



**CUSSON
LÉTOURNEAU**
ARPENTEURS - GÉOMÈTRES INC.

CERTIFICAT DE LOCALISATION



DOSSIER : 39 709

www.services-arpenteur-geometre.ca

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC**

**LOT(S) : 2 778 958
CADASTRE : DU QUÉBEC
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE : TERREBONNE**

**ADRESSE : 216, RUE LACROIX
MUNICIPALITÉ : VILLE DE ROSEMÈRE**

**DOSSIER : 39 709
MINUTE : 36 859**

CERTIFICAT DE LOCALISATION

1- DÉFINITION

Le certificat de localisation est un document en minute comportant un rapport et un plan, dans lequel l'arpenteur-géomètre exprime son opinion professionnelle sur la situation et la condition actuelle d'un bien-fonds par rapport aux titres de propriété, au cadastre, ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter. Il ne peut être utilisé ou invoqué à des fins autres auxquelles il est destiné.

Cette opinion professionnelle est unilatérale et pourrait potentiellement être empreinte de précarité car elle résulte d'une mission de constatation dans laquelle l'arpenteur-géomètre indique la position des limites d'une propriété sans avoir le pouvoir de les déterminer définitivement. Seul le tribunal a ce pouvoir. Donc, ces limites pourraient être contestées ou modifiées en tout temps, car seul un bornage a le pouvoir de les fixer de manière irrévocable.

2- BUT ET PORTÉE

Le présent certificat de localisation a été préparé pour les fins d'une transaction immobilière (vente et/ou hypothèque). Son but est de divulguer les particularités affectants la propriété. Il n'a pas pour but d'établir définitivement les limites de propriété ni de régler les problèmes soulevés. Sa portée est relativement limitée et il ne peut affecter le droit de propriété de son titulaire ou de tiers. Il ne constitue d'ailleurs pas un document authentique.

L'arpenteur-géomètre a une obligation de moyen et non de résultat.

Hébert c. Bédard, [1999] SOQUIJ AZ-00036036 (C.Q.), cité dans Bolduc c. Hains, [2009] SOQUIJ AZ-50542585, (C.Q.), par. 26 ; Buisson c. David, [2003] SOQUIJ AZ-50196396 (C.Q.), par. 66, Bergeron c. Constructions M.C. Daoust Inc., 2012 QCCS 72

3.1- MANDAT

Je, soussigné, Alexandre Cusson, arpenteur-géomètre, suis dûment autorisé à pratiquer ma profession dans la Province de Québec. J'exerce dans la ville de Saint-Eustache à l'étude CUSSON LETOURNEAU arpenteurs-géomètres Inc. J'ai préparé le présent certificat de localisation en conformité avec les éléments stipulés dans la section III, article 9, paragraphes 1 à 23 du règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation à la demande de Serge Rivet, courtier immobilier, mandataire pour Éric Beauchamp.

3.2- LIMITATION DE MANDAT DUE À LA NEIGE AU SOL

Il est possible que certaines structures, dépendances ou éléments devant faire l'objet du certificat de localisation n'apparaissent pas au plan et ne soient pas analysés dans le rapport car ceux-ci ne seraient pas visibles, étant dissimulés sous la neige.

4- OPÉRATIONS D'ARPENTAGE

Le levé des lieux a été effectué sur l'emplacement faisant l'objet du présent certificat de localisation le 18 novembre 2022.

5- RECHERCHES AU REGISTRE FONCIER

Les recherches au registre foncier ont été effectuées le 17 novembre 2022.

6- DERNIER ACTE D'ACQUISITION PUBLIÉ

Les travaux d'arpentage effectués concernant le bien-fonds faisant l'objet du présent certificat de localisation sont basés, entre autres, sur le dernier acte d'acquisition d'Éric Beauchamp et de Malika Elhadj Mimoun inscrit au registre foncier sous le numéro d'inscription 19 142 769.

