

500-09-023358-138

COUR D'APPEL DU QUÉBEC

(Montréal)

En appel d'un jugement de la Cour supérieure, district de Saint-François, rendu le 23 janvier 2013 et rectifié le 31 janvier 2013 par l'honorable juge Gaétan Dumas.

N° 450-17-003458-099 C.S. (Saint-François)

**ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DE
SOUTHIÈRE SUR LE LAC INC.**

APPELANTE

(défenderesse /
demanderesse reconventionnelle)

c.

**MICHEL GRANDMAISON
DENIS SPICK
ROCH LEFEBVRE ET MARYSE THERRIEN
MARIETTE SAINT-HILAIRE
ALAIN GAUTHIER ET LINE FLAMAND
LOUISE ROUSSEAU
MARTIN LABERGE
ALAIN LORTIE
MARTIN BOULANGER ET MANON POTVIN
RENO LONGPRE ET NANCY ROY
JOHN CORBIÈRES ET JOHANNE DUPUIS**

INTIMÉS

(demandeurs /
défendeurs reconventionnels)

MÉMOIRE DE L'APPELANTE ET ANNEXES

M^e Justin Gravel
Heenan Blaikie sencrl-srl
Bureau 210
455, rue King Ouest
Sherbrooke (Québec) J1H 6E9

Tél. : 819 346-2543
Télec. : 819 346-5007
jgravel@heenan.ca

Procureur de l'appelante

M^e Ghislain Richer
780, rue King Ouest
Sherbrooke (Québec)
J1H 1R7

Tél. : 819 820-2600
Télec. : 819 820-2722
gricher@abacom.com

Procureur des intimés

Henri A. Lafortune inc.

Tél. : 450 442-4080

Télec. : 450 442-2040

lafortune@factum.ca

Volume 1, pages 1 – 307

2005, rue Limoges

Longueuil (Québec)

J4G 1C4

www.halafortune.ca

TABLE DES MATIÈRES

i)

Description des documents Page

Volume 1

EXPOSÉ DE L'APPELANTE

PARTIE I – LES FAITS1

PARTIE II – LES QUESTIONS EN LITIGE11

PARTIE III – L'ARGUMENTATION12

I. Le juge a-t-il manifestement erré en faits et en droit en déclarant que le lot 7D-40 était grevé d'une servitude «de plage» au bénéfice des Intimés ?12

A. Il n'y a pas de servitude «de plage» par destination du propriétaire12

i) Absence d'écrit au sens de l'art. 551 C.c.B.C.12

ii) Absence d'arrangement15

B. Il n'y a pas davantage de servitude «de plage» de nature contractuelle18

C. Il n'y a pas d'admission de la part de l'Appelante quant à l'existence d'une servitude «de plage»22

II. Si tant est qu'une servitude «de plage» ait pu grever le lot 7D-40, le juge a-t-il manifestement erré en faits et en droit en concluant qu'elle n'était pas éteinte par prescription extinctive tout comme le recours visant à la faire reconnaître ?23

A. La servitude de plage s'est éteinte par non-usage23

TABLE DES MATIÈRES

ii)

Description des documents	Page
Volume 1 (suite)	
B. Prescription extinctive du recours	.....26
C. Libération de la servitude par possession décennale	.....27
III. Le juge a-t-il manifestement erré en faits et en droit en rejetant la demande reconventionnelle de l'Appelante ?	.....27
A. Installations et équipements	.....27
B. Fixation de l'assiette	.....28
PARTIE IV – LES CONCLUSIONS	.....29
PARTIE V – LES SOURCES	.....30.1
<u>ANNEXE I – LES JUGEMENTS</u>	
Jugement dont appel (Dumas, J.)	23 janv. 2013 31
Jugement rectificatif (Dumas, J.)	31 janv. 2013 64
<u>ANNEXE II a) – LES PROCÉDURES</u>	
Inscription en appel	22 févr. 2013 66
Requête introductive d'instance	20 nov. 2009 79
Défense	27 août 2010 90
Demande reconventionnelle	10 sept. 2012 102
Procès-verbal	10 sept. 2012 105
Procès-verbal	11 sept. 2012 108

TABLE DES MATIÈRES

iii)

Description des documents	Page
---------------------------	------

Volume 1 (suite)

Admission	11 sept. 2012	115
Procès-verbal	12 sept. 2012	117
Procès-verbal	13 sept. 2012	121
Lettre de l'honorable Gaétan Dumas	02 oct. 2012	123
Procès-verbal	17 oct. 2012	125
Procès-verbal	30 oct. 2012	127
Lettre des procureurs de l'Appelante	31 janv. 2013	131

ANNEXE II b) – LES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES

Article 551 du <i>Code civil du Bas-Canada</i>	.....	133
Article 1013 du <i>Code civil du Bas-Canada</i>	.....	134
Article 2251 du <i>Code civil du Bas-Canada</i>	.....	135

ANNEXE III a) – LES PIÈCES

R-1a Acte de vente entre Steve St-Hilaire et Michel Grandmaison, 6 décembre 2000	.....	136
R-1c Acte de vente entre Christine-Véronique Williams et Denis Spick, 25 mai 2006	.....	147
R-1d Acte de vente entre Gérard Southière et Les Plages Modernes ltée, 22 janvier 1954	.....	165
R-1e Acte de vente entre Patrick Burns et Roch Lefebvre et Maryse Therrien, 28 avril 1995	.....	189
R-1f Acte de vente entre 2973-9661 Québec inc. et Mariette St-Hilaire, 28 juin 2001	.....	196
R-1h Acte de vente entre Esther Villeneuve et Louise Rousseau, 20 juillet 2006	.....	209

TABLE DES MATIÈRES

iv)

Description des documents	Page
Volume 1 (suite)	
R-1j Acte de vente entre Stéphanie Lambert et Martin Laberge, 22 mars 2004	.....212
R-1k Acte de vente entre Sylvain Lamoureux et Alain Lortie, 28 mars 2002	.....220
R-1l Acte de vente entre Jean Grenier et Manon Potvin et Martin Boulanger, 15 juin 2001	.....229
R-1m Acte de vente entre Hervé Ducharme et John Corbière et Johanne Dupuis, 7 juin 1990	.....239
R-1p Inscription au registre foncier n° 47441, 26 juillet 1947	.....247
R-1q Acte de vente entre Pierre Corriveau et Alain Gauthier et Line Flamand, 16 décembre 2002	.....248
R-1s Acte de vente entre Bernard Lefebvre et Nicole Blais et Michel Lavigne, 30 novembre 2000	.....258
R-1t Acte de vente entre Jean-François Drouin et Pierre Laganière et Lucie Giguère, 3 mai 2011	.....269
R-2a Acte de vente entre Gérard A. Southière et Les Plages Modernes Itée, 25 mai 1962	.....277
R-3d Acte d'échange, 29 août 1961	.....284.1
R-4 Plan montrant la subdivision d'une partie des lots numéros 6A du 16 ^e rang de Bolton et 7D du 15 ^e rang de Bolton, canton Magog, 10 décembre 1943	.....285
R-5 Registre foncier, p. 122, depuis le 20 janvier 1946 et règlements de construction	.....290
R-6 Plan, 10 mai 1951	.....294
R-8 Index aux immeubles du lot 7D-40, rang 15	.....298
R-10 Photographies	.....303

TABLE DES MATIÈRES

v)

Description des documents	Page
Volume 2	
R-11 Acte de vente entre Gérard A. Southière et Adhemar Henri Southière, 7 septembre 1949	.....308
D-1 Relevés informatisés du Registre des entreprises du Québec de l'Association des propriétaires de la Plage Southière et de l'Association des propriétaires de Southière-sur-le-Lac inc.	.....312
D-2 Acte de vente intervenu le 31 janvier 1976 devant M ^e Jean Sylvestre, notaire, sous le numéro 8 262 de ses minutes, publié au registre foncier le 9 février 1976 sous le numéro 107 334 (également coté R-2b)	.....318
D-4 Extrait de l'acte de vente intervenu au plus tard le 27 août 1947 devant M ^e Étienne Gérin, notaire, sous le numéro 12 825 de ses minutes, publié au registre foncier le 27 août 1947 sous le numéro 47 567 et index des immeubles	.....332
D-5 Extrait de l'acte de vente intervenu au plus tard le 2 août 1947 devant M ^e Étienne Gérin, notaire, sous le numéro 12 765 de ses minutes, publié au registre foncier le 9 août 1947 sous le numéro 47 478 et index des immeubles	.....336
D-6 Acte de vente intervenu le 23 janvier 1973 devant M ^e Gilles Southière, notaire, sous le numéro 520 de ses minutes, publié au registre foncier le 25 janvier 1973 sous le numéro 97 743-A et acte de vente intervenu le 28 mai 1975 devant M ^e Gilles Southière, notaire, sous le numéro 1 129 de ses minutes, publié au registre foncier le 2 juin 1975 sous le numéro 104 924 et index des immeubles (également côtés R-1b, D-8, D-9)	.....342
D-7 Acte de vente intervenu le 23 juin 1973 devant M ^e Gilles Southière, notaire, sous le numéro 626 de ses minutes, publié au registre foncier le 27 juin 1973 sous le numéro 99 075 et index des immeubles (également côtés R-1g, D-10, D-13 à D-16)	.....403

TABLE DES MATIÈRES

vi)

Description des documents	Page
---------------------------	------

Volume 2 (suite)

D-11	Acte de vente intervenu le 8 septembre 1972 devant M ^e Daniel Southière, notaire, sous le numéro 2 137 de ses minutes, publié au registre foncier le 11 septembre 1972 sous le numéro 96 739 et index des immeubles	.....416
D-12	Acte de vente intervenu le 4 mai 1965 devant M ^e Louis Lemieux, notaire, sous le numéro 5 311 de ses minutes, publié au registre foncier le 10 mai 1965 sous le numéro 79 465 et index des immeubles (également cotée R-11)	.....423
D-17	Acte de vente intervenu le 13 janvier 1973 devant M ^e Daniel Southière, notaire, sous le numéro 2 254 de ses minutes, publié au registre foncier le 16 janvier 1973 sous le numéro 97 685 et acte de vente intervenu le 23 juin 1973 devant M ^e Gilles Southière, notaire, sous le numéro 626 de ses minutes, publié au registre foncier le 27 juin 1973 sous le numéro 99 075 et index des immeubles	.....434
D-19	Extrait des transcriptions sténographiques de l'interrogatoire avant défense de Leslie Messara tenu le 16 février 2010	.....455
D-20	Extrait des transcriptions sténographiques de l'interrogatoire avant défense de John Corbières tenu le 16 février 2010	.....466
	Extrait des transcriptions sténographiques de l'interrogatoire préalable de Leslie Messara produit par les Intimés le 11 septembre 2012 (pages 24 25 et 26)	.....470
	Extrait des transcriptions sténographiques de l'interrogatoire préalable de John Corbières produit par les intimés le 11 septembre 2012 (pages 8, 12 et 20)	.....474

ANNEXE III b) – LES DÉPOSITIONS

Audition du 10 septembre 2012

Preliminaires481
---------------	----------

TABLE DES MATIÈRES

vii)

Description des documents	Page
---------------------------	------

Volume 2 (suite)

Représentations de M ^e Richer481
--	----------

Représentations de M ^e Gravel488
--	----------

Preuve de la demande

Représentations de M ^e Richer491
--	----------

Représentations de M ^e Gravel493
--	----------

Audition du 10 septembre 2012 (suite)

Preuve de la demande (suite)

Préliminaires498
---------------	----------

Représentations de M ^e Labelle501
---	----------

Représentations de M ^e Richer512
--	----------

Intervention de M ^e Gravel517
---------------------------------------	----------

Représentations de M ^e Richer519
--	----------

Représentations de M ^e Gravel530
--	----------

Représentations de M ^e Richer532
--	----------

Représentations de M ^e Gravel534
--	----------

Représentations de M ^e Richer538
--	----------

Représentations de M ^e Gravel538
--	----------

Représentations de M ^e Richer544
--	----------

Représentations de M ^e Gravel545
--	----------

Preuve en demande close (sauf relativement à la demande reconventionnelle)

Volume 2 (suite)

Audition du 11 septembre 2012

Preuve de la demande (suite)

Préliminaires	.....	557
Représentations de M ^e Labelle	.....	560
Représentations de M ^e Richer	.....	561
MICHEL GRANDMAISON		
En chef par M ^e Richer	.....	566
Contre-int. par M ^e Gravel	.....	582

Preuve de la défense

JEAN-FRANÇOIS R. DUPAGE

Échange entre la Cour et les procureurs	.....	586
Représentations de M ^e Richer	.....	589
Représentations de M ^e Gravel	.....	607
Représentations de M ^e Richer	.....	610
Représentations de M ^e Gravel	.....	612
Intervention de M ^e Richer	.....	615
Intervention de M ^e Gravel	.....	616
Représentations de M ^e Richer	.....	616
Intervention de M ^e Gravel	.....	621
Représentations de M ^e Richer	.....	626
Représentations de M ^e Gravel	.....	631
En chef par M ^e Gravel	.....	641
Contre-int. par M ^e Richer	.....	656
Représentations de M ^e Gravel	.....	661

GÉRARD CRÉPEAU

En chef par M ^e Gravel	.....	672
Contre-int. par M ^e Richer	.....	680
Interrogé par la Cour	.....	685

Représentations de M ^e Gravel	700
--	-------	-----

TABLE DES MATIÈRES

ix)

Description des documents	Page
Volume 2 (suite)	
MICHEL LAMONTAGNE	
En chef par M ^e Gravel	.....705
Contre-int. par M ^e Richer	.....724
Représentations de M ^e Labelle	.....726
Échanges de part et d'autre	.....728
Volume 3	
<u>Audition du 12 septembre 2012</u>	
Plaidoirie de M ^e Richer	.....734
Plaidoirie de M ^e Gravel	.....844
Représentations de M ^e Labelle	.....901
Plaidoirie de M ^e Gravel	.....921
<u>Audition du 13 septembre 2012</u>	
Preliminaires	.....973
Plaidoirie de M ^e Gravel	.....974
Réplique de M ^e Labelle	.....991
Réplique de M ^e Gravel	.....1025
<u>Audition du 17 octobre 2012</u>	
Preliminaires	.....1029
Représentations de M ^e Labelle	.....1032
Représentations de M ^e Richer	.....1041
Échange entre le Tribunal et les procureurs	.....1053

TABLE DES MATIÈRES

x)

Description des documents **Page**

Volume 3 (suite)

Audition du 30 octobre 2012

Préliminaires	.....	1062
Représentations de M ^e Labelle	.....	1063
Représentations de M ^e Gravel	.....	1119
Représentations de M ^e Richer	.....	1142
Représentations de M ^e Gravel	.....	1153
—————		
Attestation des procureurs	.....	1156

EXPOSÉ DE L'APPELANTE

PARTIE I – LES FAITS

1. De 1945 à 1954, Gérard Southière, notaire de profession, a acquis les lots dont les Intimés revendiquent la propriété ainsi que le lot 7D dans le quinzième rang de la circonscription foncière du canton de Magog-Bolton du cadastre du canton de Magog¹;
2. Le 7 février 1946, le lot 7D est subdivisé par Gérard Southière menant notamment à la création du lot 7D-40², d'une longueur approximative de 400 pieds sur 200 pieds de largeur³ (ci-après « **le lot 7D-40** »);
3. Le lot 7D-40 est un parc, comprenant diverses installations (terrain de soccer, jeux pour enfants, balançoires, carrés de sable, terrains de pétanque, supports à bateaux, etc.)⁴ qui est contigu à la grève du Lac Memphrémagog appartenant au domaine public jusqu'à la ligne des hautes eaux⁵, laquelle est un espace sablonneux de quelques pieds, assimilable à une plage, dont l'usage, incluant le séjour, est ouvert à toutes personnes étant en droit d'y accéder;
4. Le 16 juillet 1946, Gérard Southière vend un lot à Marston Adams aux termes d'un acte de vente ne contenant aucune référence à une servitude de passage ou de plage sur le lot 7D-40⁶;
5. Ledit acte de vente fait référence à un règlement de construction spécifiant notamment que l'acheteur s'engage à « *ne rien faire qui soit susceptible de nuire à la plage publique* »⁷;

¹ L'Appelante s'en remet à la chaîne de titre reproduite aux pages 15 à 17, pièce R-1D, Mémoire de l'appelante, ci-après « **M.A.** », **vol. 1, p. 165-188**

² Pièce R-4, M.A., **vol. 1, p. 285-289**.

³ Ibid.

⁴ Pages 96 à 104, 167 à 169, 173 et 174, transcriptions audition du 11 septembre 2012, M.A., **vol. 2, p. 647-655, 718-720, 724 et 725** et pièce R-10, M.A., **vol. 1, p. 303-307**.

⁵ Pages 162 à 166, transcriptions audition du 11 septembre 2012, M.A., **vol. 2, p. 713-717** et pièce R-10, M.A., **vol. 1, p. 303-307**.

⁶ Pièce R-5, M.A., **vol. 1, p. 290-293**.

⁷ Para. 5 des règlements de construction contenus à la pièce R-5, M.A., **vol. 1, p. 292**.

6. En août 1947, Gérard Southière vend les lots 7D-127-15 et 7D-127-16⁸, dont Nicole Blais et Michel Lavigne, défendeurs en première instance ayant vu leur recours rejeté⁹, deviendront ultérieurement propriétaires¹⁰; l'acte constatant cette vente ne contient aucune référence à une servitude de passage ou de plage sur le lot 7D-40;

7. En août 1947, Gérard Southière vend notamment le lot 7D-127-14¹¹ qui deviendra le lot 7D-127-43¹², dont Martin Proulx, défendeur en première instance s'étant désisté de son recours¹³, deviendra ultérieurement propriétaire¹⁴; l'acte constatant cette vente ne contient aucune référence à une servitude de passage ou de plage sur le lot 7D-40;

8. Le 7 septembre 1949, Gérard Southière vend à Adhémair Henri Southière un tiers indivis du lot 7D-40¹⁵; l'acte constatant cette vente indique que le lot 7D-40 est sujet à un « droit de passage à pied pour atteindre la plage par les parties intéressées » (nos soulignements);

9. Le 22 janvier 1954, Gérard Southière vend à Les Plages Modernes Itée plusieurs lots dont la propriété est maintenant revendiquée par certains des Intimés à savoir : (Michel Grandmaison) certaines subdivisions du lot 6B dont une partie deviendra le lot 6B-60¹⁶; (Denis Spick) les lots 7D-239 et 7D-238¹⁷; (Rock Lefebvre et Maryse Therrien) les lots 5B-25-76 et 5B-25-77¹⁸; (Marianne St-Hilaire) les lots 7D-303 et 7D-304¹⁹; (Louise Rousseau) les lots

⁸ Pièce D-4, M.A., **vol. 2, p. 332-335.**

⁹ Pages 16, 17 et 87, transcriptions audition du 11 septembre 2012, M.A., **vol. 2, p. 566-567 et 638.**

¹⁰ Para. 1 h), requête introductive d'instance, M.A., **vol. 1, p. 83.**

¹¹ Pièce D-5, M.A., **vol. 2, p. 336-341.**

¹² Page 2, pièce D-5, M.A., **vol. 2, p. 337.**

¹³ Pages 86 des transcriptions audition du 11 septembre 2012, M.A., **vol. 2, p. 637.**

¹⁴ Para. 1 g), requête introductive d'instance, M.A., **vol. 1, p. 83.**

¹⁵ Pièce R-11, M.A., **vol. 2, p. 308-311.**

¹⁶ Para. 7, section III, page 5, pièce R-1D, M.A., **vol. 1, p. 169**, page 27, pièce D-6, M.A., **vol. 2, p. 368** et para. 1 a), requête introductive d'instance, M.A., **vol. 1, p. 82.**

¹⁷ Para. 2, section II, page 4, pièce R-1D, M.A., **vol. 1, p. 168** et para. 1 b), requête introductive d'instance, M.A., **vol. 1, p. 82.**

¹⁸ Para. 4, section III, page 4 et 5, pièce R-1D, M.A., **vol. 1, p. 168-169** et para. 1 c), requête introductive d'instance, M.A., **vol. 1, p. 82.**

¹⁹ Para. 2, section II, page 4, pièce R-1D, **vol. 1, p. 168** et para. 1 e), requête introductive d'instance, M.A., **vol. 1, p. 82.**

7D-307-1 et 7D-308²⁰; (Martin Laberge) le lot 7D-196²¹; (Alain Lortie) le lot 7D-193²²; (Manon Potvin et Martin Boulanger) : le lot 7A-5²³; (Nancy Roy et Reno Longpré) le lot 7D-191²⁴;

10. Aux termes de cette vente, le lot 7D-40 n'est pas vendu à Les Plages Modernes Itée²⁵; également aux termes de cette vente, les propriétaires du lot 7D-40 à ce moment, soit, Gérard Southière et Adhémar Henri Southière, établissent une servitude décrite comme étant un :

« droit de passage à pieds pour l'acquéreur ses représentants et ayants-cause à travers [le lot 7D-40] pour se rendre de l'Avenue Principale au Lac »²⁶;

11. Cette servitude n'est cependant établie qu'en faveur des lots décrits dans ce que les parties nomment alors « *les sections I et II ci-dessus de la plage Wright* »²⁷ excluant ainsi les lots décrits dans la section III de la plage Wright comprenant ceux dont les Intimés Michel Grandmaison²⁸, Roch Lefebvre et Maryse Therrien²⁹ revendiquent la propriété;

12. Le 26 juillet 1957, Gérard Southière vend le lot 6A-29 à Ludger Gaudreau³⁰; aux termes de l'acte constatant cette vente, Gérard Southière accorde « *un droit de passage sur le lot 7D dans le 15^e rang pour avoir accès à la plage* » (nos soulignements); Il est à noter que bien que l'acte réfère au lot 7D, ce lot n'existe plus ayant fait l'objet d'une subdivision en 1946³¹;

²⁰ Para. 2, section II, page 4, pièce R-1D, M.A., **vol. 1, p. 168** et para. 1 i), requête introductive d'instance, M.A., **vol. 1, p. 83**.

²¹ Para. 2, section II, page 4, pièce R-1D, M.A., **vol. 1, p. 168** et para. 1 j), requête introductive d'instance, M.A., **vol. 1, p. 83**.

²² Para. 2, section II, page 4, pièce R-1D, M.A., **vol. 1, p. 168** et para. 1 k), requête introductive d'instance, M.A., **vol. 1, p. 83**.

²³ Para. 4, section II, page 4, pièce R-1D, M.A., **vol. 1, p. 168** et para. 1 m), requête introductive d'instance, M.A., **vol. 1, p. 83**.

²⁴ Para. 2, section II, page 4, pièce R-1D, M.A., **vol. 1, p. 168** et para. 1 n), requête introductive d'instance, M.A., **vol. 1, p. 83**.

²⁵ Voir la correction en marge du para. 2, page 2, pièce R-1D, M.A., **vol. 1, p. 166**.

²⁶ Para. 2, page 23, pièce R-1D, M.A., **vol. 1, p. 187**.

²⁷ Ibid.

²⁸ Para. 7, section III, page 5, pièce R-1D, M.A., **vol. 1, p. 169**, page 27, pièce D-6, M.A., **vol. 2, p. 368** et para. 1 a), requête introductive d'instance, M.A., **vol. 1, p. 82**.

²⁹ Para. 4, section III, pages 4 et 5, pièce R-1D, M.A., **vol. 1, p. 168-169** et para. 1 c), requête introductive d'instance, **vol. 1, p. 82**.

³⁰ Pièce R-1P, M.A., **vol. 1, p. 247**.

³¹ Pièce R-4, M.A., **vol. 1, p. 285-289**.

13. Le 29 août 1961, Adhémar Henri Southière échange à Gérard Southière le tiers indivis du lot 7D-40³², faisant de ce dernier l'unique propriétaire du lot;

14. Le 25 mai 1962, Gérard Southière vend à Les Plages modernes Itée plusieurs lots, dont le lot 7D-40³³;

15. Le 4 mai 1965, Les Plages modernes Itée vend à Jean-Marc Southière des lots dont notamment les lots 7D-307 et 7D-308³⁴, dont l'Intimée Louise Rousseau revendique la propriété³⁵; aux termes de l'acte constatant cette vente, Les Plages modernes Itée :

« accorde présentement à l'acquéreur, ses représentants et ayant-cause, la servitude perpétuelle de droit de passage à pieds à travers les lots 7D-40 et 7D-127-41 du cadastre du canton de Magog, auparavant Bolton, quinzième rang, pour avoir accès du chemin public au lac Memphrémagog »³⁶(nos soulignements);

16. Le 8 septembre 1972, Les Plages modernes Itée vend à Yves Viens des lots dont notamment le lot 7D-355³⁷, dont les Intimés Alain Gauthier et Line Flamand revendiquent la propriété³⁸; aux termes de l'acte constatant cette vente, Les Plages modernes Itée indique :

« Il est à noter que cette vente est faite avec une servitude active de droit de passage à pied et à perpétuité en faveur des immeubles présentement vendus, sur le lot [...] 7D-40 [...] pour avoir accès du chemin public jusqu'au lac »³⁹ (nos soulignements);

17. L'Appelante souligne que bien que les Plages modernes Itée réfère à une servitude active, donc antérieurement établie, le droit de passage créé aux termes de la pièce R-1D ne visait pas le lot 7D-355;

³² Pièce R-3D, M.A., vol. 1, p. 284.1-284.6.

³³ Pièce R-2A, M.A., vol. 1, p. 277-284.

³⁴ Para. 2, page 1, pièce D-12, M.A., vol. 2, p. 423.

³⁵ Para. 1 i), requête introductive d'instance, M.A., vol. 1, p. 83.

³⁶ Page 2, pièce D-12, M.A., vol. 2, p. 424.

³⁷ Page 1, pièce D-11, M.A., vol. 2, p. 416.

³⁸ Para. 1 f), requête introductive d'instance, M.A., vol. 1, p. 83.

³⁹ Page 2, pièce D-11, M.A., vol. 2, p. 417.

