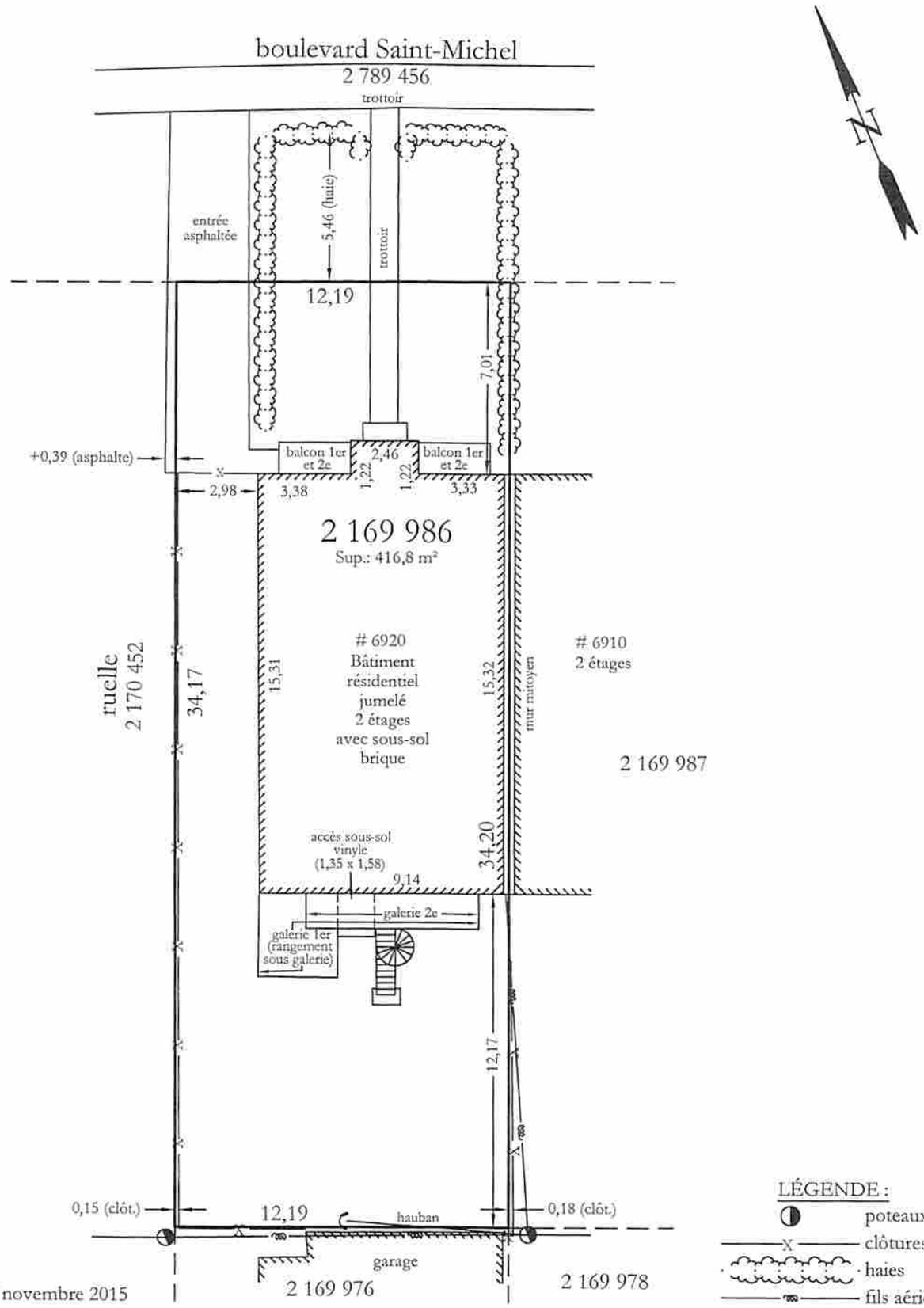

LÉGENDE :

- poteaux
- clôtures
- haies
- fils aériens

LEVÉ LE : 17 novembre 2015

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Notes:
- 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.
- Les mesures concernant les bâtiments ont été prises sur le revêtement extérieur.
- Les dimensions indiquées sur ce plan sont en mètres (SI).

ARPENTEUR-GÉOMÈTRE
JEAN-PHILIPPE GRONDIN
6424, rue Jean-Talon Est, bureau 202
Montréal, Québec, H1S 1M8
Téléphone : 514-508-3497
Télécopieur : 514-439-0790
info@jpgrondin.com

Préparé par :

JEAN-PHILIPPE GRONDIN
arpenteur-géomètre

LOT(S) : 2 169 986

CADASTRE : Du Québec

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE : Montréal

MUNICIPALITÉ : Ville de Montréal

ARRONDISSEMENT : Rosemont/ La Petite-Patrie

Copie conforme à l'original émise le, 25 novembre 2015

par:

arpenteur-géomètre

DOSSIER : JPG-1364	ÉCHELLE: 1/200	Montréal, le 25 novembre 2015	MINUTE : 2993

CERTIFICAT DE LOCALISATION

RAPPORT

À la demande de Luc Vaillancourt, courtier immobilier, je, soussigné, Jean-Philippe Grondin, 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 17 novembre 2015, j'ai effectué le levé de l'immeuble portant le numéro civique 6920, boulevard Saint-Michel, arrondissement Rosemont / La Petite-Patrie, en la ville de Montréal.

