

N° CIV. 495
BOULEVARD SIR-
WILFRID-LAURIER
VILLE DE BELŒIL

LOT : 6 265 760

CADASTRE DU QUÉBEC

CIRCONSCRIPTION
FONCIÈRE :
VERCHÈRES

DOSSIER : 13753-05
MANDAT : 48840
MINUTE : 8907

CERTIFICAT DE LOCALISATION

LE RAPPORT

Le 23 octobre 2017 à la demande de Gestion Guertin Immobilier inc., je soussigné, Jean-Luc Fortin, arpenteur-géomètre dûment autorisé à pratiquer l'arpentage dans la province de Québec, comme membre de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, ai reçu le mandat de préparer le présent certificat de localisation comportant un rapport et un plan qui en font tous deux parties intégrantes, dans lequel j'exprime mon opinion sur la situation et la condition actuelle du bien-fonds par rapport aux titres, 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 (vente ou obtention de prêt hypothécaire) sans mon autorisation écrite.

1. OPÉRATIONS D'ARPENTAGE

Le 18 juin 2020, j'ai procédé aux recherches nécessaires au registre foncier afin d'y vérifier les titres, le cadastre et tout autre document pertinent et les opérations sur le terrain ont été effectuées les 25 octobre 2017 et 15 juin 2020.

2. DESCRIPTION DU BIEN-FONDS

Cette propriété est sise au numéro civique 495 du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier dans la ville de Belœil et est connue et désignée comme étant le lot 6 265 760 (partie commune) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Verchères et pouvant plus particulièrement se décrire comme suit :

LOT : 6 265 760

De figure irrégulière, borné comme suit successivement : vers le Nord-Ouest par les lots 4 556 210 et 4 556 213 (boulevard Sir-Wilfrid-Laurier), mesurant le long de cette limite 16,99 mètres et 9,22 mètres, vers le Nord-Est par le lot 6 265 864, mesurant le long de cette limite 14,60 mètres, vers le Nord-Ouest par le lot 6 265 864, mesurant le long de cette limite 4,37 mètres, vers le Nord-Est par le lot 6 265 864, mesurant le long de cette limite 1,06 mètre, 5,72 mètres, 4,89 mètres, 6,26 mètres, 4,91 mètres, 7,05 mètres et 7,57 mètres, vers le Nord-Ouest par le lot 6 265 864, mesurant le long de cette limite 3,64 mètres, vers le Nord-Est par les lots 4 554 064 et 4 554 070, mesurant le long de cette limite 122,40 mètres, vers le Sud-Est par les lots 4 554 069 et 4 554 062, mesurant le long de cette limite 50,14 mètres, vers le Nord-Est par le lot 4 554 062, mesurant le long de cette limite 42,75 mètres, vers le Sud-Est par le lot 5 675 946, mesurant le long de cette limite 23,02 mètres, vers le Sud-Ouest par le lot 4 554 057, mesurant le long de cette limite 82,76 mètres, vers le Sud-Est par le lot 4 554 057, mesurant le long de cette limite 24,24 mètres, vers le Sud-Ouest par les lots 4 554 048, 4 554 049 et 4 554 046, mesurant le long de cette limite 52,91 mètres, vers le Nord-Ouest par le lot 4 554 047, mesurant le long de cette limite 15,87 mètres, vers le Sud-Ouest par le lot 4 554 047, mesurant le long de cette limite

Note :

Cette minute annule et remplace ma minute 6848 préparée le 19 juin 2020 par le soussigné.