18. Le 13 janvier 1973, Les Plages modernes ltée vend à Les Entreprises Stemavy inc. plusieurs lots dont notamment le lot 7D-339⁴⁰, dont les Intimés Johanne Dupuis et John Corbières revendiquent la propriété⁴¹; aux termes de l'acte constatant cette vente, Les Plages modernes ltée indique :

« Il est à noter que cette vente est faite avec une servitude active de droit de passage à pied et à perpétuité en faveur des immeubles présentement vendus, sur le lot [...] 7D-40 [...] pour avoir accès du chemin public jusqu'au lac »⁴² (nos soulignements);

19. L'Appelante souligne que bien que les Plages modernes ltée réfère à une servitude active, donc antérieurement établie, le droit de passage créé aux termes de la pièce R-1D ne visait pas le lot 7D-339;

20. Le 23 janvier 1973, Les Plages modernes ltée vend à Marcel Hauben plusieurs lots dont notamment les lots 5B-25-76 et 5B-25-77⁴³, dont les Intimés Rock Lefebvre et Maryse Therrien revendiquent la propriété⁴⁴; aux termes de l'acte constatant cette vente, Les Plages modernes ltée indique :

« Il est à noter que cette vente est faite avec une servitude active de droit de passage à pied et à perpétuité en faveur des immeubles présentement vendus, sur le lot [...] 7D-40 [...] pour avoir accès du chemin public jusqu'au lac »⁴⁵ (nos soulignements);

21. L'Appelante souligne que bien que Les Plages modernes ltée réfère à une servitude active, donc antérieurement établie, le droit de passage créé aux termes de la pièce R-1D excluait spécifiquement les lots 5B-25-76 et 5B-25-77⁴⁶;

22. Le 23 juin 1973, Les Plages modernes ltée vend à Yves Viens plusieurs lots dont notamment les lots suivants dont les Intimés ci-après identifiés revendiquent la propriété :

⁴⁰ Page 2, pièce D-17, M.A., **vol. 2, p. 435.**

⁴¹ Para. 1 o), requête introductive d'instance, M.A., **vol. 1, p. 83.**

⁴² Page 2, pièce D-17, M.A., **vol. 2, p. 435.**

⁴³ Page 5, pièce D-6, M.A., **vol. 2, p. 346.**

⁴⁴ Para. 1 c), requête introductive d'instance, M.A., **vol. 1, p. 82.**

⁴⁵ Page 6, pièce D-6, M.A., **vol. 2, p. 347.**

⁴⁶ Para. 2, page 23, pièce R-1D, M.A., **vol. 1, p. 187**, para. 4, section III, page 4 et 5, pièce R-1D, M.A., **vol. 1, p. 168-169** et para. 1 c), requête introductive d'instance, M.A., **vol. 1, p. 82.**

7D-238 et 7D-239 (Denis Spick)⁴⁷, 7D-303 et 7D-304 (Marianne St-Hilaire)⁴⁸, 7D-196 (Martin Laberge)⁴⁹, 7D-193 (Alain Lortie)⁵⁰, 7A-5 (Manon Potvin et Martin Boulanger)⁵¹ et 7D-191 (Nancy Roy et Reno Longpré)⁵²; aux termes de l'acte constatant cette vente, Les Plages modernes ltée indique :

« Il est à noter que cette vente est faite avec une servitude active de droit de passage à pied et à perpétuité en faveur des immeubles présentement vendus, sur le lot [...] 7D-40 [...] pour avoir accès du chemin public jusqu'au lac Memphrémagog »⁵³ (nos soulignements);

23. Le 28 mai 1975, Les Plages modernes ltée vend à La Bourgade Développement ltée plusieurs lots dont certaines subdivisions du lot 6B dont une partie deviendra le lot 6B-60⁵⁴, dont l'intimé Michel Grandmaison revendique la propriété⁵⁵; aux termes de l'acte constatant cette vente, Les Plages modernes ltée indique :

« Il est à noter que cette vente est faite avec une servitude active de droit de passage à pied et à perpétuité en faveur des immeubles présentement vendus, sur le lot [...] 7D-40 [...] pour avoir accès du chemin public jusqu'au lac Memphrémagog »⁵⁶ (nos soulignements);

24. L'Appelante souligne que bien que les Plages modernes ltée réfère à une servitude active, donc antérieurement établie, le droit de passage créé aux termes de la pièce R-1D

⁴⁷ Page 2, pièce D-7, M.A., **vol. 2, p. 404** et para. 1 b), requête introductive d'instance, M.A., **vol. 1, p. 82.**

⁴⁸ Page 2, pièce D-7, M.A., **vol. 2, p. 404** et para. 1 e), requête introductive d'instance, M.A., **vol. 1, p. 82.**

⁴⁹ Page 2, pièce D-7, M.A., **vol. 2, p. 404** et para. 1 j), requête introductive d'instance, M.A., **vol. 1, p. 83.**

⁵⁰ Page 2, pièce D-7, M.A., **vol. 2, p. 404** et para. 1 k), requête introductive d'instance, M.A., **vol. 1, p. 83.**

⁵¹ Page 1, pièce D-7, M.A., **vol. 2, p. 403** et para. 1 m), requête introductive d'instance, M.A., **vol. 1, p. 83.**

⁵² Page 2, pièce D-7, M.A., **vol. 2, p. 404** et para. 1 n), requête introductive d'instance, M.A., **vol. 1, p. 83.**

⁵³ Pages 5 et 6, pièce D-7, M.A., **vol. 2, p. 407-408.**

⁵⁴ Pages 13 à 27, pièce D-6, M.A., **vol. 2, p. 354-368.**

⁵⁵ Para. 1 a), requête introductive d'instance, M.A., **vol. 1, p. 82.**

⁵⁶ Page 19, pièce D-6, M.A., **vol. 2, p. 360.**

excluait spécifiquement les subdivisions qui seraient ultérieurement renommées comme étant le lot 6B-60⁵⁷;

25. En octobre 1975, Les Plages modernes ltée, alors propriétaire notamment du lot 7D-40, dépose une demande auprès des autorités municipales afin d'obtenir la modification de la réglementation municipale, dans l'optique de pouvoir lotir le lot 7D-40 en plusieurs parcelles de terrains qui seraient alors mises en vente aux fins de constructions résidentielles⁵⁸;

26. Informés de la situation, une trentaine de résidents du secteur se réunissent alors afin de s'opposer à ce projet⁵⁹;

27. Suite à des rencontres et négociations avec les représentants de Les Plages modernes ltée, il est alors décidé que les résidents désireux d'empêcher la réalisation du projet procèdent à l'acquisition notamment du lot 7D-40;

28. À cette fin, l'Appelante est alors constituée⁶⁰ et le 31 janvier 1976, procède à l'acquisition notamment du lot 7D-40⁶¹; aux termes de l'acte constatant cette vente, l'Appelante s'engage à :

« Respecter la servitude gratuite et perpétuelle de droit de passage à pied allant du chemin public jusqu'au Lac Memphrémagog, en traversant le lot 7D-40 du Rg. XV du canton de Magog-Bolton (Grande Plage) et/ou le lot 7D-127-41 du Rg. XV du même canton de Magog-Bolton (Petite Plage) en faveur des lots ou partie des lots numéros 5J, 6A, 7D et 8A du rang XV de Magog-Bolton, et des lots 4B, 5A, 5B, 5C, 6A et 6B du Rg. XVI du canton de Magog-Bolton, qui ont appartenu originellement ou appartiennent encore à Gérard A. Southière ou Plages Modernes ltée »⁶² (nos soulignements);

29. Afin de financer son administration, sa gestion ainsi que l'entretien, les travaux de réparations et d'amélioration des immobilisations ainsi acquises, l'Appelante recrutera, au fil

⁵⁷ Para. 7, section III, page 5, pièce R-1D, M.A., **vol. 1, p. 169**, page 27, pièce D-6, M.A., **vol. 2, p. 368**.

⁵⁸ Para. 58 du jugement, M.A., **vol. 1, p. 43** et admission des procureurs des Intimés contenue aux pages 28 à 30 des transcriptions audition du 13 septembre 2012, M.A., **vol. 3, p. 997-999**.

⁵⁹ Ibid.

⁶⁰ Pièce D-1, M.A., **vol. 2, p. 312-317**.

⁶¹ Pièce D-2, M.A., **vol. 2, p. 318-331**.

⁶² Para. 1, page 11, pièce D-2, M.A., **vol. 2, p. 328**.

des ans, des membres à qui elle offrira l'acquisition d'une part sociale pour un coût, variable et régulièrement indexé, se chiffrant maintenant aux alentours de 20 000 \$, à laquelle s'ajoute le versement d'une cotisation annuelle afin de couvrir ses frais d'exploitation;

30. La Défenderesse compte ainsi aujourd'hui 338 membres qui ont tous fait l'acquisition d'une part sociale et qui acquittent leur cotisation annuelle;

31. Ces derniers jouissent d'un privilège d'accès à plusieurs services tels que deux parcs incluant le lot 7D-40, le lot maritime loué du gouvernement fédéral, des terrains de volley-ball, de pétanque et de tennis, des jeux extérieurs pour enfants, des espaces pour bateaux et planches à voile, une patinoire, un réseau de sentiers dans les espaces boisés et une chapelle;

32. D'autre part, à compter minimalement des années 1980, les membres et préposés de l'Appelante ont empêché quiconque n'étant pas l'un de ses membres en règle, incluant les Intimés et leurs auteurs⁶³, d'user et de séjourner sur le lot 7D-40 et revendiqué publiquement le caractère privé de ses propriétés⁶⁴;

33. Quant aux individus bénéficiaires d'un droit de passage, mais non membres de l'Appelante, il leur a toujours été indiqué d'utiliser une assiette restreinte⁶⁵, laquelle se décrit comme suit : « *Un espace d'une largeur de trois (3) pieds partant de l'extrémité sud de l'avenue Wright (anciennement « des Érables ») se poursuivant sur une longueur d'approximativement vingt (20) pieds en parallèle avec le lac Memphrémagog, obliquant par la suite vers le Sud, une fois passé le cabanon, et ce, selon un angle de quatre-vingt-dix (90) degrés, et se poursuivant alors jusqu'au Lac Memphérmagog* »;

34. Le 24 décembre 2009, alors que l'Appelante indiquait publiquement depuis une trentaine d'années que l'usage et le séjour sur le lot 7D-40 étaient exclusivement réservés à ses membres, les Intimés lui signifiaient une requête introductive d'instance aux termes de

⁶³ Page 171 des transcriptions audition du 11 septembre 2012, M.A., **vol. 2, p. 722.**

⁶⁴ Pages 18 à 21, 92 à 94, 123 à 128 et 158 à 160 des transcriptions audition du 11 septembre 2012, **vol. 2, p. 569-672, 643-645, 674-679, 709-711**, pièce R-10, M.A., **vol. 1, p. 303-307** et pièce D-19, M.A., **vol. 2, p. 455-465.**

⁶⁵ Pages 124 à 127 et 158 à 164 des transcriptions audition du 11 septembre 2012, M.A., **vol. 2, p. 675-678, 709-715** et pièce D-20, M.A., **vol. 2, p. 466-469.**

laquelle ils requéraient de la Cour qu'elle reconnaisse l'existence d'une servitude de plage publique par destination du père de famille à leur bénéfice sur le lot 7D-40⁶⁶;

35. Jamais les Intimés ne référaient alors à une servitude contractuelle de passage ni ne communiquaient d'acte s'y rapportant, basant exclusivement leur prétention sur l'acte aux termes duquel l'Appelante avait acquis le lot 7D-40 en 1976⁶⁷;

36. Une semaine avant l'amorce de l'enquête et audition, l'Appelante recevait signification d'une quantité importante de pages de documents additionnels incluant les pièces R-1B⁶⁸, R-1D⁶⁹, R-1G⁷⁰, R-1I⁷¹, R-1R⁷² aux termes desquelles des servitudes de passage sont créées ou mentionnées;

37. Comprenant que vraisemblablement, les Intimés rechercheraient également à se faire reconnaître le bénéfice d'une servitude contractuelle de passage sur l'ensemble du lot 7D-40, l'Appelante signifiait le 10 septembre 2012, une demande reconventionnelle aux termes de laquelle elle requerrait que l'assiette de ladite servitude soit définie et que la nature du droit qui en découle soit déclarée de façon judiciaire⁷³;

38. L'enquête et audition s'est tenue du 10 au 13 septembre 2012, au cours de laquelle les Intimés se sont limités à faire entendre Michel Grandmaison lequel s'est avéré incapable de témoigner de la situation des lieux avant l'acquisition du lot 7D-40 par l'Appelante⁷⁴; l'Appelante a quant à elle fait entendre Jean-François DuPage, Gérard Crépeau et Michel Lamontagne, tous trois ayant connu les lieux postérieurement à l'acquisition du lot 7D-40⁷⁵ par l'Appelante;

39. Conséquemment, aucune preuve quant à la situation et l'aménagement des lieux préalables à l'acquisition du lot 7D-40 par l'Appelante n'a été soumise au juge;

⁶⁶ Voir les conclusions, requête introductive d'instance, M.A., **vol. 1, p. 88.**

⁶⁷ Para. 14, requête introductive d'instance, M.A., **vol. 1, p. 87.**

⁶⁸ Également communiquée comme pièce D-6, M.A., **vol. 2, p. 342-402.**

⁶⁹ M.A., **vol. 1, p. 165-188.**

⁷⁰ Également communiquée comme pièce D-7, M.A., **vol. 2, p. 403-415.**

⁷¹ Également communiquée comme pièce D-12, M.A., **vol. 2, p. 423-433.**

⁷² Également communiquée comme pièce D-11, M.A., **vol. 2, p. 416-422.**

⁷³ Voir la demande reconventionnelle, M.A., **vol. 1, p. 102-104.**

⁷⁴ Pages 31 et 32, transcriptions audition du 11 septembre 2012, M.A., **vol. 2, p. 582-583.**

⁷⁵ Pages 90, 91, 122 et 155, transcriptions audition du 11 septembre 2012, M.A., **vol. 2, p. 641, 642, 673 et 706.**

40. Le 2 octobre 2012, après avoir pris le dossier en délibéré, le juge transmettait une lettre aux procureurs des parties soulignant aux Intimés une lacune dans leur preuve et leur offrant l'opportunité de tenter de produire en preuve à ce titre le plan communiqué comme pièce R-6⁷⁶ malgré l'entente entre les parties confirmée en début d'audition aux termes de laquelle il était convenu que ledit plan ne pouvait d'aucune façon servir de preuve particulièrement quant aux mentions qui y apparaissent⁷⁷;

41. Dans cette optique, le 17 octobre 2012, une première audition était tenue devant le juge aux termes de laquelle il informait les Intimés du fait qu'à défaut que le plan susmentionné soit produit, il lui semblait, qu'à l'exception possible du règlement de construction⁷⁸, l'écrit nécessaire à la reconnaissance de l'existence d'une servitude par destination du propriétaire était absent du dossier⁷⁹;

42. Le 30 octobre 2012, une seconde audition était tenue où les procureurs des parties ont exposé leurs prétentions respectives quant à l'opportunité de produire en preuve le plan R-6⁸⁰;

43. Le 23 janvier 2013, jugement au fond était rendu⁸¹ aux termes duquel est reconnu une servitude de passage incluant un droit de plage sur la totalité du lot 7D-40 au bénéfice des Intimés (ci-après « **le Jugement** »);

44. Le 31 janvier 2013, le juge ayant par inadvertance omis de se prononcer sur la demande reconventionnelle de l'Appelante, les procureurs de cette dernière présentaient une demande de rectification de jugement⁸²;

45. Le 31 janvier 2013, jugement rectificatif était rendu aux termes duquel la demande reconventionnelle de l'Appelante était rejetée sans frais⁸³ (ci-après « **le Jugement rectifié** »);

⁷⁶ Lettre datée du 2 octobre 2012, M.A., **vol. 1, p. 123-124.**

⁷⁷ Pages 7 à 10, addenda, transcriptions audition du 10 septembre 2012, M.A., **vol. 2, p. 484-487.**

⁷⁸ Règlements de construction contenus à la pièce R-5, M.A., **vol. 1, p. 292-293.**

⁷⁹ Page 15, transcriptions audition du 17 octobre 2012, M.A., **vol. 3, p. 1040.**

⁸⁰ Transcriptions audition du 30 octobre 2012, M.A., **vol. 3, p. 1062-1155.**

⁸¹ Jugement rendu le 23 janvier 2013, M.A., **vol. 1, p. 31-63.**

⁸² Lettre datée du 31 janvier 2013, M.A., **vol. 1, p. 131-132.**

⁸³ Jugement rectificatif rendu le 23 janvier 2013, M.A., **vol. 1, p. 64-65.**

PARTIE II – LES QUESTIONS EN LITIGE

- I. Le juge a-t-il manifestement erré en faits et en droit en déclarant que le lot 7D-40 était grevé d'une servitude « de plage » au bénéfice des Intimés ?**
- A. *Il n'y a pas de servitude « de plage » par destination du propriétaire*
- i) *Absence d'écrit au sens de l'art. 551 C.c.B.C.*
- ii) *Absence d'arrangement*
- B. *Il n'y a pas davantage de servitude « de plage » de nature contractuelle*
- C. *Il n'y a pas d'admission de la part de l'Appelante quant à l'existence d'une servitude « de plage »*
- II. Si tant est qu'une servitude « de plage » ait pu grever le lot 7D-40, le juge a-t-il manifestement erré en faits et en droit en concluant qu'elle n'était pas éteinte par prescription extinctive tout comme le recours visant à la faire reconnaître ?**
- A. *La servitude de plage s'est éteinte par non-usage*
- B. *Prescription extinctive du recours*
- C. *Libération de la servitude par possession décennale*
- III. Le juge a-t-il manifestement erré en faits et en droit en rejetant la demande reconventionnelle de l'Appelante ?**
- A. *Installations et équipements*
- B. *Fixation de l'assiette*
-

PARTIE III – L'ARGUMENTATION

I. Le juge a-t-il manifestement erré en faits et en droit en déclarant que le lot 7D-40 était grevé d'une servitude « de plage » au bénéfice des Intimés ?

46. Le juge a considéré que les conditions requises pour qu'il y ait création d'une servitude « de plage » par destination du père de famille (par destination du propriétaire) étaient remplies en l'espèce et que, de toute manière, une servitude conventionnelle au même effet serait en existence;

47. Ce faisant, le juge a reconnu aux Intimés un droit de séjour complet sans restriction sur la totalité d'un lot d'une superficie approximative de 80 000 pieds carrés comprenant de surcroît de multiples installations;

48. Tant l'une que l'autre de ces conclusions sont fondées sur des erreurs manifestes de droit et de fait, exposées ci-dessous;

A. Il n'y a pas de servitude « de plage » par destination du propriétaire

i) Absence d'écrit au sens de l'art. 551 C.c.B.C.

49. L'article 551 du C.c.B.C., applicable au présent litige, édicte qu' « *[e]n fait de servitude, la destination du père de famille vaut titre, mais seulement lorsqu'elle est par écrit, et que la nature, l'étendue et la situation en sont spécifiées* »;

50. Un tel écrit doit être antérieur à la vente des fonds⁸⁴ et permettre de dégager une volonté claire d'établir une servitude⁸⁵;

51. L'écrit doit de plus être explicite en ce sens qu'il doit désigner les fonds, décrire la disposition des lieux, ainsi que la nature, l'étendue et la situation de la servitude⁸⁶;

⁸⁴ Pierre-Claude Lafond, *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Montréal, Thémis, 2007, au para. 2034; Denis-Claude Lamontagne, *Biens et propriété*, 6^e éd., Cowansville, Yvon Blais, 2009, au para. 606.

⁸⁵ Pierre-Claude Lafond, *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Montréal, Thémis, 2007, au para. 2039.

⁸⁶ Pierre-Claude Lafond, *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Montréal, Thémis, 2007, au para. 2039.

52. En l'espèce, le juge a manifestement erré en concluant que les documents introduits en preuve constituaient des écrits permettant de conclure à l'existence d'une servitude de plage par destination du propriétaire;

53. Plus précisément, les règlements de constructions pièce R-5⁸⁷ ne désignent pas de fond dominant ou servant, ne permettent pas de déterminer la disposition des lieux notamment l'endroit précis où se situerait « *la plage publique* » et surtout, ne décrivent pas la nature, l'étendue et la situation de la servitude;

54. D'ailleurs, les Intimés, par l'entremise de leur procureur, ont implicitement reconnu que les règlements de construction pièce R-5 ne pouvaient constituer l'écrit nécessaire à la reconnaissance de l'existence d'une servitude par destination du propriétaire en déclarant n'avoir aucune preuve à offrir quant à Nicole Blais et Michel Lavigne, défendeurs en première instance, précisant que « [...] *je ne peux pas faire le même raisonnement pour ce couple-là que je fais pour toutes les autres personnes que je représente* », et ce, alors que les règlements de construction pièce R-5 sont pourtant antérieures (juillet 1946) à la vente à un tiers par Gérard Southière du lot dont Nicole Blais et Michel Lavigne revendiquaient la propriété en première instance (août 1947)⁸⁸;

55. Le plan de subdivision pièce R-4⁸⁹ (également produit comme pièce R-6B) quant à lui ne permet pas de déterminer la disposition des lieux notamment l'endroit précis où se situerait l'assiette de la servitude ni ne décrit la nature, l'étendue et la situation de la servitude, mais surtout ne réfère à aucun des lots dont les Intimés revendiquent la propriété desquels ils tireraient le bénéfice de la servitude;

56. Au chapitre des plans, l'Appelante précise d'ailleurs que contrairement à ce que le juge soutient au paragraphe 120 du Jugement, seul un plan a été produit en preuve soit le plan de subdivision pièce R-4;

⁸⁷ M.A., vol. 1, p. 290-293.

⁸⁸ Pièce D-4, M.A., vol. 2, p. 332-335 et para. 1 h), requête introductive d'instance, M.A., vol. 1, p. 83.

⁸⁹ M.A., vol. 1, p. 285-289.

57. Restent, les autres documents analysés par le juge soit les pièces R-1D⁹⁰, D-6⁹¹ (R-1B, D-8, D-9), D-7⁹² (R-1G, D-10, D-13 à D-16), D-11⁹³ (R-1R), D-12⁹⁴ (R-1I) et D-17⁹⁵, lesquels constituent tous des contrats qui créent ou constatent simplement l'existence d'une servitude contractuelle de passage à pied sur le lot 7D-40;

58. Or, la servitude par destination du propriétaire exige de par sa nature juridique, l'absence d'une convention qui viendrait créer la servitude ou régler le sort d'un arrangement antérieur de façon contractuelle puisque ce faisant, nous ferions tout simplement face à une servitude établie par contrat auquel dès lors, les parties devraient se conformer⁹⁶;

59. Il eût d'ailleurs été totalement incohérent et inutile pour l'auteur des Intimés de créer une telle servitude de passage contractuelle sur le lot 7D-40, s'il avait déjà créé une servitude « de plage », laquelle, par la force des choses, inclurait nécessairement un droit de passage;

60. Dans tous les cas, si tant est qu'un contrat aux termes duquel est établie une servitude contractuelle puisse constituer l'écrit nécessaire à la reconnaissance de l'existence d'une servitude par destination du propriétaire, encore faudra-t-il s'en remettre à la nature de la servitude tel qu'elle y est définie;

61. Or, en l'espèce, tous les contrats analysés créent ou constatent l'existence d'une servitude contractuelle dont la nature est expressément et clairement restreinte à une servitude de passage à pied et non pas à un droit de plage;

62. Le juge commet donc une erreur de droit et de faits en concluant à la présence « [d']innombrables documents »⁹⁷ constituant l'écrit nécessaire à la reconnaissance de l'existence d'une servitude par destination du propriétaire;

63. Il est d'ailleurs paradoxal qu'il en arrive à une telle conclusion après avoir lui-même déclaré aux procureurs des Intimés, durant la réouverture de l'enquête, du fait qu'à défaut

⁹⁰ M.A., vol. 1, p. 165-188.

⁹¹ M.A., vol. 2, p. 342-402.

⁹² M.A., vol. 2, p. 403-415.

⁹³ M.A., vol. 2, p. 416-422.

⁹⁴ M.A., vol. 2, p. 423-433.

⁹⁵ M.A., vol. 2, p. 434-454.

⁹⁶ Pierre-Claude Lafond, *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Montréal, Thémis, 2007, au para. 2042.

⁹⁷ Para. 131 du Jugement, M.A., vol. 1, p. 57.

que le plan R-6 soit produit, il lui semblait, qu'à l'exception possible des règlements de construction pièce R-5⁹⁸, l'écrit nécessaire à la reconnaissance de l'existence d'une servitude par destination du propriétaire était absent du dossier⁹⁹;

64. Or, le plan R-6 n'ayant pas été produit en preuve, les conclusions tirées par le juge auraient logiquement dû demeurer les mêmes;

65. C'est d'ailleurs à ce titre que l'Appelante soutient respectueusement que le juge a également erré en tirant plusieurs inférences du plan R-6¹⁰⁰ après avoir pourtant lui-même conclu¹⁰¹ qu'il ne devait pas en tenir compte en raison de l'entente intervenue entre les parties¹⁰²;

66. En conclusion, l'absence d'un écrit désignant les fonds et définissant la nature, l'étendue et la situation de la servitude, aurait dû entraîner le rejet du recours des Intimés;

ii) Absence d'arrangement

67. La servitude par destination du propriétaire n'existe que si, préalablement à l'aliénation des fonds servants ou dominants en faveur d'un tiers, l'auteur commun avait mis en place un arrangement *matériel* sur le fonds dominant en faveur du fonds servant¹⁰³;

68. Tout comme pour l'exigence d'un écrit, cette exigence vise à permettre de déterminer notamment pour le tiers acquéreur, la nature et l'assiette de la servitude;

69. En l'espèce, quant à la situation des lieux, la preuve testimoniale a été limitée à la période postérieure à 1980¹⁰⁴ alors que la vente du lot 7D-40 à l'Appelante est survenue en 1976¹⁰⁵; aucun élément matériel permettant de visualiser la physionomie des lieux à cette période n'a par ailleurs été produit;

⁹⁸ M.A., vol. 1, p. 290-293.

⁹⁹ Page 15, transcriptions audition du 17 octobre 2012, M.A., vol. 3, p. 1040.

¹⁰⁰ Paras. 17, 23 et 120 du Jugement, M.A., vol. 1, p. 34, 35 et 54.

¹⁰¹ Para. 119 du Jugement, M.A., vol. 1, p. 54.

¹⁰² Pages 7 à 10, addenda, transcriptions audition du 10 septembre 2012, M.A., vol. 2, p. 484-487.

¹⁰³ Pierre-Claude Lafond, *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Montréal, Thémis, 2007, au para. 2041.

¹⁰⁴ Pages 31, 32, 90, 91, 122 et 155, transcriptions audition du 11 septembre 2012, M.A., vol. 2, p. 582, 583, 641, 642, 673 et 706.

¹⁰⁵ Pièce D-2, M.A., vol. 2, p. 318-331.

70. En somme, aucune preuve n'a été administrée à l'effet qu'il ait pu exister une « plage » sur le lot 7D-40, au sens commun du terme, avant 1980 et si tant est qu'il en ait existé une, aucune preuve n'aura permis de déterminer où elle se situait précisément;

71. À ce titre, on peut inférer de certains actes impliquant les auteurs des Intimés, que la plage est en fait la portion de la grève en bordure du lac qui appartient au domaine public jusqu'à la ligne des hautes eaux¹⁰⁶ et donc située à l'extérieur du lot 7D-40, et sur laquelle aucune des parties n'a fait valoir de prétention en première instance;

72. Notamment, aux termes du contrat intervenu le 26 juillet 1957 par lequel Gérard Southière vendait le lot 6A-29 à Ludger Gaudreau¹⁰⁷, était créé « *un droit de passage sur le lot 7D dans le 15^e rang pour avoir accès à la plage* » (nos soulignements), par opposition à un droit de plage directement sur le lot 7D, tout comme si le passage par le lot 7D avait comme seul objectif de mener à une plage située à l'extérieur dudit lot soit en l'espèce la grève en bordure du lac qui appartient au domaine public jusqu'à la ligne des hautes eaux;

73. Également, la servitude créée aux termes de l'acte intervenu le 22 janvier 1954 entre Gérard Southière et Les Plages Modernes ltée indique que le lot 7D-40 ne constitue qu'un passage à emprunter pour se rendre au lac et à la grève en bordure du lac qui appartient au domaine public jusqu'à la ligne des hautes eaux, le cas échéant, et non pas un espace où séjourner, les termes « *droit de passage* » « *à travers [le lot 7D-40]* » « *pour se rendre [...] au Lac* »¹⁰⁸ étant explicite à cet égard;

74. Au même effet, les actes intervenus les 4 mai 1965 entre Les Plages modernes ltée et Jean-Marc Southière¹⁰⁹ et 31 janvier 1976, entre Les Plages modernes ltée et l'Appelante¹¹⁰ réitèrent l'idée que le lot 7D-40 n'est qu'un moyen de se rendre au lac et la grève en bordure

¹⁰⁶ Art. 919 C.c.Q.

¹⁰⁷ Pièce R-1P, M.A., vol. 1, p. 247.

¹⁰⁸ Para. 2, page 23, pièce R-1D, M.A., vol. 1, p. 187.

¹⁰⁹ Pièce D-12, M.A., vol. 2, p. 423-433.

¹¹⁰ Pièce D-2, M.A., vol. 2 p. 318-331.

du lac qui appartient au domaine public jusqu'à la ligne des hautes eaux, le cas échéant (« à travers »¹¹¹; « en traversant »¹¹²);

75. D'autre part, à défaut d'avoir pu obtenir une preuve de la situation de lieux avant l'acquisition du lot 7D-40 par l'Appelante, le juge a eu le bénéfice d'avoir une preuve contemporaine sur ce sujet;

76. Dans un premier temps, les Intimés ont produit en preuve les photographies prises en 2012 comme pièce R-10¹¹³ lesquelles démontrent que le lot 7D-40 constitue davantage un parc, comprenant diverses installations (terrain de soccer, jeux pour enfants, balançoires, carrés de sable, terrains de pétanque, supports à bateaux, etc.), qu'une plage et que seule la grève en bordure du lac qui appartient au domaine public jusqu'à la ligne des hautes eaux et sur laquelle aucune des parties n'a revendiqué de droit en première instance, peut être éventuellement considérée comme une « plage », au sens commun du terme;

77. D'autre part, les témoignages de Jean-François Dupage¹¹⁴ et Michel Lamontagne¹¹⁵ furent au même effet;

78. Cette honorable Cour, dans une situation similaire, soit celle d'un terrain sur lequel une partie prétendait détenir un droit de plage sur l'ensemble de sa superficie, mais où dans les faits, la plage se trouvait à l'extrémité du terrain dans le domaine public, s'est exprimée comme suit :

« Pour ce qui est, maintenant, du « droit de plage », un élément important qui ressort du rapport de l'arpenteur-géomètre Robidoux concerne la configuration particulière de cette plage. Un plan annexé à ce rapport permet de visualiser la situation et de comprendre l'enjeu du litige. En examinant la portion C du plan, on constate d'abord qu'au sud-ouest du fonds servant se trouve une plage donnant sur le lac Tremblant. Témoignant comme expert, l'auteur du plan explique que la majeure partie de cette plage se trouve dans le domaine public [MA 684]. L'assiette de la servitude en litige sert de voie d'accès entre d'une part un chemin public, le chemin de l'Ermite, et d'autre part cette même plage, dont une étroite lisière se trouverait au-delà de la

¹¹¹ Page 2, pièce D-12, M.A., vol. 2, p. 424.