2. RECHERCHES

Les recherches au bureau de la publicité des droits de Montréal ont été effectuées en date du 20 novembre 2015. 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 Lise Blouin en faveur de Ghislaine Roux, inscrite au bureau de la publicité des droits de Montréal, en date du 3 mai 1978, sous le numéro 2 870 165.

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 2 169 986 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

3.2 DESCRIPTION ACTUALISÉE DU BIEN-FONDS

De figure trapézoïdale dont les tenants et aboutissants sont :

Ligne Nord-Est :	par le lot 2 789 456 (boulevard Saint-Michel);
Ligne Sud-Est :	par le lot 2 169 987;
Ligne Sud-Ouest :	par le lot 2 169 976;
Ligne Nord-Ouest :	par le lot 2 170 452 (ruelle);

Mesurant :

Ligne Nord-Est :	12,19 mètres;
Ligne Sud-Est :	34,20 mètres;
Ligne Sud-Ouest :	12,19 mètres;
Ligne Nord-Ouest :	34,17 mètres;

Contenant une superficie de 416,8 mètres carrés.

4. HISTORIQUE CADASTRAL

Le lot 2 169 986 du cadastre du Québec a été mis en vigueur en date du 6 mars 2003. Il remplace le lot 206-721 du cadastre du Village de la Côte-de-la-Visitation suite au dépôt de la rénovation cadastrale du secteur.

Le lot 206-721 du cadastre du Village de la Côte-de-la-Visitation a été mis en vigueur en date du 1er mars 1941. Il remplace une partie du lot 206.

Le lot originaire 206 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 apparaissant au plan cadastral tel qu'actuellement rénové concordent avec celles apparaissant au plan cadastral avant sa rénovation et avec les titres.

Il n'y a pas concordance entre certaines marques d'occupation et les limites de propriété tel que montré au plan ci-joint et détaillé ci-après.

Pour la limite Nord-Est, on constate que les haies se situent entièrement à l'extérieur du périmètre du bien-fonds à l'étude. L'écart maximal constaté est de 5,46 mètres.

Pour la limite Sud-Est, on constate que la haie à l'avant chevauche la limite de propriété, alors que la clôture à l'arrière se situe légèrement à l'extérieur du périmètre du bien-fonds à l'étude. L'écart maximal constaté est de 0,18 mètre.

Pour la limite Sud-Ouest, on constate que la clôture se situe approximativement sur la limite de propriété.

Pour la limite Nord-Ouest, on constate que la clôture se situe à l'intérieur du périmètre du bien-fonds à l'étude. L'écart maximal constaté est de 0,15 mètre.

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

La position des haies à proximité de la limite Nord-Est fait en sorte qu'une partie de la cour avant se situe à l'intérieur de l'emprise du boulevard Saint-Michel.

Compte tenu de la position de la clôture à proximité de la limite Sud-Est, il y a apparence d'empiétement par occupation exercé par le bien-fonds à l'étude contre le lot 2 169 987.

Tel qu'illustré au plan ci-joint, une partie de l'entrée asphaltée desservant la propriété à l'étude empiète au Nord-Ouest dans l'emprise de la ruelle (le lot 2 170 452). De plus, compte tenu de la position de la clôture à proximité de la limite Nord-Ouest, il y a apparence d'empiétement par occupation souffert par le lot à l'étude par rapport à la position de l'emprise Sud-Est de la ruelle (le lot 2 170 452).

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 mai 1953, sous le numéro 1 009 231, l'immeuble à l'étude est grevé d'une servitude réciproque de vues avec l'immeuble situé au Sud-Est (le lot 2 169 987).

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

J'ai constaté la présence de fils aériens et d'un hauban à proximité de la limite Sud-Ouest sans qu'aucune servitude n'ait été publiée à cet égard.

8.3 MITOYENNETÉ

Le mur Sud-Est 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 résidentiel jumelé de deux étages avec sous-sol dont le revêtement extérieur est de brique avec rangement sous galerie du premier étage à l'arrière et accès sous-sol dont le revêtement extérieur est de vinyle;

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

10.1 RÈGLEMENT MUNICIPAL DE ZONAGE

Le bien-fonds à l'étude est situé dans la zone 0238 du règlement municipal de zonage actuellement en vigueur.

Les constructions sont conformes aux dispositions dudit règlement municipal de zonage en ce qui concerne leur implantation sur le terrain.

10.2 LOI SUR LE PATRIMOINE CULTUREL

Je n'ai constaté aucune inscription au registre foncier et aucune disposition au règlement municipal de zonage 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.

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 LA RÉGIE DU LOGEMENT

L'immeuble ne présente aucun élément apparent d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la Loi sur la Régie du logement (chapitre R-8.1).

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 LA CLÔTURE DE LA MINUTE

J'ai signé le présent certificat de localisation à Montréal, en date du 25 novembre 2015, sous le numéro 2993 de mes minutes.

DOSSIER : JPG-1364

JEAN-PHILIPPE GRONDIN
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

Copie conforme à l'original :

Émise en date du : 25 novembre 2015

Par : _____, arpenteur-géomètre