CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE : MONTRÉAL
MUNICIPALITÉ : VILLE DE DOLLARD-DES-ORMEAUX
CADASTRE : QUÉBEC
LOT(S) : 2 260 639
DOSSIER : I14140

CERTIFICAT DE LOCALISATION

1. MANDAT

Je soussigné, Louis-Philippe Fouquette, arpenteur-géomètre, dûment autorisé à pratiquer l'arpentage dans la Province de Québec, ai préparé le présent certificat de localisation à la demande de Donna Rafael, courtière immobilière, pour Monique Demers.

2. DÉFINITION

Le certificat de localisation est un document en minute comportant un rapport et un plan, dans lequel l'arpenteur-géomètre exprime son opinion 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 que celles auxquelles il est destiné. (RLRQ, c. A-23, a. 49, r. 10, a. 2).

3. BUT

Le présent certificat de localisation est requis aux fins d'une opération immobilière (acte de translation de propriété et/ou d'hypothèque).

4. DATE DE LEVÉ

Le levé des lieux a été complété le 8 octobre 2026.

5. DATE DES RECHERCHES AU REGISTRE FONCIER

Les recherches au registre foncier ont été complétées le 7 octobre 2026.

6. DERNIER(S) TITRE(S) DE PROPRIÉTÉ PUBLIÉ(S)

Pour la préparation du présent certificat de localisation de l’emplacement à l’étude, j'ai pris notamment connaissance des actes suivants :

- une vente publiée sous le numéro 3333354 aux termes de laquelle Monique Demers a acquis de Avrum Albert cet emplacement ;

- une déclaration de transmission publiée sous le numéro 30662975 aux termes de laquelle Patrick McFarland, Sébastien Demers, Andrew McFarland, Pierre-Olivier Demers et Mélanie Demers ont acquis de Monique Demers cet emplacement.

7. DESCRIPTION ACTUALISÉE DU BIEN-FONDS

L'emplacement à l'étude se compose du lot 2 260 639. Les lots bornants et les dimensions de ce lot de figure rectangulaire se décrivent comme suit :

Limite	*Lot(s) bornant(s)*	*Dimension(s) (en mètres)*
Nord-ouest	2 260 638	30,48
Nord-est	2 261 709 (rue Davignon)	7,62
Sud-est	2 260 640	30,48
Sud-ouest	2 260 651	7,62
	Superficie	232,3 m²

8. HISTORIQUE CADASTRAL

Le lot 2 260 639, entré en vigueur le 25 février 2003, est issu du remplacement par rénovation cadastrale du lot 303-156 du cadastre de la Paroisse de Sainte-Geneviève.

Le lot 303-156, entré en vigueur le 16 octobre 1973, est issu de la subdivision d'une partie du lot 303.

Le lot originaire 303 est entré en vigueur le 2 novembre 1877.

9. BORNAGE

Il n'existe aucun procès-verbal de bornage ou procès-verbal d'abornement publié comme tel au registre foncier du ou des lot(s) constituant l'emplacement à l'étude. Une limite de propriété est considérée comme permanente, définitive et irrévocable seulement si elle a été établie à la suite d'une procédure de bornage.

10. **STRUCTURES, BÂTIMENTS ET DÉPENDANCES**

Le bâtiment principal de la propriété sise sur l'emplacement à l'étude porte l'adresse municipale 70, rue Davignon, et est un bâtiment résidentiel de deux étages dont le revêtement extérieur est principalement de brique et de bardeau d'asphalte avec un garage intégré Les perrons, galeries et balcons attenants à ce bâtiment principal, le cas échéant, sont tels que montrés sur le plan ci-annexé.

Il existe également sur l'emplacement à l'étude un appareil de climatisation accessoire au bâtiment principal.

Les dimensions de ces structures, bâtiments et dépendances, le cas échéant, et leur position par rapport aux limites de cet emplacement sont montrées lorsque requis sur le plan ci-annexé.

11. **OUVERTURE(S) (art. 993 à 996, C.c.Q.)**

Les ouvertures des constructions de la propriété à l'étude sont conformes aux exigences du Code civil du Québec. De plus, il n'y a pas d'ouverture dans les constructions des propriétés voisines ayant une vue droite à moins de 1,50 mètre de l'emplacement à l'étude.

12. **MUR(S) MITOYEN(S)**

Les murs nord-ouest et sud-est du bâtiment principal à l'étude sont présumés mitoyens (art. 1003, C.c.Q.).