Belœil, le 21 mai 2024

Par : _____

*JEAN-LUC FORTIN
Arpenteur-géomètre*

49,04 mètres et 29,83 mètres, vers le Nord-Ouest par le lot 4 556 210 (boulevard Sir-Wilfrid-Laurier), mesurant le long de cette limite 12,32 mètres, vers le Nord par lot 5 104 758, mesurant le long de cette limite 2,41 mètres, vers le Nord-Est par le lot 6 265 863, mesurant le long de cette limite 1,45 mètre, vers le Nord par le lot 6 265 863, mesurant le long de cette limite 2,83 mètres, vers le Nord-Est par le lot 6 265 863, mesurant le long de cette limite 1,75 mètre et 4,73 mètres, vers le Sud-Est par le lot 6 265 863, mesurant le long de cette limite 1,32 mètre, vers le Nord-Est par le lot 6 265 863, mesurant le long de cette limite 3,55 mètres le long d'un arc de cercle de 41,08 mètres et 27,46 mètres, vers le Nord par le lot 6 265 863, mesurant le long de cette limite 11,13 mètres, vers le Nord-Ouest par le lot 6 265 863, mesurant le long de cette limite 11,13 mètres, 8,65 mètres et 10,36 mètres, vers le Sud-Ouest par le lot 6 265 863, mesurant le long de cette limite 4,78 mètres et 2,95 mètres, vers l'Ouest par le lot 6 265 863, mesurant le long de cette limite 6,56 mètres, vers le Sud-Est par le lot 6 265 863, mesurant le long de cette limite 3,05 mètres et 3,87 mètres, vers le Sud-Ouest par le lot 6 265 863, mesurant le long de cette limite 2,48 mètres, vers l'Ouest par le lot 6 265 863, mesurant le long de cette limite 6,32 mètres, vers le Nord-Ouest par le lot 6 265 863, mesurant le long de cette limite 3,12 mètres, vers le Sud-Ouest par le lot 6 265 863, mesurant le long de cette limite 2,78 mètres, 7,23 mètres, 7,17 mètres et 8,07 mètres, vers Sud-Est par le lot 6 265 863, mesurant le long de cette limite 0,70 mètre, vers le Sud-Ouest par le lot 6 265 863, mesurant le long de cette limite 0,90 mètre; contenant en superficie 13 138,0 mètres carrés.

3. HISTORIQUE CADASTRAL

Le lot 6 265 760 a été inscrit au cadastre du Québec en vertu d'un plan de remplacement déposé au registre foncier de la circonscription foncière de Verchères le 27 septembre 2019. Le lot 6 265 760 remplace les lots 5 374 646, 5 675 945, 6 211 794, 6 211 796, 6 211 798, 6 249 142 et 6 249 143.

Les lots 6 211 794, 6 211 796, 6 211 798, 6 249 142 et 6 219 143 ont été inscrits au cadastre du Québec en vertu d'un plan de remplacement déposé au registre foncier de la circonscription foncière de Verchères le 17 janvier 2019. Le lot 6 211 794 remplace une partie du lot 5 104 756, les lots 6 211 796 et 6 211 798 remplacent une partie du lot 5 104 757, le lot 6 249 142 remplace une partie du lot 5 104 754 et le lot 6 249 143 remplace une partie du lot 5 104 755.

Le lot 5 675 945 a été inscrit au cadastre du Québec en vertu d'un plan de remplacement déposé au registre foncier de la circonscription foncière de Verchères le 19 octobre 2015. Le lot 5 675 945 remplace le lot 5 374 807 et une partie du lot 4 554 058.

Les lots 5 374 807 et 5 374 646 ont été inscrits au cadastre du Québec en vertu d'un plan de remplacement déposé au registre foncier de la circonscription foncière de Verchères le 30 septembre 2013. Les lots 5 374 807 et 5 374 646 remplacent une partie du lot 4 554 063.

Les lots 5 104 754 à 5 104 757, 4 554 058 et 4 554 063 ont été inscrits au cadastre du Québec en vertu d'un plan de rénovation cadastrale déposé au registre foncier de la circonscription foncière de Verchères le 1^{er} août 2012. Le lot 5 104 754 remplace par rénovation le lot 2003, le lot 5 104 755 remplace par rénovation le lot 2004, le lot 5 104 756 remplace par rénovation le lot 2005, le lot 5 104 757 remplace par rénovation le lot 2006, le lot 4 554 058 remplace par rénovation le lot 36-137 et le lot 4 554 063 remplace par rénovation le lot 2007, tous du cadastre de la paroisse de Saint-Mathieu-de-Beloëil.

Les lots 2003 à 2007 ont été inscrits au cadastre de la paroisse de Saint-Mathieu-de-Beloëil en vertu d'un plan de remplacement déposé au registre foncier de la circonscription foncière de Verchères le 1^{er} mai 2012. Les lots 2003 à 2005 remplacent une partie des lots 36 et 36-143, le lot 2006 remplace une partie du lot 36, 36-134, 36-37 et 36-143 et le lot 2007 remplace une partie des lots 36, 36-134 et 36-143. La parcelle faisant l'objet des présentes est située vis-à-vis une partie des lots 36-134, 36-143 et 36-137.