¹¹² Page 11, pièce D-2, M.A., vol. 2, p. 328.

¹¹³ M.A., vol. 1, p. 303-307.

¹¹⁴ Pages 96 à 104, transcriptions audition du 11 septembre 2012, M.A., vol. 2, p. 647-655.

¹¹⁵ Pages 167 à 169, 173 et 174, transcriptions audition du 11 septembre 2012, M.A., vol. 2, p. 718-720, 724 et 725.

ligne des hautes eaux délimitant le domaine public. En d'autres termes, seule une infime partie du lot 3 785 307 se trouve grevée d'une servitude qualifiée de « droit de plage »; la plage elle-même est pour l'essentiel du domaine public et il n'appartient pas aux appelants d'en contrôler les conditions d'utilisation. » (nos soulignements)¹¹⁶

79. Il résulte de cet arrêt que seule une plage pourra effectivement se voir grevée d'une servitude de plage et non pas un terrain à vocation distincte;

80. Dans ces circonstances, en l'absence de preuve de l'existence d'une plage sur le lot 7D-40 et de sa situation précise antérieure à la vente du lot 7D-40 à l'Appelante et considérant la preuve administrée quant à la situation des lieux depuis 1980, le juge ne pouvait conclure à l'existence d'un arrangement, en l'occurrence une plage et donc reconnaître l'existence d'une servitude de plage par destination du propriétaire sur le lot 7D-40;

B. Il n'y a pas davantage de servitude « de plage » de nature contractuelle

81. Le recours aux règles d'interprétation n'est nécessaire que lorsque les termes utilisés soulèvent un doute ou une ambiguïté¹¹⁷, à défaut de quoi, le sens clair des termes utilisés doit prévaloir, puisqu'il n'y a aucune raison de penser qu'ils ne correspondent pas à l'intention réelle des parties;

82. Dans ces circonstances, cette honorable Cour a déjà statué que « *la servitude en question doit recevoir la portée qu'elle paraît avoir* »¹¹⁸;

83. Or, en l'espèce, l'Appelante soutient que le juge a erré en se livrant à une interprétation des contrats en cause pour en conclure qu'aux termes de ces derniers, une servitude contractuelle de plage avait été créée¹¹⁹ alors même qu'il n'y a relevé aucune ambiguïté;

¹¹⁶ *Mont Tremblant Residence Trust c. Chartier*, 2013 QCCA 199 (C.A.), au para. 35.

¹¹⁷ Art. 1013 C.c.B.C.

¹¹⁸ *Mont Tremblant Residence Trust c. Chartier*, 2013 QCCA 199 (C.A.), au para. 26.

¹¹⁹ Paras. 139 et s. du Jugement, M.A., **vol. 1, p. 58 et s.**

84. En effet, l'ensemble des contrats analysés par le juge à cet égard, à savoir les pièces R-1D¹²⁰, D-6¹²¹ (R-1B, D-8, D-9), D-7¹²² (R-1G, D-10, D-13 à D-16), D-11¹²³ (R-1R), D-12¹²⁴ (R-1I) et D-17¹²⁵, réfèrent tous de façon claire, non équivoque et sans aucune ambiguïté à une servitude de passage à pied;

85. La jurisprudence majoritaire est d'ailleurs non équivoque à l'effet qu'un droit de passage, même pour se rendre à un lac, n'inclut pas un droit de plage¹²⁶;

86. Ce n'est d'ailleurs que dans des cas où l'on retrouvait des mentions de « droit de plage » aux actes établissant des servitudes de passage que cette honorable Cour a conclu à bon escient à la présence de servitudes de plage¹²⁷;

87. D'autre part en l'espèce, un élément additionnel, absent des dossiers mentionnés au paragraphe précédent, soit l'acte constitutif de la servitude contractuelle de passage, la pièce R-1D, et l'acte d'achat du lot 7D-40 par l'Appelante renforcent l'idée que le lot 7D-40 doit être utilisé uniquement comme un passage pour se rendre, jouir et user du lac et de sa grève jusqu'à la ligne des hautes eaux et non séjourner sur le lot 7D-40, et ce, par l'utilisation des termes « *passage [...] à travers* »¹²⁸ et « *passage [...] en traversant* »¹²⁹ auxquels il faut donner tout leur sens;

88. Le juge devait donc s'en remettre aux termes clairs et non équivoques des actes pour déterminer l'intention des parties et aurait dû conclure, ce faisant, que la servitude se restreignait à une servitude de passage à pied sur le lot 7D-40 permettant à ces bénéficiaires

¹²⁰ M.A., vol. 1, p. 165-188.

¹²¹ M.A., vol. 2, p. 342-402.

¹²² M.A., vol. 2, p. 403-415.

¹²³ M.A., vol. 2, p. 416-422.

¹²⁴ M.A., vol. 2, p. 423-433.

¹²⁵ M.A., vol. 2, p. 434-454.

¹²⁶ *Plourde c. Plante*, EYB 1986-62236 (C.A.) au para. 20; *Langevin c. Gestion François Cousineau inc.*, 1999 CanLII 13484 (C.A.), aux pp. 8, 17 à 19; *Tardif c. D. St-Pierre & Associés inc.*, 2004 CanLII 13508 (C.S.), aux paras. 28 et 32; *Pelletier c. Leroux*, 2004 CanLII 7636 (C.S.), aux paras. 4, 6 à 11, 21, 29, 31 à 33, 44, 47 à 49; *Painchaud c. O'Connor*, REJB 1998-06475 (C.S.), aux paras. 1, 3, 6, 24, 27, 29 et 35; *Lefebvre c. Fraichot*, 2006 QCCS 3566 (C.S.), aux paras. 2 à 9, 11 à 14, 29, 33 à 38, 41 à 44, 47, 51, 56 à 59, 65 à 67, 69, 71, 72, 75 à 77, 79 et 80;

¹²⁷ *Mont Tremblant Residence Trust c. Chartier*, 2013 QCCA 199 (C.A.), au para. 12; *Poupart c. Gagné*, 2012 QCCA 374 (C.A.), au para. 3.

¹²⁸ Para. 2, page 23, pièce R-1D, M.A., vol. 1, p. 187.

¹²⁹ Para. 1, page 11, pièce D-2, M.A., vol. 2, p. 328.

de se rendre à, de jouir et d'user du lac et de sa grève jusqu'à la ligne des hautes eaux sans aucun droit de séjour sur l'assiette de la servitude autrement que pour y laisser leurs effets personnels (vêtements, souliers, serviettes, etc.) pendant leur utilisation du lac et de la grève; l'Appelante souligne à ce titre qu'elle n'a jamais prétendu que cette restriction au droit d'usage et de séjour s'appliquait au lac et à la grève du lac appartenant au domaine public jusqu'à la ligne des hautes eaux au contraire de ce que le juge semble indiquer aux paragraphes 150 et 151 du Jugement;

89. En effet, la servitude de passage qui vise le lot 7D-40, n'a pas pour effet d'accorder ou d'écartier les droits dont peuvent jouir les Intimés ou les tiers sur les propriétés du domaine public incluant le lac et sa grève jusqu'à la ligne des hautes eaux, ces droits n'étant pas régis par un contrat, mais par la loi¹³⁰;

90. Ce faisant, l'exercice d'interprétation auquel s'est livré le juge relève davantage de la dénaturation du sens clair de ces actes, et donc de l'intention réelle des parties, ce qui constitue une erreur de droit que cette honorable Cour doit corriger;

91. Subsidiairement, si tant est qu'il y ait ambiguïté en l'espèce, le juge aurait dû, selon les principes établis¹³¹, adopter une interprétation favorisant le fonds servant, et non pas une interprétation large et libérale favorisant les fonds dominants et aboutissant à étendre la nature et la portée des droits conférés par la servitude en question et à reconnaître un droit de séjour sur la totalité d'un lot d'une superficie approximative de 80 000 pieds carrés;

92. À tout événement, le juge a manifestement erré en statuant que l'auteur des Intimés avait toujours eu comme intention d'accorder aux bénéficiaires des lots dont ils revendiquent la propriété une servitude de plage sur le lot 7D-40, alors que la preuve ne supporte aucunement cette conclusion;

93. En effet, la preuve a plutôt révélé que l'intention dudit auteur a toujours été de restreindre la nature de la servitude grevant le lot 7D-40 à un droit de passage à pied, notamment en ce que :

¹³⁰ Art. 919 C.c.Q.

¹³¹ *Girard c. Ménard*, 1995 CanLII 5095 (C.A.), à la p. 5; *Langevin c. Chorlton*, 1998 AZ-99011062 (C.A.), à la p. 4; *Langevin c. Gestion François Cousineau inc.*, 1999 CanLII 13484 (C.A.), aux p. 7 et 8.

- a) L'ensemble des contrats analysés par le juge de première instance réfèrent tous de façon claire, non équivoque et sans aucune ambiguïté à une servitude de passage à pied pour se rendre au Lac Memphrémagog et incidemment à sa grève jusqu'à la ligne des hautes eaux;
- b) L'acte constitutif de la servitude contractuelle de passage, la pièce R-1D, et l'acte d'achat du lot 7D-40 par l'Appelante indiquent que le lot 7D-40 ne doit être utilisé que comme un passage et non pour y séjourner, et ce, par l'utilisation des termes « *passage [...] à travers* »¹³² et « *passage [...] en traversant* »¹³³;
- c) L'auteur des Intimés a déposé une demande auprès des autorités municipales afin d'obtenir la modification de la réglementation dans l'optique de pouvoir lotir le lot 7D-40 en plusieurs parcelles de terrains qui seraient alors mises en vente aux fins de constructions résidentielles¹³⁴; or, si une servitude de plage avait effectivement grevé le lot 7D-40, l'auteur des Intimés n'aurait jamais entrepris ces démarches puisque, notaire de profession, il ne pouvait ignorer que dans ces circonstances, le lot ne pourrait jamais faire l'objet de constructions résidentielles;
- d) Le 7 septembre 1949, Gérard Southière a vendu à Adhémar Henri Southière un tiers indivis du lot 7D-40¹³⁵; or, il est difficile de concevoir les raisons qui pourraient expliquer la vente d'une portion d'un lot qui serait grevé intégralement d'un droit de plage et l'intérêt que pourrait avoir un tiers à s'en porter acquéreur autrement que dans une optique de profit éventuel nécessitant subdivision et revente en parcelles;
- e) Aucune preuve n'a été administrée quant à l'utilisation du lot 7D-40 antérieurement à 1980 ne permettant pas ainsi d'inférence de quelque nature;
- f) Aucune preuve n'a été administrée à l'effet qu'il ait pu exister une plage sur le lot 7D-40 (qui ne doit pas être confondue avec la grève du lac qui appartient au

¹³² Para. 2, page 23, pièce R-1D, M.A., **vol. 1, p. 187.**

¹³³ Para. 1, page 11, pièce D-2, M.A., **vol. 2, p. 328.**

¹³⁴ Para. 58 du jugement, M.A., **vol. 1, p. 43** et admission des procureurs des Intimés contenue aux pages 28 à 30, transcriptions audition du 13 septembre 2012, M.A., **vol. 3, p. 997-999.**

¹³⁵ Pièce R-11, M.A., **vol. 2, p. 38-311.**

domaine public jusqu'à la ligne des hautes eaux et sur laquelle aucune des parties n'a fait valoir de représentations en première instance);

94. Ces erreurs sont déterminantes au point d'infirmier le Jugement, puisque les termes clairs et non ambigus des contrats ainsi que la preuve présentée auraient dû amener le juge à conclure à l'absence d'une servitude de plage de nature contractuelle;

C. Il n'y a pas d'admission de la part de l'Appelante quant à l'existence d'une servitude « de plage »

95. Le juge a également erré en statuant qu'aux termes des paragraphes 18 à 23 de la défense de l'Appelante, cette dernière avait admis l'existence d'une servitude « de plage »;

96. Il conclut à ce titre que l'achat du lot 7D-40 par l'Appelante, suite aux démarches de l'auteur des Intimés auprès des autorités municipales pour être autorisé à lotir le lot 7D-40 en plusieurs parcelles de terrains aux fins de constructions résidentielles, démontrait que l'objectif de l'Appelante était alors de permettre à ses membres de pouvoir continuer de bénéficier d'une servitude de plage et constituait à cet égard, une admission de l'existence d'une telle charge;

97. Or, bien au contraire, si les membres de l'Appelante avaient effectivement bénéficié d'une servitude de plage sur le lot 7D-40, il n'aurait pas été nécessaire de procéder à son acquisition puisqu'ils auraient tout simplement continué de bénéficier de ladite servitude malgré le morcellement du lot et auraient pu, au besoin, recourir à des procédures judiciaires pour exercer leur droit;

98. L'honorable juge de première instance a également erré en statuant au paragraphe 65 du Jugement que l'Appelante avait reconnu l'existence d'une servitude de plage aux bénéficiaires des Intimés lorsque, en 2011, elle a élargi le territoire où doit se situer un immeuble afin de donner à son propriétaire la possibilité de devenir membre de l'Appelante et ainsi de pouvoir bénéficier de ses installations et propriétés;

99. En effet, d'une part, le juge confond alors manifestement les modalités d'accession au statut de membre de l'Appelante (et les droits qui en découlent) avec l'exercice de la servitude contractuelle de passage d'autre part, omet de tenir compte des témoignages de

Gérard Crépeau et Michel Lamontagne démontrant que l'Appelante a toujours respecté l'exercice de la servitude contractuelle de passage sans égard à la localisation des immeubles en bénéficiant¹³⁶;

100. Enfin, le juge a erré en concluant au paragraphe 73 du Jugement que l'Appelante était consciente au moment de l'achat du lot 7D-40, que la valeur de ce lot était affectée par un grand nombre de servitudes de passage, qui selon le dispositif du Jugement incluait un droit de plage, et de fait, admettait et acceptait l'existence d'une telle charge;

101. Or, aucune preuve documentaire ou testimoniale ne corrobore le fait que la valeur du lot 7D-40 ait été affectée par l'existence d'une servitude de passage incluant un droit de plage ni plus que l'Appelante en ait eu connaissance, le cas échéant;

102. Dans ces circonstances, les inférences et conclusions tirées par le juge n'étaient absolument pas fondées et résultent d'une erreur manifeste d'appréciation des éléments de preuve pertinents, laquelle est déterminante au point d'infirmer le Jugement puisque ces inférences et conclusions ont manifestement mené le juge à conclure à l'existence d'une servitude de plage qui n'a jamais été créée;

II. Si tant est qu'une servitude « de plage » ait pu grever le lot 7D-40, le juge a-t-il manifestement erré en faits et en droit en concluant qu'elle n'était pas éteinte par prescription extinctive tout comme le recours visant à la faire reconnaître ?

A. La servitude de plage s'est éteinte par non-usage

103. L'article 1191 paragraphe 4 du *Code civil du Québec* édicte qu'une servitude s'éteint par non-usage pendant dix (10) ans;

104. En l'espèce, la preuve non contestée constituée de l'admission formulée par le procureur des Intimés¹³⁷ et des témoignages de Michel Grandmaison, Jean-François Dupage, Gérard Crépeau et Michel Lamontagne¹³⁸, a permis de démontrer que depuis les

¹³⁶ Pages 124 à 127, 133 à 136 et 159, transcriptions audition du 11 septembre 2012, M.A., vol. 2, p. 675-678, 684-687 et 710.

¹³⁷ Pièce D-19, M.A., vol. 2, p. 455-465.

¹³⁸ Pages 18 à 21, 92 à 94, 123 à 128 et 158 à 160, transcriptions audition du 11 septembre 2012, M.A., vol. 2, p. 569-572, 643-645, 674-679 et 709-711.

années 1980, l'Appelante avait toujours refusé et empêché l'usage et le séjour sur le lot 7D-40 par les Intimés ou leurs auteurs, tant par l'entremise d'un gardien chargé de restreindre l'utilisation du lot à ses seuls membres que par l'affichage de panneaux interdisant l'accès aux non-membres¹³⁹;

105. Quant au seul Intimé ayant témoigné, Michel Grandmaison, la preuve a révélé qu'il avait toujours obtempéré lorsqu'il avait été requis de quitter le lot 7D-40¹⁴⁰;

106. À ce titre, le fait d'user d'une servitude, mais de cesser son exercice suite à des représentations du propriétaire du fonds servant ne constitue pas un usage effectif, interruptif de prescription¹⁴¹;

107. En raison de ce qui précède, il revenait aux Intimés de faire la preuve d'un usage effectif et interruptif de prescription antérieur au 31 décembre 2003, fardeau qu'ils n'ont pas rencontré en l'absence de présentation de toute preuve testimoniale ou documentaire à cet effet;

108. Par ailleurs, si tant est que certains des Intimés aient pu prouver qu'eux-mêmes ou leurs auteurs avaient « utilisé » le lot 7D-40 durant cette période, la preuve a clairement démontré que cela s'était fait soit à titre d'invité d'un membre de l'Appelante ou en empruntant une carte à l'un de ces derniers¹⁴² ou sans jamais séjourner sur le lot 7D-40¹⁴³, exercice qui ne peut en aucun cas constituer l'usage d'une servitude de plage susceptible d'en interrompre la prescription extinctive;

109. En effet, la servitude est un droit réel¹⁴⁴ et conséquemment, son usage, pour produire ces effets reste assujetti aux règles de la possession¹⁴⁵ tout comme le droit d'en faire reconnaître l'existence¹⁴⁶;

¹³⁹ Pièce R-10, M.A., **vol. 1, p. 303-307.**

¹⁴⁰ Page 21, transcriptions audition du 11 septembre 2012, M.A., **vol. 2, p.572.**

¹⁴¹ *Cousineau c. Gervais*, 2006 QCCS 5299 (C.S.), aux paras. 82 et 84.

¹⁴² Pages 18 à 21, transcriptions audition du 11 septembre 2012, M.A., **vol. 2, p. 569-572** et page 24 des transcriptions sténographiques de l'interrogatoire de Leslie Messara, M.A., **vol. 2, p. 471.**

¹⁴³ Page 26 des transcriptions sténographiques de l'interrogatoire de Leslie Messara, M.A., **vol. 2, p. 473.**

¹⁴⁴ Art. 1119 C.c.Q.

110. Les Intimés ou leurs auteurs, qui se prétendent titulaires d'un droit réel, se devaient donc de l'exercer de façon paisible, continue, publique et non équivoque¹⁴⁷, critères qui ne sont pas respectés en l'espèce;

111. Dans tous les cas, même si un tel usage pouvait être interruptif de prescription, il ne pouvait bénéficier qu'à son auteur et non pas à l'ensemble des Intimés comme l'a pourtant conclu erronément le juge;

112. En effet, ce dernier, sur la base du caractère indivisible de la servitude¹⁴⁸, a appliqué les effets interruptifs de prescription¹⁴⁹ en assimilant la servitude à une obligation;

113. Or, la servitude n'est pas une obligation personnelle, mais bien un droit réel¹⁵⁰, et on ne saurait utiliser le principe relatif aux *obligations* solidaires ou indivisibles, comme s'appliquant aux servitudes : la règle de l'article 2900 C.c.Q. -d'ailleurs exceptionnelle- est fondée sur une idée de représentation des codébiteurs d'une seule et même dette, idée qui est totalement absente en matière de servitude établie sur des lots distincts;

114. Il n'y a aucune raison en droit pour que les actes interruptifs du propriétaire du lot A puissent interrompre la prescription en faveur du propriétaire du lot B ou du lot C puisque ces droits réels sont totalement distincts et que le propriétaire du lot A ne représente aucunement les propriétaires des lots B ou C;

115. En matière d'extinction de servitude par prescription extinctive, le principe « *De persona ad personam non fit interruptio civilis* » garde donc sa plénitude, et le juge, en appliquant une règle exceptionnelle relative aux seules obligations personnelles, a violé ce principe fondamental du droit civil;

¹⁴⁵ Art. 921 et s. C.c.Q.

¹⁴⁶ Art. 912 et 2923 C.c.Q.

¹⁴⁷ Art. 922 C.c.Q.

¹⁴⁸ Art. 1187 C.c.Q.

¹⁴⁹ Art. 2900 C.c.Q.

¹⁵⁰ Art. 1119 C.c.Q.

116. Au soutien de sa conclusion, le juge réfère à l'arrêt *Voyet c. Losière*¹⁵¹ et précise à ce titre que « *L'utilisation de la servitude par un des bénéficiaires serait suffisante pour interrompre toute prescription contre les autres bénéficiaires de la servitude* »¹⁵²;

117. Or, cet arrêt ne soutient pas la conclusion du juge, traitant plutôt d'un cas où l'auteur de deux copropriétaires d'un même lot a interrompu la prescription et non de l'effet de l'exercice de la servitude entre des propriétaires de lot distinct bénéficiant d'une servitude issue de la même source;

118. Cette erreur est déterminante au point d'infirmer le Jugement puisque la preuve a manifestement démontré que la servitude était éteinte par non-usage;

B. Prescription extinctive du recours

119. L'action qui vise à faire reconnaître l'existence d'un droit réel immobilier se prescrit par dix (10) ans¹⁵³;

120. C'est ce que recherchaient les Intimés aux termes de leur requête introductive d'instance;

121. En l'espèce, la preuve non contestée constituée de l'admission formulée par le procureur des Intimés¹⁵⁴ et des témoignages de Michel Grandmaison, Jean-François Dupage, Gérard Crépeau et Michel Lamontagne¹⁵⁵ a permis de démontrer que depuis les années 1980, l'Appelante avait toujours publiquement manifesté nier l'existence d'une servitude de droit de plage au bénéfice des Intimés ou de leurs auteurs tant par l'entremise d'un gardien chargé de restreindre l'utilisation du lot à ses seuls membres que par l'affichage de panneaux interdisant l'accès aux non-membres¹⁵⁶;

¹⁵¹ 1989 CanLII 1191 (C.A.).

¹⁵² Para. 97 du Jugement.

¹⁵³ Art 2923 C.c.Q.

¹⁵⁴ Pièce D-19, M.A., vol. 2, p. 455-465.

¹⁵⁵ Pages 18 à 21, 92 à 94, 123 à 128 et 158 à 160, transcriptions audition du 11 septembre 2012, M.A., vol. 2, p. 569-572, 643-645, 674-679 et 709-711.

¹⁵⁶ Pièce R-10, M.A., vol. 1, p. 303-307.

122. Dans ces circonstances, le recours confessoire des Intimés aurait dû être intenté au plus tard le 31 décembre 2003¹⁵⁷;

123. Cette erreur est déterminante au point d'infirmer le Jugement puisque si tant est qu'une servitude de plage ait pu grever le lot 7D-40, le recours visant à en faire reconnaître l'existence était prescrit au moment de l'institution de la présente requête introductive d'instance en 2009;

C. Libération de la servitude par possession décennale

124. L'article 2251 du *Code civil du Bas-Canada* édicte que « *Celui qui acquiert de bonne foi et par titre translatif de propriété, un immeuble corporel, en prescrit la propriété et se libère des servitudes, charges et hypothèques par une possession utile en vertu de ce titre [pendant dix ans] »;*

125. En l'espèce, la preuve a démontré que l'Appelante avait acquis en 1976 de bonne foi et par titre translatif de propriété le lot 7D-40¹⁵⁸ et y avait exercé une possession utile pendant dix ans;

126. Or, le juge a omis de tenir compte des effets d'une telle possession bien que cet élément lui ait été soumis¹⁵⁹;

127. Cette erreur est déterminante au point d'infirmer le Jugement puisque si tant est qu'une servitude de plage ait déjà grevé le lot 7D-40, il en a été libéré par sa possession utile par l'Appelante pendant plus de dix ans;

III. Le juge a-t-il manifestement erré en faits et en droit en rejetant la demande reconventionnelle de l'Appelante ?

A. Installations et équipements

128. Le juge a erré en droit en refusant de déclarer, comme le demandait l'Appelante aux termes de sa demande reconventionnelle, que les Intimés n'ont aucun droit de jouir ou

¹⁵⁷ Art. 912 et 2923 C.c.Q.; Pierre-Claude Lafond, *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Montréal, Thémis, 2007, au para. 2110; *Crawford c. Fitch* [1980] C.A. 583, aux p. 583 à 586; *Gourdeau c. Ashby*, 2008 QCCS 5254, au para. 83; voir également par analogie *Harper c. 9058-3378 Québec inc.*, 2003 CanLII 40761 (C.S.), aux paras. 74 à 79.

¹⁵⁸ Pièce D-2, M.A., vol. 2, p. 318-331.

¹⁵⁹ Pages 159 à 161, transcriptions audition du 12 septembre 2012, M.A., vol. 3, p. 889-891.

d'utiliser les installations de l'Appelante présentes sur le lot 7D-40, au motif que ce fait n'était pas « en litige »¹⁶⁰, et ce, alors que cet élément faisait partie de la contestation liée;

129. Le juge a d'ailleurs lui-même cru opportun de mentionner au paragraphe 135 du Jugement, que les Intimés ne pouvaient utiliser les installations de l'Appelante, mais a refusé de le confirmer dans les conclusions du Jugement rectificatif;

130. Cette erreur est déterminante au point d'infirmer le Jugement rectificatif puisque l'Appelante doit pouvoir disposer de conclusions (et non de simples motifs) si elle veut pouvoir opposer le Jugement aux Intimés puisque seules les conclusions d'un jugement sont opposables et non pas ses motifs;

B. Fixation de l'assiette

131. Finalement, le juge a également erré en droit en ne fixant pas l'assiette de la servitude contractuelle de passage, tel que requis aux termes de la demande reconventionnelle de l'Appelante;

132. En effet, les contrats en l'espèce soit les pièces R-1D¹⁶¹, D-6¹⁶² (R-1B, D-8, D-9), D-7¹⁶³ (R-1G, D-10, D-13 à D-16), D-11¹⁶⁴ (R-1R), D-12¹⁶⁵ (R-1I) et D-17¹⁶⁶ font uniquement référence au fonds servant sans en préciser l'assiette;

133. Or, en l'absence d'une assiette définie aux contrats, l'Appelante était en droit de requérir qu'elle soit fixée en fonction¹⁶⁷ :

- a) de la nature de la servitude, c.-à-d. un droit de passage et non d'utilisation par rapport à la superficie des lieux (400 pieds sur 200 pieds¹⁶⁸) : en somme l'assiette

¹⁶⁰ Para. 3, Jugement rectificatif, M.A., vol. 1, p. 65.

¹⁶¹ M.A., vol. 1, p. 165-188.

¹⁶² M.A., vol. 2, p. 342-402.

¹⁶³ M.A., vol. 2, p. 403-415.

¹⁶⁴ M.A., vol. 2, p. 416-422.

¹⁶⁵ M.A., vol. 2, p. 423-433.

¹⁶⁶ M.A., vol. 2, p. 434-454.

¹⁶⁷ Pierre-Claude Lafond, *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Montréal, Thémis, 2007, au para. 2014; *Langevin c. Chorlton*, 1999 AZ-99011062 (C.A.), aux p. 3 et 4; *Pelletier c. Leroux*, 2004 CanLII 7636 (C.S.), aux paras. 4, 7 à 9, 34, 36 à 38, 50 à 54, 56 et 58;

¹⁶⁸ Pièce R-4, M.A., vol. 1, p. 285-289.

- doit être déterminée en fonction de ce qui est nécessaire pour passer à pied sur le lot 7D-40;
- b) du fait qu'elle ne doit s'exercer que sur une étendue suffisante pour traverser le lot 7D-40 afin de se rendre au lac et à sa grève à partir du chemin public le plus proche;
 - c) du fait que depuis les années 1980, l'Appelante a toujours requis des propriétaires d'immeubles bénéficiant d'une servitude contractuelle de passage qu'ils l'exercent sur l'assiette décrite aux conclusions de sa demande reconventionnelle;
 - d) du fait que selon la preuve¹⁶⁹, l'assiette proposée par l'Appelante aux termes de sa demande reconventionnelle constituait un passage commode et sans obstacle pour passer à pied sur le lot 7D-40 pour se rendre, jouir et user du lac et de la grève appartenant au domaine public jusqu'à la ligne des hautes eaux;

134. Cette erreur de droit est déterminante au point d'infirmier le Jugement rectificatif, puisqu'en l'absence d'une assiette définie et eu égard aux circonstances et à la preuve présentée, le juge aurait dû fixer l'assiette tel que requis par l'Appelante aux termes de sa demande reconventionnelle;

PARTIE IV – LES CONCLUSIONS

135. Pour tous les motifs précédemment exposés, nous soumettons que cet appel est bien fondé et invitons respectueusement cette honorable Cour à :

- A. INFIRMER** le jugement de première instance;
- B. REJETER** la requête introductive d'instance des Intimés;
- C. ACCUEILLIR** la demande reconventionnelle de l'Appelante;

¹⁶⁹ Pages 160 à 168 et 170, transcriptions audition du 11 septembre 2012, M.A., vol. 2, p. 711-719 et 721.