L'examen qui a été fait des titres n'est pas relié à leur validité.

Ce document ne vise aucunement à confirmer, garantir ou reconnaître légalement un titre.
[Eby c. Blanchard, [2009] SOQUIJ AZ-50534157, par. 17 (C.Q.)]

7- AVIS D'EXPROPRIATION ET RÉSERVES POUR FINS PUBLIQUES

Il n'existe aucun avis de réserve pour fin publique ni d'avis d'expropriation publié au registre foncier concernant le bien-fonds faisant l'objet du présent certificat de localisation.

8- BORNAGE (art. 978 C.C.Q.)

Il n'existe aucun procès-verbal de bornage publié au registre foncier concernant le bien-fonds faisant l'objet du présent certificat de localisation.

9- HISTORIQUE CADASTRAL DEPUIS L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU CADASTRE ORIGINAIRE

Le lot 2 778 958 a été modifié au registre foncier le 30 mai 2014.

Le lot 2 778 958 du cadastre du Québec a été créé au cadastre officiel par le dépôt d'un plan de rénovation cadastrale remplaçant le lot 33-155 de la Paroisse de Sainte-Thérèse-de-Blainville de mis en vigueur au registre foncier le 18 avril 2005.

Le lot 33-155 a été créé au cadastre officiel par le dépôt d'un plan de subdivision d'une partie du lot 33 mis en vigueur au registre foncier le 28 avril 1988.

Le lot originaire 33 a été déposé au registre foncier le 2 novembre 1877.

10- DESCRIPTION ACTUALISÉE DU BIEN-FONDS

Le bien-fonds faisant l'objet du présent certificat de localisation est constitué du lot 2 778 958 du cadastre du Québec qui est décrit comme suit :

LE LOT 2 778 958

De forme irrégulière

BORNÉ :

Vers l'est par le lot 2 899 904 (rue Lacroix) et mesurant dans cette limite 18,17 mètres suivant un arc de cercle de 12,19 mètres de rayon

Vers le sud-est par le lot 2 779 028 et mesurant dans cette limite 39,17 mètres

Vers le sud-ouest par les lots 2 778 957 et 2 778 956 et mesurant dans cette limite 3,00 mètres et 28,80 mètres

Vers le nord-ouest par le lot 2 778 963 et mesurant dans cette limite 10,06 mètres

Vers le nord par le lot 2 778 959 et mesurant dans cette limite 43,24 mètres

CONTENANT UNE SUPERFICIE DE 1 022,9 mètres carrés.

11- CONCORDANCE CADASTRALE EN TERRITOIRE RÉNOVÉ

(art. 3027 C.C.Q., art 19.2 Loi favorisant la réforme du cadastre québécois)

Les limites, les mesures et la contenance du lot 33-155 du cadastre de la Paroisse de Sainte-Thérèse-de-Blainville ont été reportées intégralement sur le plan cadastral pour créer le lot rénové 2 778 958 du cadastre du Québec. Par conséquent, à l'exception du numéro de lot, la rénovation cadastrale n'a entraîné aucun changement à la représentation dudit lot sur le nouveau plan de cadastre.

12- CONCORDANCE ENTRE LE CADASTRE, LE TITRE ET L'OCCUPATION (art. 977 C.C.Q.)

Analyse foncière :

Pour me permettre d'exprimer mon opinion professionnelle sur la position des limites, des mesures et de la contenance de la propriété faisant l'objet du présent certificat de localisation, je consulte les titres de propriétés, les plans cadastraux pertinents et lorsque disponibles, divers documents d'arpentages portés à mon attention. Je procède à des opérations d'arpentage sur le terrain qui me permettent de localiser sur le bien fonds à l'étude et dans le secteur avoisinant des marques d'occupations et lorsque disponibles, divers repères ou opinions d'arpentages. Toutes ces données sont réunies dans une analyse foncière sur laquelle je fonde mon opinion.

