

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE : LAVAL
CADASTRE DU QUÉBEC
MUNICIPALITÉ : VILLE DE LAVAL
LOTS : 1 854 628 ET 1 855 618**

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Dossier S-48 472-3

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 23 avril 2026 et le 27 avril 2026, 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 5 mai 2026.

3. DROITS DE PROPRIÉTÉ

3.1. DESCRIPTION ACTUALISÉE DU BIEN-FONDS

La propriété est désignée sous les lots 1 854 628 et 1 855 618 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 1 854 628

Borné :

Vers le nord	par le lot 1 854 627 (boulevard des Mille-Îles)
Vers l'est	par les lots 6 515 635, 1 493 688, 1 492 843, 1 493 689, 1 493 690, 1 492 844, 1 493 691, 1 492 845, 1 492 846, 1 493 692, 1 493 693, 1 492 847, 1 492 848, 1 492 849, 1 492 850, 1 492 851, 1 492 852, 1 492 853, 1 493 694, 1 492 289, 1 492 913, 1 492 914, 1 493 729, 1 492 915, 1 493 730, 1 492 916, 1 492 917, 1 493 731, 1 493 732,

1 493 733, 1 493 734, 1 493 735,
1 492 918, 1 493 736, 1 493 737,
1 492 919, 1 493 738, 1 492 920,
1 493 739 et 1 492 921

Vers le sud par le lot 1 854 630

Vers l'ouest par les lots 1 855 855 et 1 855 618

Mesurant :

94,89 mètres dans sa limite nord

110,91 mètres dans sa 1^{ière} limite est

228,60 mètres dans sa 2^{ième} limite est

30,48 mètres dans sa 3^{ième} limite est

303,23 mètres dans sa 4^{ième} limite est

94,64 mètres dans sa limite sud

678,23 mètres dans sa limite ouest

Contenant une superficie de 63 795,5 mètres carrés.

Le lot 1 855 618

Borné :

Vers le nord par le lot 1 855 616
(boulevard des Mille-Îles)

Vers l'est par le lot 1 854 628

Vers le sud par le lot 1 855 855

Vers l'ouest par le lot 1 855 857

Mesurant :

88,26 mètres dans sa limite nord

275,04 mètres dans sa limite est

87,68 mètres dans sa limite sud

287,31 mètres dans sa limite ouest

Contenant une superficie de 24 651,4 mètres carrés.

3.2. TITRE DE PROPRIÉTÉ

L'arpentage effectué est basé sur le dernier titre de [REDACTED]
[REDACTED] inscrit sous le numéro 24 205 531.

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 1 854 628 en vertu d'un plan de rénovation cadastrale remplaçant une partie du lot 1 du cadastre de la Paroisse de Sainte-Rose, mis en vigueur au bureau de la publicité des droits le 21 mars 2001 et modifié le 24 janvier 2005.

Le lot 1 855 618 du cadastre officiel du Québec a été immatriculé en vertu d'un plan de rénovation cadastrale d'une partie du lot 2 et mis en vigueur au bureau de la publicité des droits le 21 mars 2001.

Les lots 1 et 2 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 marques d'occupation sur le bien-fonds et la position des limites actualisées au sein du présent certificat de localisation.

En effet, la clôture localisée le long de la limite nord est érigée à l'extérieur du périmètre reconstitué de l'emplacement à l'étude. De plus, les lignes d'arbres et la clôture localisées le long de la limite est sont érigées à l'intérieur dudit périmètre.

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

Le lot 1 854 628

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.

Toutefois, nous constatons les écarts suivants :

Limite	Mesure adoptée par l'arpenteur-géomètre (opinion) (M)	Mesure indiquée au plan cadastral en vigueur (R)	Mesure indiquée au dernier de propriété (T)
Sud	94,64 m	94,81 m	94,81 m
Superficie	63 795,5 m ²	63 778,3 m ²	63 778,3 m ²

Puisque le lot 1 854 628 du cadastre du Québec est issu d'une partie de lot, je ne peux établir de concordance entre le plan cadastral en vigueur et le plan cadastral avant la rénovation.

Le lot 1 855 618

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.

Puisque le lot 1 855 618 du cadastre du Québec est issu d'une partie de lot, je ne peux établir de concordance entre le plan cadastral en vigueur et le plan cadastral avant la rénovation.

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

Ledit emplacement est sujet à une servitude de passage telle qu'établie aux termes de l'acte inscrit sous le numéro 947 506.