D. DÉCLARER que la servitude de passage dont bénéficient les lots 3 277 118, 3 276 117, 3 275 388, 3 276 744, 3 276 696, 3 276 739, 3 275 493, 3 275 496, 3 275 487, 3 275 498, 3 276 731 de la circonscription foncière de Stanstead, cadastre du Québec sur le lot 7D-40 dans le quinzième rang du canton de Magog-Bolton, cadastre du Canton de Magog doit s'exercer sur l'assiette ci-après décrite :

« Un espace d'une largeur de trois (3) pieds partant de l'extrémité sud de l'avenue Wright (anciennement « des Érables ») se poursuivant sur une longueur d'approximativement vingt (20) pieds en parallèle avec le lac Memphrémagog, obliquant par la suite vers le sud, une fois passé le cabanon se trouvant sur le lot 7D-40 dans le quinzième rang du canton de Magog-Bolton, cadastre du Canton de Magog et ce, selon un angle de quatre-vingt-dix (90) degrés, et se poursuivant alors jusqu'au Lac Memphrémagog »

E. DÉCLARER que la servitude de passage inclut uniquement le droit pour ses usagers de passer à pied sur l'assiette ci-devant décrite aux seules fins de se rendre jusqu'au Lac Memphrémagog sans aucun droit de jouir ou d'utiliser des installations de l'Appelante présentes sur le lot 7D-40 dans le quinzième rang du canton de Magog-Bolton, cadastre du Canton de Magog ou de séjourner sur l'assiette ci-avant décrite autrement que pour y laisser leurs items personnels (vêtements, souliers, serviettes, etc.) pendant leur utilisation du lac, après quoi ils doivent quitter les lieux;

F. CONDAMNER les Intimés aux dépens tant en première instance qu'en appel;

Le tout respectueusement soumis,

Sherbrooke, le 19 juin 2013

Heenan Blaikie sencrl-srl
(M^e Justin Gravel)
Procureur de l'appelante

PARTIE V – LES SOURCES

Jurisprudence

Paragraphes

<i>Mont Tremblant Residence Trust c. Chartier</i> , 2013 QCCA 199 (C.A.)	78,82,86
<i>Plourde c. Plante</i> , EYB 1986-62236 (C.A.)	85
<i>Langevin c. Gestion François Cousineau inc.</i> , 1999 CanLII 13484 (C.A.)	85,91
<i>Tardif c. D. St-Pierre & Associés inc.</i> , 2004 CanLII 13508 (C.S.)	85
<i>Pelletier c. Leroux</i> , 2004 CanLII 7636 (C.S.)	85,133
<i>Painchaud c. O'Connor</i> , REJB 1998-06475 (C.S.)	85
<i>Lefebvre c. Fraichot</i> , 2006 QCCS 3566 (C.S.)	85
<i>Poupart c. Gagné</i> , 2012 QCCA 374 (C.A.)	86
<i>Girard c. Ménard</i> , 1995 CanLII 5095 (C.A.)	91
<i>Langevin c. Chorlton</i> , 1998 AZ-99011062 (C.A.)	91,133
<i>Cousineau c. Gervais</i> , 2006 QCCS 5299 (C.S.)	106
<i>Voyet c. Losière</i> , 1989 CanLII 1191 (C.A.)	116
<i>Crawford c. Fitch</i> , [1980] C.A. 583	122
<i>Gourdeau c. Ashby</i> , 2008 QCCS 5254 (C.S.)	122
<i>Harper c. 9058-3378 Québec inc.</i> , 2003 CanLII 40761 (C.S.)	122

Doctrine

Pierre-Claude Lafond, <i>Précis de droit des biens</i> , 2 ^e éd., Montréal, Thémis, 2007	50,51,58,67,122,133
Denys-Claude Lamontagne, <i>Biens et propriété</i> , 6 ^e éd., Cowansville, Yvon Blais, 2009	50

'ANNEXE I

LEG JUGEMENTG

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS

N° : 450-17-003458-099

DATE : 23 janvier 2013

SOUS LA PRÉSIDENCE DE : L'HONORABLE GAÉTAN DUMAS, J.C.S.

**MICHEL GRANDMAISON
Et DENIS SPICK
Et ROCK LEFEBVRE
Et MARYSE THERRIEN
Et MARIETTE ST-HILAIRE
Et ALAIN GAUTHIER
Et LINE FLAMAND
Et LOUISE ROUSSEAU
Et MARTIN LABERGE
Et ALAIN LORTIE
Et MARTIN BOULANGER
Et MANON POTVIN
Et RENO LONGPRÉ
Et NANCY ROY
Et JOHN CORBIÈRES
Et JOHANNE DUPUIS**

Demandeurs et défendeurs reconventionnels

c.

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DE SOUTHIÈRE SUR LE LAC INC.

Défenderesse et demanderesse reconventionnelle

JUGEMENT

[1] Le tribunal est saisi d'une requête en jugement déclaratoire par laquelle les demandeurs demandent qu'on leur reconnaisse le bénéfice d'une servitude de passage et de plage.

[2] La défenderesse, quant à elle, en demande reconventionnelle, demande au tribunal de fixer l'assiette de la servitude advenant le cas où le tribunal en viendrait à la conclusion que les demandeurs bénéficient d'une servitude de passage.

[3] Le tribunal ne reprendra pas la chaîne de titres de chacun des demandeurs. Qu'il suffise de mentionner que les demandeurs ont prouvé qu'ils détiennent un bon et valable titre qui découle d'un auteur commun, le notaire Gérard Southière. Celui-ci a commencé à acquérir, en 1945, des lots d'une grande superficie bornés par le lac Memphrémagog.

[4] Ce notaire et homme d'affaires que l'on peut qualifier de visionnaire, a acquis, au fil des ans, les propriétés suivantes :

- section I de la plage Wright à Magog de 1945 à 1950;
- section II de la plage Wright à Magog de 1949 à 1954;
- section III de la plage Wright à Magog de 1946 à 1947;
- un secteur de la plage Cristal de 1945 à 1953;
- un secteur de la plage Silver en 1954 dans le comté de Shefford;
- un secteur de la plage Garthby en 1947 dans le comté de Wolfe (près de Disraeli);
- un secteur de la plage Gratten en 1946 situé dans le comté de Montcalm;
- chalet de la plage Cristal, 18 juin 1946.¹

[5] Après la première acquisition par le notaire Southière, le 15 novembre 1945², par laquelle il acquiert une partie des lots qui servira à un développement immobilier, le notaire Southière effectue plusieurs transactions.

[6] Dès le 7 février 1946, le lot 7D-40 est créé.

¹ Voir la pièce R-1 D, page 16.

² Voir pièce R-3 A

[7] Le livre de renvoi signé le 7 février 1946 par Gérard Southière accompagné du plan préparé par l'arpenteur Léon Desrochers est approuvé par la municipalité du canton de Magog et déposé aux archives du ministère des Terres et Forêts le 29 mai 1946³.

[8] Le plan montrant la subdivision est également produit sous la cote R-6 b). On y reconnaît le lot 7D-40 que l'on retrouvera également au plan R-6 daté du 10 mai 1951.

[9] On comprend que dès le départ, le notaire Gérard Southière, entend procéder à un développement immobilier autour du lot 7D-40 que l'on connaît aujourd'hui comme étant la plage Southière, mais qui était connue au départ comme étant la plage Wright.

[10] D'ailleurs, dès le 16 juillet 1946, Gérard Southière vend un immeuble à Marston Adams⁴. Puisque le lot vendu à Adams est situé à l'extrême est du lot 7D-40 et que ce lot a accès au lac, aucune servitude n'est nécessaire à Adams qui acquiert un lot riverain au lac. Par contre, l'acte de vente prévoit comme condition :

« the Purchaser obliges himself by these presents : (...) 30. to comply with the rules "Règlement de construction" mentioned in detail in a separate document annexed to the original of these presents, after having been signed by the parties hereto; »

[11] Il s'agit du règlement de construction de la « plage Wright » dont une copie était annexée au contrat de vente des lots subdivisés.

[12] On comprend que par son règlement de construction, le notaire Southière désirait que le quartier à être développé respecte des normes de construction et d'utilisation élevées pour l'époque⁵.

[13] Entre autres, les constructions devaient être d'au moins 1 000 \$ avec au moins 20 pieds de largeur et 20 pieds de longueur avec une hauteur du corps principal de 15 pieds au-dessus du sol, sans toit plat ni escalier extérieur pour conduire aux étages supérieurs. La façade du terrain ne devait pas être clôturée et toute construction devait être à au moins 8 pieds de la ligne du terrain voisin et à 30 pieds de la rue et de préférence en ligne avec les propriétés voisines. Aucune toilette (cabinet) ne pouvait être construite à l'extérieur de la maison.

³ Voir pièce R-6 C.

⁴ Voir pièce R-5.

⁵ Voir pièce R-5.

[14] De plus, aucun tuyau ni aucun canal d'égout ne devront être dirigés dans le lac et les acquéreurs s'obligeaient à ne rien faire qui soit susceptible de nuire à la plage publique. Ce contrat du 16 juillet 1946 est reçu devant le notaire Étienne Gérin, le même qui avait reçu le contrat d'achat par lequel Broadbent avait vendu à Southière le 15 novembre 1945⁶.

[15] Le 26 juillet 1957, toujours devant le notaire Étienne Gérin, Gérard Southière vend le lot 6A-29 à Ludger Gaudreau⁷.

[16] Le lot 6A-29 est un terrain que l'on pourrait qualifier de situé en troisième rangée par rapport au lac Memphrémagog⁸.

[17] Pour se rendre à ce lot, en partant du lac Memphrémagog, on doit traverser le lot 7D-40 (indiqué comme plage publique au plan R-6) on traversera l'avenue Principale (lot 7D-39) pour emprunter l'avenue de la Plage (lot 6A-27) jusqu'au coin de la rue mentionnée aux plans R-4 et R-6 comme étant le lot 6A-28.

[18] Au contrat R-1 P, Gérard Southière accorde à Ludger Gaudreau un droit de passage sur le lot 7D pour avoir accès à la plage. Il est à noter que dans ce contrat de 1947, le droit de passage est accordé sur le lot 7D en entier et il y est indiqué « pour avoir accès à la plage ».

[19] Une des conditions imposées à l'acheteur est également l'obligation de respecter le règlement de construction qui prévoit qu'on ne peut rien faire qui soit susceptible de nuire à la plage publique.

[20] Le 7 septembre 1949, toujours devant Me Étienne Gérin, Gérard Southière vend à Adhémar Henri Southière un tiers indivis du lot 7D-40⁹. Il est mentionné à l'acte de vente :

« sujet au droit de passage à pied pour atteindre la plage par les parties intéressées. »

[21] On comprend que lorsque Gérard Southière et Adhémar Henri Southière réfèrent au lot 7D-40 dans l'acte de vente R-11, ils réfèrent à la plage publique Wright.

⁶ Voir pièce R-3 A.

⁷ Voir pièce R-1 P.

⁸ Voir plans R-6 B et R-4.

⁹ Pièce R-11.

[22] D'ailleurs, dans une intervention le 22 janvier 1954¹⁰, Adhémar Henri Southière se décrit comme étant propriétaire pour un tiers de la plage publique Wright à Magog (un tiers 7D-40)¹¹.

[23] Le 10 mai 1951 est confectionné le plan R-6 sur lequel il était indiqué que le lot 7D-40 est une « plage publique – public beach ».

[24] Le 22 janvier 1954, cette fois devant Me Louis Lemieux, notaire pratiquant à Granby, Gérard Southière vend à Plages modernes.

[25] Les lots vendus sont décrits de la façon suivante et sont vendus pour les prix suivants¹² :

Lots :

Plage Wright, section I : 4 308,93 \$;
Plage Wright, section II : 10 799,28 \$;
Plage Wright, section III : 4 048,92 \$;
Plage Cristal, section IV : 1 987,74 \$ située à Hatley;
Plage Silver, section V : 921,71 \$ située à Stukely;
Plage Garthby, section VI : 3 252,48 \$ située à Garthby, Beaulac, près de Disraeli;
Plage Gratten, section VII : 8 800 \$ située à Rawdon;
Chalet Cristal IV : 1 666 \$ terrain et bâtisse;

[26] Par ce contrat, Gérard Southière vend à Les Plages modernes ltée les lots, le système d'aqueduc les desservant, une jeep, des équipements ainsi qu'un achalandage évalué à 20 000 \$.

[27] Par cet acte de vente, le vendeur reconnaît avoir reçu comptant de l'acquéreur, 40 400 \$ au moyen de 2 040 actions ordinaires de la compagnie Les Plages modernes ltée d'une valeur nominale de 10 \$ souscrites et payées au nom de Gérard A. Southière et d'un billet promissoire de 20 000 \$.

[28] On verra dans les contrats que Les Plages modernes ltée agissent et sont représentées par son président Me Gérard A. Southière¹³.

[29] Même si le contrat R-11 de 1949 prévoyait que le lot 7D-40 était « sujet au droit de passage à pied pour atteindre la plage par les parties intéressées » une servitude est créée dans l'acte de vente du 22 janvier 1954¹⁴.

¹⁰ Voir pièce R-1 D.

¹¹ Voir pièce R-1 D, page 22.

¹² Voir pièce R-1 D, page 19.

¹³ Voir, entre autres, pièce R-1 G.

¹⁴ Voir pièce R-1 D, page 22.

[30] En effet, même s'il est évident que l'intention était de créer un développement qui peut profiter d'une plage publique, la mention d'un droit de passage à pied pour atteindre la plage par « les parties intéressées » n'était pas suffisante pour en faire une servitude conventionnelle, puisque seul le lot servant était décrit et qu'aucun lot dominant ne l'était.

[31] Pour palier à cette lacune, une clause d'intervention et servitude est spécifiquement créée dans l'acte R-1 D¹⁵. Ainsi, il est mentionné (les parties non pertinentes et qui alourdissent le texte ont été omises) :

« Aux présentes, est intervenu M. A. Henri Southière (...), propriétaire pour un tiers de la Plage Publique Wright, à Magog, constituée par les lots (1/3 7D-40-1, 2, 5, 6) ainsi que toute la partie non redivisée du lot originaire numéro (1/3 7D-40) (...), et ce, à la suite de la vente par Gérard A. Southière à A. Henri Southière (...), le 7 septembre 1949 (...). Il est à noter que le présent vendeur Gérard A. Southière est le propriétaire des deux autres tiers indivis de ladite Plage Publique Wright à la suite de ladite vente enregistrée(...).

A) Lequel intervenant, ayant dûment eu lecture et pris communication de la présente vente, et le présent vendeur ont tous deux reconnu et convenu que tous lesdits lots antérieurement décrits et constituant la Plage Publique Wright, à Magog Que. seront désormais affectés, à compter d'aujourd'hui et à perpétuité, des servitudes réelles et gratuites suivantes en faveur de l'acquéreur ses représentants et ayant-cause, savoir :

1o Le droit pour l'acquéreur (...) d'y maintenir et exploiter le puits artésien actuel et même d'en creuser un second sur ladite Plage Publique Wright, (...).

2o. Le droit de passage à pieds (sic) pour l'acquéreur ses représentants et ayant-cause à travers les terrains de ladite Plage Publique Wright pour se rendre de l'Avenue Principale au Lac, ladite servitude ne s'appliquant cependant qu'en faveur des lots décrits dans les deux sections I et II ci-dessus de la Plage Wright.

B) (...)

(Une autre servitude est accordée pour les mêmes lots dominants mais sur une autre plage qui ne fait pas partie du débat.)

C) Le présent acquéreur accorde présentement en faveur des lots décrits aux sept paragraphes de la Plage Cristal, section IV, la servitude gratuite réelle et perpétuelle à compter d'aujourd'hui, le droit de passage à pieds (sic), pour se rendre de l'Avenue de la Plage (...) au Lac en passant à travers les cinquante pieds sud de cette partie non subdivisée du lot numéro trois A dans le treizième rang du canton de Magog (...). »

¹⁵ Voir pièce R-1 D, page 22.

[32] Cette dernière servitude accordée pour la plage Cristal a donné lieu à un jugement rendu par notre collègue François Tôth le 8 juin 2009.

[33] En effet, bien que les parties soient totalement différentes, elles ont comme auteur en titre Gérard Southière et le même problème d'application de la servitude a donné lieu à un autre jugement.

[34] Bien entendu, le jugement rendu par notre collègue François Tôth n'a pas force de chose jugée puisque le débat n'est pas entre les mêmes parties. De plus, l'objet du débat peut-être différent.

[35] Il est tout de même intéressant de noter les motifs et la conclusion retenue par le juge Tôth¹⁶. Ainsi, il mentionne :

« [7] Le 22 janvier 1954, M. Gérard Southière vend à la compagnie « Les plages modernes ltée » plusieurs terrains désignés à l'acte de vente⁴ comme étant des « plages ». Plusieurs des terrains vendus font partie de « la plage Cristal⁵ ». Un autre terrain vendu est le « chalet plage Cristal IV » situé sur la rive du lac Lovering⁶.

[8] Dans cet acte, l'acquéreur constitue en faveur des lots de la plage Cristal une « servitude du père de famille⁷ » (ci-après la « servitude 58 207 »)¹⁷ grevant le terrain du chalet plage Cristal IV selon les termes suivants :

Intervention et servitudes

C) Le présent acquéreur accorde présentement en faveur des lots décrits aux sept paragraphes de la Plage Cristal, section IV, la servitude gratuite réelle et perpétuelle à compter d'aujourd'hui, de droit de passage à pieds, pour se rendre de l'Avenue de la Plage (Lot 3A-42 XIII Rang du canton de Magog, Hatley), au Lac en passant à travers les cinquante pieds sud de cette partie non subdivisée du lot numéro trois A dans le treizième rang du canton de Magog, autrefois Hatley, étant la continuation vers l'ouest de ladite Avenue de la Plage;

[nos soulignés]

(...)

[10] L'intérêt de l'acquéreur d'établir cette servitude est évident : il établit en faveur des lots de deuxième rangée un accès au lac sur le seul terrain riverain qu'il acquiert. Tous les lots ont le même droit de passage et aucune omission n'est à craindre dans les actes de vente ultérieurs.

¹⁶ Arseneau c. Tremblay, 2009 QCCS 4866.

¹⁷ Le numéro 58 207 réfère au numéro d'enregistrement le 4 février 1954. Il s'agit donc du contrat R-1 D.

(...)

III. DISCUSSION

[37] Comme les actes P-3 et P-4, qui créent ou éteignent des droits, sont intervenus en 1954, il faut référer au Code civil du Bas-Canada pour déterminer la portée et l'étendue des droits et des obligations des parties, de même que les effets du contrat¹⁷.

A. Les défendeurs jouissent-ils d'une servitude de droit de passage sur la propriété de la demanderesse?

1. La servitude 58 207 (acte P-3)

[38] Tous les éléments d'une servitude réelle appelée à l'époque « par destination du père de famille » sont présents. Il y a un fonds dominant et un fonds servant. La servitude est établie par écrit. La nature, l'étendue et la situation de la servitude sont spécifiées (art. 551 C.c.B-C.). Cette servitude grève le fonds de la demanderesse à perpétuité. L'acte P-3 ne souffre aucune ambiguïté.

[39] La doctrine reconnaît la nécessité d'un arrangement matériel comme condition de la servitude.

[40] L'auteur Denys-Claude Lamontagne¹⁸ explique :

[600] Arrangement matériel. - L'arrangement matériel constitue la destination (au sens de l'ancienne catégorie des immeubles par destination) du propriétaire, en quelque sorte écrite sur les murs. Selon un arrêt récent de la Cour d'appel [*G.M. Développement Inc. c. Société en commandite Ste-Hélène*, [2003] R.J.Q. 2525, J.E. 2003-1803 (C.A.), REJB 2003-47478. Voir aussi *Soltron Realty Inc. c. Syndicat de la copropriété des cours Mont-Royal (Tour nord)*, [2004] R.D.I. 525, J.E. 2004-1179 (C.A.)], cette condition ne peut être tenue pour essentielle, car ne figurant pas dans la loi. Le tribunal reconnaît toutefois sa pertinence, spécialement lorsque l'écrit décrivant la servitude est ambigu.

À notre avis, cette décision appelle des réserves. Il est vrai que, dans certaines situations (servitude de non-construction, de non-concurrence, etc.), l'arrangement matériel n'est aucunement indispensable, pas plus qu'en matière de servitudes conventionnelles. Par contre, *dans la plupart des cas* (servitude de passage, de vue, de puisage, etc.), la servitude - conventionnelle ou par destination - doit nécessairement reposer sur un *arrangement existant ou projeté*. Autrement, comment pourrait-on circonscrire les actes d'usage que le propriétaire du fonds servant devra subir (art. 1177 C.c.Q.) ou préciser l'étendue et la situation de la servitude (art. 1183 C.c.Q.) ?

Bref, et en tout respect, nous estimons qu'il y aurait lieu de nuancer la règle proposée par la Cour d'appel : l'arrangement matériel (antérieur ou postérieur) est généralement essentiel en matière de servitude par destination (et de servitude tout court), quitte à être simplement utile à l'occasion, et plus rarement non pertinent.

L'arrangement consistera en une construction, un ouvrage ou une plantation (vouée au renouvellement), utiles et permanents, faits dans un but non strictement personnel par un propriétaire unique à qui la loi prête fictivement l'intention d'établir une servitude. Si l'arrangement a été fait par un cohéritier indivis, l'effet du partage pourra anéantir le droit réel établi; l'aliénation par tous les cohéritiers en faveur d'un tiers équivaudra toutefois à ratification de l'arrangement. Ce dernier exclut aussi les travaux exécutés par un locataire ou un usufruitier, sauf ratification par le propriétaire. En toutes hypothèses, l'arrangement (existant ou projeté) doit être constaté dans un écrit.

[Notes omises]

[41] Il existait un tel arrangement en janvier 1954 quand la servitude 58 207 a été créée par le propriétaire unique. Il s'agissait d'un droit de passage à pied pour se rendre de l'Avenue de la Plage au lac en passant à travers les 50 pieds sud du lot 3A-67. Ce droit de passage a été établi de manière permanente¹⁹.

2. L'acte P-4 du 14 juillet 1954

[42] La question est de savoir si l'acte P-4 a éteint la servitude 58 207 créée six mois plus tôt pour la remplacer par une servitude personnelle qui établit une charge sur le bien d'une personne (le fonds servant) en faveur d'une autre personne pour une période limitée. Il n'y a, en effet, aucun fonds dominant mentionné dans l'acte P-4. C'est la prétention de la demanderesse que c'est le cas.

[43] La réponse à cette question est importante puisque la compagnie « Les plages modernes ltée » a été liquidée et dissoute le 5 novembre 1997. Les défendeurs n'auraient donc aucun droit à faire valoir contre la demanderesse.

[44] La servitude 58 207 a été publiée et grève le fonds servant. Il n'était pas nécessaire de la mentionner à nouveau dans l'acte P-4 de juillet 1954. Elle n'a pas non plus été radiée.

[45] La Cour d'appel a décidé :

Premièrement, la servitude ayant été publiée au registre foncier, elle était connue de tous les acquéreurs subséquents de l'immeuble, par rétrocession ou autrement, sans qu'il soit nécessaire d'en faire mention dans les actes. Le fait de ne pas mentionner une servitude déjà publiée

n'emporte, à mon avis, aucune signification juridique et ne permet pas de conclure qu'elle a été l'objet d'une renonciation. Au contraire, la renonciation à un droit déjà publié doit être expressément stipulée. La survie de la servitude ne dépend pas du fait qu'elle soit mentionnée dans les actes de vente concernant les immeubles constituant le fonds dominant et le fonds servant mais plutôt de sa publication antérieure au registre foncier (articles 2116a, 2116b et 2158 C.c.B.-C.; articles 1182, 2938 et 2941 C.c.Q.; *Papadopoulos c. L'Association des copropriétaires du Sieur Lafontaine*, [1994] R.D.I. 96 (C.S.)).²⁰

[nos soulignés]

[46] Les seuls témoins entendus ont été l'époux de la demanderesse et le défendeur Verhas qui n'ont pu témoigner de l'usage des lieux avant leur acte respectif (2004 et 2007). On ne connaît rien d'autre de l'usage des lieux depuis 1954.

(...)

[54] La servitude 58 207 donne accès au lac et constitue une considération importante pour tout acquéreur d'un terrain de deuxième rangée²³. Il est difficile d'imaginer que la compagnie Les plages modernes ltée aurait transformé un droit perpétuel en un droit temporaire qui n'aurait pas été cessible avec le terrain, ce qui aurait diminué substantiellement la valeur de son investissement. Cela est contraire à la situation des lieux et à l'acte d'acquisition de janvier 1954 par lequel la compagnie acquiert plusieurs « plages » à des fins d'investissement et de développement de villégiature. Il faut plutôt conclure que les parties ont voulu que l'assiette de la servitude de droit de passage soit réduite à 20 pieds pour tous les fonds dominants.

⁴ P-3.

⁵ Acte P-3, Plage Cristal, section IV. Les lots des défendeurs en font partie.

⁶ C'est le lot 3A-60 indiqué en jaune sur le plan P-17. Il s'agit maintenant de la propriété de la demanderesse.

⁷ Art. 551 C.c.B.-C.

¹⁷ Art. 2, 4 *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, 1992 L.Q. c. 57. (LARCC).

¹⁸ *Biens et propriété*, 6^e édition, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2009.

¹⁹ *G.M. Développement Inc. c. Société en commandite Ste-Hélène*, [2003] R.J.Q. 2525, (C.A.), paragr. 42, 53-55.

²⁰ Id. paragr. 84.

²³ *Girard c. Ménard*, REJB 1995-28755 (C.A.) paragr. 28. »

[36] Au moment de la signature de l'acte de vente R-1 D, le 22 janvier 1954, il y a déjà 718 lots de subdivisés selon le calcul des procureurs des demandeurs¹⁸.

[37] Le 29 août 1961¹⁹, Adhémar Henri Southière²⁰ échange à Gérard Southière le tiers indivis du lot 7D-40.

[38] Gérard Southière devient donc propriétaire du lot servant. Le lot que les parties ont décrit comme étant la plage publique Wright²¹.

[39] Le 25 mai 1962²², Gérard Southière vend à Les Plages modernes Itée plusieurs lots dont le lot servant 7D-40²³. Il est à noter que la majorité des terrains vendus dans le contrat R-2 A du 25 mai 1962, sont des terrains situés dans la ville de Granby. Ceux situés dans le canton de Magog sont les lots 7D-40-3, -4, -7, -8, -9, -10, et -11.

[40] Il vend également les lots 7D-40-1, -2, -5, -6 ainsi que les lots 7D-58 et 108.

[41] Le lot 7D-58 et les lots 7D-40-9 et 7D-40-10 sont riverains au lac et n'ont donc pas besoin d'une servitude de passage sur la plage publique.

[42] D'autre part, en vertu de l'article 1191 C.c.Q., la servitude s'éteint par la réunion dans une même personne de la qualité de propriétaire des fonds servant et dominant. Ainsi, lorsque Gérard Southière vend à Les Plages modernes le fonds servant (le lot 7D-40), il y a donc, en principe, extinction de la servitude. Ce que devait évidemment savoir Gérard Southière qui était notaire et principal actionnaire et dirigeant de « Les Plages modernes Itée ».

[43] Malgré la confusion de titres, il est tout de même prévu au contrat de vente R-2 A que :

« Ainsi que le tout se trouve actuellement, sans exception ni réserve, avec les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, attachées audit immeuble et dont l'acquéreur se déclare satisfait pour l'avoir visité et le bien connaître. »

[44] Le 4 mai 1965, Les Plages modernes vendent à Jean-Marc Southière deux séries de lots²⁴. Ce contrat est également reçu devant Me Louis Lemieux qui connaît bien la situation des lieux puisqu'il a reçu plusieurs actes de vente du développement.

¹⁸ Si l'on se fie au plan R-6, on peut compter 852 lots.

¹⁹ Voir pièce R-3 D.

²⁰ Toujours devant Me Louis Lemieux.

²¹ Voir pièce R-1 D.

²² Toujours devant Me Louis Lemieux.

²³ Voir page 5 du contrat R-2 A, devant Me Louis Lemieux.

²⁴ Voir pièce R-1 I.