13. **SERVITUDE(S) APPARENTE(S)**

Un lampadaire est situé près du coin nord de l'emplacement à l'étude.

Une boîte de raccordement pour fils électriques souterrains est située à l'intérieur de l'emplacement à l'étude, près de sa limite sud-ouest.

Un passage commun entre les propriétés sises sur les lots 2 260 638 à 2 2 260 642 et 2 260 644 à 2 260 652 traverse la cour arrière de l'emplacement à l'étude, permettant d'accéder à la rue Davignon à partir de leur cour arrière.

14. **SERVITUDE(S) ET DROIT(S) SIMILAIRE(S) PUBLIÉ(S)**

L’emplacement à l’étude fait l’objet d’une servitude d’exploitation de réseaux en faveur d’Hydro-Québec et de Bell Canada, publiée sous le numéro 2524649. L’assiette de cette servitude, d’une largeur de 1,52 mètre, est située le long de la limite sud-ouest et d’une partie de la limite sud-est de cet emplacement, tel que montré sur le plan ci-annexé.

L'emplacement à l’étude fait l'objet d'une servitude réciproque de droit de passage, publiée sous le numéro 2542595. L’assiette de la servitude de passage contient une largeur totale de 3,04 mètres dont 1,52 mètre est situé sur l’emplacement à l’étude le long de sa limite sud-ouest, tel que montré sur le plan ci-annexé.

L'emplacement à l’étude fait l'objet d'une servitude de droit de vue, publiée sous le numéro 2567666.

15. **CONCORDANCE DES DIMENSIONS DE L’EMPLACEMENT À L’ÉTUDE ÉTABLIES PAR LE SOUSSIGNÉ**

a) Avec le(s) dernier(s) titre(s) de propriété et le cadastre

Les dimensions apparaissant au(x) dernier(s) titre(s) de propriété, au cadastre en vigueur et au cadastre d'avant la rénovation cadastrale concordent avec celles établies par le soussigné.

b) Avec l’occupation constatée de la propriété à l’étude

Les clôtures nord-ouest et sud-ouest ne concordent pas avec la position des limites et les dimensions établies par le soussigné.

Les autres marques d’occupation (clôture, haie, bordure, mur de soutènement, etc.) constatées, le cas échéant, concordent avec la position des limites et les dimensions établies par le soussigné.

Les positions des marques d’occupation ceinturant la propriété à l’étude sont telles qu’illustrées sur le plan ci-annexé et la détermination de leur appartenance ne fait pas partie du mandat. Lorsque la position d’une marque d’occupation ou d’une structure occasionne une apparence d’empiètement, cette dernière est décrite à l'article seize (16) du présent certificat de localisation.

16. EMPIÈTEMENT(S) APPARENT(S)

a) Empiètement(s) apparent(s) exercé(s)

Le pavage d'asphalte de l'entrée véhiculaire de la propriété à l'étude apparait empiéter sur le lot 2 260 640.

L'appareil de climatisation de la propriété à l'étude apparait empiéter dans l'assiette de la servitude d'exploitation de réseaux en faveur d'Hydro-Québec et de Bell Canada.

b) Empiètement(s) apparent(s) souffert(s)

Puisque la clôture nord-ouest ne concorde pas entièrement avec la limite de lot correspondante, l'occupation de la propriété sise sur le lot 2 260 638 apparait empiéter sur l'emplacement à l'étude.

Puisque la clôture nord-est de la propriété sise sur le lot 2 260 651 ne concorde pas avec la limite de lot correspondante, l'occupation de la propriété sise sur le lot 2 260 651 apparait empiéter sur l'emplacement à l'étude.

Compte tenu de la position des clôtures nord-est des propriétés sises sur les lots 2 260 650 à 2 260 652, l'occupation de ces propriétés empiètent dans l'assiette de la servitude de passage publiée sous le numéro 2542595.

17. RÈGLEMENT MUNICIPAL DE ZONAGE

L'emplacement à l'étude est situé dans la zone R-750 du règlement de zonage en vigueur.

La position du bâtiment principal à l'étude est conforme aux exigences du règlement de zonage en vigueur, et ce, spécifiquement en regard des marges de recul à respecter.

La position de l'appareil de climatisation est conforme aux exigences du règlement de zonage en vigueur, et ce, spécifiquement en regard des distances minimales à respecter par rapport aux limites de propriété.