3.6. SERVITUDES APPARENTES ET CHARGES

Il y a des services aériens et des poteaux au nord dudit emplacement pour lesquels 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 de deux (2) étages dont le parement extérieur est en tôle, portant le numéro 830, boulevard des Mille-Îles, en la municipalité de la Ville de Laval, est érigée sur le lot 1 854 628.

Une bâtisse d'un (1) étage dont le parement extérieur est en bois, portant le numéro 820, boulevard des Mille-Îles, en la municipalité de la Ville de Laval, est érigée sur le lot 1 855 618.

Une maison d'un (1) étage dont le parement extérieur est en pierre et en vinyle, portant le numéro 826, boulevard des Mille-Îles, en la municipalité de la Ville de Laval, est érigée sur le lot 1 855 618.

Un poulailler, cinq granges, une piscine hors terre, une remise d'un (1) étage dont le parement extérieur est en vinyle, trois remises d'un (1) étage dont le parement extérieur est en bois, une remise d'un (1) étage dont le parement extérieur est en tôle ainsi que quatre abris se trouvent sur l'emplacement à l'étude.

4.2. MITOYENNETÉ

Les murs des bâtiments 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. EMPIÉTEMENTS ET APPARENCE D'EMPIÉTEMENTS

a. Empiéments et apparence d'empiéments exercés

Compte tenu de la position de la clôture au nord, les propriétaires du lot 1 854 628 sembleraient occuper une lisière de terrain désignée comme étant une partie du lot 1 854 627 (boulevard des Mille-Îles), et ce, sans titre de propriété.

Il y a apparence d'empiètement d'une grange desservant le lot 1 855 618 contre le lot 1 855 616 (boulevard des Mille-Îles).

Il y a empiètement d'une grange, d'une remise ainsi que d'un abri dans la rive de 10,00 mètres d'un étang.

b. Empiéments et apparence d'empiéments soufferts

Compte tenu de la position de la clôture et des lignes d'arbre à l'est, les propriétaires des lots 6 515 635, 1 493 688, 1 492 843, 1 493 689, 1 493 690, 1 492 844, 1 493 691, 1 492 845, 1 492 846, 1 493 692, 1 493 693, 1 492 847, 1 492 848, 1 492 849 et 1 492 850 sembleraient occuper une lisière de terrain désignée comme étant une partie du lot 1 854 628, 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).

De plus, selon le règlement municipal de zonage en vigueur, aucune disposition similaire n'y apparaît.

6.2 Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles

Ledit emplacement est situé à l'intérieur 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 le tribunal administratif 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 du Règlement sur les activités dans des milieux humides, hydriques et sensibles (chapitre Q-2, r. 0.1).

6.6 Rive

Ledit emplacement est affecté par des rives de 10 mètres 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. 0.2).

À noter que la position des rives montrées sur le plan accompagnant le présent certificat de localisation est approximative. Seul un biologiste possède l'expertise pour positionner la limite du littoral d'une milieu hydrique ainsi que la rive qui en découle.

6.7 Zone de protection ou à risque établie par la municipalité

Ledit emplacement est affecté par des milieux humides d'intérêts présumés ainsi que des aires d'influence de ces milieux humides d'intérêts présumés. Ces éléments sont cartographiés dans le Code de l'urbanisme (Règlement CDU-1) de la Ville de Laval.

L'emplacement à l'étude est situé dans le territoire d'application du *Plan d'Implantation et d'Intégration Architecturale (PIIA)* du *Territoire riverain* 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 maison érigée sur le lot 1 855 618, par rapport aux limites de propriété, est non conforme aux règlements municipaux relatifs au zonage en vigueur (Zone T2.1-6602), car la marge de recul latérale minimale de 3 mètres avec la limite EST n'est pas respectée.

La position d'une grange, par rapport aux limites de propriété, est non conforme aux règlements municipaux relatifs au zonage en vigueur, car la marge de recul avant minimale de 7,5 mètres avec la limite NORD n'est pas respectée. De plus, un bâtiment accessoire n'est pas autorisé en cour avant.

Cependant, selon l'article 2005 de la Section 1 du Chapitre 4 du Titre 9 du Code de l'urbanisme (Règlement CDU-1), une construction dérogatoire est protégée par droits acquis conformément à ce chapitre si, au cours de son existence, elle a déjà été conforme à la réglementation d'urbanisme alors en vigueur ou si elle a été construite avant l'entrée en vigueur d'une réglementation d'urbanisme régissant les constructions et si elle n'a pas perdu son droit acquis depuis.