Le lot 36-143 a été inscrit au cadastre de la paroisse de Saint-Mathieu-de-Beloëil en vertu d'un plan de subdivision déposé au registre foncier de la circonscription foncière de Verchères le 5 février 2001.

Le lot 36-137 a été inscrit au cadastre de la paroisse de Saint-Mathieu-de-Beloëil en vertu d'un plan de subdivision déposé au registre foncier de la circonscription foncière de Verchères le 19 novembre 1979.

Le lot 36-134 a été inscrit au cadastre de la paroisse de Saint-Mathieu-de-Beloëil en vertu d'un plan de subdivision déposé au registre foncier de la circonscription foncière de Verchères le 19 avril 1973.

Le lot 36 fait partie du cadastre originaire de la paroisse de Saint-Mathieu-de-Beloëil qui a été déposé au registre foncier de la circonscription foncière de Verchères le 17 octobre 1878. Il fut mis en vigueur le 25 novembre 1878 par proclamation en date du 18 novembre 1878.

4. TITRE DE PROPRIÉTÉ

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES LE LAURIER-BELOEIL paraît être propriétaire de l'emplacement ci-dessus décrit pour l'avoir acquis selon les termes des actes suivants :

- un acte de cession passé devant M^e Sylvie Desaliers, notaire, le 26 mai 2016 et publié le 27 mai 2016 sous le numéro 22 340 475,
- un acte de cession passé devant M^e Sylvie Desaliers, notaire, le 17 juillet 2019 et publié le 17 juillet 2019 sous le numéro 24 768 991, et
- un acte de vente devant M^e Sylvie Desaliers, notaire, le 16 septembre 2011 et publié le 19 septembre 2011 sous le numéro 18 484 580.

5. CONCORDANCE AVEC LES TITRES, LE CADASTRE ET L'OCCUPATION

Il y a concordance entre les titres et le cadastre, et ce, en tenant compte du fait que ce bien-fonds a fait l'objet d'opérations cadastrales.

Les titres de propriété publiés sous les numéros 22 340 475 et 24 768 991 portent sur les lots 5 675 945, 6 211 798, 6 211 796, 6 211 794, 6 249 142 et 6 249 143 avant que ceux-ci soient remplacés par le lot faisant l'objet des présentes. Le titre de propriété publié sous le numéro 18 484 580 porte sur les lots 36-134 et 36-143 du cadastre de la paroisse de Saint-Mathieu-de-Belœil avant que ceux-ci soient remplacés par le lot 2007 qui a par la suite été renuméroté par le lot 4 554 063 dans le cadastre du Québec. Le lot 4 554 063 a par la suite fait l'objet de deux autres opérations cadastrales. Les limites, les mesures et la superficie constatées aux présentes coïncident avec celles indiquées au plan cadastral.

Les dimensions et la superficie du lot 6 265 760 concordent bien aux dimensions et aux superficies de la combinaison des lots existants avant les diverses opérations cadastrales.

La position de la clôture localisée le long de la ligne séparatrice du lot 6 265 760 avec les lots 4 554 064 et 4 554 070 ne représente pas fidèlement la situation cadastrale. La position de la clôture et de la haie localisées le long de la ligne séparatrice du lot 6 265 760 avec les lots 4 554 069 et 4 554 062 ne représente pas fidèlement la situation cadastrale. La position de la haie et de la clôture localisées le long de la ligne séparatrice du lot 6 265 760 avec le lot 4 554 057, le long de la limite Sud-Ouest, ne représente pas fidèlement la situation cadastrale. La position de la clôture localisée le long de la ligne séparatrice du lot 6 265 760 avec le lot 4 554 057, le long de la limite Sud-Est, représente bien la situation cadastrale. La position de la ligne séparatrice du lot 6 265 760 avec les lots 4 554 048, 4 554 049 et 4 554 046 représente bien la situation cadastrale. La position de la haie et de la clôture localisées le long de la ligne séparatrice du lot 6 265 760 avec le lot 4 554 047 ne représente pas fidèlement la situation cadastrale établie aux présentes.

6. DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS

À l'intérieur des limites de la propriété faisant l'objet des présentes, j'ai constaté la présence d'un bâtiment de six étages avec deux étages de stationnements souterrains, comprenant 160 unités d'habitation dont le revêtement extérieur est de maçonnerie et d'aluminium ainsi que des allées d'accès et des cases de stationnement, comme montré au plan ci-joint, avec dimensions.

7. CHARGES, SERVITUDES APPARENTES ET AUTRES CONSTATATIONS

7.1- Vues:

Les ouvertures et les vues des constructions et dépendances localisées à l'intérieur des limites de la propriété décrite aux présentes sont conformes aux exigences des articles 993 à 995 du Code civil du Québec

(RLRQ, chapitre C-1991). Il en est de même pour celles des propriétés adjacentes qui peuvent affecter les droits dudit emplacement.

7.2- Mitoyenneté:

Aucun des murs de la structure principale n'est mitoyen.

7.3- Services publics:

La présence de fils électriques aériens ainsi que quatre poteaux a été constatée le long de la limite Nord-Ouest, dans l'emprise du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, comme montrée au plan ci-joint.

Un transformateur sur socle identifié à Hydro-Québec a été constaté au Sud-Ouest de la propriété faisant l'objet des présentes, près des lots bornants 4 554 048, 4 554 049 et 4 554 046, laissant ainsi supposer la présence de conduits électriques souterrains le long de cette limite.

7.4- Copropriété

Le lot 6 265 760 est la partie commune d'une copropriété dont les lots 5 374 647 à 5 374 806 sont les parties privatives. Une déclaration de copropriété à cet effet a été publiée le 1^{er} octobre 2013 sous le numéro 20 297 740, instituant ainsi un syndicat connu sous le nom de « Syndicat des copropriétaires le Laurier-Beloeil ». Cette déclaration de copropriété a fait l'objet de trois modifications qui ont été publiées sous les numéros 22 340 475, 23 218 133 et 24 768 991.

8. SERVITUDE PUBLIÉE ET/OU MENTIONNÉE DANS LE TITRE DE PROPRIÉTÉ

Cette propriété bénéficie, à titre de fonds dominant, contre une partie du lot 4 554 047 à titre de fonds servant, d'une servitude de conduite d'aqueduc, publiée le 13 juillet 2012 sous le numéro 19 258 933. L'emprise de cette servitude est indiquée au plan ci-joint.

Cette propriété bénéficie, à titre de fonds dominant, contre une partie du lot 5 675 946 (fonds servant), d'une servitude de passage et d'enseigne, publiée de 31 mai 2016 sous le numéro 22 349 350. L'emprise de cette servitude est indiquée au plan ci-joint.

À l'article 1.8 de la déclaration de copropriété publiée sous le numéro 20 297 740, il y est créé, par destination du propriétaire, contre et en faveur de chacun des lots faisant partie desdites déclarations de copropriété, considérés à la fois comme fonds servant et comme fonds dominant, une servitude réciproque de vues, de surplombs, d'égouttements, d'empiètement quant aux services, de salles mécaniques, locaux, espaces et équipements communs, climatiseurs, d'accès, de passage et d'utilisation, d'empiètement et de surplombs et de construction.

9. EMPIÈTEMENT, SURPLOMB

Compte tenu de la position de la clôture localisée le long de la ligne séparatrice du lot 6 265 760 avec les lots 4 554 064, 4 554 070, 4 554 069 et 4 554 062, il pourrait y avoir, de la part des propriétaires des lots 4 554 064, 4 554 070, 4 554 069 et 4 554 062, apparence de légers empiètements de l'occupation contre le lot faisant l'objet des présentes.

Compte tenu de la position de la clôture et de la haie localisées le long de la ligne séparatrice du lot 6 265 760 avec le lot 4 554 057, long de la limite Sud-Ouest, il pourrait y avoir, de la part du ou des propriétaires du lot 4 554 057, apparence de légers empiétements de l'occupation contre le lot faisant l'objet des présentes.

Compte tenu de la position de la clôture localisée le long de la ligne séparatrice du lot 6 265 760 avec le lot 4 554 047, long de la limite Nord-Ouest, il pourrait y avoir, de la part des copropriétaires du lot faisant l'objet des présentes, apparence d'un empiétement de l'occupation contre le lot 4 554 047.