[45] Par cet acte de vente, Les Plages modernes accordent une servitude de passage rédigée dans les termes suivants :

« Ainsi que le tout se trouve actuellement, sans exception ni réserve, avec les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes attachées auxdits immeubles, l'acquéreur déclarant avoir visité ce que par les présentes vendu et en être satisfait.

Le vendeur accorde présentement à l'acquéreur, ses représentants et ayant-cause, la servitude perpétuelle de droit de passage à pieds (sic) à travers les lots 7D-40 et 7D-127-41 du cadastre du canton de Magog, auparavant Bolton, quinzième rang, pour avoir accès du chemin public au lac Memphrémagog. »

[46] Le 8 septembre 1972, Les Plages modernes ltée, vendent 16 terrains vacants à Yves Viens, cette fois, devant Me Daniel Southière, notaire à Granby²⁵. Il est mentionné à l'acte de vente :

« Il est à noter que cette vente est faite avec une servitude active de droit de passage à pied et à perpétuité en faveur des immeubles présentement vendus, sur le lot numéro QUARANTE et la subdivision officielle du lot originaire numéro (...) (7D-40) et (...) (7D-127-41) (...) pour avoir accès du chemin public jusqu'au lac. »

[47] Dans l'acte de vente, du 8 septembre 1972, Les Plages modernes ltée sont représentées par son président, Me Gérard Southière.

[48] Il semble donc que l'esprit qui animait Gérard Southière en 1946 reste toujours le même, à savoir, procéder à un développement immobilier dont un des attraits principaux est un accès au lac Memphrémagog. D'ailleurs, dans les conditions de vente, on retrouve plusieurs clauses qui sont une reprise du règlement de construction de la plage Wright rédigé en 1946. Ainsi, il y a obligation de construire une bâtisse, cette fois-ci d'un coût de 6 000 \$ ayant au moins 24 pieds par 28 pieds. L'obligation de construire à pas moins de 8 pieds de la ligne du terrain demeure et la distance de la rue doit être d'au moins 25 pieds. Il y a toujours obligation de ne pas construire de toilette (cabinet) à l'extérieur de la maison. On indique également qu'il était interdit de diriger ou laisser se diriger un tuyau d'eau ou un canal d'égout dans le lac et ne rien faire qui soit susceptible de nuire aux endroits, terrains ou plages destinés pour le public. Les autres conditions de construction sont semblables au règlement de construction de 1946.

[49] Le 13 janvier 1973, Les Plages modernes vendent à Les Entreprises Stemavy inc. plusieurs lots avec la même clause de servitude de droit de passage sur le lot 7D-40 pour avoir accès du chemin public jusqu'au lac.

²⁵ Voir pièce R-1 R et pièce D-11.

[50] Le 23 janvier 1973, Les Plages modernes vendent à Marcel Hauben²⁶ une grande quantité de terrains.

[51] On y retrouve la même servitude que l'on retrouvait dans l'acte R-1 R par laquelle Les Plages modernes Ltée ont vendu à Yves Viens. Encore une fois, la servitude affecte le lot 7D-40 pour avoir accès du chemin public jusqu'au lac Memphrémagog.

[52] Le 23 juin 1973, Les Plages modernes Ltée vendent à Yves Viens²⁷ une série de terrains avec la même clause qui accorde un droit de passage sur le lot 7D-40 pour avoir accès du chemin public jusqu'au lac Memphrémagog.

[53] Il est à remarquer que des clauses et conditions semblables au règlement de construction de plage Wright se retrouvent à tous les contrats de vente des terrains appartenant aux Plages modernes Ltée.

[54] Le 28 mai 1975, Les Plages modernes Ltée vendent à La Bourgade Développement Ltée, une série de lots pour lesquels on retrouve encore la servitude active de droit de passage à pied et à perpétuité pour avoir accès du chemin public jusqu'au lac Memphrémagog²⁸.

[55] Bref, les pièces D-6 à D-18 démontrent que les auteurs en titre des demandeurs se sont tous fait accorder par Les Plages modernes Ltée une servitude de passage à pied et à perpétuité pour avoir accès du chemin public jusqu'au lac Memphrémagog.

[56] Le 31 janvier 1976, Les Plages modernes Ltée vendent à la défenderesse, l'Association des propriétaires de Southière-sur-le-lac inc. alors appelée : « Association des propriétaires de la plage Southière inc. » la grande plage et la petite plage qui étaient décrites aux actes D-6 à D-18 comme étant les lots 7D-40 et 7D-127-41²⁹.

[57] L'admission contenue aux paragraphes 18 à 23 de la défense indique la raison pour laquelle la défenderesse a acquis les grande et petite plages.

[58] Bien qu'aucune preuve n'a été faite lors de l'audition, cela n'était pas nécessaire puisque l'aveu contenu aux paragraphes 18 à 23 de la défense fait preuve contre la défenderesse³⁰ :

« 18. En octobre 1975, PLAGES MODERNES LTÉE, alors propriétaire des lots 7D40, 7D-40-1 à 7D-40-11 (ci-après désignés « La grande plage ») et 7D127-41 (ci-après désigné « La petite plage ») décidait de déposer une demande auprès

²⁶ Voir pièce R-1 B et pièce D-6.

²⁷ Voir pièce R-1 G et pièce D-7.

²⁸ Voir pièce D-6 (2).

²⁹ Voir pièce R-2 B.

³⁰ Adricon Ltée c. East Angus (Ville d'), [1978] 1 R.C.S. 1107 et article 2852 C.c.Q.

des autorités municipales afin d'obtenir la modification de la réglementation municipale, dans l'optique de pouvoir lotir La grande plage et La petite plage en plusieurs parcelles de terrains qui seraient alors mises en vente pour fins de constructions résidentielles, tel qu'il sera démontré lors de l'enquête et audition ;

19. Informés des intentions de PLAGES MODERNES LTÉE, une trentaine de résidents du secteur se réunissaient alors afin de s'opposer au projet de lotissement du promoteur ;

20. Suite à des rencontres et négociations avec les représentants de PLAGES MODERNES LTÉE, il fut alors décidé que les résidents désireux d'empêcher la réalisation du projet de lotissement de PLAGES MODERNES LTÉE procèdent à l'acquisition de La grande plage et de La petite plage ainsi que deux parcs boisés et d'un stationnement appartenant également à PLAGES MODERNES LTÉE

21. À cette fin, fut alors constituée L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DE LA PLAGE SOUTHIÈRE qui deviendra postérieurement L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DE SOUTHIÈRE-SUR-LE-LAC, tel qu'il appert des deux relevés informatisés du Registraire des entreprises du Québec;

22. La Défenderesse demeure un organisme à but non lucratif dont le mandat consiste à gérer le partage, entre les membres, de la possession et l'usage des parcs, plages et installations communes consacrés à des fins sociales, culturelles, communautaires, sportives et récréatives, suivant les lettres patentes accordées le 10 octobre 1975 sous la troisième partie de la Loi des compagnies du Québec;

23. Le 31 janvier 1976, la Défenderesse procédait à l'acquisition des immobilisations susmentionnées pour la somme de 60 000,00\$, tel- qu'il appert de l'acte de vente intervenu le 31 janvier 1976 devant Me Jean Sylvestre, notaire, sous le numéro 8 262 de ses minutes, publié au registre foncier le 9 février sous le numéro 107 334 et de l'index des immeubles, pièce D-2; »

[59] Ainsi donc, malgré le développement effectué par Gérard Southière et la compagnie Plages modernes ltée dont il était actionnaire, et le développement basé sur l'utilisation de la plage par ceux qui acquéraient des terrains dans le développement de la plage Southière, celui-ci dépose une demande pour maintenant morceler les grande et petite plages.

[60] Des propriétaires décident donc de se réunir pour former une association et continuer à bénéficier de la plage qui leur était accessible jusque-là.

[61] Les règlements généraux de l'Association³¹ confirment que l'Association des propriétaires de Southière-sur-le-lac est un regroupement de propriétaires de terrains, chalets ou résidences situés dans la ville de Magog, qui partagent entre eux la

³¹ Pièce D-21.

possession et l'usage de parcs, de plages et d'installations communes consacrés à des fins sociales, culturelles, communautaires, sportives et récréatives ou autres.

[62] Pour devenir membre de l'Association, une personne physique doit être propriétaire ou copropriétaire d'un immeuble situé dans le territoire géographique délimité à l'article 2.2 des règlements généraux.

[63] L'article 2.2 prévoit :

« Le territoire géographique mentionné à l'article précédent est constitué des lots qui étaient en date du 31 janvier 1976 les lots 5J, 6A, 7D, et 8A du rang XV et 4B, 5A, 5B, 5C, 6A et 6B du rang XVI du Canton de Magog-Bolton et qui ont appartenu originairement soit à Gérard A. Southière ou Plages Modernes ltée ou qui lui appartiennent encore. »

[64] L'admission écrite suivante a été produite le 11 septembre 2012 :

« A) De 1976 à 1985, le territoire donnant ouverture à la possibilité d'acquérir une part sociale de la défenderesse était composé des lots 5J, 6A, 7D et 8A du rang XV et 4B, 5A, 5B, 5C, 6A et 6B du rang XVI du canton de Magog-Bolton qui ont appartenu originairement soit à Gérard A. Southière ou Plages modernes ltée;

B) De 1985 à 2011, le territoire a été restreint à un périmètre délimité par la place Lestage, le chemin Southière et le ruisseau Castle;

C) Depuis 2011, le territoire est de nouveau le même que décrit au sous-paragraphe A; »

[65] Il semble que la défenderesse a compris en 2011, soit après que la présente action ait été intentée, qu'elle ne pouvait restreindre le nombre de personnes pouvant bénéficier de la servitude de passage sur le lot 70D-40.

[66] En effet, la défenderesse semble avoir fait de 1985 à 2011 ce qu'elle a tenté d'empêcher Gérard Southière de faire en 1976.

[67] Gérard Southière et les Plages modernes ne pouvaient certainement pas après avoir accordé un droit de passage et de plage à d'innombrables terrains dans le quartier de la ville de Magog, que l'on nomme aujourd'hui le secteur de la plage Southière, vendre les lots servants et ainsi faire fi des obligations contractées.

[68] La défenderesse, en acquérant les lots servants en 1976, ne pouvait décider unilatéralement de restreindre l'utilisation des lots à ceux qui acceptaient de devenir membres de l'Association.

[69] Lorsque la défenderesse a acquis le lot 70D-40, elle savait que ce lot était affecté d'une servitude en faveur d'un grand nombre de terrains.

[70] Tous les terrains vendus par Gérard Southière avant le 5 mai 1962³² bénéficiaient déjà d'une servitude. Ceux vendus par la suite par les Plages modernes ont également été vendus avec une servitude de passage.

[71] Si on acceptait la façon de faire de la défenderesse, cela voudrait dire qu'une vingtaine de propriétaires bénéficiant d'une servitude de passage pourraient acquérir le lot servant et empêcher les 700 autres propriétaires de continuer de jouir de la servitude de passage dont ils sont bénéficiaires.

[72] Le propriétaire d'un lot dominant peut toujours décider d'acheter le lot servant pour être propriétaire de l'immeuble plutôt que bénéficiant d'un démembrement de droit de propriété. Par contre, lorsqu'il agit de la sorte, l'acheteur doit être conscient qu'il prend l'immeuble dans l'état où il est.

[73] En effet, lorsque la défenderesse acquiert l'immeuble en 1976, elle est consciente que la valeur de l'immeuble est grandement affectée par le grand nombre de servitudes de passage.

[74] Selon Michel Lamontagne, président du conseil d'administration de la défenderesse depuis 2007, l'Association compte 349 membres. Les parts sociales s'établissent à 20 000 \$ et la cotisation annuelle est de 180 \$.

[75] Le lot 7D-40 est borné par le lac Memphrémagog sur une distance d'environ 580 pieds. Selon le demandeur Michel Grandmaison, il s'agit de la plus belle plage sur le bord du lac Memphrémagog.

[76] Il est normal que la défenderesse veuille contrôler l'accès à la plage. D'ailleurs, l'interrogatoire avant défense de Leslie Messara³³ démontre que des personnes indésirables avaient l'habitude de fréquenter la plage Southière. La défenderesse voulait donc s'assurer que seuls ses membres utilisaient la plage. En conséquence, depuis 1995, la défenderesse refuse l'accès et empêche l'exercice du droit de plage aux non-titulaires de la carte de membre³⁴.

[77] Selon Michel Lamontagne, un surveillant est engagé par la défenderesse pour s'assurer que seuls les membres fréquentent la plage. Pour ceux qui prétendent à un droit de passage, la défenderesse leur recommande d'utiliser un passage à l'est du lot 7D-40. Selon celui-ci, il s'agit d'une recommandation, mais il est conscient que les

³² Pièce P-2 A.

³³ Voir pièce D-19.

³⁴ Voir admission, 11 septembre 2012, 10h45.

bénéficiaires de la servitude peuvent passer ailleurs que dans une assiette restreinte et indiquée par la défenderesse.

[78] D'ailleurs, les titres ne restreignent nullement l'utilisation de la servitude à une certaine assiette. Les bénéficiaires de la servitude peuvent utiliser tout le lot 7D-40 pour se rendre à la plage.

[79] D'ailleurs, lorsque l'auteur en titre des parties a voulu que le droit de passage s'effectue sur une partie seulement d'un terrain, il l'a fait comme le démontre le jugement rendu par notre collègue François Tôth dans Arseneau c. Tremblay³⁵ :

« [8] Dans cet acte, l'acquéreur constitue en faveur des lots de la plage Cristal une « servitude du père de famille⁷ » (ci-après la « servitude 58 207 ») grevant le terrain du chalet plage Cristal IV selon les termes suivants :

Intervention et servitudes

C) Le présent acquéreur accorde présentement en faveur des lots décrits aux sept paragraphes de la Plage Cristal, section IV, la servitude gratuite réelle et perpétuelle à compter d'aujourd'hui, de droit de passage à pieds, pour se rendre de l'Avenue de la Plage (Lot 3A-42 XIII Rang du canton de Magog, Hatley), au Lac en passant à travers les cinquante pieds sud de cette partie non subdivisée du lot numéro trois A dans le treizième rang du canton de Magog, autrefois Hatley, étant la continuation vers l'ouest de ladite Avenue de la Plage; [nos soulignés]

⁸ Pièces P-5, P-6, P-7, P-9, P-10, P-11, P-13. »

[80] Le président du C.A. de la défenderesse, Michel Lamontagne, confirme qu'il y a cinq entrées pour accéder au lot 7D-40. La défenderesse ne sait pas combien de personnes bénéficient de la servitude. Les passages ne sont pas obstrués.

[81] Quant à Gérard Crépeau, celui-ci est membre de la défenderesse depuis 1988. Il a été membre du conseil d'administration à quelques reprises. Il explique que le gardien de la plage a instruction d'expliquer aux gens qui ont un droit de passage ce qu'est le droit de passage et leur indiquer qu'ils doivent se rendre de la rue au lac, mais qu'ils ne peuvent utiliser les installations de la défenderesse. Monsieur Crépeau admet qu'il y a un droit de passage, mais le limite à ceux dont la servitude est indiquée dans leur acte d'achat notarié. Il reconnaît que le demandeur, Michel Grandmaison, a une servitude de passage indiquée à son acte d'achat et que l'Association a toujours reconnu la servitude de passage.

[82] Il témoigne également que le surveillant n'est pas engagé à l'année et qu'il n'y a aucun surveillant lorsqu'il pleut ou que la température n'est pas propice à la baignade.

³⁵ Arseneau c. Tremblay, précité, note 16.

[83] On constate aux photographies R-10 que des bouées ont été fixées pour délimiter un endroit sécuritaire pour la baignade. La défenderesse voudrait que les bénéficiaires de la servitude utilisent la plage à l'extérieur de ces bouées.

[84] Rien dans les titres ne limite l'utilisation de la servitude à un certain endroit.

Discussion et décision

Prescription

[85] La défenderesse plaide que même si les demandeurs bénéficient d'une servitude, celle-ci serait prescrite par non-usage puisque pendant plus de 10 ans avant l'introduction des procédures, la défenderesse leur a refusé en tout temps l'accès et le bénéfice du droit de plage.

[86] Notons tout d'abord que la servitude que nie la défenderesse est une servitude de droit de plage et non celle d'un droit de passage pour aller de la rue au lac. En effet, les représentants de la défenderesse ont, à plusieurs reprises, lors de l'audition, admis que la défenderesse reconnaissait le droit de passage. D'ailleurs, la défense de la défenderesse semble soulever la prescription de la servitude du droit de plage seulement et non pas du droit de passage.

[87] Que la servitude soit établie par destination du propriétaire ou par contrat, elle peut s'éteindre par prescription de la même façon. Il y a donc lieu de disposer de ce moyen en premier.

[88] La défenderesse ne nie pas qu'une servitude de passage affecte le lot 70D-40. Elle plaide plutôt que celle-ci n'a pas été créée par destination du propriétaire et qu'il s'agit d'un droit de passage et non pas d'un droit de plage.

[89] L'article 2803 C.c.Q. prévoit :

« Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée. »

[90] En conséquence, les demandeurs devaient prouver les faits qui soutenaient la création de la servitude. La production des contrats confirme que le lot 70D-40 est affecté d'une servitude de passage. Cela est évident et la défenderesse ne semble plus le contester. De toute façon, il appartenait à la défenderesse de prouver que la servitude était éteinte par non-usage. Si tant est que la défenderesse ait tenté de faire la preuve de l'extinction de la servitude, elle a échoué.

[91] Ce fardeau est d'ailleurs excessivement lourd lorsqu'un lot est affecté de servitudes de passage en faveur de plus de 700 différents lots dominants.

[92] Le bénéficiaire d'une servitude de passage n'a pas à l'utiliser selon une certaine fréquence. Le simple fait de l'utiliser au moins une fois tous les dix ans est suffisant. Le fardeau de la défenderesse était difficilement surmontable.

[93] Une difficulté additionnelle pour la défenderesse tient à l'indivisibilité.

[94] Ainsi, l'article 1520 C.c.Q. prévoit :

« L'obligation qui est indivisible ne se divise ni entre les débiteurs ou les créanciers, ni entre leurs héritiers.

Chacun des débiteurs ou de ses héritiers peut être séparément contraint à l'exécution de l'obligation entière et chacun des créanciers ou de ses héritiers peut, inversement, exiger son exécution intégrale, encore que l'obligation ne soit pas solidaire. »

[95] Et l'article 2900 C.c.Q. prévoit :

« L'interruption à l'égard de l'un des créanciers ou des débiteurs d'une obligation solidaire ou indivisible produit ses effets à l'égard des autres. »

[96] C'est pourquoi Pierre-Claude Lafond³⁶ dans son Précis de droit des biens mentionne :

« 1949 La servitude est due à chaque partie du fonds dominant et elle grève chaque partie du fonds servant.

1950 : Le titulaire conserve son droit à la servitude malgré la division du fonds dominant (ad. 1187 C.c.Q.). L'exercice de la servitude est alors divisé; la servitude, pour sa part, reste indivisible. Les propriétaires des lots provenant de la subdivision du lot original peuvent tous l'exercer. La condition du fonds servant ne doit cependant pas être aggravée par cet exercice conjoint. »

[97] L'utilisation de la servitude par un des bénéficiaires serait suffisante pour interrompre toute prescription contre les autres bénéficiaires de la servitude³⁷.

³⁶ Pierre-Claude LAFOND, *Précis de droit des biens, Les démembrements du droit de propriété*, 2^e éd., Les Éditions Thémis 2007, page 853.

³⁷ Voyer c. Losière, EYB 1989-56161.

[98] D'ailleurs, Nathalie Vézina et Louise Langevin dans *Obligations et contrats*³⁸ mentionnent :

« Les effets secondaires de l'indivisibilité présentent également des points communs avec ceux de la solidarité. Ainsi, en matière de prescription, la loi reconnaît le principe de la représentation mutuelle, puisque l'interruption de la prescription contre l'un des débiteurs vaut contre les autres, et inversement en cas d'interruption par l'un des créanciers (art. 2900 C.c.Q.). Le même principe s'applique au sujet de la suspension de prescription (art. 2909 C.c.Q.). »

Servitude par destination du propriétaire

[99] La défenderesse insiste principalement sur le fait qu'il n'existe aucune servitude par destination du propriétaire.

[100] Selon les demandeurs, cette servitude par destination du propriétaire créerait non seulement un droit de passage de la rue jusqu'au lac, mais également une servitude de plage.

[101] Dans leur requête introductive d'instance, les demandeurs demandent au tribunal de reconnaître la création d'une servitude de plage publique par destination du père de famille et de déclarer que les demandeurs, découlant de leur titre de propriété, ont une servitude de droit de plage sur le lot 7D-40.

[102] La défenderesse plaide qu'il n'y a pas création de servitude de plage publique par destination du propriétaire autrefois appelée par destination du père de famille.

[103] Selon la défenderesse, la qualification dite « publique » de la plage, est antinomique et totalement incompatible avec la prétention des demandeurs de l'existence d'une servitude en leur faveur. En effet, une servitude, par sa nature, doit être nécessairement accordée en faveur d'un ou de plusieurs immeubles identifiés, par opposition au public en général. La défenderesse plaide donc que si la plage était effectivement publique à une certaine époque, cela ne crée aucun droit en faveur des demandeurs.

[104] Il faut donc rechercher dans la preuve si une servitude par destination du propriétaire a effectivement été créée.

³⁸ Nathalie VÉZINA et Louise LANGEVIN, *Obligations et contrats*, Collection de droit 2009-2010, École du Barreau du Québec, vol. 5, 2009, Les modalités de l'obligation, EYB2009CDD132.

[105] La servitude par destination du propriétaire est maintenant régie par l'article 1183 C.c.Q. qui prévoit :

« La servitude par destination du propriétaire est constatée par un écrit du propriétaire du fonds qui, prévoyant le morcellement éventuel de son fonds, établit immédiatement la nature, l'étendue et la situation de la servitude sur une partie du fonds en faveur d'autres parties. »

[106] À l'époque de la création de la servitude, ce sont les articles 545 et 551 *du Code civil du Bas-Canada*, qui régissait la création de la servitude par destination du père de famille. Ainsi, l'article 545 C.c.B.-C. prévoyait :

« Tout propriétaire usant de ses droits et capable de disposer de ses immeubles, peut établir sur ou en faveur de ces immeubles telles servitudes que bon lui semble, pourvu qu'elles n'aient rien de contraire à l'ordre public.

L'usage et l'étendue de ces servitudes se déterminent d'après le titre qui les constitue, ou d'après les règles qui suivent si le titre ne s'en explique pas. »

(nos soulignés)

[107] L'article 551 C.c.B.-C. prévoit :

« En fait de servitude, la destination du père de famille vaut titre, mais seulement lorsqu'elle est par écrit, et que la nature, l'étendue et la situation en sont spécifiés. »

[108] Sur la servitude par destination du père de famille, Mignault³⁹ nous enseigne :

« *Définition et nature de la destination du père de famille.*

On peut définir la destination du père de famille, la disposition et l'arrangement que fait le propriétaire de deux fonds, ou même d'un seul fonds, au moyen de quoi l'un de ces fonds, ou une partie d'un fonds, est destiné au service de l'autre. « Lorsque », dit Pothier, sur l'article 228 de la coutume d'Orléans, « deux héritages appartiennent au même maître, le service que l'un d'eux tire de l'autre, comme lorsqu'une maison a une vue ou un égout sur l'autre, n'est pas servitude, *quia res sua nemini servit*; c'est destination de père de famille. Si, par la suite, ces maisons viennent à appartenir à différents maîtres, soit par l'aliénation que le propriétaire fera de l'une de ces maisons, ou par le partage qui se fera entre ses héritiers, le service que l'une des maisons tire de l'autre, qui était *destination de père de famille*, lorsqu'elles appartenaient à un même maître, devient un droit de

³⁹ Pierre-Basile MIGNAULT, *Le droit civil Canadien*, tome 3, Montréal, Wilson & Lafleur, 1897, pages 151 et 152.

servitude que le propriétaire de cette maison a sur la maison voisine de qui la sienne tire ce service, sans qu'il soit besoin que, par l'aliénation qui a été faite de l'une de ces deux maisons, ou par le partage, cette servitude ait été expressément constituée. »

(...)

Voilà la nature de cette destination de père de famille qui, sous les conditions prescrites par la loi, peut servir de titre à une servitude! Elle suppose deux choses : possession de deux fonds par un propriétaire; arrangement, pendant cette possession et par ce propriétaire, qui constituerait une servitude si les fonds appartenaient à deux maîtres. Il est évident qu'elle peut affecter deux parties du même fonds comme deux fonds distincts; l'essentiel, c'est que l'un de ces fonds ou que l'une des parties d'un fonds soit affecté au service de l'autre. (...)

[109] Mignault discute ensuite d'un débat ayant eu lieu en France sur l'application de la notion de « destination de père de famille ». Certains disaient que la destination de père de famille ne vaut titre que lorsqu'elle est par écrit et qu'elle devait spécialement être déclarée lorsque le propriétaire se départissait de son héritage. Ainsi, il devait spécifier quelle servitude il retenait sur l'héritage et devait nommément et spécialement déclarer les servitudes qui devaient être conservées.

[110] Mignault mentionne que cette interprétation de l'article 216 de la coutume de Paris opérerait le même effet que si l'on avait rayé l'article. Mignault mentionne :

« Et Pothier, comme nous le verrons plus loin, disait que la preuve écrite de la destination pouvait résulter du marché par écrit qui aurait été fait pour la construction, des quittances des ouvriers ou de quelque acte qui contiendrait une description des maisons.

Je crois que nous pouvons regarder cette interprétation plus libérale des articles 215 et 216 de la coutume de Paris comme étant le dernier état de la jurisprudence, et c'est aussi celle qui devrait, à mon avis, régir l'article 551 du code civil. »⁴⁰

[111] Mignault conclut donc :

« Donc, la destination du père de famille est un arrangement qui crée des rapports de service entre deux fonds ou deux parties du même fonds appartenant au même propriétaire. Il faut que cet arrangement ait été fait par le propriétaire de ces deux fonds; »⁴¹

⁴⁰ Id. page 154.

⁴¹ Id. page 155.

[112] Un peu plus loin, Mignault rappelle que l'article 551 exige que cette destination soit constatée par un écrit mais ne doit pas être expressément stipulée. Sinon, il ne s'agirait plus d'une servitude résultant de l'état des lieux ou de la destination du père de famille, mais plutôt d'une servitude créée par la convention expresse des parties. Mignault ajoute que :

« Entendu ainsi, l'article 551 serait un non-sens, car il importerait peu que le propriétaire de deux fonds eût destiné l'un de ces fonds au service de l'autre, du moment qu'il serait nécessaire de stipuler expressément la servitude. »⁴²

[113] Puisque l'article 1183 C.c.Q. édicte que :

« La servitude par destination du propriétaire est constatée par un écrit du propriétaire du fonds qui, prévoyant le morcellement éventuel de son fonds, établit immédiatement la nature, l'étendue et la situation de la servitude sur une partie du fonds en faveur d'autres parties. »

il est évident que bien que les arrangements soient pris immédiatement par le propriétaire, cette servitude sera latente jusqu'à ce que le propriétaire se départisse de son immeuble.

[114] Comme le mentionnait le juge Tôth dans Arseneau c. Tremblay⁴³, discutant du contrat de vente daté du 22 janvier 1954 par Gérard Southière à Les Plages modernes ltée :

« [12] (...) Il s'agit donc du morcellement des fonds servant et dominants. La servitude par destination du père de famille qui était latente jusque-là prend naissance. »

[115] Cette servitude n'a pas à être indiquée à l'acte de vente, mais doit être constatée par un écrit du propriétaire.

[116] La défenderesse plaide principalement qu'il ne peut y avoir de servitude par destination du propriétaire puisqu'il n'existe aucun écrit émanant de Gérald A. Southière ou des Plages modernes antérieur à la vente par ces derniers des fonds dominants et de la grande plage qui constateraient l'existence d'un arrangement sur la grande plage en faveur des fonds appartenant aux demandeurs.

[117] La défenderesse plaide que le plan R-6 n'émane ni de Gérald Southière ni de son mandataire et qu'il ne réfère à aucune servitude pas plus qu'il n'en décrit la nature, l'étendue et la situation.

⁴² Id. page 155 *in fine*.

⁴³ Arseneau c. Tremblay, précité, note 16.

[118] Le tribunal ne peut utiliser le plan R-6 pour déterminer s'il y a servitude par destination du propriétaire. En effet, lors du dépôt du plan R-6, les parties ont convenu que ce plan R-6 ne sera utilisé que comme outil de travail pour faciliter la compréhension des lieux par le juge.

[119] Malgré l'existence d'une preuve circonstancielle très forte que le plan R-6 a été préparé pour Gérard Southière et sur ses instructions, le tribunal ne peut mettre de côté l'entente intervenue entre les parties et doit limiter l'utilisation du plan R-6 à la bonne compréhension des lieux par le tribunal.