À moins d'affirmations contraires faites dans le présent document, seule la conformité de la position des structures, des bâtiments et des dépendances, le cas échéant, par rapport aux limites de propriété face au règlement de zonage en vigueur a été vérifiée par le soussigné.

18. ZONES DE CONTRAINTES

a) Zones inondables

L'emplacement à l'étude n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone inondable telle que définie par le Règlement sur les activités dans des milieux humides, hydriques et sensibles (RLRQ, c. Q-2, r. 0.2).

L'emplacement à l'étude n'est pas situé à l'intérieur d'une autre zone inondable applicable, établie et régie par le règlement municipal de zonage.

b) Rive (*bande de protection riveraine*)

L'emplacement à l'étude n'est pas situé à l'intérieur d'une rive telle que définie par le Règlement sur les activités dans des milieux humides, hydriques et sensibles (RLRQ, c. Q-2, r. 0.2) ou telle qu'établie par le règlement municipal de zonage lorsque celui-ci délimite la rive à une largeur supérieure.

c) Autres zones de contraintes établies par le règlement municipal de zonage ou un règlement de contrôle intérimaire

L'emplacement à l'étude n'est pas situé à l'intérieur d'une zone de protection, d'une autre bande de protection ou d'une zone à risque établie par le règlement municipal de zonage ou par un règlement de contrôle intérimaire.

19. AVIS D'EXPROPRIATION, RÉSERVE POUR FINS PUBLIQUES

Il n'existe aucun avis de réserve pour fins publiques ou avis d'expropriation publié comme tel aux index des immeubles relatifs à l'emplacement à l'étude.

20. PATRIMOINE CULTUREL

a) Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002)

Il n'existe aucun avis publié aux index des immeubles relatifs à l'emplacement à l'étude mentionnant qu'un bâtiment érigé sur cet emplacement est un bien patrimonial ou que cet emplacement est situé en tout ou en partie à l'intérieur d'une aire de protection d'un immeuble patrimonial ou d'un site patrimonial.

b) Règlement municipal de zonage

L'immeuble à l'étude n'est pas répertorié comme possédant des statuts patrimoniaux dans le règlement de zonage en vigueur.

21. **LOI SUR LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT (RLRQ, c. T-15.01)**

La propriété à l'étude possède un passage commun avec les propriétés sises sur les lots 2 260 638 à 2 260 642 et 2 260 644 à 2 260 652. Ces propriétés contiennent ensemble plus de douze (12) logements selon l'extrait du rôle d'évaluation foncière. La propriété à l'étude présente alors des éléments apparents d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (RLRQ, c. T-15.01).

À noter toutefois que pour être un ensemble immobilier, ces propriétés doivent également être administrée de façon commune par une même personne ou par des personnes liées au sens de la Loi sur les impôts (RLRQ, c. I-3). Ces propriétés semblent être détenues par des propriétaires différents.

22. **LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES (RLRQ, c. P-41.1)**

L'emplacement à l'étude n'est pas inclus dans une aire permanente retenue aux fins de contrôle du territoire agricole en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (RLRQ, c. P-41.1).

23. **LOI SUR L'AÉRONAUTIQUE (L.R.C. 1985, c. A-2)**

L'emplacement à l'étude est visé par le Règlement de zonage de l'aéroport international Pierre-Elliott-Trudeau de Montréal (DORS/2017-201), pris en vertu de la Loi sur l'aéronautique (L.R.C. 1985, c.A-2) et publié sous le numéro 23462546.

L'emplacement à l'étude est situé à l'intérieur de la zone aéroportuaire de Dorval établie par un règlement adopté sous l'autorité de la Loi sur l'aéronautique (L.R.C. 1985, c.A-2) et publié sous les numéros 1128231, 1270629 et 1876915. Toutefois, le règlement qui a établi cette zone aéroportuaire est abrogé depuis 2017.

24. **SYSTÈME DE MESURES**

Les dimensions mentionnées dans ce document sont en mètres (SI). On doit utiliser l'équivalence 1 mètre = 3.28084 pieds pour convertir en mesures anglaises (M.A.).

25. **CERTIFICATION**

Je certifie que le présent certificat de localisation est conforme aux renseignements obtenus par le mesurage et l'observation des lieux ainsi qu'à ceux fournis par les documents que j'ai pu recueillir. De plus, 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 ont été vérifiés.