À noter que le nouveau règlement de zonage de la Ville de Laval, soit le Code de l'urbanisme (Règlement CDU-1), est en vigueur depuis le 11 novembre 2022.

La position d'une grange, d'une remise et d'un abri est non conforme aux règlements municipaux relatifs au zonage en vigueur, car l'empiètement de ces éléments dans la rive de 10,00 mètres d'un étang n'est pas autorisé.

Enfin, la position des deux bâtisses, du poulailler, des trois autres granges, de la piscine hors terre, des quatre autres remises ainsi que des trois autres abris, par rapport aux limites de propriété, est conforme aux règlements municipaux relatifs au zonage 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 à des fins de vente et/ou d'hypothèque et 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 dixième jour du mois de juin deux mille vingt-six (10 juin 2026) sous le numéro 4289 de mes minutes.

Copie conforme à l'original

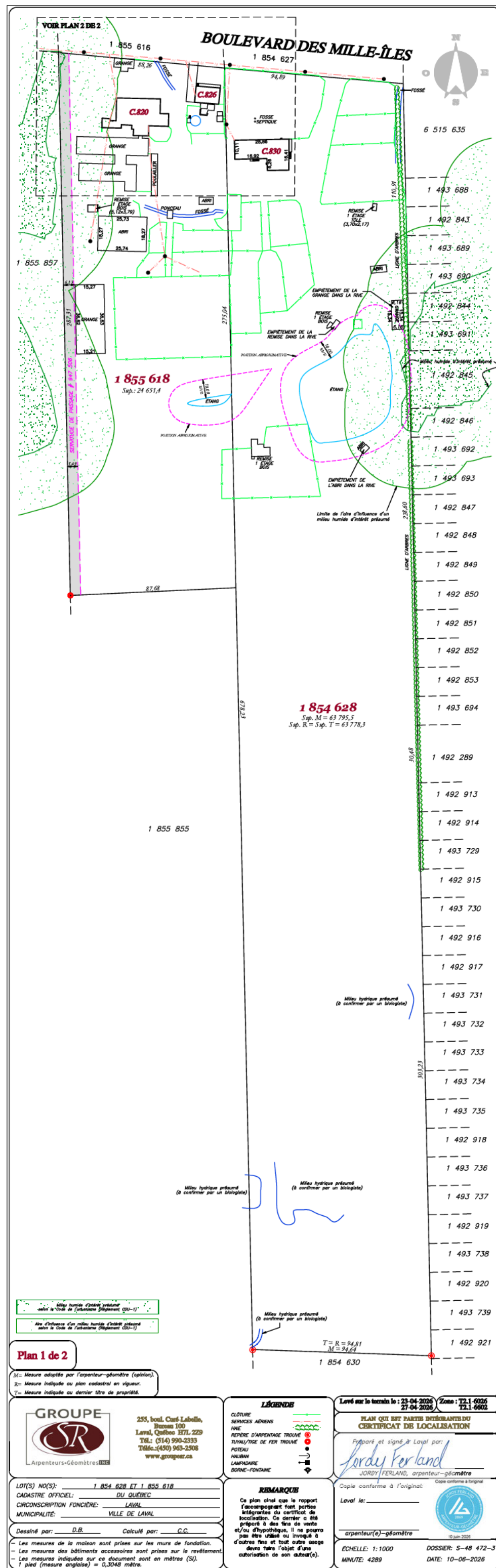


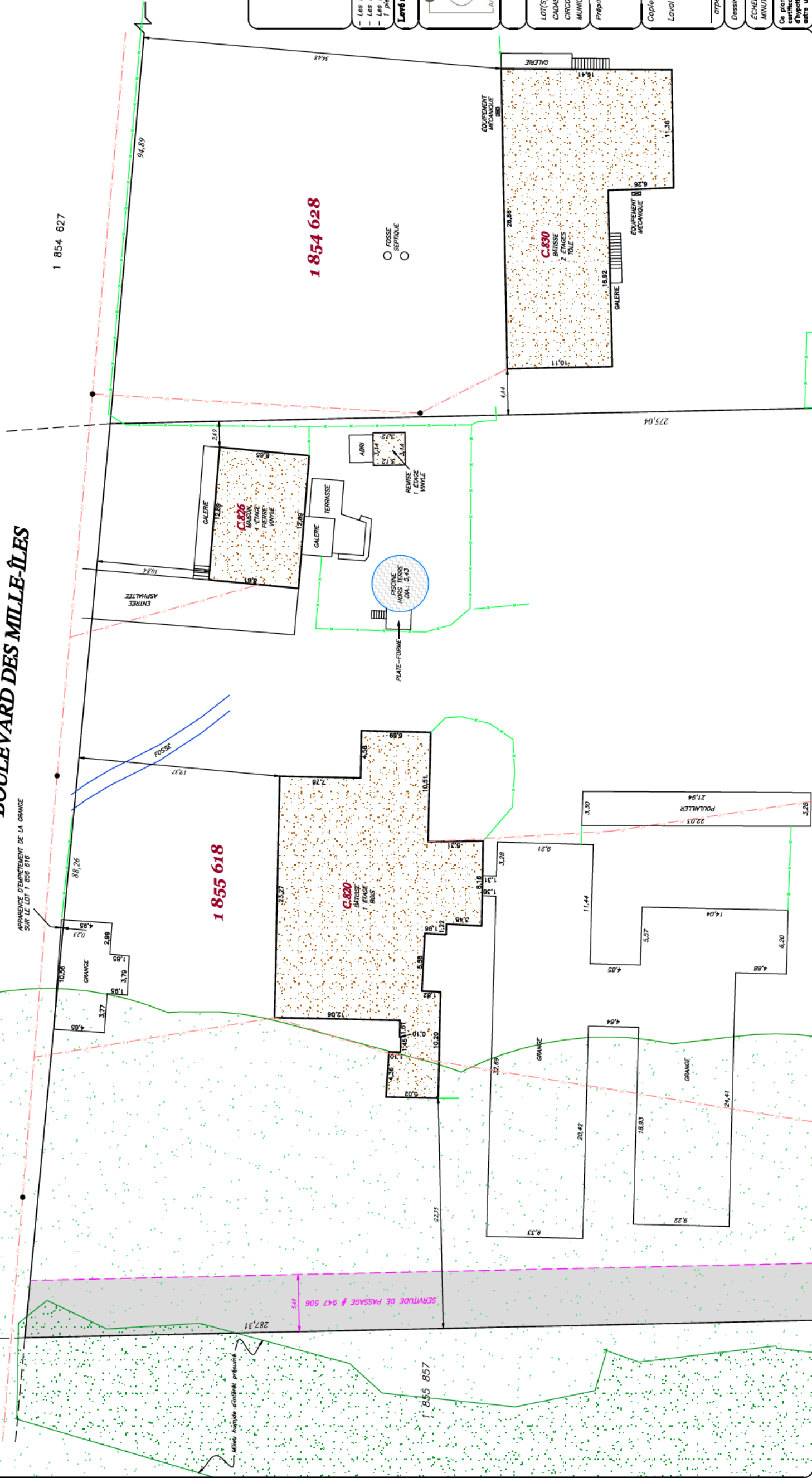
10 juin 2026

Jordy Ferland
Jordy Ferland
Arpenteur-géomètre

Copie conforme certifiée le : _____

