

# InfoMaison

info-immobilier-rive-nord.com



MAJ – SEPTEMBRE 2016.

IM#49

Madame,  
Monsieur,

Les experts du site **info-immobilier-rive-nord.com** sont heureux de vous transmettre ce dossier **InfoMaison**. Puisse-t-il répondre à vos attentes et correspondre à vos besoins?

## Le certificat de localisation

Quand vous faites une transaction immobilière que ce soit l'achat d'une maison ou un refinancement, il est certain que vous devrez avoir un certificat de localisation. Mais qu'est-ce qu'un certificat de localisation? Certains vous diront que c'est un mal nécessaire, d'autres que c'est une exigence de la banque! Pour ma part, je vous dirai que c'est un peu plus que cela. **Un certificat de localisation est un rapport dressé par un arpenteur géomètre interprétant la position des édifices et de ses accessoires d'une propriété auquel est joint un plan montrant les lieux.** Ce rapport nous renseigne sur diverses questions:

- **Position des bâtiments.**

L'édifice est-il sur le bon terrain? Il arrive dans des cas extrêmement rares que la maison ou un accessoire, par exemple la piscine, le cabanon ou le garage ne se trouve pas sur le terrain du propriétaire. Il arrive plus fréquemment le cas, où une partie de la maison ou d'un accessoire se trouve en partie sur la propriété voisine. On appelle cela un empiètement.

- **Règlementation.**

La propriété respecte-t-elle la réglementation municipale? Par exemple, dans la plupart des quartiers de Prévost, toute maison doit être construite à 7,5 m (environ 25') de la rue. Les accessoires tels que cabanon, piscine, garage ne peuvent se situer en avant de la maison, mais à l'arrière ou sur le côté de la maison. La ville peut demander la démolition d'un édifice qui ne respecte pas la réglementation municipale d'où l'importance de savoir si la maison respecte tous les règlements. Attention, si votre maison a été construite avant l'adoption du règlement, son usage **dérogame** est peut-être protégé par des droits acquis. L'arpenteur soulèvera ce point dans son rapport.

- **Les servitudes.**

Y a-t-il des servitudes apparentes ou non apparentes sur la propriété? Une servitude est un droit, que possède un autre emplacement sur notre emplacement: par exemple un droit de passage que la propriété de monsieur X a sur le terrain de madame Y.

- **La concordance avec les titres.**

Un autre point sur lequel l'arpenteur se prononce, est la concordance entre l'utilisation du terrain qu'en font son propriétaire, ses titres de propriété et son cadastre. Par exemple, le contrat d'acquisition du terrain mentionne que le terrain mesure 100' par 100'. La distance entre les clôtures sur le terrain est de 110'. L'arpenteur va le signaler dans son rapport. L'arpenteur se prononce aussi sur la présence d'un ensemble immobilier, l'assujettissement de l'immeuble à la Loi sur la protection du territoire agricole, la présence d'une bande de protection riveraine, et d'autres choses encore.

Maintenant que nous connaissons la raison d'être du certificat de localisation, nous pouvons répondre aux principales questions que le public nous demande.

### **1. Qui doit payer le certificat de localisation?**

La coutume veut que le vendeur fournisse le certificat. Cette coutume est reprise dans la plupart des offres d'achat que l'on trouve sur le marché, et notamment dans celles de la chambre d'immeuble à l'article 6.4 : « Le vendeur fournira à l'acheteur... un certificat de localisation préparé par un arpenteur-géomètre indiquant l'état actuel de la propriété; tout nouveau certificat étant à la charge de l'acheteur s'il ne révèle aucune modification au certificat précédent ». Comme on le remarque, le certificat doit démontrer l'état actuel de la propriété. Cela nous amène à une deuxième question :

### **2. Quels sont les changements qui entraînent la nécessité d'obtenir un nouveau certificat?**

Bien que chaque cas soit un cas d'espèce, il est possible de constater que les événements suivants exigent la confection d'un nouveau certificat.

- La vente d'une partie de terrain depuis l'ancien certificat
- L'ancien certificat stipule que l'immeuble est en construction
- L'agrandissement de l'immeuble ou d'une dépendance
- L'ajout d'un garage, piscine, cabanon (non mobile), etc.
- Subdivision ou nouvelle numérotation de l'immeuble. Ainsi, la réforme cadastrale a rendu désuets tous les anciens certificats.

À cet effet :

**Si le certificat de localisation est émis après la refonte du « Cadastre du Québec », soit après 2003, et qui décrit l'état actuel de la propriété, on n'a pas à en produire un nouveau?**

Si le certificat est antérieur à 2003, vous devrez faire appel à un arpenteur pour en obtenir un nouveau. Afin de minimiser les frais, il est également possible de demander une mise à jour si l'état actuel de la propriété n'a pas changé par rapport à votre dernier certificat de localisation même s'il date d'avant 2003.

Cette énumération renferme la plupart des cas, mais n'est pas limitative. S'il n'y a aucun changement, le certificat est bon.

### **3. Durée.**

Cependant certains créanciers, pour consentir une nouvelle hypothèque exigeant un nouveau certificat de localisation si ce dernier a plus de 5 ans, 10 ans ou encore 20 ans.

Cela dépend de l'institution, du banquier, de votre dossier et de votre talent à négocier.

Si votre banquier vous dit, pour s'en laver les mains que le notaire décidera, sachez que ce dernier va appliquer la norme la plus sévère.

Enfin, la plupart des institutions financières acceptent maintenant que le client souscrive une assurance titre (coût « 200 \$) plutôt que de faire confectionner un nouveau certificat.