[120] D'autre part, la seule différence entre le plan R-6 et les nombreux autres plans déposés est qu'il est indiqué au plan R-6 que le lot 7D-40 est décrit comme une « plage publique - *public beach* ».

[121] Nous l'avons vu, la servitude par destination du propriétaire, autrefois connue comme servitude par destination du père de famille, n'a pas besoin d'un titre pour la constater. Par contre, un écrit est nécessaire pour constater la nature, l'étendue et la situation de la servitude.

[122] Même si l'on reconnaît qu'un plan est suffisant pour constater une servitude, rien n'oblige à la production d'un tel plan. Tout autre écrit est suffisant.

[123] Il s'agira comme dans tout autre procès d'une question d'appréciation de la preuve présentée. La raison pour laquelle un écrit est nécessaire pour constater la nature et l'étendue de la servitude est que la preuve testimoniale n'est pas admissible pour prouver une servitude par destination du propriétaire. De plus, en cas de doute, le tribunal doit trancher en faveur du propriétaire de qui on exige une servitude.

[124] Notre collègue, Pierre Dallaire, dans Daigle-Monti c. Werth⁴⁴ résume bien l'état du droit sur la question. Il mentionne :

« [107] L'auteur Pierre-Claude Lafond souligne que le nouveau Code civil reprend les principes issus du droit antérieur en ce qui concerne la servitude par destination du père de famille, qui est maintenant coiffée « du nom plus contemporain (et moins patriarcal) de servitude par destination du propriétaire ».

[108] Le même auteur ajoute :

«Ainsi, ce type de servitude continue de devoir être constaté par un écrit émanant du propriétaire du fonds servant constatant que les deux fonds ont appartenu dans le passé à un même propriétaire et que ce dernier y a établi un arrangement matériel constituant aujourd'hui la servitude.» (soulignements ajoutés)

⁴⁴ 2010 QCCS 1733.

(...)

[112] À ce sujet, doctrine et jurisprudence enseignent que l'écrit n'est soumis à aucune exigence de forme. L'auteur Lafond écrit :

«La déclaration, dans l'acte de vente, de l'existence d'une servitude antérieure à la division des fonds ou à l'aliénation de l'un d'entre eux, satisfait l'exigence d'un écrit servant à constituer une servitude par destination du propriétaire.» (soulignements ajoutés)

[114] Sur la question de la qualité de l'écrit nécessaire pour qu'une servitude par destination du père de famille puisse exister, il y a lieu d'examiner ce qu'en disent la doctrine et la jurisprudence.

[115] À ce sujet, la doctrine jette un éclairage sur les principes applicables. Ainsi, l'auteur Pierre-Claude Lafond écrit :

«Il peut s'agir de n'importe quel document émanant du propriétaire des deux fonds - ou des deux parties du même fonds - qui démontre clairement que l'arrangement existait lorsque les deux immeubles appartenait à la même personne. Le Code n'exige pas un contrat formel.» (soulignement ajouté)

[116] Il en ressort essentiellement que l'écrit peut être n'importe quel document, en l'absence d'exigence de forme. Il faut simplement qu'il « démontre clairement que l'arrangement existait lorsque les deux immeubles appartenait à la même personne ». »

(notes de bas de page omises)

[125] Un peu plus loin, référant à une décision de notre collègue Pierre Isabelle, il mentionne :

« [119] Dans l'affaire Asselin c. Laramée, mon collègue le juge Pierre Isabelle, procédant à une revue de la jurisprudence en la matière, écrivait ce qui suit :

«La servitude par destination du propriétaire exige l'existence d'un écrit par lequel le propriétaire reconnaît l'existence de cette servitude. Selon la jurisprudence, n'importe quel écrit peut la constater à la condition bien entendu que cet écrit soit reconnu par son auteur. Ainsi, l'acte de vente, le testament ou un plan de subdivision de lot ou de localisation dressés par un arpenteur géomètre, ont été acceptés comme un écrit ou comme des écrits jugés suffisants.» (soulignement ajouté)

(notes de bas de page omises)

[126] Notre collègue Dallaire conclut :

« [129] De ceci, on ne peut faire autrement que conclure que Clovis Marcoux a établi une servitude de passage par destination du père de famille en 1973 en prévoyant dans un écrit (l'acte de vente pièce P-3) un droit de passage vers le lac au bénéfice du terrain qu'il vendait à l'encontre du terrain qu'il conservait et sur lequel ce droit de passage s'est exercé à partir du début des années 1970.

[130] De plus, quand il s'est finalement départi de ce terrain, il a pris la précaution de lier les acquéreurs, et nécessairement leurs successeurs, les Whicker, en dénonçant l'existence de cette servitude de droit de passage et en déclarant que le terrain en question est utilisé comme droit de passage.

(...)

[140] Tout au plus, la jurisprudence nous enseigne que la présence d'un plan de localisation préparé par le propriétaire peut constituer un écrit suffisant pour établir l'existence d'une servitude par destination du père de famille. Nulle part est-il dit qu'à défaut d'un plan de subdivision il ne peut y avoir servitude par destination du père de famille. »

(notes de bas de page omises)

[127] Les documents écrits constatant la servitude par destination du propriétaire sont comme les clauses d'un contrat.

[128] On ne peut prendre chaque document et les scruter à la loupe pour décider que pris isolément chacun des documents n'est pas suffisant pour constater une servitude par destination du propriétaire.

[129] Rappelons que l'article 1183 C.c.Q. prévoit que « la servitude par destination du propriétaire est **constatée par un écrit** » et non pas créée par un écrit.

[130] Comme on ne peut prendre une clause d'un contrat hors contexte et sans le bénéfice des autres clauses d'un contrat, on ne peut prendre les écrits constatant la servitude hors contexte.

[131] Ainsi, pris dans leur ensemble, les innombrables documents démontrant la disposition et l'arrangement fait par le propriétaire ne peuvent mener qu'à une seule conclusion logique, soit celle retenue par notre collègue François Tôth dans Arseneau c. Tremblay⁴⁵ :

« [7] Le 22 janvier 1954, M. Gérard Southière vend à la compagnie « Les plages modernes ltée » plusieurs terrains désignés à l'acte de vente comme étant des « plages ». Plusieurs des terrains vendus font partie de « la plage Cristal ». Un autre terrain vendu est le « chalet plage Cristal IV » situé sur la rive du lac Lovering.

(...)

[54] La servitude 58 207 donne accès au lac et constitue une considération importante pour tout acquéreur d'un terrain de deuxième rangée. Il est difficile d'imaginer que la compagnie Les plages modernes ltée aurait transformé un droit perpétuel en un droit temporaire qui n'aurait pas été cessible avec le terrain, ce qui aurait diminué substantiellement la valeur de son investissement. Cela est contraire à la situation des lieux et à l'acte d'acquisition de janvier 1954 par lequel la compagnie acquiert plusieurs « plages » à des fins d'investissement et de développement de villégiature. »

(notes de bas de page omises)

[132] Dès 1946, Gérard Southière organise les lots dont il a fait l'acquisition près du lac Memphrémagog de façon à pouvoir faire un développement dont un des incitatifs principaux serait la possibilité d'utiliser la plage publique Wright. Il y a donc eu création d'une servitude par destination du propriétaire.

[133] Cette servitude par destination du propriétaire n'a pas à être mentionnée dans l'acte de vente. On ne peut donc pas reprocher à l'auteur en titre des demandeurs de ne pas avoir indiqué le droit de plage lorsqu'il a vendu l'immeuble aux Plages modernes ltée.

[134] Rappelons d'ailleurs que la vente intervenue entre Gérard Southière et Plages modernes ltée était entre personnes liées qui connaissaient déjà très bien la situation des lieux puisque Gérard Southière était l'âme dirigeante des Plages modernes ltée.

[135] Évidemment, cela ne signifie pas que les bénéficiaires de la servitude peuvent utiliser des installations ne leur appartenant pas et pour lesquelles ils n'ont nullement payées. Les demandeurs ont le droit d'utiliser le lot 7D-40 pour se rendre à la plage et utiliser la servitude de plage, mais cela ne signifie pas qu'ils sont propriétaires du

⁴⁵ Arseneau c. Tremblay, précité, note 16.

terrain. S'ils désirent être membres de l'Association défenderesse, ils devront le faire suivant les règlements de celle-ci.

Servitude conventionnelle

[136] La défenderesse plaide que la servitude conventionnelle serait une servitude de passage et non pas une servitude de plage.

[137] Vu la décision rendue concernant la servitude par destination du propriétaire, il ne serait pas nécessaire de décider de la question. Par contre, puisque le tribunal a eu l'opportunité d'entendre toute la preuve, il nous semble préférable de répondre à cette question en litige, ce qui facilitera d'ailleurs l'étude du dossier s'il doit être révisé.

[138] Même si le tribunal en était venu à la conclusion qu'il n'y a pas eu création d'une servitude par destination du propriétaire, le tribunal en serait tout de même venu à la conclusion que la servitude conventionnelle inclut une servitude de plage.

[139] Encore une fois, il s'agit d'une question d'interprétation des contrats et d'appréciation de l'intention des parties.

[140] En règle générale, un droit de passage pour accéder à un lac n'inclut pas un droit de plage. Encore une fois, chaque cas est un cas d'espèce.

[141] Ainsi, notre collègue Clément Trudel dans Painchaud c. O'Connor⁴⁶ décidait qu'une servitude de passage pour se rendre à un lac n'incluait pas le droit de construire un muret et un quai pour y amarrer un bateau et un pédalo et d'utiliser l'emplacement avec des invités pour séjourner de longs moments notamment pour lire, ou se faire bronzer.

[142] Notre collègue Frank G. Barakett dans Pelletier c. Leroux⁴⁷ décide, après avoir analysé la preuve particulière à ce dossier, que l'accès au lac comprend le droit de baignade, mais que ceci n'inclut qu'un droit de plage minimal, soit de laisser souliers et serviettes sur la berge pendant la baignade. Après la baignade, il n'y a pas de droit de séjour pour bain de soleil⁴⁸.

[143] C'est ce que plaide en l'instance la défenderesse.

⁴⁶ REJB 1998-06475.

⁴⁷ [2004] R.D.I. 645.

⁴⁸ Paragraphe 47 de la décision.

[144] Par contre, dans cette décision, notre collègue mentionne que l'interprétation du contrat qui prévoyait une interdiction de stationner impliquait que l'on ne peut laisser sur place ni voiture ni remorque ou embarcation. Dans ce cas, le terrain était principalement utilisé pour que les embarcations soient amenées au lac. La prétention des demandeurs que le terrain pouvait être utilisé comme un parc n'a pas été retenue.

[145] Dans l'arrêt Plourde c. Plante⁴⁹, cité par la défenderesse, la Cour d'appel rejette le recours mais en mentionnant :

« 28 Nulle part ne trouve-t-on dans les titres consentis à l'origine par Beauchesne une clause créant clairement une servitude réelle de baignade ou d'utilisation du lac artificiel et des lieux "dits" publics, que ce soit au chapitre des "Servitudes" ou au chapitre des "Charges et Conditions". Si ces contrats servent à quelque chose, c'est davantage à contredire l'existence d'une servitude réelle qu'à l'établir. »

[146] La Cour d'appel mentionne qu'un droit de passage dans un développement ne signifie pas qu'il y aura un droit de se rendre au lac ou un droit de baignade. Dans le présent dossier, une servitude de passage pour se rendre du chemin public au lac a été accordée à tous les demandeurs.

[147] Dans la décision Lefebvre c. Fraichot⁵⁰ notre collègue Jocelyn Verrier, après avoir décidé que l'acte, tel que rédigé, ne parle pas d'un « droit de plage », comprenant un droit de baignade et de séjour, décide tout de même que les demandeurs peuvent se servir du terrain du défendeur afin de s'y baigner, pratiquer la natation et la navigation. Il mentionne que les détenteurs de servitude peuvent laisser leurs souliers, serviettes et effets sur la rive du lac pendant la baignade, mais qu'ils n'ont pas le droit d'y séjourner ni d'y faire des pique-niques ou de prendre des bains de soleil.

[148] Aussi, la Cour d'appel dans Green c. Biron⁵¹ mentionne que :

« [32] Règle générale, le droit de stationner son véhicule n'est pas inclus dans un droit de passage, le caractère intermittent du second étant contraire au caractère continu du premier.

⁴⁹ EYB 1986-62236.

⁵⁰ 2006 QCCS 3566.

⁵¹ 2007 QCCA 724.

[33] Dans un contexte comme celui en l'espèce, toutefois, le droit de stationner est une extension nécessaire du droit de se rendre en véhicule jusqu'au bord de l'eau. Il faut pouvoir y laisser son véhicule pour effectuer la dernière étape du parcours dans une embarcation. »

(note de bas de page omise)

[149] Il s'agissait en l'occurrence de déterminer si le droit de se rendre au lac avec un véhicule pour emprunter une embarcation et se rendre sur la propriété des appelants située en face de celle des intimées, mais de l'autre côté de la rive, incluait un droit de stationnement. La Cour d'appel mentionnait entre autres :

« [34] J'ajouterai que si une servitude ne peut s'acquérir par prescription, l'assiette de celle-ci et son mode d'exercice peuvent être acquis par prescription, autrefois trentenaire, maintenant décennale. Or, depuis cinquante ans, la servitude de passage a toujours inclus le droit nécessaire de laisser son véhicule derrière pour pouvoir effectuer la dernière phase du trajet par embarcation. »

(note de bas de page omise)

[150] Or, dans le présent cas, à quoi servirait la servitude de passage accordée à plus de 700 immeubles pour se rendre au lac Memphrémagog si ce n'est pour y faire une baignade sur la plage maintenant connue comme étant la plage Southière.

[151] On ne peut certainement pas prétendre que le droit de passage a pour objet de se rendre au lac pour faire une promenade autour du lac. La défenderesse admet que les propriétaires riverains n'ont pas à tolérer que des passants se promènent sur leur terrain le long du lac. D'ailleurs, la défenderesse peut empêcher que des promeneurs passent sur le lot 7D-40 en longeant le lac. Ce lot lui appartient jusqu'au lac.

[152] La servitude par destination du propriétaire incluait un droit de plage et l'intention des parties dans les servitudes conventionnelles était de continuer cette utilisation.

[153] Cette plage est entourée de lots dominants et le droit de passage n'a pas à être limité à une assiette restreinte.

[154] Évidemment, la défenderesse est en droit de s'assurer que ceux qui utilisent la plage sont soit membres de l'Association ou bénéficiaires d'une servitude de passage.

[155] Lors de l'audition, les représentants de la défenderesse ont mentionné qu'ils exigeaient que les bénéficiaires de la servitude se présentent avec leur acte d'achat afin de démontrer qu'ils sont bénéficiaires d'une servitude de passage.

[156] Par sa demande reconventionnelle, la défenderesse demande au tribunal de déclarer que la servitude de passage permet uniquement aux demandeurs de passer à pied sans aucun droit de jouir ou d'user des installations de la défenderesse ou de séjourner sur la grande plage autrement que d'y laisser leurs items personnels (vêtements, souliers, serviettes, etc.) pendant leur utilisation du lac, après quoi, ils doivent quitter les lieux.

[157] Le procureur des demandeurs n'a évidemment pas manqué l'occasion de mentionner qu'il faudrait ajouter dans les items personnels à être laissés avec les souliers, l'acte de vente des bénéficiaires de la servitude si le tribunal retient cette proposition.

[158] Demander aux bénéficiaires d'une servitude de se présenter avec leur acte d'achat pourrait s'apparenter à de l'abus de droit. D'autre part, le tribunal comprend les circonstances dans lesquelles cette demande a été faite. Il y a donc lieu de conjuguer entre le désir justifié de la défenderesse de vouloir s'assurer que seuls les bénéficiaires de la servitude ont accès au lot 7D-40 et le droit pour les bénéficiaires de la servitude d'accéder au lac sans être obligé de transporter leur acte d'achat avec eux.

[159] Le tribunal est également conscient que le présent jugement peut s'appliquer à plusieurs autres personnes qui n'ont pas intenté de recours, mais qui bénéficient tout de même d'une servitude de passage et de plage.

[160] Ainsi, le tribunal croit qu'il serait raisonnable que la défenderesse puisse exiger des bénéficiaires de la servitude de passage qu'ils exhibent une carte qui pourra être émise par la défenderesse sur présentation d'une preuve valable que la personne qui la demande bénéficie d'une servitude.

[161] Cette carte pourrait être semblable à celle émise aux membres de l'Association, mais de façon à ce que les simples bénéficiaires d'une servitude soient distingués des membres de l'Association.

[162] D'autre part, il est de jurisprudence constante que le bénéficiaire d'un droit de passage peut également y amener des invités. La défenderesse devra donc s'assurer qu'un nombre suffisant de cartes d'accès soient émises pour inclure les invités des bénéficiaires de servitude.

[163] Le tribunal ne peut évidemment pas obliger la défenderesse à émettre des cartes pour identifier des bénéficiaires de servitude. Par contre, si elle ne le fait pas, elle n'aura qu'à s'en prendre à elle-même si elle a de la difficulté à contrôler les gens qui utiliseront la plage Southière.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL ;

[164] **ACCUEILLE** la requête introductive d'instance en jugement déclaratoire;

[165] **DÉCLARE** que les demandeurs bénéficient d'une servitude de passage incluant un droit de plage sur le lot 7D-40 dans le quinzième rang (Rg XV) du canton de Magog-Bolton, cadastre du canton de Magog;

[166] **DÉCLARE** qu'aux fins de vérifications, la défenderesse pourra exiger la présentation d'une carte identifiant les bénéficiaires de la servitude et leurs invités afin de s'assurer que le lot est utilisé par les membres de la défenderesse et les bénéficiaires de la servitude de passage et de plage;

[167] **LE TOUT AVEC DÉPENS.**



GAÉTAN DUMAS, J.C.S.

Me Ghislain Richer
Monsieur Jean-Luc Labelle, stagiaire
Procureur des demandeurs

Me Justin Gravel
Heenan Blaikie
Procureurs de la défenderesse

Dates d'audience : 10 au 13 septembre et 30 octobre 2012

Jurisprudence consultée :

Dubois c. Desjardins et al., C.S. district de Hull, no 550-05-009975-007, 550-05-009976-005 et 550-05-009977-003, 25 mars 2003, j. M. Bédard

Ouimet c. Bouchard, 2011 QCCA 1487

Pelletier c. Chi-Bui, EYB 2010-170210

Liu c. Henchey, [2010] R.D.I. 753 (rés.)

Bergeron c. Constructions H. Rodrigue inc., [1996] R.L. 461

Carré c. Landers, [1989] R.D.I. 514

Asselin c. Laramée, J.E. 2001-1209

Entreprises Lavigne et Prévost inc. c. Deguire, B.E. 2003BE-817

Labbé-Gervais c. Bédard, [2008] R.D.I. 514

Poupart c. Gagné, 2012EXP-986

Poupart c. Lepage, 2010 QCCS 274

Audy c. Beauregard, [2000] R.D.I. 672

Voyer c. Losière et al., EYB 1989-56161

Green c. Biron, [2007] R.D.I. 474

Lefebvre c. Fraichot, 2006 QCCS 3566

Tardif c. D. St-Pierre & Associés inc., J.E. 2004-617

Pelletier c. Leroux, [2004] R.D.I. 645

Painchaud c. O'Connor, J.E. 98-894

Aliments Breton (Canada) inc. c. Bal Global Finance Canada Corporation, B.E. 2007BE-729

Honco inc. c. Société canadienne de transfert technologique (SCATT) inc., 2006 QCCS 1624

BMG Canada inc. c. Gestion 3485 St-Laurent inc., B.E. 2006BE-281

Westinghouse Canada inc. c. Arkwright Boston Manufacturers Mutual Insurance Co., [1993] R.J.Q. 2735

Blaikie c. Commission des valeurs mobilières du Québec, [1990] R.D.J. 473

Kirman c. Arcand, J.E. 2002-447

Pelletier c. Couture, [2006] R.D.I. 657

Adricon ltée c. East Angus (Ville d'), [1978] 1 R.C.S. 1107

Gagné c. St-Régis Paper Co. (Canada) Ltd., [1973] R.C.S. 814

R. c. Williams, [1978] 1 R.C.S. 1128

Centre de santé et de services sociaux Pierre-Boucher c. G. (A.), EYB 2009-167257

Langevin c. Chorlton, [1999] R.D.I. 13

Lambert c. Macara, 2004 CanLII 30445 (QC CA)

Barriault c. Carleton - St-Omer (Ville de), J.E. 2008-1064

Filion c. Demers, 2006 QCCQ 828

Pagé c. Breton, B.E. 2007BE-259

Goulet c. Verville, 2003 CanLII 23388 (QC CS)

Cousineau c. Gervais, J.E. 2007-7

Caisse Desjardins des Bois-Francs c. Mayrand, 2012 QCCS 2012

Daigle-Monti c. Werth, 2010 QCCS 1733

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS

N° : 450-17-003458-099

DATE : 31 janvier 2013

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE GAÉTAN DUMAS, J.C.S.

**MICHEL GRANDMAISON
Et DENIS SPICK
Et ROCK LEFEBVRE
Et MARYSE THERRIEN
Et MARIETTE ST-HILAIRE
Et ALAIN GAUTHIER
Et LINE FLAMAND
Et LOUISE ROUSSEAU
Et MARTIN LABERGE
Et ALAIN LORTIE
Et MARTIN BOULANGER
Et MANON POTVIN
Et RENO LONGPRÉ
Et NANCY ROY
Et JOHN CORBIÈRES
Et JOHANNE DUPUIS**

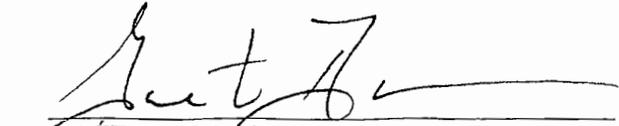
Demandeurs et défendeurs reconventionnels

c.

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DE SOUTHIÈRE SUR LE LAC INC.
Défenderesse et demanderesse reconventionnelle

JUGEMENT RECTIFICATIF

- [1] **ATTENDU** que jugement a été rendu le 23 janvier 2013;
- [2] **ATTENDU** que par inadvertance, le tribunal a omis de statuer sur la demande reconventionnelle dans les conclusions du jugement même si les motifs en disposaient;
- [3] **ATTENDU** qu'il n'est pas nécessaire de déclarer que les demandeurs ne peuvent utiliser les installations de la défenderesse puisque ce fait n'est pas en litige;
- [4] **ATTENDU** que le tribunal n'a pas à spécifier dans les conclusions du jugement ce qu'est un droit de plage puisque les motifs l'expliquent;
- [5] **ATTENDU** que le tribunal en déclarant qu'il y a un droit de plage plutôt qu'un simple droit de passage pour se rendre au lac déclarait par le fait même que les demandeurs n'ont pas à quitter la plage dès qu'ils cessent de se baigner, sinon le droit exercé serait un droit de passage simplement et non un droit de plage;
- [6] **ATTENDU** qu'en principe, le tribunal n'a pas à expliciter ce qui appartient au sens commun;
- [7] **ATTENDU** que par oubli, le tribunal n'a pas rejeté la demande reconventionnelle;
- LE TRIBUNAL RECTIFIE LE JUGEMENT RENDU POUR AJOUTER LA CONCLUSION SUIVANTE :**
- [8] **REJETTE** la demande reconventionnelle;
- [9] **LE TOUT SANS FRAIS.**



GAÉTAN DUMAS, J.C.S.

Me Ghislain Richer
Monsieur Jean-Luc Labelle, stagiaire
Procureur des demandeurs

Me Justin Gravel
Heenan Blaikie
Procureurs de la défenderesse

ANNEXE II a)

LES PROCÉDURES

Inscription en appel, 22 février 2013

C A N A D A

**PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS**

C O U R S U P É R I E U R E
(Chambre civile)

N° : 450-17-003458-099

MICHEL GRANDMAISON, résidant et domicilié au 475, du Vallon à Magog, province de Québec, J1X 0M5, district judiciaire de Saint-François ;

-et-

DENIS SPICK, résidant et domicilié au 664, chemin Viens à Magog, province de Québec, J1X 5W5, district judiciaire de Saint-François ;

-et-

ROCH LEFEBVRE -ET- MARYSE THERRIEN, résidant et domiciliés au 259, de la Bourgade à Magog, province de Québec, J1X 0L6, district judiciaire de Saint-François ;

-et-

MARIETTE SAINT-HILAIRE, résidant et domiciliée au 616, avenue Corriveau à Magog, province de Québec, J1X 5W6, district judiciaire de Saint-François ;

-et-

ALAIN GAUTHIER -ET- LINE FLAMAND, résidant et domiciliés au 672, avenue Stéphane à Magog, province de Québec, J1X 5R9, district judiciaire de Saint-François ;

-et-

LOUISE ROUSSEAU, résidant et domiciliée au 634, avenue Corriveau à Magog, province de Québec, J1X 5W6, district judiciaire de Saint-François ;

-et-

MARTIN LABERGE, résidant et domicilié au 588, avenue Stéphane à Magog, province de Québec, J1X 5R9, district judiciaire de Saint-François ;

-et-

ALAIN LORTIE, résidant et domicilié au 600, avenue Stéphane à Magog, province de Québec, J1X 5R9, district judiciaire de Saint-François ;

-et-

MARTIN BOULANGER -ET- MANON POTVIN, résidant et domiciliés au 580, chemin Viens à Magog, province de Québec, J1X 5R9, district judiciaire de Saint-François ;

-et-

RENO LONGPRE -ET- NANCY ROY, résidant et domiciliés au 608, avenue Stéphane à Magog, province de Québec, J1X 5R9, district judiciaire de Saint-François ;

-et-

JOHN CORBIÈRES -ET- JOHANNE DUPUIS, résidant et domiciliés au 637, avenue Stéphane à Magog, province de Québec, J1X 5R9, district judiciaire de Saint-François ;

INTIMÉS - Demandeurs
Défendeurs reconventionnels

c.

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DE SOUTHIÈRE SUR LE LAC INC., personne morale dûment constituée ayant son siège social au 250, avenue de la Chapelle à Magog, province de Québec, J1X 5V4, district judiciaire de Saint-François ;

APPELANTE - Défenderesse
Demanderesse reconventionnelle

INSCRIPTION EN APPEL
(Art. 495 et 496 C.p.c.)

1. L'appelant inscrit cette cause en appel devant la Cour d'appel siégeant à Montréal;

2. Le jugement de la Cour Supérieure, dont appel est interjeté, a été rendu en date du 23 janvier 2013, par l'Honorable Gaétan Dumas, J.C.S., siégeant dans le district de Saint-François et a fait l'objet d'un jugement rectificatif portant sur son dispositif le 31 janvier 2013 (ci-après « **le Jugement** »), lequel est joint à la présente inscription comme **Annexe 1** ;
3. La requête introductive d'instance des Intimés visait l'obtention d'un jugement déclaratoire à l'effet que le lot 7D-40, jouxtant le lac Memphrémagog et propriété de l'Appelante, serait grevé d'une servitude de plage par destination du propriétaire leur permettant d'utiliser ledit lot comme plage plutôt que de simplement avoir le droit de le traverser pour se rendre au lac ;
4. Lors de l'audition, les Intimés ont également requis que la Cour reconnaisse l'existence d'une servitude contractuelle de passage incluant un droit de plage ;
5. Pour cette raison, l'Appelante a introduit en cours d'audience une demande reconventionnelle visant à fixer l'assiette de la servitude de passage et à obtenir une déclaration à l'effet qu'elle ne comportait aucun droit de plage et que les Intimés, n'étant pas membres de l'Association des Propriétaires de Southière sur le Lac Inc., ne pouvaient utiliser les équipements et installations de celle-ci ;
6. Le Jugement a :
 - a) **ACCUEILLI** avec dépens la requête introductive d'instance en jugement déclaratoire des Intimés ;
 - b) **DÉCLARÉ** que les Intimés bénéficiaient d'une servitude de passage incluant un droit de plage sur le lot 7D-40 dans le quinzième rang (Rg XV) du canton de Magog-Bolton, cadastre du canton de Magog ;
 - c) **DÉCLARÉ** qu'aux fins de vérification, l'Appelante pourra exiger la présentation d'une carte identifiant les bénéficiaires de la servitude et leurs invités afin de s'assurer que le lot ne soit utilisé que par les membres de l'Appelante et les bénéficiaires de la servitude de passage et de plage ;
 - d) **REJETÉ** sans frais la demande reconventionnelle de l'Appelante ;
7. La durée de l'enquête et de l'audition en première instance a été de six (6) jours, soit du 10 au 13 septembre ainsi que les 17 et 30 octobre 2012;
8. Le Jugement doit être réformé par cette honorable Cour pour les motifs énoncés ci-après ;

I Le juge de première instance a manifestement erré en faits et en droit en déclarant que le lot 7D-40 était grevé d'une servitude «de plage» au bénéfice des Intimés.