Les dimensions résultantes suite à mon analyse foncière concordent avec le titre (cadastre rénové) et l'ancien cadastre.

Concernant l'occupation, celle-ci ne concorde pas avec les dimensions résultantes puisqu'une partie de la haie située au sud-est, une partie de la clôture située au sud-ouest, la haie et la clôture situées au nord-ouest ainsi qu'une partie de la clôture et le muret de pierres situés au nord dont l'appartenance reste à définir, ne sont pas érigés sur la limite de propriété et parce qu'il y a des empiétements, tel que mentionnés et décrits au paragraphe des empiétements.

13- BÂTIMENT(S), STRUCTURE(S) ET DÉPENDANCE(S)

Le bâtiment principal érigé sur ledit emplacement est situé au numéro civique apparent 216, rue Lacroix à Rosemère. C'est un bâtiment résidentiel de deux étages avec une partie d'un étage dont le revêtement extérieur est constitué de canexel.

Il existe également sur ledit bien-fonds une piscine semi hors terre et un spa.

Lesdites constructions ainsi que les distances les localisant par rapport aux limites de propriété sont montrées sur le plan accompagnant le présent certificat de localisation.

14- PRÉSUMPTION DE MITOYENNETÉ DE MUR DE BÂTIMENT

(art. 1003 C.C.Q.)

Les murs extérieurs du bâtiment principal ne sont pas présumés mitoyens.

15- SERVITUDES INSCRITES AU REGISTRE FONCIER

Ledit bien-fonds est sujet à une servitude d'égout, de conduites d'eau et de passage en faveur de la Ville de Rosemère d'une largeur de 6,10 mètres située au sud-est de l'emplacement telle qu'établie aux termes de l'acte numéro 310 571 et telle que montrée au plan ci-joint.

Ledit bien-fonds est sujet à une servitude pour conduites souterraines d'égout et de passage en faveur de la Ville de Rosemère d'une largeur de 6,10 mètres située en partie au sud-ouest de l'emplacement telle qu'établie aux termes de l'acte numéro 395 410 et telle que montrée au plan ci-joint.

16- SERVITUDES APPARENTES

Un hauban longe la limite sud-ouest du bien-fonds faisant l'objet du présent certificat de localisation.

Un regard et un puisard sont situés au sud de l'emplacement faisant l'objet du présent certificat de localisation. La servitude publiée sous le numéro 310 571 semble régulariser cette situation.

17- EMPIÈTEMENTS (art. 953, 992, 1724 C.C.Q.)

17.1 - Empiètement(s) souffert(s) :

Vu la position du muret de pierres situé au nord, il y a apparence d'empiètement causé par l'occupation de la propriété voisine (lot 2 778 959) sur le bien-fonds faisant l'objet du présent certificat de localisation.

17.2 - Empiètement(s) exercé(s) :

La galerie et les marches sises sur le bien-fonds faisant l'objet du présent certificat de localisation empiètent partiellement dans l'assiette de la servitude en faveur de la Ville de Rosemère.

Vu la position d'une partie de la clôture située au nord, il y a apparence d'empiètement causé par l'occupation du bien-fonds faisant l'objet du présent certificat de localisation sur la propriété voisine (lot 2 778 959).

18- VUES ET OUVERTURES (art. 993 à 996 C.C.Q.)

18-1- Vue(s) soufferte(s) :

Il n'y a pas d'ouverture ou de vue située à une distance moindre que celle permise par la loi (1,50 mètre) affectant le bien-fonds faisant l'objet du présent certificat de localisation.

18.2 - Vue(s) exercé(s) :

Il n'y a pas d'ouverture ou de vue située à une distance moindre que celle permise par la loi (1,50 mètre) affectant les biens-fonds voisins.

19- RÈGLEMENTS MUNICIPAUX

19.1- Zone

Le bien-fonds faisant l'objet du certificat de localisation est situé dans la zone H-80 du règlement municipal en vigueur dans ladite municipalité.

