux.

7. RÈGLEMENTS DE ZONAGE

Selon la réglementation consultée à notre étude, la position de la bâtisse, par rapport aux limites de propriété, est non conforme aux règlements municipaux relatifs au zonage en vigueur (Zone T4.5-4624), car la marge de recul avant maximale de 6 mètres avec la limite nord-est n'est pas respectée. De plus, la marge de recul avant secondaire maximale de 6 mètres avec la limite sud-est n'est pas respectée. À noter qu'au moment de la construction de la bâtisse en 1980, aucune marge de recul maximale n'était exigée au Règlement de zonage L-2000 alors en vigueur.

Note : La démonstration, s'il y a lieu, de l'existence de droits acquis est à la charge du propriétaire. L'arpenteur-géomètre n'est pas habilité à statuer sur les droits acquis.

8. GÉNÉRALITÉS

Le présent rapport fait partie intégrante du certificat de localisation et un plan l'accompagne. L'arpenteur-géomètre soussigné exprime son opinion 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.

Préparé au seul bénéfice du mandataire, des propriétaires, des acheteurs, des notaires, des conseillers juridiques et des créanciers hypothécaires. Il ne pourra être utilisé ou invoqué à d'autres fins et tout autre usage devra faire l'objet d'une autorisation écrite du soussigné.

Les mesures dans ce rapport et sur le plan ci-joint sont en mètres (SI) et 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.**

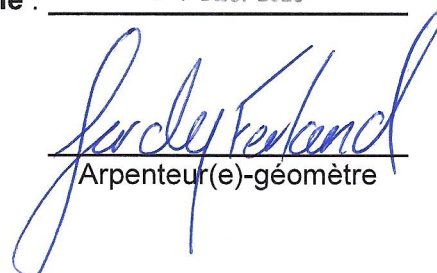
Je certifie que le présent rapport et le plan qui l'accompagne sont conformes aux renseignements obtenus par le mesurage et l'observation des lieux et à ceux fournis par les documents que j'ai pu recueillir.

PRÉPARÉ À LAVAL, ce vingt-septième jour du mois de novembre deux mille vingt-trois (27 novembre 2023) sous le numéro 1571 de mes minutes.



Jordy Ferland
Arpenteur-géomètre

Copie conforme certifiée le : 04 DEC. 2023



Arpenteur(e)-géomètre