9. Le juge de première instance a considéré que les conditions requises pour qu'il y ait création d'une servitude «de plage» par destination du père de famille (par destination du propriétaire) étaient rencontrées en l'espèce et que, de toute manière, une servitude conventionnelle au même effet serait en existence ;
10. Tant l'une que l'autre de ces conclusions sont fondées sur des erreurs manifestes de droit et de fait, exposées ci-dessous ;

A) Il n'y a pas de servitude «de plage» par destination du propriétaire

i) *Absence d'écrit au sens de l'art. 551 C.c.B.C.*

11. L'article 551 du *Code civil du Bas-Canada*, applicable au présent litige, édicte qu' « [e]n fait de servitude, la destination du père de famille vaut titre, mais seulement lorsqu'elle est par écrit, et que la nature, l'étendue et la situation en sont spécifiées »;
12. Or, le juge de première instance a manifestement erré en concluant que les documents introduits en preuve constituaient des écrits permettant de conclure à l'existence d'une servitude de plage par destination du propriétaire;
13. En effet, ni l'une ni l'autre des pièces R-5, R-6 B et R-6 C ne peuvent constituer l'écrit mentionné à l'art. 551 C.c.B.C. puisqu'ils ne réfèrent à aucune servitude, pas plus qu'ils n'en décrivent la nature, l'étendue et la situation ni n'identifient de fonds dominants ou servants;
14. Par ailleurs, les autres documents analysés par le juge de première instance soit les pièces R-1 B, R-1 D, R-1 G, R-1 I, R-1 R et D-6 à D-18 constituent tous des contrats qui créent ou constatent simplement l'existence d'une servitude contractuelle de passage à pied sur le lot 7D-40;
15. Ce faisant, ces documents ne peuvent constituer l'écrit permettant de conclure à l'existence d'une servitude de plage par destination du propriétaire puisque, bien au contraire, ils créent ou constatent l'existence d'une servitude contractuelle dont la nature est expressément et clairement restreinte à une servitude de passage à pied ;
16. Or, il eût été totalement incohérent et inutile pour l'auteur des Intimés de créer une telle servitude de passage contractuelle sur le lot 7D-40, s'il

avait déjà créé une servitude «de plage», laquelle, par la force des choses, inclurait nécessairement un droit de passage ;

17. De façon significative, le juge de première instance avait d'ailleurs signalé aux procureurs des Intimés, durant son délibéré, l'existence d'une lacune dans leur preuve en leur indiquant qu'aucun écrit constatant l'existence d'une servitude de plage par destination du propriétaire n'avait été mis en preuve;
18. Le juge de première instance avait alors rouvert l'enquête pour permettre aux procureurs des Intimés de tenter de combler cette lacune ; cependant aucun autre document pouvant constituer un tel écrit n'a alors été produit, notamment en raison du fait que le plan R-6 ne pouvait avoir cet effet compte tenu de l'entente intervenue entre les procureurs en vertu de laquelle ce plan ne devait servir que comme outil de travail pour le tribunal
19. Or, bien que le juge de première instance ait expressément reconnu ne pas pouvoir considérer le plan R-6 comme pouvant constituer l'écrit requis par l'art. 551 C.c.B.C., et ce, en raison de l'entente intervenue entre les parties, il en a tout de même tenu compte pour conclure à l'existence d'un écrit constatant une servitude de plage par destination du propriétaire, comme le démontre notamment les paragraphes 17, 23 et 120 du Jugement ;
20. Ainsi, selon ce qu'en a dit le juge lui-même, les Intimés n'avaient aucun écrit au sens de l'art. 551 C.c.B.C., ce qui a mené à la réouverture d'enquête, et le plan R-6 soumis lors de ladite réouverture ne peut avoir cet effet en raison du contrat judiciaire intervenu entre les parties; il n'y a donc aucun écrit constatant la servitude de plage reconnue par le Jugement, ni encore moins d'écrit en décrivant la nature, l'étendue ou la situation et la conclusion contraire du Jugement est manifestement erronée;
21. Cette erreur est déterminante au point d'infirmier le Jugement, puisque en l'absence d'un écrit permettant de conclure à l'existence d'une servitude de plage par destination du propriétaire, et qui en définirait la nature, l'étendue et la situation, le recours des intimés aurait dû être rejeté;

ii) Absence d'arrangement

22. La servitude par destination du propriétaire n'existe que si, préalablement à l'aliénation des fonds servants ou dominants en faveur d'un tiers, l'auteur commun avait mis en place un arrangement *matériel* sur le fond dominant en faveur du fond servant;
23. En l'espèce, le juge de première instance a manifestement erré lorsqu'il a conclu qu'un tel arrangement existait avant la vente du lot 7D-40 à l'Appelante;

24. En effet, quant à la situation des lieux, la preuve testimoniale a été limitée à la période postérieure à 1980 alors que la vente à l'Appelante est survenue en 1976, et aucune photographie des lieux préalable à la vente du lot à l'Appelante n'a été produite;
25. Dans les faits, aucune preuve n'a été administrée à l'effet qu'il ait pu exister une «plage», au sens commun du terme, avant 1980;
26. Par ailleurs, l'auteur des Intimés semble plutôt indiquer que la «plage» en tant que telle se situe à l'extérieur du lot 7D-40, soit la portion de la grève en bordure du lac qui appartient au domaine public, et ce, aux termes des contrats produits comme pièces R-1 P et R-11;
27. Enfin, les photographies prises en 2012 et produites par les Intimés comme pièce R-10 démontrent que le lot 7D-40 constitue davantage un parc qu'une plage et que seule la portion de quelques mètres, appartenant d'ailleurs au domaine public et située en bordure des eaux pourrait être éventuellement considérée comme une «plage», au sens commun du terme;
28. Encore là, cette erreur est déterminante au point d'infirmer le Jugement, puisque en l'absence de preuve quant à l'existence d'un arrangement matériel *avant* l'aliénation des fonds servants ou dominants en faveur d'un tiers, le recours des Intimés doit être rejeté;

B) Il n'y a pas davantage de servitude «de plage» de nature contractuelle

29. Le recours aux règles d'interprétation n'est nécessaire que lorsque les termes utilisés soulèvent un doute ou une ambiguïté (art. 1013 C.c.B.C.). À défaut de telle ambiguïté, le sens clair des termes utilisés doit prévaloir, puisqu'il n'y a aucune raison de penser qu'ils ne correspondent pas à l'intention réelle des parties ;
30. Or, en l'espèce, l'Appelante soutient que le juge de première instance a erré en se livrant à une interprétation des contrats en cause pour en conclure qu'aux termes de ces derniers, une servitude contractuelle de plage avait été créée sur le lot 7D-40 ;
31. En effet, l'ensemble des contrats analysés par le juge de première instance à cet égard, à savoir les pièces R-1 B, R-1 D, R-1 G, R-1 I, R-1 R et D-6 à D-18, réfèrent tous de façon claire, non équivoque et sans aucune ambiguïté à une servitude de passage à pied ;
32. Le juge de première instance devait donc s'en remettre aux termes clairs et non équivoques de ces contrats pour déterminer l'intention des parties et aurait dû conclure, ce faisant, que la servitude se restreignait à une servitude de passage à pied;

33. L'exercice d'interprétation auquel s'est livré le juge de première instance relève davantage de la dénaturation du sens clair de ces contrats, et donc de l'intention réelle des parties, ce qui constitue une erreur de droit que cette honorable Cour doit corriger;
34. Subsidiairement, si tant est qu'il y ait ambiguïté en l'espèce, le juge aurait dû, selon les principes énoncés par la doctrine et la jurisprudence, adopter une interprétation favorisant le fonds servant, et non pas une interprétation large et libérale favorisant les fonds dominants et aboutissant à étendre la nature et la portée des droits conférés par la servitude en question;
35. A tout événement, le juge de première instance a manifestement erré en statuant que l'auteur des Intimés avait toujours eu comme intention d'accorder aux bénéficiaires de leurs immeubles une servitude de plage sur le lot 7D-40, alors que la preuve ne supporte aucunement cette conclusion;
36. En effet, la preuve a plutôt révélé que l'intention dudit auteur a toujours été de restreindre la nature de la servitude grevant le lot 7D-40 à un droit de passage à pied, notamment en ce que :
- a) L'ensemble des contrats analysés par le juge de première instance, à savoir les pièces R-1 B, R-1 D, R-1 G, R-1 I, R-1 R et D-6 à D-18, réfèrent tous de façon claire, non équivoque et sans aucune ambiguïté à une servitude de passage à pied pour se rendre au Lac Memphrémagog à partir du chemin public, le tout en traversant le lot 7D-40 ;
 - b) L'auteur des Intimés a déposé une demande auprès des autorités municipales afin d'obtenir la modification de la réglementation dans l'optique de pouvoir lotir le lot 7D-40 en plusieurs parcelles de terrains qui seraient alors mises en vente pour fins de constructions résidentielles ; or, si une servitude de plage avait effectivement grevé le lot 7D-40, l'auteur des Intimés n'aurait jamais entrepris ces démarches puisque, notaire de profession, il ne pouvait ignorer que dans ces circonstances, le lot ne pourrait jamais faire l'objet de constructions résidentielles ;
37. Ces erreurs sont déterminantes au point d'infirmer le Jugement, puisque les termes clairs et non ambigus des contrats ainsi que la preuve présentée, aurait dû amener le juge de première instance à conclure à l'absence d'une servitude de plage de nature contractuelle ;

C) Il n'y a pas d'admission de la part de l'Appelante quant à l'existence d'une servitude «de plage »

38. Le juge de première instance a également erré en statuant qu'aux termes des paragraphes 18 à 23 de la défense de l'Appelante, cette dernière avait admis l'existence d'une servitude «de plage»;
39. Le juge de première instance conclut à ce titre que l'achat du lot 7D-40 par l'Appelante, suite au dépôt par l'auteur des Intimés d'une demande auprès des autorités municipales pour être autorisé à lotir le lot 7D-40 en plusieurs parcelles de terrains pour fins de constructions résidentielles, démontrait que l'objectif de l'Appelante était alors de permettre à ses membres de pouvoir continuer de bénéficier d'une servitude de plage et constituait à ce égard, une admission de l'existence d'une telle charge;
40. Or, aucune preuve documentaire ou testimoniale ne vient appuyer cette conclusion;
41. Bien au contraire, si les membres de l'Appelante avaient effectivement bénéficié d'une servitude de plage sur le lot 7D-40, il n'aurait pas été nécessaire de procéder à son acquisition puisqu'ils auraient tout simplement continué de bénéficier de ladite servitude malgré le morcellement du lot et auraient pu, au besoin, recourir à des procédures judiciaires pour exercer leur droit;
42. Le juge de première instance a également erré en statuant au paragraphe 65 du Jugement que l'Appelante avait reconnu l'existence d'une servitude de plage aux bénéfices des Intimés lorsque, en 2011, elle a élargi, le territoire où doit se situer un immeuble afin de donner à son propriétaire la possibilité de devenir membre de l'Appelante et ainsi pouvoir bénéficier de ses installations et propriétés ;
43. En effet : 1) le juge de première instance confond alors manifestement les modalités d'accession au statut de membre de l'Appelante (et les droits qui en découlent) avec l'exercice de la servitude contractuelle de passage et 2) la preuve testimoniale non contestée de MM. Jean-François Dupage, Gérard Crépeau et Michel Lamontagne démontre que l'Appelante a toujours respecté l'exercice de la servitude contractuelle de passage sans égard à la localisation des immeubles en bénéficiant;
44. Enfin, le juge de première instance a erré en concluant au paragraphe 73 du Jugement que l'Appelante était consciente au moment de l'achat du lot 7D-40, que la valeur de ce lot était affectée par un grand nombre de servitudes de plage et de fait, admettait et acceptait l'existence d'une telle charge;

45. Or, aucune preuve documentaire ou testimoniale ne corrobore le fait que la valeur du lot 7D-40 ait été affectée par l'existence d'une servitude de plage, ni plus que l'Appelante en ait eu connaissance, le cas échéant;
46. Dans ces circonstances, les inférences et conclusions tirées par le juge de première instance n'étaient absolument pas fondées et résultent d'une erreur manifeste d'appréciation des éléments de preuve pertinents;
47. Ces erreurs sont déterminantes au point d'infirmer le Jugement puisque ces inférences et conclusions ont manifestement mené le juge à conclure en l'existence d'une servitude de plage qui n'a jamais été créée;

II Si tant est qu'une servitude «de plage» grève le lot 7D-40, le juge de première instance a manifestement erré en faits et en droit en concluant qu'elle n'était pas éteinte par prescription extinctive

A) La servitude de plage s'est éteinte par non-usage

48. L'article 1191 paragraphe 4 du *Code civil du Québec* édicte qu'une servitude s'éteint par prescription extinctive en cas de non-usage pendant dix (10) ans ;
49. Cette période de prescription de dix ans remplace celle de 30 ans prévue à l'art. 562 C.C.B.C., et elle court à compter du 1^{er} janvier 1994 (cf. art. 6 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, L.R.Q., 1992, c. 57);
50. En l'espèce, la preuve non contestée constituée de l'admission formulée par le procureur des Intimés (pièce D-19) et des témoignages de Jean-François Dupage, Gérard Crépeau et Michel Lamontagne, a permis de démontrer que depuis les années 1980, l'Appelante avait toujours refusé et empêché l'exercice d'un droit de plage sur le lot 7D-40 par les Intimés ou leurs auteurs, tant par l'entremise d'un gardien chargé de restreindre l'utilisation du lot à ses seuls membres que par l'affichage de panneaux interdisant l'accès aux non-membres;
51. En raison de ce qui précède, il revenait aux Intimés de faire la preuve d'un usage effectif et interruptif de prescription antérieur au 31 décembre 2003, fardeau qu'ils n'ont pas rencontré en l'absence de présentation de toute preuve testimoniale ou documentaire à cet effet;
52. Par ailleurs, si tant est que certains des Intimés aient pu prouver qu'eux-mêmes ou leurs auteurs avaient «utilisé» le lot 7D-40 durant cette période, la preuve a clairement démontré que cela s'était fait de façon clandestine, à l'insu de l'Appelante et en dépit de ses interdictions, exercice qui ne peut en aucun cas constituer l'usage d'une servitude susceptible d'en interrompre la prescription extinctive;

53. Dans tous les cas, même si un tel usage pouvait être interruptif de prescription, il ne pouvait bénéficier qu'à son auteur et non pas à l'ensemble des Intimés comme l'a pourtant conclu erronément le juge de première instance;
54. En effet ce dernier, sur la base du caractère indivisible de la servitude consacré par l'article 1187 du *Code civil du Québec*, a appliqué les effets interruptifs de prescription découlant de l'article 2900 du *Code civil du Québec* en assimilant la servitude à une obligation ;
55. Or, la servitude n'est pas une obligation personnelle, mais bien un droit réel, comme le confirme l'article 1119 du *Code civil du Québec*, et on ne saurait utiliser le principe de l'art. 2900 C.c.Q., relatif aux *obligations* solidaires ou indivisibles, comme s'appliquant aux servitudes. La règle de l'art. 2900 C.c.Q. –d'ailleurs exceptionnelle- est fondée sur une idée de représentation des codébiteurs d'une seule et même dette, idée qui est totalement absente en matière de servitude établie sur des lots distincts;
56. Il n'y a aucune raison en droit pour que les actes interruptifs du propriétaire du lot A puisse interrompre la prescription en faveur du propriétaire du lot B ou du lot C puisque ces droits réels sont totalement distincts et que le propriétaire du lot A ne représente aucunement les propriétaires des lots B ou C;
57. En matière d'extinction de servitude par prescription extinctive, le principe «*De persona ad personam non fit interruptio civilis*» garde donc toute sa plénitude, et le juge de première instance, en appliquant une règle exceptionnelle relative aux seules obligations personnelles, a violé ce principe fondamental du droit civil;
58. Cette erreur est déterminante au point d'infirmer le Jugement puisque la preuve a manifestement démontré que la servitude était éteinte par non-usage;

B) Prescription extinctive du recours pétitoire lui-même

59. De toute manière, l'action qui vise à faire reconnaître l'existence d'un droit réel immobilier se prescrit par dix (10) ans, comme le prévoit l'article 2923 alinéa 1 du *Code civil du Québec*, délai qui remplace là encore le délai de 30 ans de l'ancien Code;
60. En l'espèce, la preuve non contestée constituée de l'admission formulée par le procureur des Intimés (pièce D-19) et des témoignages de Jean-François Dupage, Gérard Crépeau et Michel Lamontagne, a permis de démontrer que depuis les années 1980, l'Appelante avait toujours publiquement manifesté nier l'existence d'une servitude de droit de plage aux bénéficiaires des Intimés ou de leurs auteurs;

61. Dans ces circonstances, le recours pétitoire (plus précisément confessoire) des Intimés aurait dû être intenté au plus tard le 31 décembre 2003 ;
62. Cette erreur est déterminante au point d'infirmier le Jugement puisque si tant est qu'une servitude de plage ait pu grever le lot 7D-40, le recours visant à en faire reconnaître l'existence était prescrit au moment de l'institution de la présente requête introductive d'instance en 2009;

C) Libération de la servitude par possession décennale

63. L'article 2251 du *Code civil du Bas-Canada* édicte que « *Celui qui acquiert de bonne foi et par titre translatif de propriété, un immeuble corporel, en prescrit la propriété et se libère des servitudes, charges et hypothèques par une possession utile en vertu de ce titre [pendant dix ans]* »;
64. En l'espèce, la preuve a démontré que l'Appelante avait acquis en 1976 de bonne foi et par titre translatif de propriété (pièce R-2 B) le lot 7D-40 et y avait exercé une possession utile pendant dix ans sans que quiconque ne lui ait réclamé le bénéfice d'une servitude de plage;
65. Or, le juge de première instance a omis de tenir compte des effets d'une telle possession;
66. Cette erreur est déterminante au point d'infirmier le Jugement puisque si tant est qu'une servitude de plage ait déjà grevé le lot 7D-40, il en a été libéré par sa possession utile par l'Appelante pendant plus de dix ans;

III Le juge de première instance a erré en faits et en droit en rejetant la demande reconventionnelle de l'Appelante

A) Installations et équipements

67. Le juge de première instance a erré en droit en refusant de déclarer, comme le demandait l'Appelante aux termes de sa demande reconventionnelle, que les Intimés n'ont aucun droit de jouir ou d'utiliser les installations de l'Appelante présentes sur le lot 7D-40, au motif que ce fait n'était pas «en litige»;
68. Or, non seulement cela faisait expressément partie des conclusions recherchées par l'Appelante, mais en outre la preuve non contestée (constituée des témoignages de Jean-François Dupage, Gérard Crépeau et Michel Lamontagne) a révélé que les Intimés et/ou leurs auteurs avaient tenté par le passé d'utiliser lesdites installations;
69. Le juge de première instance a d'ailleurs lui-même cru opportun de mentionner au paragraphe 135 du Jugement, que les Intimés ne pouvaient utiliser les installations de l'Appelante. Nonobstant cela, le juge

de première instance a refusé de répéter cela dans les conclusions de son jugement (cf. le jugement rectificatif du 31 janvier);

70. Cette erreur est déterminante au point d'infirmier le Jugement, puisque l'Appelante doit pouvoir disposer de conclusions (et non de simples motifs) si elle veut pouvoir opposer le Jugement aux Intimés. En effet, ce sont les conclusions d'un jugement qui sont opposables aux parties et aux tiers et non pas ses motifs. L'Appelante était donc en droit d'exiger que le jugement conclue à cet égard et le refus du juge de première instance de le faire, alors même qu'il reconnaît son droit à cet égard, est une erreur manifeste que doit corriger cette Cour;

B) Fixation de l'assiette

71. Finalement, le juge de première instance a également erré en droit en ne fixant pas l'assiette de la servitude contractuelle de passage, tel que requis aux termes de la demande reconventionnelle de l'Appelante;
72. En effet, en l'absence d'une assiette définie aux contrats analysés par le juge de première instance soit les pièces R-1 B, R-1 D, R-1 G, R-1 I, R-1 R et D-6 à D-18, l'Appelante était en droit de requérir que l'assiette soit fixée en fonction :
- a) de la nature de la servitude, i.e. un droit de passage et non d'utilisation par rapport à la superficie des lieux ;
 - b) du fait qu'elle doit être restreinte à ce que nécessaire pour être exercé à pied ;
 - c) du fait qu'elle ne doit s'exercer que sur une étendue suffisante pour traverser le lot 7D-40 afin de se rendre au lac à partir du chemin public le plus proche comme le prévoit les contrats analysés par le juge de première instance soit les pièces R-1 B, R-1 D, R-1 G, R-1 I, R-1 R et D-6 à D-18 ;
 - d) du fait que depuis les années 1980, l'Appelante a toujours requis des propriétaires d'immeubles bénéficiant d'une servitude contractuelle de passage, qu'ils l'exercent sur l'assiette décrite aux conclusions de sa demande reconventionnelle, tel que la preuve non contestée à savoir les témoignages de Jean-François Dupage, Gérard Crépeau et Michel Lamontagne, l'a démontré ;
73. Cette erreur de droit est déterminante au point d'infirmier le Jugement, puisqu'en l'absence d'une assiette définie et eu égard aux circonstances et à la preuve présentée, le juge de première instance aurait dû fixer l'assiette tel que requis par l'Appelante aux termes de sa demande reconventionnelle.

L'APPELANT DEMANDERA À LA COUR D'APPEL DE :

- A. **INFIRMER** le jugement de première instance ;
- B. **REJETER** la requête introductive d'instance des Intimés ;
- C. **ACCUEILLIR** la demande reconventionnelle de l'Appelante ;
- D. **DÉCLARER** que la servitude de passage dont bénéficient les lots 3 277 118, 3 276 117, 3 275 388, 3 276 744, 3 276 696, 3 276 739, 3 275 493, 3 275 496, 3 275 487, 3 275 498, 3 276 731 de la circonscription foncière de Stanstead, cadastre du Québec sur le lot 7D-40 dans le quinzième rang du canton de Magog-Bolton, cadastre du Canton de Magog doit s'exercer sur l'assiette ci-après décrite :
- « Un espace d'une largeur de trois (3) pieds partant de l'extrémité sud de l'avenue Wright (anciennement « des Érables ») se poursuivant sur une longueur d'approximativement vingt (20) pieds en parallèle avec le lac Memphrémagog, obliquant par la suite vers le sud, une fois passé le cabanon se trouvant sur le lot 7D-40 dans le quinzième rang du canton de Magog-Bolton, cadastre du Canton de Magog et ce, selon un angle de quatre-vingt-dix (90) degrés, et se poursuivant alors jusqu'au Lac Memphrémagog »*
- E. **DÉCLARER** que la servitude de passage inclut uniquement le droit pour ses usagers de passer à pied sur l'assiette ci-avant décrite aux seules fins de se rendre jusqu'au Lac Memphrémagog sans aucun droit de jouir ou d'utiliser des installations de l'Appelante présentes sur le lot 7D-40 dans le quinzième rang du canton de Magog-Bolton, cadastre du Canton de Magog ou de séjourner sur l'assiette ci-avant décrite autrement que pour y laisser leurs items personnels (vêtements, souliers, serviettes, etc.) pendant leur utilisation du lac, après quoi ils doivent quitter les lieux ;
- F. **CONDAMNER** les Intimés aux dépens tant en première instance qu'en appel.

L'appelant avise Me Ghislain Richer, procureur des Intimés, de cette inscription.

SHERBROOKE, le 22 février 2013

Heenan Blaikie s.e.n.c.r.l., s.r.l.

HEENAN BLAIKIE S.E.N.C.R.L., SRL

Procureurs de l'Appelante

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DE
SOUTHIÈRE SUR LE LAC INC.,

Requête introductive d'instance, 20 novembre 2009

CANADA

**PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE ST-FRANÇOIS**

NO :

450
17-003458-099

**COUR SUPÉRIEURE
(Chambre civile)**

MICHEL GRANDMAISON, résidant et domicilié au 475, du Vallon, Magog, province de Québec, district de St-François, J1X OM5;

-et-

DENIS SPICK, résidant et domicilié au 664, chemin Viens, Magog, province de Québec, district de St-François, J1X 5W5;

-et-

ROCH LEFEBVRE –et- MARYSE THERRIEN, tous deux domiciliés et résidant au 259, de la Bourgade, Magog, province de Québec, district de St-François, J1X OL6;

-et-

JAMES HEALY –et- LESLIE MESSARA, tous deux domiciliés et résidant au 248, de la Bourgade, Magog, province de Québec, district de St-François, J1X OL6;

-et-

MARIETTE ST-HILAIRE, résidant et domiciliée au 616, avenue Corriveau, Magog, province de Québec, district de St-François, J1X 5W6;

-et-

ALAIN GAUTHIER –et- LINE FLAMAND, résidant et domiciliés au 672,

avenue Stéphane, Magog, province de Québec,
district de St-François, J1X 5R9;

-et-

MARTIN PROULX, résidant et domicilié au
423, avenue de la Chapelle, Magog, province
de Québec, district de St-François, J1X 5V8;

-et-

NICOLE BLAIS –et- MICHEL LAVIGNE,
résidant et domiciliés au 427, avenue de la
Chapelle, Magog, province de Québec, district
de St-François, J1X 5V8;

-et-

LOUISE ROUSSEAU, résidant et domiciliée
au 634, avenue Corriveau, Magog, province de
Québec, district de St-François, J1X 5W6;

-et-

MARTIN LABERGE, résidant et domicilié au
588, avenue Stéphane, Magog, province de
Québec, district de St-François, J1X 5R9;

-et-

ALAIN LORTIE, résidant et domicilié au
600, avenue Stéphane, Magog, province de
Québec, district de St-François, J1X 5R9;

-et-

MICHEL FOUQUET, résidant et domicilié
au 714, avenue Corriveau, Magog, province de
Québec, district de St-François, J1X 5W5;

-et-

MARTIN BOULANGER –et- MANON POTVIN, tous deux résidant et domiciliés au 580, Chemin Viens, Magog, province de Québec, district de St-François, J1X 5R9;

-et-

RENO LONGPRÉ –et- NANCY ROY, tous deux résidant et domiciliés au 608, avenue Stéphane, Magog, province de Québec, district de St-François, J1X 5R9;

-et-

JOHN CORBIÈRES –et- JOHANNE DUPUIS, tous deux résidant et domiciliés au 637, avenue Stéphane, Magog, province de Québec, district de St-François, J1X 5R9;

-et-

SYLVIE LARKIN, résidant et domiciliée au 725, avenue Stéphane, Magog, province de Québec, district de St-François, J1X 5R9;

DEMANDEURS

c.