19.2- Conformité de la position du bâtiment principal

La position du bâtiment principal par rapport aux limites de propriété est conforme aux exigences du règlement municipal de zonage en vigueur, et ce, spécifiquement en regard des marges de construction à respecter.

19.3- Conformité de la position des dépendances

La position de la piscine semi hors terre, du chauffe-eau, du spa et de l'air climatisé par rapport aux limites de propriété est conforme aux exigences du règlement municipal de zonage en vigueur, et ce, spécifiquement en regard des marges de construction à respecter.

19.4- Zone ou bande de protection

Le bien-fonds faisant l'objet du certificat de localisation n'est pas inclus en tout ou en partie dans une zone de protection établie par le règlement municipal de zonage.

19.5- Zone à risque

Le bien-fonds faisant l'objet du certificat de localisation n'est pas inclus en tout ou en partie dans une zone à risque établie par le règlement municipal de zonage.

19.6- Bien patrimonial

Le bien-fonds faisant l'objet du certificat de localisation n'est pas inclus en tout ou en partie dans une aire de protection d'un site patrimonial établie par le règlement municipal de zonage.

20- LOI SUR LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

L'immeuble faisant l'objet du certificat de localisation ne présente aucuns éléments apparents d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (chapitre T-15.01).

21- LOI SUR LE PATRIMOINE CULTUREL

Le bien-fonds faisant l'objet du certificat de localisation ne constitue pas un bien patrimonial et n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une aire de protection ou d'un site patrimonial inscrit sous forme d'avis au registre foncier en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002).

22- ZONE AGRICOLE

Le bien-fonds faisant l'objet du certificat de localisation n'est pas inclus dans 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 (R.L.R.Q., c. P-41.1).

23- LOI SUR L'AÉRONAUTIQUE

Le bien-fonds faisant l'objet du certificat de localisation n'est pas inclus dans 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 inscrit au registre foncier.

24. ZONE D'INONDATION

24.1 Zone d'inondation selon le règlement municipal

Le bien-fonds faisant l'objet du certificat de localisation n'est pas affecté par une zone d'inondation selon le règlement municipal actuellement en vigueur.

24.2 Zone d'inondation cartographiée en vertu du Régime transitoire de gestion des zones inondables, des rives et du littoral / Règlement concernant la mise en œuvre provisoire des modifications apportées par le chapitre 7 des lois de 2021 en matière de gestion liés aux inondations.

Le bien-fonds faisant l'objet du certificat de localisation n'est pas affecté par une zone d'inondation selon le *Régime transitoire de gestion des zones inondables, des rives et du littoral*, le plus récent des différents moyens existant d'identification des zones inondables étant utilisé.

25. RIVE (BANDE PROTECTION RIVERAINE)

25.1 Selon le règlement municipal de zonage

Le bien-fonds faisant l'objet du certificat de localisation n'est pas affecté par une rive (*bande de protection riveraine*) établie par le règlement municipal de zonage.

25.2 Selon le Régime transitoire de gestion des zones inondables, des rives et du littoral/ Règlement sur les activités dans les milieux humides, hydriques et sensibles (chapitre Q-2, r.0.1)

Le bien-fonds faisant l'objet du certificat de localisation n'est pas affecté par une rive (*bande de protection riveraine*) établie par le *Régime transitoire de gestion des zones inondables, des rives et du littoral*.

26- SYSTÈME DE MESURE

Les mesures indiquées dans ce rapport et sur le plan ci-joint sont en mètres (SI). On doit utiliser l'équivalence 1 pied = 0,3048 mètre pour convertir les mètres en pieds (M.A.). Mode d'emploi : prendre la mesure en mètre et la diviser par (0,3048) pour obtenir une mesure en pied dixième.

27- UTILISATION ET USAGE PERMIS DE CE DOCUMENT

Ce rapport ainsi que le plan qui l'accompagne ont été préparés dans le but ci-haut mentionné.

