**LE CERTIFICAT DE LOCALISATION**

Le certificat de localisation est un document préparé par un arpenteur-géomètre qui comprend un plan et un rapport. On y formule une opinion professionnelle sur les limites de la propriété, l’emplacement des structures qui y sont érigées, les droits qui y sont applicables ainsi que la réglementation et la législation afférentes. On l’utilise en pratique surtout dans le cadre d’opérations immobilières comme les transactions ou les refinancements hypothécaires.

**Les droits des autres**

Le certificat de localisation indique également les parties de la propriété affectées par des limitations légales ou conventionnelles. Vous pourrez y constater l’emplacement de la zone où Hydro-Québec doit pouvoir travailler librement, la largeur d’une bande de protection riveraine ou l’emprise du droit de passage qu’auraient d’autres personnes sur votre propriété. Il est fortement conseillé d’en tenir compte dans vos plans pour la propriété.

**La représentativité du certificat de localisation**

Le certificat de localisation obtenu du vendeur lors de l’achat de votre propriété il y a 15 ans peut-il servir à une opération immobilière aujourd’hui? C’est possible, mais c’est loin d’être acquis. Un certificat de localisation doit être évalué selon sa représentativité de l’état actuel de la propriété.

Il est possible que la propriété n’ait subi aucune modification depuis que vous en avez fait l’acquisition. Mais il est tout aussi possible que vous ayez ajouté une piscine ou déplacé la remise. Au point de vue de la disposition physique des structures, le principe est assez simple.

L’exercice requiert cependant une discrétion importante quand on considère l’environnement législatif et réglementaire applicable à la propriété, parce qu’il évolue dans le temps. Par exemple, les certificats de localisation indiquent aujourd’hui des éléments de zonage comme les mouvements de masse ou les milieux humides. Votre certificat préparé il y a 15 ans ne peut en faire mention, pour la simple et bonne raison que ce zonage n’existait pas à ce moment. C’est à la lumière de cette réflexion que l’âge d’un certificat de localisation, sans qu’il constitue une norme déterminée, devient un facteur d’appréciation du document.

Votre notaire est votre meilleur conseiller impartial sur ces questions, qui doivent être posées le plus tôt possible dans votre démarche puisque la préparation d’un nouveau certificat, si elle s’avère nécessaire, suppose des coûts et des délais que l’on préférera prévoir plutôt que subir.