Arpenteur(e)-géomètre





LEGENDS

CLÔTURE
SERVICES ADJAINS
HAIE
ARRETOUR D'ADJACENTS TOUJOURS

1 854 628

- Les mesures de la maison sont prises sur les murs de fondation.
- Les mesures des bâtiments accessoires sont prises sur le revêtement.
- Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (SI).
1 pied (mesure anglaise) = 0,3048 mètre.

Levé sur le terrain le : 23-04-2026
27-04-2026

GROUPE

255, boul. Curé-Labelle,
Bureau 100
Laval, Québec H7L 2Z9
Tél.: (514) 990-2333
Téléc.: (450) 963-2508
www.stroudsht.ca

**PLAN QUI EST PARTIE INTÉGRANTE DU
CERTIFICAT DE LOCALISATION**

NO(S): 1 854 628 ET 1 855 618

DU QUÉBEC

DESCRIPTION FONCIÈRE: LAVAL

Préparé et signé à Laval par:

Lordy Ferland

Copie conforme à l'original.

Laval le:

arpenteur(e)-géomètre

1/5 par

1/5 par

ÉCHELLE: 1:250

MINUTE: 4289

Ce plan ainsi que le rapport l'accompagnant font parties intégrantes du certificat de localisation. Ce dernier a été préparé à des fins de vente et d'hypothèque, il ne pourra pas être utilisé ou invoqué à d'autres fins et autre usage devra faire l'objet d'une autorisation de son auteur(e).