Aucun autre empiétement apparent exercé ou souffert, résultant de l'occupation des lieux, n'a été constaté sur la propriété faisant l'objet des présentes. Aucun empiétement ou surplomb résultant de la position des bâtiments localisés sur le lot faisant l'objet des présentes ou sur les lots voisins n'a été constaté.

10. BORNAGE (L.R.Q., chapitre C-1991, a. 978)

Selon le registre foncier, aucune des limites du bien-fonds n'a fait l'objet d'un procès-verbal de bornage.

11. RÈGLEMENTS MUNICIPAUX

La propriété ci-dessus décrite est située à l'intérieur des limites de la zone commerciale H-165. Les dispositions dudit règlement de zonage par rapport aux limites de cette propriété, quant à la position de la bâtisse avec son garage souterrain, des allées d'accès, des cases de stationnement et du terrain de tennis, sont respectées.

12. CONTRAINTES NATURELLES

Cette propriété est affectée par une zone inondable de grand courant (anciennement zone d'inondation à récurrence de 20 ans) et d'une zone inondable de faible courant (anciennement zone d'inondation à récurrence de 100 ans). La position des limites des zones inondables indiquées sur le plan ci-joint provient de la carte 31H06-020-0512 qui a été approuvée dans le cadre d'une convention conclue entre le gouvernement du Québec et le gouvernement du Canada relativement à la cartographie et à la protection des zones inondables (L.Q. 2021, c.7, article 2).

Cette propriété est affectée d'une rive (anciennement la bande de protection riveraine) de 10,00 mètres mesurée perpendiculairement à partir de la ligne des hautes eaux du cours d'eau nommé Ruisseau des Trente qui coule le long de la limite Nord-Ouest. La limite approximative de la rive est indiquée sur le plan ci-joint. Cette rive a été établie par le règlement municipal de zonage pris en vertu du Règlement sur les activités dans les milieux humides, hydriques et sensibles (RLRQ, chapitre Q-2, r.0.1).

13. ZONAGE AÉROPORTUAIRE (L.R.C., chapitre A-2)

L'immeuble faisant l'objet des présentes n'est pas situé en tout ou en partie à l'intérieur d'une zone aéroportuaire établie sous l'autorité de la Loi sur l'aéronautique (L.R.C., chapitre A-2).

14. ZONAGE AGRICOLE (L.R.Q., chapitre P-41.1)

L'immeuble faisant l'objet des présentes n'est pas situé en tout ou en partie 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 (L.R.Q., c. P-41.1).

15. AVIS D'EXPROPRIATION (L.R.Q. chapitre E-24)

Selon le registre foncier, aucun avis d'expropriation ou de réserve pour fins publiques n'affecte l'immeuble faisant l'objet des présentes.

16. PATRIMOINE CULTUREL

Selon le registre foncier, l'immeuble faisant l'objet des présentes 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 en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, chapitre P-9.002).

Aucune disposition particulière n'apparaît au règlement municipal de zonage concernant cette propriété.

