

CERTIFICAT DE LOCALISATION
RAPPORT

À la demande de Sanjeet Bhilotra, je soussigné(e), Monika Stanowska, arpenteur(e)-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 24 août 2026, j'ai effectué le levé de l'immeuble portant l'adresse 124, boulevard Kirkland, Kirkland.

2. RECHERCHES

Les recherches au registre foncier (circonscription foncière de Montréal) ont été effectuées en date du 1^{er} septembre 2026. 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 déclaration de transmission d'Usha Bhatia Bhilotra (défunte) en faveur de Sanjeet Bhilotra et de Remeet Bhilotra, en parts égales entre eux, publiée en date du 1^{er} septembre 2026, sous le numéro 30 589 070.

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 1 991 265 du cadastre du Québec.

3.2 DESCRIPTION ACTUALISÉE DU BIEN-FONDS

Tenants et aboutissants :

Limite Nord-Est :	le lot 1 991 267;
Limite Est :	les lots 1 991 270, 1 991 269 et 1 991 263 ;
1 ^{ère} limite Sud-Ouest :	le lot 2 240 587 (boulevard Kirkland);
2 ^e limite Sud-Ouest :	le lot 2 240 587 (boulevard Kirkland);
Limite Nord-Ouest :	le lot 1 991 264;

Mesurant :

Limite Nord-Est :	7,15 mètres;
Limite Est :	50,81 mètres;
1 ^{ère} limite Sud-Ouest :	10,53 mètres le long d'un arc de 98,04 mètres de rayon;
2 ^e limite Sud-Ouest :	28,97 mètres;
Limite Nord-Ouest :	36,73 mètres;

Ayant une contenance de 906,6 mètres carrés.

4. HISTORIQUE CADASTRAL

Le lot 1 991 265 du cadastre du Québec a été mis en vigueur en date du 17 septembre 2001. Il remplace le lot 164-394 du cadastre de la Paroisse de Pointe-Claire suite au dépôt de la rénovation cadastrale du secteur.

Le lot 164-394 du cadastre de la Paroisse de Pointe-Claire a été mis en vigueur en date du 5 avril 1972. Il subdivise une partie du lot 164.

Le lot originaire 164 du cadastre de la Paroisse de Pointe-Claire a été mis en vigueur en date du 2 novembre 1877.

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.

5.1 LIMITES ÉTABLIES, CADASTRE RÉNOVÉ, CADASTRE AVANT SA RÉNOVATION ET LES TITRES

Les limites, mesures et contenance du bien-fonds à l'étude telles que mesurées au présent certificat de localisation concordent avec celles apparaissant au plan cadastral en vigueur, avec celles apparaissant au plan cadastral avant sa rénovation et avec les titres.

5.2 LIMITES ÉTABLIES ET MARQUES D'OCCUPATION LOCALISÉES SUR LES LIEUX

Il y a généralement concordance entre les marques d'occupation et les limites de propriété montrées au plan ci-joint, à l'exception des discordances détaillées ci-après.

Pour la limite Nord-Est, on constate que la clôture se situe en partie sur la limite et en partie à l'intérieur du périmètre du bien-fonds à l'étude.

Pour la limite Est, on constate que la clôture se situe en partie sur la limite, en partie à l'intérieur et en partie à l'extérieur du périmètre du bien-fonds à l'étude.

Pour la limite Nord-Ouest, on constate que la clôture se situe à l'intérieur du périmètre du bien-fonds à l'étude.

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

En ce qui concerne les empiètements, j'ai fait les constats suivants :

- Suivant la limite Nord-Est, il y a apparence d'empiètement souffert, de par la position de la clôture.
- Suivant la limite Est, il y a apparence d'empiètement exercé sur le lot 1 991 263 et souffert (exercé par les lots 1 991 270 et 1 991 269), de par la position de la clôture.
- Suivant la limite Nord-Ouest, il y a apparence d'empiètement souffert, de par la position de la clôture.

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 publié au registre foncier.

8. SERVITUDE(S) ACTIVE(S), PASSIVE(S), APPARENTE(S) ET CHARGE(S)

8.1 MITOYENNETÉ

Il n'y a aucun mur mitoyen.