Le présent texte a été fait par le notaire Paul Germain de Prévost dans les Laurentides vous pouvez consulter son site sur : [www.paulgermainnotaire.com](http://www.paulgermainnotaire.com)

#### **4. Le certificat de localisation dans le cas d'un condo.**

Voici un texte qui a été reproduit du site de la Chambre Immobilière du Grand Montréal (CIGM). C'est une question qui avait été posée par Mme Micheline Boyer, membre (C2257) de la (CIGM).

#### **5. Quant est-il de l'unité de condominium (divise)?**

Présentement les certificats de ces unités sont souvent montrés à partir du certificat que j'appellerais GENERAL du bâtiment et du terrain, mais le logement lui-même se résume à un schéma; il n'y a pas de certificat de l'unité visé par l'achat, et les propriétaires sont de bonnes fois quand ils nous disent que C'EST CA, que le constructeur et le notaire leur ont fourni.

#### **6. Et les espaces de stationnement, garage, rangement, etc.**

**Réponse de M. Péloquin :** M. Benoît Péloquin est arpenteur-géomètre et membre du conseil d'administration de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec.

#### **Présentement la réglementation prévoit deux types de certificat de localisation.**

**1)** Le certificat de localisation qui porte surtout sur la coquille d'un l'immeuble c'est le plus connu et le plus commun. C'est probablement ce que votre auditeur qualifie de certificat « GÉNÉRAL ».

**2)** Le certificat de localisation ne portant que sur une partie privative d'un immeuble détenu en copropriété divise. Dans un projet de bâtisse neuve détenue en copropriété, au moment où le certificat de localisation est préparé, l'immeuble n'est pas encore une copropriété divise puisque la déclaration de copropriété n'est pas encore créée et c'est tout à fait normal puisque le notaire a besoin du certificat de localisation pour justement rédiger la déclaration de copropriété qui

donnera naissance à cette nouvelle entité juridique. Lors de la vente entre le constructeur et son client, le seul document qui existe est le fameux certificat de localisation global ou général et c'est ce dernier document qui servira à la transaction.

Par la suite, lors d'une revente il est normal qu'un acheteur avisé désire avoir un certificat qui démontre la nouvelle entité juridique de l'immeuble et il est normal aussi qu'un acheteur avisé fasse vérifier les mesures de son futur appartement, car il est arrivé à certaines occasions que des travaux aient été effectués après que l'arpenteur-géomètre soit venu faire le mesurage soit par l'entrepreneur ou soit par l'ancien propriétaire. Les divisions étant changées, des empiétements soufferts et exercés apparaissent.

Un certificat de localisation sera alors préparé pour la partie privative uniquement de l'unité à vendre.

Quant aux espaces de stationnement ou aux unités de rangement, ils ne seront sujets à aucune vérification ou mention particulière, si et seulement s'ils font partie de l'aire commune. Par contre si tels espaces portent un numéro de lot distinct, ils feront alors partie intégrante du certificat de localisation


En vous rendant sur le site [www.cigm.tv](http://www.cigm.tv) recherchez le titre : Le certificat de localisation : essentiel à toute transaction immobilière.

M. Benoît Péloquin y explique qu'est-ce qu'un certificat de localisation et il précise également pourquoi ce document est requis lors de toute transaction immobilière

Une production de: Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN), par Michel Brien.

Adresse courriel : [info@info-immobilier-rive-nord.com](mailto:info@info-immobilier-rive-nord.com) Tél : (438) 404-9606

Au moment où ce document a été réalisé, Michel Brien était propriétaire du site web <http://info-immobilier-rive-nord.com> dédié à l'information, à titre de courtier immobilier n.l. et blogueur sur le site <http://info-immobilier-rive-nord.com/category/blogue/>



Si vous pensez vendre ou acheter une maison sur la Rive-Nord du Grand Montréal laissez-moi un message tél., au no: (438) 404-9606 ou par courriel à : [info@info-immobilier-rive-nord.com](mailto:info@info-immobilier-rive-nord.com) et je me ferai un grand plaisir de vous informer comment établir le prix d'une propriété selon l'Offre et la Demande afin d'avoir une transaction équitable.

Cela signifie que l'acheteur ne paie pas plus que la juste valeur marchande (JVM) et le vendeur n'obtient pas moins que la juste valeur marchande (JVM).

À ce prix la transaction est équitable pour l'acheteur et le vendeur.

Michel Brien, courtier immobilier n.l. est stratège, formateur immobilier et détenteur d'un certificat QSC (Qualité de Service à la Clientèle) de la Chambre Immobilière du Grand Montréal

Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN) produit plusieurs dossiers et articles à l'intention de toutes les personnes intéressées par l'immobilier et surtout l'immobilier résidentiel de la Rive-Nord du Grand Montréal. Profitez-en pour visiter les différentes sections du site. Je vous rappelle qu'il y a plus de 100 sujets de toutes sortes sur l'immobilier, traités dans la **Section InfoMaison** et tout autant dans la section du **p'tit matin**

Vous pouvez consulter la précieuse documentation sur l'immobilier résidentielle de la Rive-Nord, en cliquant sur le logo du réseau social de votre choix pour nous suivre.



Prenez connaissance de toute l'information que peut vous apporter info-immobilier-rive-nord en consultant [À PROPOS](#) sur notre page d'accueil c'est le document no:

[IIRN-02 EN DATE DU 1 JUIN 2016](#)

LE CENTRE DE L'INFORMATION  
SUR L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL DE LA RIVE-NORD