17. ENSEMBLE IMMOBILIER (RLRQ chapitre T-15.01)

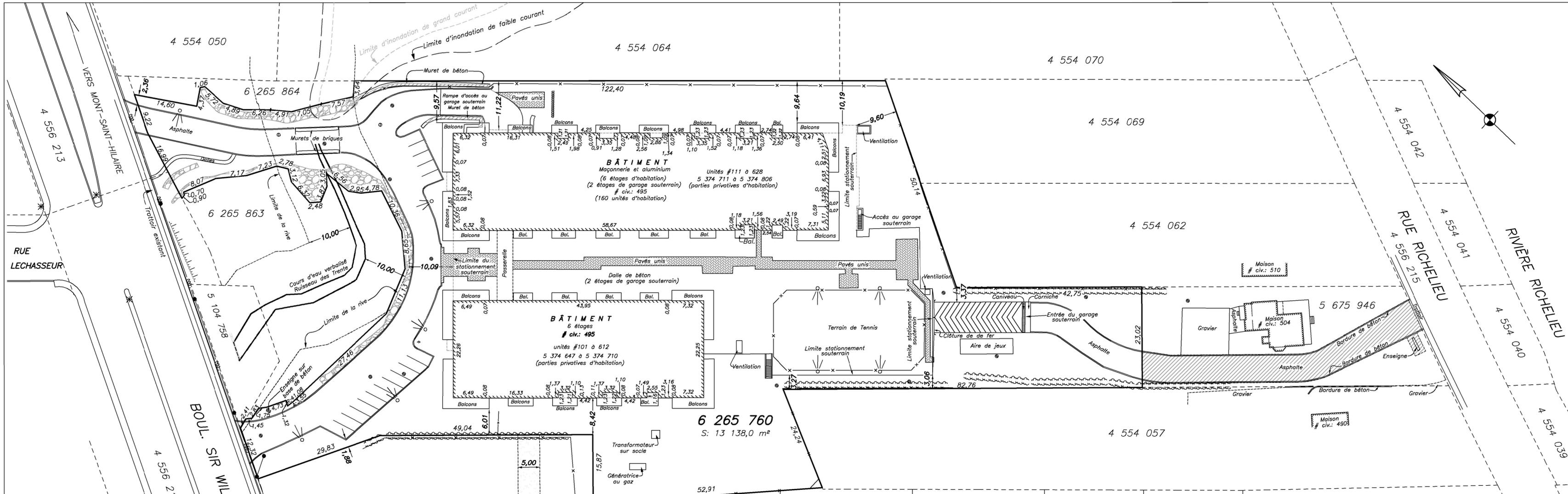
L'immeuble faisant l'objet des présentes ne présente pas d'éléments apparents d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la Loi sur le tribunal administratif du Logement.

CERTIFICAT

Je **CERTIFIE QUE** le présent certificat est conforme aux renseignements fournis, et à ceux obtenus par le mesurage et par l'observation des lieux. De plus, 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 (L.R.Q., chapitre A-23, r.10, a. 9). Les dimensions apparaissant dans ce rapport et sur le plan ci-joint sont en mètres (SI). Les distances des structures par rapport aux limites de propriété 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. Préparé à Belœil, ce vingt et unième jour du mois de mai de l'an deux mille vingt-quatre, sous le numéro 8907 de mes minutes. Cette minute annule et remplace ma minute 6848.

JEAN-LUC FORTIN
 ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

 COPIE CONFORME
 émise le :



CERTIFICAT DE LOCALISATION

Ce plan étant partie intégrante du certificat de localisation exprimant mon opinion sur la situation et la condition actuelles de cette propriété par rapport aux titres, au cadastre ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter, il ne doit pas être utilisé ou invoqué pour une autre fin (vente ou obtention de prêt hypothécaire) sans mon autorisation écrite.

Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (S.I.) pour une autre fin (vente ou obtention de prêt hypothécaire) sans mon autorisation écrite.

1 mètre x 3.28 = mesure en pieds
 1 mètre x 10.764 = superficie en pieds carrés

Les mesures des bâtisses ont été prises à partir des fondations.

Échelle : 1 : 500	Levé terrain fait les 25 octobre 2017 et 15 juin 2020
Dessiné par : JT	CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: VERCHÈRES
VITAL ROY Arpenteurs - Géomètres inc.	CADASTRE DU QUÉBEC
TÉL: 450-467-9329 ; FAX: 450-467-0283 sans frais: 1-877-467-9329 email: royvital@arpenteurs.ca	MUNICIPALITÉ: VILLE DE BELOEIL
Copie conforme émise le :	LOT: 6 265 760 (partie commune)
	Beloil, le 21 mai 2024 Cette minute annule et remplace ma minute 6848
	Par JEAN-LUC FORTIN Arpenteur-Géomètre
	Dossier: 13753-05 Mandat: 48840 Minute: 8907

Légende	
	Fil électriques aériens
	Clôture de treillis métallique
	Hauban
	Poteau
	Lampadaire
	Haie
	Borne-fontaine
	Puisard
	Regard
	Vanne

: Servitude d'aqueduc en faveur du "Le Laurier Condominium Inc." Insc.: # 19 258 933

: Servitude de passage et d'enseigne # Inscr.: 22 349 350 (Description technique, minute 7 de Gabriel Bélec-Dupuis, a.-g.)