8.2 VUES ET ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

L'écoulement des eaux pluviales 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*.

8.3 SERVITUDE(S) PUBLIÉE(S) AU REGISTRE FONCIER

Aux termes de l'acte publié en date du 29 août 1972, sous le numéro 2 373 301, le bien-fonds à l'étude est grevé d'une servitude d'utilité publique en faveur de Bell Canada et d'Hydro-Québec. L'assiette du fonds servant de cette servitude est montrée au plan ci-joint. On constate qu'une partie de la remise érigée sur le bien-fonds à l'étude se situe dans l'assiette de ladite servitude.

Aux termes de l'acte publié en date du 12 janvier 1988, sous le numéro 3 974 127, le bien-fonds à l'étude bénéficie d'une servitude réciproque de vues avec l'emplacement situé au Nord-Ouest (le lot 1 991 264).

8.4 SERVITUDE(S) APPARENTE(S) ET AUTRE(S) CHARGE(S)

Le raccordement aux réseaux électriques et/ou de télécommunication de la propriété du lot 1 991 264 est assuré par des fils qui surplombent le coin Nord du bien-fonds à l'étude.

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 :

- Une maison unifamiliale isolée de deux étages dont le revêtement extérieur est de brique, d'aluminium et de vinyle avec garage intégré. La galerie, le perron et toute autre structure attenante à ce bâtiment principal sont tels que montrés au plan ci-joint;
- Une remise d'un étage dont le revêtement extérieur est de vinyle;
- Une piscine creusée;
- Un filtreur;
- Un chauffe-eau;
- Un appareil de climatisation.

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

10.1 RÈGLEMENT MUNICIPAL DE ZONAGE

Le bien-fonds à l'étude est situé dans la zone 114R du règlement municipal de zonage actuellement en vigueur.

La maison et la piscine creusée sont conformes aux dispositions dudit règlement municipal de zonage en ce qui concerne leur emplacement sur le terrain par rapport à la position des limites de propriété.

La galerie, le perron et toutes autres structures attenantes au bâtiment principal sont conformes aux dispositions dudit règlement municipal de zonage en ce qui concerne leur emplacement sur le terrain par rapport à la position des limites de propriété.

La position du filtreur, du chauffe-eau et de l'appareil de climatisation n'est assujettie à aucune disposition au règlement de zonage.

Afin de se conformer à la réglementation en vigueur, la remise devrait se situer à une distance d'au moins 0,90 mètre de la limite latérale de propriété.

10.2 LOI SUR LE PATRIMOINE CULTUREL

Je n'ai constaté aucune inscription au registre foncier 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 en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* (chapitre P-9.002). De même, aucune disposition similaire n'apparaît au règlement de zonage actuellement en vigueur.

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 registre foncier.

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 LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

L'immeuble ne présente aucun élément apparent d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la *Loi sur le tribunal administratif du logement* (chapitre T-15.01).

10.7 ZONE INONDABLE, ZONE DE PROTECTION

Le bien-fonds n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone inondable établie par le Règlement de contrôle intérimaire de la Communauté métropolitaine de Montréal numéro 2019-78 concernant les plaines inondables et les territoires à risque d'inondation.

De plus, le bien-fonds n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une rive telle qu'établie par le règlement municipal de zonage pris en vertu du décret concernant le *Règlement sur les activités dans des milieux humides, hydriques et sensibles* (Chapitre Q-2, r. 0.1).

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. Ce rapport ainsi que le plan l'accompagnant font partie intégrante du certificat de localisation.

Les dimensions mentionnées dans ce rapport et sur le plan ci-joint sont en mètres, soit dans le système international (S.I.).

12. DATE ET LIEU DE CLÔTURE DE LA MINUTE

J'ai signé le présent certificat de localisation à Montréal, en date du 2 septembre 2026, sous le numéro 943 de mes minutes.

DOSSIER : JPG-34062



MONIKA STANOWSKA
ARPENTEUR(E)-GÉOMÈTRE

Copie conforme à l'original :

Émise en date du : _____

Par : _____, arpenteur(e)-géomètre