Le présent rapport et le plan ci-annexé font partie intégrante du présent certificat de localisation préparé spécialement dans le but ci-haut mentionné; ils ne pourront être utilisés ou invoqués à une autre fin sans une autorisation écrite de l'arpenteur-géomètre soussigné (RLRQ, c. A-23, a. 49, r. 10, a. 11).

Préparé et signé à Montréal, le 27 octobre 2026, sous le numéro 16328 de mes minutes (Dossier I14140).



SIGNATURE NUMÉRIQUE

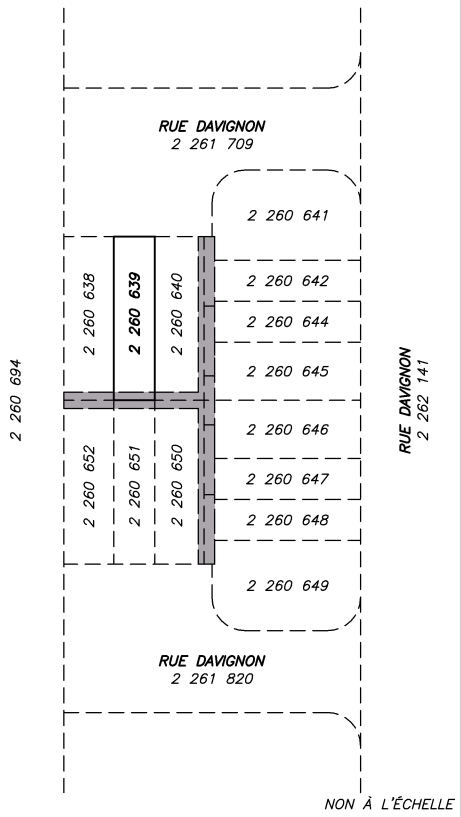
Louis-Philippe Fouquette
arpenteur-géomètre