Toute autre utilisation de ce document est interdite sans l'autorisation écrite de l'arpenteur-géomètre soussigné.

Lemay c. Desaulniers [2009] SOQUIJ AZ-50552743, par. 34 et 35 (C.Q.).

Donc, il ne doit pas être utilisé ou invoqué à d'autres fins, notamment pour tenter d'établir des limites de propriété ou exécuter divers travaux en relation avec les limites de propriété.

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.

Les limites de propriété indiquées ne peuvent valoir de preuve probante quant à leur véritable position. Elles n'ont pas la force probante d'un accord en bornage et sont inopposables aux tiers.

Dorion c. Dubé, [1990] SOQUIJ AZ-90031167 (C.Q.); *Lefebvre c. Janhévich*, [2004] SOQUIJ AZ-50220120, par. 9 (C.Q.)

Son utilisation est destinée notamment à l'actuel vendeur, l'actuel acheteur, l'actuel notaire, l'actuel courtier immobilier et/ou l'actuelle institution financière concernée pour l'actuelle transaction pour laquelle il a été demandé.

Une utilisation future est déconseillée compte tenu de changements (apparents ou non, connus ou inconnus notamment au niveau des lois et règlements) qui pourraient survenir dans le temps et affecter cette propriété, rendant alors ce document inadéquat. Son utilisation pourrait alors comporter un risque pour un utilisateur imprudent.

28- VÉRIFICATION RELATIVE À LA NORME DE PRATIQUE

J'ai vérifié les éléments mentionnés aux paragraphes 1 à 23 de l'alinéa 9, section III, du règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation

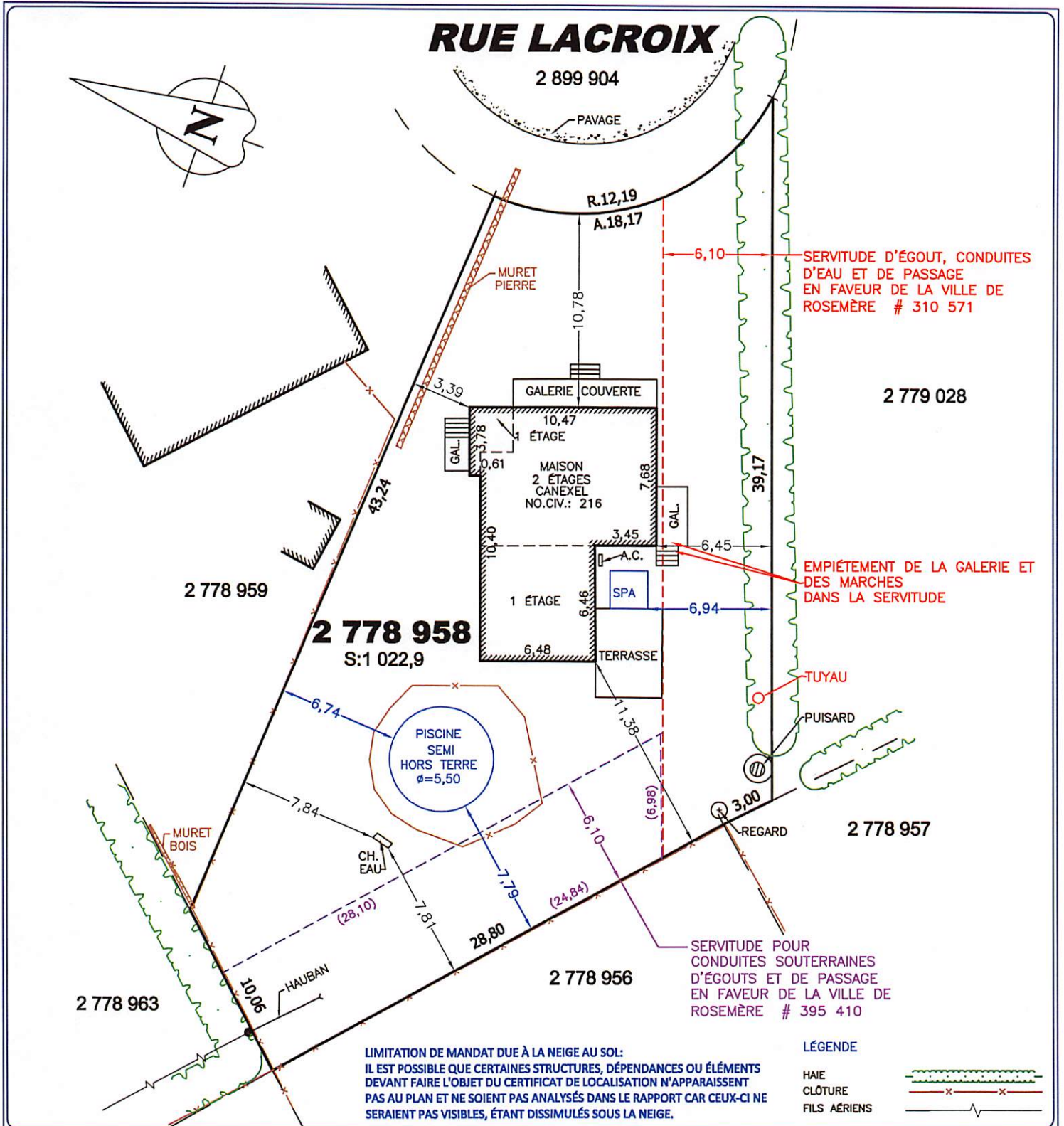
PRÉPARÉ À SAINT-EUSTACHE, le seizième jour du mois de décembre deux mille vingt-deux (16-12-2022), sous le numéro 36 859 de mes minutes (Dossier 39 709).