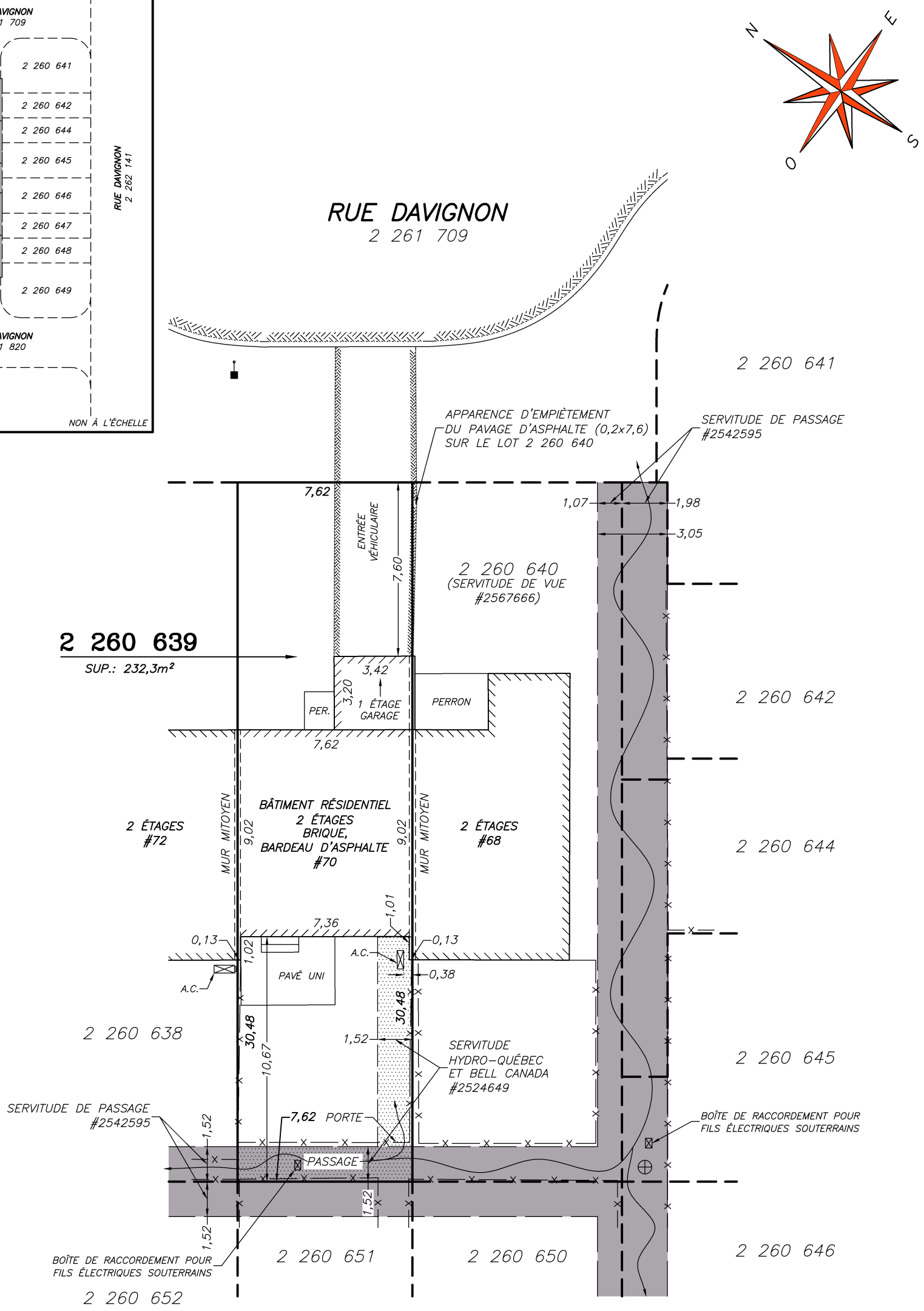
Copie conforme à l'original

Émise le ……./……../…….....

……..
arpenteur-géomètre

CROQUIS ILLUSTRANT LA
SERVITUDE DE PASSAGE #2542595





NOTE(S):

1- SAUF INDICATIONS CONTRAIRES, LES DIMENSIONS AU BÂTIMENT PRINCIPAL SONT MESURÉES AU REVÊTEMENT, LES DÉPENDANCES SONT MESURÉES AU REVÊTEMENT ET LES PISCINES AU BASSIN D'EAU.

2- CE PLAN AINSI QUE LE RAPPORT L'ACCOMPAGNANT FONT PARTIE INTÉGRANTE DU PRÉSENT CERTIFICAT DE LOCALISATION, PRÉPARÉS POUR DES FINS DE VENTE ET/OU D'HYPOTHÈQUE. ILS NE DEVRONT PAS ÊTRE UTILISÉS OU INVOQUÉS POUR D'AUTRES BUTS SANS L'AUTORISATION ÉCRITE DU SOUSSIGNÉ.

LÉGENDE

- M= DIMENSION ÉTABLIE PAR LE SOUSSIGNÉ
- T= DIMENSION AU TITRE DE PROPRIÉTÉ
- R= DIMENSION CADASTRALE APRÈS RÉNOVATION
- C= DIMENSION CADASTRALE AVANT RÉNOVATION
- E.S.= ENTRÉE DE SOUS-SOL
- C.A.= COUR ANGLAISE
- A.C.= APPAREIL DE CLIMATISATION
- C.-E.= CHAUFFE-EAU
- P.C.L. POTEAU CORDE À LINGE
- REGARD
- BORNE-FONTAINE
- LAMPADAIRE MUNICIPAL
- HAUBAN
- POTEAU ÉLECTRIQUE
- HAIE
- CLÔTURE
- LIMITE DE L'ASPHALTE
- MUR DE SOUTÈNEMENT
- BORDURE DE BÉTON
- CLÔTURE SUR MUR DE SOUTÈNEMENT
- LIGNE DE TRANSMISSION AÉRIENNE

labre & associés
ARPENTEURS • GÉOMÈTRES INC.

• LAVAL • BROSSARD • SAINT-EUSTACHE •
• MASCOUCHE • MONTRÉAL •
UN SEUL NUMÉRO DE TÉLÉPHONE: (514)642-2000
www.labre.qc.ca

CERTIFICAT DE LOCALISATION

CADASTRE: QUÉBEC
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: MONTRÉAL
MUNICIPALITÉ: VILLE DE DOLLARD-DES-ORMEAUX

LOT(S): 2 260 639

MONTRÉAL, LE 27 OCTOBRE 2026

PAR: SIGNATURE NUMÉRIQUE
LOUIS-PHILIPPE FOUQUETTE
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

COPIE CONFORME À L'ORIGINAL
ÉMISE LE / /

LOUIS-PHILIPPE FOUQUETTE
COPIE NUMÉRIQUE
CONFORME À L'ORIGINAL
2454
2026-10-28
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

A.-G.

LEVÉ: 8 OCTOBRE 2026 | ÉCHELLE: 1:200 (SI) | DESSIN: I14140 | MINUTE: 16328 | DOSSIER: I14140