Alexandre Cusson,
arpenteur-géomètre

Vraie copie de l'original





Les distances entre les limites du bien-fonds et le bâtiment ont été prises à partir du revêtement.

Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (SI)
1 pied = 0,3048 m 1 m = 3,28084 pieds

Le bâtiment principal est mesuré au revêtement.

Note: Ce plan ainsi que le rapport qui l'accompagne ont été préparés uniquement pour le propriétaire et le but mentionné dans le rapport. Toute autre utilisation de ce document est interdite sans l'autorisation écrite de l'arpenteur-géomètre soussigné. Il ne doit pas être utilisé ou invoqué à d'autres fins, notamment pour tenter d'établir des limites de propriété ou exécuter divers travaux en relation avec les limites de propriété. 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. Les limites de propriété indiquées ne peuvent valoir de preuve probante quant à leur véritable position. Elles n'ont pas la force probante d'un accord en bornage et sont inopposables aux tiers.

100, Boul. Industriel
Saint-Eustache (Québec)
J7R 5C2



**CUSSON
LÉTOURNEAU**
ARPENTEURS - GÉOMÈTRES INC.

t: 450 974-3338
t: 514 845-3745
clag@bellnet.ca

services-arpenteur-geometre.ca

Signé à Saint-Eustache le:
16 DÉCEMBRE 2022

par:

ALEXANDRE CUSSON
arpenteur-géomètre

CERTIFICAT DE LOCALISATION

LOT(S): 2 778 958

CADASTRE OFFICIEL: QUÉBEC

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: TERREBONNE

MUNICIPALITÉ: VILLE DE ROSEMÈRE

Copie certifiée conforme
à l'original



DOSSIER: 39 709

MINUTE: 36 859

LEVÉ: 18-11-2022

ÉCHELLE: 1:300

(SI)

Certificat de Localisation

Lots: 2778958 (Québec)

Cadastre: Québec

Circ Foncière: Terrebonne

Adresse: 216, rue Lacroix

Municipalité: Rosemère

Dossier: 39709

Minutes: 36859 - Cusson Alexandre