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DE SOUTHIÈRE SUR LE LAC INC., corporation légalement constituée, ayant son siège social au 250, avenue de la Chapelle, Magog, province de Québec, district de St-François, J1X 5V4;

DÉFENDERESSE

**REQUÊTE INTRODUCTIVE D'INSTANCE
EN JUGEMENT DÉCLARATOIRE
(Art. 453 C.p.c.)**

À L'UN DES HONORABLES JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE, SIÉGEANT EN DIVISION DE PRATIQUE, DANS ET POUR LE DISTRICT DE ST-FRANÇOIS, LES DEMANDEURS EXPOSENT CE QUI SUIT :

1. Les demandeurs sont propriétaires d'immeubles créés de lotissement des lots originaires 5J, 6A, 7D ET 8A du rang XV et 4B, 5A, 5B, 5C, 6A ET 6B du rang XVI du canton de Bolton, ayant originalement appartenus à Gérard A. Southière ou Plages Modernes Ltée, savoir :
 - a) Michel Grandmaison : la subdivision du lot originaire numéro SIX « B » (6B-60) du RANG SEIZE (rg-16) du Canton de Magog, au cadastre officiel du Canton de Magog, depuis, depuis le lot 3 277 118, cadastre du Québec, circonscription foncière de Stanstead;
 - b) Denis Spick : le lot 7D-239 et partie du lot 7D-238 du RANG QUINZE (rg-15) du Canton de Bolton, cadastre de Magog, depuis le lot 3 276 117, cadastre du Québec, circonscription foncière de Stanstead;
 - c) Roch Lefebvre et Maryse Therrien : les lots 5B-25-76 et 5B-25-77, RANG SEIZE (Rg-16) du Canton de Bolton, depuis le lot 3 275 388, cadastre du Québec, circonscription foncière de Stanstead;
 - d) James Healy et Leslie Messara : le lot 5B-25-52, RANG SEIZE (rg-16), Canton de Bolton, depuis le lot 3 277 333, cadastre du Québec, circonscription foncière de Stanstead;
 - e) Mariette St-Hilaire : partie du lot TROIS CENT TROIS du lot originaire SEPT D (Ptie 7D-303), RANG QUINZE (Rg-15) du Canton de Bolton, et le lot 7D-304, depuis le lot 3 276 744, cadastre du Québec, circonscription foncière de Stanstead;

- f) Alain Gauthier et Line Flamand : le lot 7D-355, RANG QUINZE (Rg-15) du Canton de Bolton, depuis le lot 3 276 696, cadastre du Québec, circonscription foncière de Stanstead;
- g) Martin Proulx : le lot 7D-127-43, RANG QUINZE (Rg-15) du Canton de Bolton, depuis le lot 3 275 547, cadastre du Québec, circonscription foncière de Stanstead;
- h) Nicole Blais et Michel Lavigne : le lot 7D-127-15, RANG QUINZE (Rg-15) du Canton de Bolton, depuis le log 3 275 547, cadastre du Québec, circonscription foncière de Stanstead;
- i) Louise Rousseau : les lots 7D-307-1 et 7D-308, RANG QUINZE (Rg-15) du Canton de Bolton, depuis le lot 3 276 739, cadastre du Québec, circonscription foncière de Stanstead;
- j) Martin Laberge : le lot 7D-196, RANG QUINZE (Rg-15) du Canton de Bolton, depuis le lot 3 275 493, cadastre du Québec, circonscription foncière de Stanstead;
- k) Alain Lortie : le lot 7D-193, RANG QUINZE (Rg-15) du Canton de Bolton, depuis le lot 3 275 496, cadastre du Québec, circonscription foncière de Stanstead;
- l) Michel Fouquet : le lot 8A-2-1, RANG QUINZE (Rg-15) du Canton de Bolton, cadastre du Canton de Magog, depuis le lot 3 276 749 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Stanstead;
- m) Manon Potvin –et- Martin Bélanger : le lot 7A-5, RANG QUINZE (Rg-15) du Canton de Bolton, cadastre du Canton de Magog, depuis le lot 3 275 487 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Stanstead;
- n) Nancy Roy et Reno Longpré : le lot 7D-191, RANG QUINZE (Rg-15) du Canton de Magog, depuis le lot 3 275 498 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Stanstead;
- o) Johanne Dupuis et John Carrières : le lot 7D-339, RANG QUINZE (Rg-15) du Canton de Bolton, cadastre du Canton de Magog, depuis le lot 3 276 731 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Stanstead;

p) Sylvie Larkin : le lot 7D-326, RANG QUINZE (Rg-15) du canton de Bolton, cadastre du Canton de Magog, depuis le lot 3 276 749 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Stanstead;

le tout tel qu'il en appert de diverses pièces, documents, extraits de contrat ou autres, signifiés avec la présente, à la défenderesse, pour être produits en liasse sous la cote R-1;

2. La défenderesse est, entre autres, propriétaires de ou de parties de lots suivants, savoir :

DÉSIGNATION

1.- GRANDE PLAGES : Le lot quarante de la subdivision du lot originaire Sept D (7D-40), ainsi que les lots un, deux, trois, quatre, cinq, six, sept, huit, neuf, dix, et onze, de la subdivision du lot quarante, de la subdivision du lot originaire Sept D (7D-40-1 à 11 inclusivement) tous dans le Quinzième rang (Rg XV) du canton de Magog-Bolton, avec restaurant dessus et équipement qui s'y trouve, sauf et à distraire ce qui suit :

a) Les 100' ouest du lot 7D-40 vendus originairement à A. Henri Southière (maintenant H. Hamel, aux termes des actes suivants : Vente par G.A. Southière à A.H. Southières devant Me E. Gérin, notaire, le 7 septembre 1949, enregistré à Stanstead, sous le no. 50917. Échange entre A.H. Southière et G.A. Southière devant Me Louis Lemieux, notaire le 29 août 1961, enregistré à Stanstead, sous le no. 71780.

b) La lisière est des lots 7D-40-5, 6, 7 et 8, vendue par Les Plages Modernes Ltée à la Municipalité du canton de Magog, devant Me Gilles Southière, le 28 mai 1975, copie de ladite vente ayant été enregistrée à Stanstead, sous le no. 104923 (lisière vendue pour l'élargissement de la rue des Érables).

c) La bâtisse située dans le coin sud-est du lot 7D-40-9 ainsi que la bâtisse située le long de 1 Ave. Principale sur le lot 7D-40 étant deux systèmes de pompage avec outillage, le tout avec servitudes décrites dans la vente par Luc Southière à Conrad Marcotte devant Me Gilles Southière, le 25 novembre 1971, enregistrée à Stanstead sous le no. 94,530;

pour les avoir acquis le 31 janvier 1976, de Les Plages Modernes Ltée, cette dernière les ayant acquis de Gérard A. Southière, en date du 25 mai 1962, copies de ces deux actes signifiés avec la présente, pour être produits en R-2;

3. Que le dit Gérard A. Southière avait, quant à lui, acquis ces derniers terrains, et en date du 7 octobre 1959 de succession Marstan E. Adams, acte enregistré sous le numéro 67956, à Stanstead, et le 15 novembre 1945 de James Broadbent, enregistré à Stanstead sous le numéro 44541 et échange entre lui et A. Henri Southière le 29 août 1961, enregistré à Stanstead sous le numéro 71780, tel qu'il en appert de ces contrats à être produits en R-3;

4. Qu'au contrat d'achat de la défenderesse, daté du 31 janvier 1976, il est expressément prévu au titre « CHARGES ET CONDITIONS PAR L'ACQUÉREUR, SUCCESSIONS ET AYANT-CAUSE » que,

L'acquéreur s'engage et s'oblige à

...

(6) D'utiliser tout ce que présentement vendu, suivant les règles de l'art et en bon père de famille, uniquement et exclusivement comme plage ou parc, centre de loisirs ou stationnement selon le cas.

...

(10) D'utiliser tout ce que vendu uniquement et exclusivement pour le bénéfice de personnes qui sont propriétaires (ou leurs invités) ou leurs locataires actuels et/ou futurs desdits lots 5J, 6A, 7D, 8A du rang XV et 4B, 5A, 5B, 5C, 6A ET 6B du rang XVI du canton de Magog-Bolton qui ont appartenu originalement soit à Gérard A. Southière ou Plages Modernes Ltée, ou qui leur appartiennent encore.

...

(12) Le non accomplissement de l'une ou l'autre des obligations prévues dans les onze (11) paragraphes ci-dessus sera assimilé aux cas de défaut mentionnés dans la clause de déchéance du terme ci-dessus.

5. Que dès le mois de mai 1946, Gérard A. Southière procédait à subdiviser partie du lot 7D du 15e rang de Bolton, récemment acquis de James Broadbent, copie de ce plan signifiée avec la présente, pour être introduit en preuve sous la cote R-4;

6. Qu'en date du 16 juillet 1946, par acte de vente enregistré à Stanstead sous le numéro 45546, Gérard A. Southière vendait à Marston E. Adams partie du lot 7D/40, 15e rang du Canton de Magog, autrefois Bolton, copie de cet acte signifiée à la défenderesse, pour être introduit en R-5;

7. Qu'à cet acte de vente, il est stipulé en « conditions » 3 :

« To comply with the rules « Règlement de construction » mentioned in detail in a separate document annexed to the original of the present, after having been signed by the parties hereto »;

8. À ce document, en 5, on y retrouve l'obligation de « ... ne rien faire susceptible de nuire à la plage publique, copie de ce document joint au contrat de vente, signifiée avec la présente, pour être introduit en R-5;

9. Qu'en date du 18 juillet 1946, enregistré sous le numéro 45547, à Stanstead, intervenait entre Gérard A. Southière et Joseph Faucher, un contrat de vente du lot 7D/28-29, 15e rang Canton de Magog, ci-devant Bolton, avec des conditions identiques à celles du contrat de vente ci-devant décrit, et ce tel qu'il en appert de R-5;

10. Cette plage publique était initialement le lot PT-7D-40, tel qu'il en appert du plan de Harold M. Towle, préparé le 10 mai 1951, dont copie est signifiée avec la présente, pour être introduit en R-6;

11. Dans les faits, depuis la création de la plage publique 7D/40, en ont toujours également fait partie les lots 7D-40-1 À 7D-40-11, tel que preuve en sera faite, le cas échéant;

12. Que de 1946 à 1976, date de la vente à la défenderesse, les lots 7d-40 et 7d-40-1 à 7d-40-11 inclus ont toujours servi de plage publique et aux résidents du secteur et aux résidents d'ailleurs;

13. Que durant quelques années, plus ou moins des années 1962 à 1980, on a même opéré sur l'ensemble immobilier, en période estivale, un service de restaurant, frites, hot dogs, hamburgers, crème glacée, liqueur, d'ailleurs décrit et inclus à l'acte de vente R-2;

14. Tant Gérard A. Southière que Les Plages Modernes Ltée ont créé sur les lots 7d-40 à 7d-40-11, un droit de plage par destination du père de famille en ce que :

- initialement il y avait confusion entre le propriétaire des fonds servants et des fonds dominants,
- la servitude de plage publique était bien définie, son étendue et sa situation aussi,
- la disposition et son arrangement physique sont bien définis depuis 1946,
- au contrat de vente, pièce R-2, l'auteur désigne clairement vendre « Grande Plage », la désigne expressément, en en disposant et en en fixant l'usage comme plage ou parc, uniquement pour les propriétaires y désignés;

15. Qu'illégalement la défenderesse, en période estivale spécialement, engage des surveillants aux fins d'interdire aux demandeurs leur accès à la plage publique, soit sur les lots 7d-40 à 7d-40-11, 15e Rang du Canton de Magog;

16. Que ce comportement illégal de la défenderesse affecte sérieusement les droits des demandeurs;

17. Il est dans l'intérêt immédiat des demandeurs qu'on reconnaisse leur droit de servitude de plage par destination du père de famille;

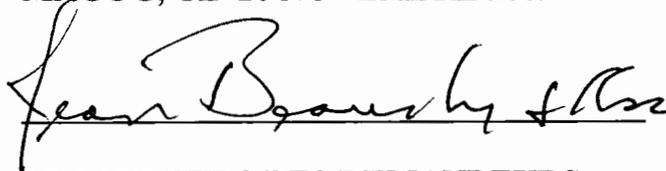
POUR CES MOTIFS, PLAISE AU TRIBUNAL :

RECONNAÎTRE la création d'une servitude de plage publique par destination du père de famille;

DÉCLARER que les demandeurs, découlant de leur titre de propriété, ont une servitude de droit de plage sur les lots 7d-40 à 7d-40-11, 15e Rang du Canton de Magog, propriété de la défenderesse;

LE TOUT avec dépens.

MAGOG, CE 20 NOVEMBRE 2009



PROCTEURS DES DEMANDEURS

Requête introductive d'instance, 20 novembre 2009

AVIS DE PRÉSENTATION À LA DÉFENDERESSE

PRENEZ AVIS que la partie demanderesse a déposé au greffe de la Cour Supérieure du district judiciaire de St-François, la présente demande.

Pour répondre à cette demande, vous devez comparaître par écrit, personnellement ou par avocat, au Palais de justice de Sherbrooke, situé au 375 rue King Ouest, dans les dix (10) jours de la signification de la présente requête.

À défaut de comparaître dans ce délai, un jugement par défaut pourra être rendu contre vous sans autre avis dès l'expiration de ce délai de dix (10) jours.

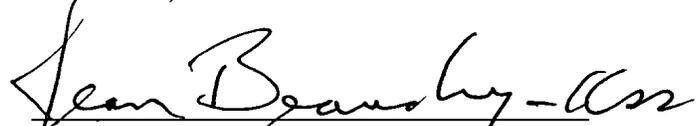
Si vous comparez, la demande sera présentée devant le tribunal le 25 janvier 2010, à 9:00 heures, en la salle de gestion administrative du Palais de justice et le Tribunal pourra, à cette date, exercer les pouvoirs nécessaires en vue d'assurer le bon déroulement de l'instance ou procéder à l'audition de la cause, à moins de convenir par écrit avec la partie demanderesse ou son avocat d'un calendrier des échéances à respecter en vue d'assurer le bon déroulement de l'instance, lequel devra être déposé au greffe du Tribunal.

Demande de transfert relative à une petite créance

Si le montant qui vous est réclamé n'excède pas \$7 000.00, sans tenir compte des intérêts et si, à titre de demandeur, vous aviez pu présenter une telle demande à la division des petites créances, vous pouvez obtenir du greffier que la demande soit traitée selon les règles prévues au Livre VIII du Code de procédure civile (L.R.Q. c. C-25). À défaut de présenter cette demande, vous pourrez être condamné à des frais supérieurs à ceux prévus au Livre VIII de ce code.

Au soutien de sa requête introductive d'instance, la partie demanderesse dénonce les pièces suivantes, lesquelles sont jointes aux présentes :

MAGOG, CE 20 NOVEMBRE 2009


PROCUREURS DES DEMANDEURS

Défense, 27 août 2010

C A N A D A

**PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS**

C O U R S U P É R I E U R E
(Chambre civile)

N° : 450-17-003458-099

**MICHEL GRANDMAISON
DENIS SPICK
ROCH LEFEBVRE
MARYSE THERRIEN
JAMES HEALY
LESLIE MESSARA
MARIETTE SAINT-HILAIRE
ALAIN GAUTHIER
LINE FLAMAND
MARTIN PROULX
NICOLE BLAIS
MICHEL LAVIGNE
LOUISE ROUSSEAU
MARTIN LABERGE
ALAIN LORTIE
MICHEL FOUQUET
MARTIN BOULANGER
MANON POTVIN
RENO LONGPRE
NANCY ROY
JOHN CORBIÈRES
JOHANNE DUPUIS
SYLVIE LARKIN**

Demandeurs

c.

**ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES
DE SOUTHIÈRE SUR LE LAC INC.**

Défenderesse

DÉFENSE

EN DÉFENSE À LA REQUÊTE INTRODUCTIVE D'INSTANCE EN JUGEMENT DÉCLARATOIRE DES DEMANDEURS, LA DÉFENDERESSE EXPOSE RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT :

1. Quant au paragraphe 1 de la requête introductive d'instance, elle s'en remet à la pièce R-1 et nie tout ce qui n'y est pas conforme ;
2. Quant au paragraphe 2 de la requête introductive d'instance, elle s'en remet à la pièce R-2 et nie tout ce qui n'y est pas conforme ;
3. Quant au paragraphe 3 de la requête introductive d'instance, elle s'en remet à la pièce R-3 et nie tout ce qui n'y est pas conforme ;
4. Quant au paragraphe 4 de la requête introductive d'instance, elle s'en remet à la pièce R-2 et nie tout ce qui n'y est pas conforme ;
5. Quant au paragraphe 5 de la requête introductive d'instance, elle s'en remet à la pièce R-4 et nie tout ce qui n'y est pas conforme ;
6. Quant au paragraphe 6 de la requête introductive d'instance, elle s'en remet à l'acte de vente qui y est mentionné comme partie de la pièce R-5 et nie tout ce qui n'y est pas conforme ;
7. Quant au paragraphe 7 de la requête introductive d'instance, elle s'en remet à l'acte de vente communiqué comme partie de la pièce R-5 dont est tiré l'extrait qui y est reproduit et nie tout ce qui n'y est pas conforme ;
8. Quant au paragraphe 8 de la requête introductive d'instance, elle ignore si le document intitulé « *Règlement de construction* » communiqué comme pièce R-5 est celui auquel réfèrent les actes de vente communiqués comme pièce R-5 mais ajoute que rien ne permet d'identifier le lot ou la partie de lot nommé « *plage publique* » à la clause 5 dudit document ;
9. Quant au paragraphe 9 de la requête introductive d'instance, elle s'en remet à l'acte de vente qui y est mentionné comme partie de la pièce R-5 et nie tout ce qui n'y est pas conforme ;
10. Elle nie le paragraphe 10 de la requête introductive d'instance et ajoute que :
 - a) La qualification dite « publique » de la plage, tel qu'allégué par les Demandeurs, est antinomique et totalement incompatible avec leur prétention à l'effet qu'elle confirme l'existence d'une servitude en leur faveur, puisqu'une servitude, par sa nature, doit nécessairement être accordée en faveur d'un ou de plusieurs immeubles identifiés, par opposition au public en général ;

- b) Le plan communiqué comme pièce R-6, n'émane ni de Gérard A. Southière, ni de PLAGES MODERNES LTÉE, ni de leur mandataire ;
11. Elle nie le paragraphe 11 de la requête introductive d'instance ;
12. Elle nie le paragraphe 12 de la requête introductive d'instance mais ajoute que dans tous les cas, la prétendue utilisation de la plage par des « *résidents d'ailleurs* » tel que l'allèguent les Demandeurs, démontrerait non pas qu'il existe une servitude de plage aux bénéficiaires des demandeurs ou d'immeubles identifiés mais plutôt que Gérard A. Southière ou PLAGES MODERNES LTÉE aient pu tolérer, sinon dédier, à une certaine époque, l'utilisation de La grande plage au public en général;
13. Elle nie tel que rédigé le paragraphe 13 de la requête introductive d'instance et ajoute que l'exploitation d'un « *service de restaurant* » sur « *l'ensemble immobilier* » n'étaye en rien la prétention des Demandeurs à l'effet qu'il existe une « *servitude de droit de plage* » en leur faveur ;
14. Elle nie le paragraphe 14 de la requête introductive d'instance :
- a) Elle nie le sous-paragraphe 1 du paragraphe 14 de la requête introductive d'instance et ajoute il n'a pu exister de « *confusion entre le propriétaire des fonds servants et des fonds dominants* » puisque les Demandeurs admettent au paragraphe 1 de la requête introductive d'instance que les lots dont ils sont aujourd'hui propriétaires ont « *originellement appartenus à Gérard A. Southière ou Plages Modernes Ltée* » ;
- b) Elle nie le sous-paragraphe 2 du paragraphe 14 de la requête introductive d'instance ;
- c) Elle nie le sous-paragraphe 3 du paragraphe 14 de la requête introductive d'instance ;
- d) Elle nie le sous-paragraphe 4 du paragraphe 14 de la requête introductive d'instance et ajoute que l'acte de vente pièce R-2 intervenue entre elle et PLAGES MODERNES LTÉE, ne peut pas constituer l'écrit nécessaire à la reconnaissance de l'existence d'une servitude par destination du propriétaire puisque notamment lors de cette transaction, les lots dont les Demandeurs seraient aujourd'hui propriétaires n'appartenaient pas à PLAGES MODERNES LTÉE ;
15. Elle nie tel que rédigé le paragraphe 15 de la requête introductive d'instance ajoutant que c'est à bon droit qu'elle refuse aux Demandeurs l'accès à sa propriété compte tenu de leur refus d'adhérer, comme les

autres usagers, aux règles d'utilisation et au membership de la Défenderesse ;

16. Elle nie le paragraphe 16 de la requête introductive d'instance ;

17. Elle nie le paragraphe 17 de la requête introductive d'instance ;

DANS LE BUT DE RÉTABLIR LES FAITS, LA DÉFENDERESSE AJOUTE CE QUI SUIT :

LA DÉFENDERESSE

18. En octobre 1975, PLAGES MODERNES LTÉE, alors propriétaire des lots 7D-40, 7D-40-1 à 7D-40-11 (ci-après désignés « **La grande plage** ») et 7D-127-41 (ci-après désigné « **La petite plage** ») décidait de déposer une demande auprès des autorités municipales afin d'obtenir la modification de la réglementation municipale, dans l'optique de pouvoir lotir La grande plage et La petite plage en plusieurs parcelles de terrains qui seraient alors mises en vente pour fins de constructions résidentielles, tel qu'il sera démontré lors de l'enquête et audition ;

19. Informés des intentions de PLAGES MODERNES LTÉE, une trentaine de résidents du secteur se réunissaient alors afin de s'opposer au projet de lotissement du promoteur ;

20. Suite à des rencontres et négociations avec les représentants de PLAGES MODERNES LTÉE, il fut alors décidé que les résidents désireux d'empêcher la réalisation du projet de lotissement de PLAGES MODERNES LTÉE procèdent à l'acquisition de La grande plage et de La petite plage ainsi que deux parcs boisés et d'un stationnement appartenant également à PLAGES MODERNES LTÉE ;

21. À cette fin, fut alors constituée L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DE LA PLAGE SOUTHIÈRE qui deviendra postérieurement L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DE SOUTHIÈRE-SUR-LE-LAC, tel qu'il appert des deux relevés informatisés du *Registraire des entreprises du Québec*, **pièce D-1** ;

22. La Défenderesse demeure un organisme à but non lucratif dont le mandat consiste à gérer le partage, entre les membres, de la possession et l'usage des parcs, plages et installations communes consacrés à des fins sociales, culturelles, communautaires, sportives et récréatives, suivant les lettres patentes accordées le 10 octobre 1975 sous la troisième partie de la Loi des compagnies du Québec ;

23. Le 31 janvier 1976, la Défenderesse procédait à l'acquisition des immobilisations susmentionnées pour la somme de 60 000,00\$, tel qu'il appert de l'acte de vente intervenu le 31 janvier 1976 devant Me Jean

Sylvestre, notaire, sous le numéro 8 262 de ses minutes, publié au registre foncier le 9 février 1976 sous le numéro 107 334 et de l'index des immeubles, **pièce D-2** ;

24. Afin de financer son administration, sa gestion ainsi que l'entretien, les travaux de réparations et d'amélioration des immobilisations ainsi acquises, la Défenderesse recruta, au fil des ans, des membres à qui elle offra l'acquisition d'une part sociale pour un coût, variable et régulièrement indexée, représentant la valeur marchande de ses immobilisations divisée par le nombre de ses membres, à laquelle s'ajoute le versement d'une cotisation annuelle afin de couvrir ses frais d'opération ;
25. La Défenderesse compte ainsi aujourd'hui 338 membres qui ont tous fait l'acquisition d'une part sociale et qui acquittent leur cotisation annuelle ;
26. Ces derniers jouissent d'un privilège d'accès à plusieurs services tels que :
 - a) Les parcs de La grande plage et de La petite plage ;
 - b) Le lot maritime loué du gouvernement fédéral;
 - c) Des terrains de volley-ball, de pétanque et de tennis ;
 - d) Des jeux extérieurs pour enfants ;
 - e) Des espaces pour bateaux et planches à voile ;
 - f) Une patinoire ;
 - g) Un réseau de sentiers dans les espaces boisés ;
 - h) Une chapelle ;

tel qu'il appert notamment du plan des installations de la Défenderesse, **pièce D-3** ;

ABSENCE DE SERVITUDE PAR DESTINATION DU PROPRIÉTAIRE

27. La Défenderesse soutient pour les motifs ci-après exposés que ni Gérard A. Southière ni PLAGES MODERNES LTÉE n'ont créé de « *servitude de plage publique* » par destination du propriétaire ;
28. En effet, durant la période où Gérard A. Southière ou PLAGES MODERNES LTÉE étaient propriétaires simultanément des prétendus fonds dominants et de La grande plage, il n'existait aucun arrangement sur La grande

plage servant à l'utilité desdits fonds appartenant aux Demandeurs qui serait le fruit de Gérard A. Southière ou PLAGES MODERNES LTÉE ;

29. D'autre part, il n'existe aucun écrit émanant de Gérard A. Southière ou de PLAGES MODERNES LTÉE antérieur à la vente par ces derniers des prétendus fonds dominants et de La grande plage qui constaterait l'existence d'un arrangement sur La grande plage en faveur desdits fonds appartenant aux Demandeurs, désignerait les fonds servants et dominants, décrirait la disposition des lieux ainsi que la nature, l'étendue et la situation de la prétendue servitude et plus précisément en ce que :

a) **RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION (R-5)**

- i) Le « *Règlement de construction* » communiqué comme pièce R-5, encore qu'il émanerait de Gérard A. Southière, ce que la Défenderesse ignore, ne réfère à aucune servitude pas plus qu'il n'en décrit la nature, l'étendue et la situation ni plus qu'il n'identifie de fonds dominants ou servants, ni n'en désigne autrement les bénéficiaires ;
- ii) Dans tous les cas l'expression « plage publique » demeure antinomique et totalement incompatible avec l'existence d'une servitude qui, par nature, doit nécessairement être accordée en faveur d'un ou de plusieurs immeubles identifiés, par opposition au public en général ;

b) **PLAN (R-6)**

- i) Le plan communiqué comme pièce R-6, n'émane ni de Gérard A. Southière, ni de son mandataire ;
- ii) Il ne réfère à aucune servitude pas plus qu'il n'en décrit la nature, l'étendue et la situation ni plus qu'il n'identifie de fonds dominants ou servants, ni n'en désigne autrement les bénéficiaires ;
- iii) Dans tous les cas l'expression « plage publique » est antinomique et totalement incompatible avec l'existence d'une servitude qui, par nature, doit nécessairement être accordée en faveur d'un ou de plusieurs immeubles identifiés, par opposition au public en général ;
- iv) D'autre part, à la date alléguée par les Demandeurs comme étant la date où le plan R-6 aurait été constitué, soit le 10 mai 1951, Gérard A. Southière n'était plus propriétaire des lots qui appartiendraient maintenant aux demandeurs Nicole Blais, Michel Lavigne et Martin Proulx, les ayant vendus au mois d'août 1947 de sorte que le plan R-6 ne

peut constituer l'écrit nécessaire à la création d'une servitude par destination du propriétaire quant à eux puisque l'écrit émanant du vendeur doit être antérieur à la vente par ce dernier, des fonds dominants et servants, tel qu'il appert d'un extrait de l'acte de vente intervenu au plus tard le 27 août 1947 devant Me Étienne Gérin, notaire, sous le numéro 12 825 de ses minutes, publié au registre foncier le 27 août 1947 sous le numéro 47 567 et de l'index des immeubles, **pièce D-4** et d'un extrait de l'acte de vente intervenu le 2 août 1947 devant Me Étienne Gérin, notaire, sous le numéro 12 765 de ses minutes, publié au registre foncier le 9 août 1947 sous le numéro 47 478 et de l'index des immeubles, **pièce D-5** ;

c) **ACTE DE VENTE (R-2)**

- i) L'acte de vente R-2 ne décrit ni la nature, ni l'étendue ni la situation de la prétendue servitude de plage dont les Demandeurs se disent bénéficiaires ;
- ii) L'acte de vente R-2 qui émane de PLAGES MODERNES LTÉE ne peut constituer l'écrit nécessaire à la création d'une servitude par destination du propriétaire quant aux lots qui appartiendraient maintenant aux demandeurs Nicole Blais, Michel Lavigne et Martin Proulx, puisque PLAGES MODERNES LTÉE n'a jamais été propriétaire desdits lots, tel qu'il appert des pièces D-4 et D-5 ;
- iii) Par ailleurs, le 31 janvier 1976, soit la date où PLAGES MODERNES LTÉE vendait à la Défenderesse La grande plage, aucun des lots dont seraient maintenant propriétaires les demandeurs identifiés ci-bas, n'appartenaient encore à PLAGES MODERNES LTÉE de sorte que l'acte de vente R-2 ne peut constituer l'écrit nécessaire à la création d'une servitude par destination du propriétaire quand à eux, puisque l'écrit émanant du vendeur doit être antérieur à la vente par ce dernier, des fonds dominants et servants :
 - A1) **Michel Grandmaison** : tel qu'il appert d'un acte de vente intervenu le **23 janvier 1973** devant Me Gilles Southière, notaire, sous le numéro 520 de ses minutes, publié au registre foncier le 25 janvier 1973 sous le numéro 97 743-A, d'un acte de vente intervenu le **28 mai 1975** devant Me Gilles Southière, notaire, sous le numéro 1 129 de ses minutes, publié au registre foncier le 2 juin 1975 sous le numéro 104 924 et des index des immeubles, **pièce D-6** ;

- A2) **Denis Spick** : tel qu'il appert d'un acte de vente intervenu le **23 juin 1973** devant Me Gilles Southière, notaire, sous le numéro 626 de ses minutes, publié au registre foncier le 27 juin 1973 sous le numéro 99 075, et des index des immeubles, **pièce D-7** ;
- A3) **Rock Lefebvre et Maryse Therrien** : tel qu'il appert d'un acte de vente intervenu le **23 janvier 1973** devant Me Gilles Southière, notaire, sous le numéro 520 de ses minutes, publié au registre foncier le 25 janvier 1973 sous le numéro 97 743-A et des index des immeubles, **pièce D-8** ;
- A4) **James Healy et Leslie Messara** : tel qu'il appert d'un acte de vente intervenu le **23 janvier 1973** devant Me Gilles Southière, notaire, sous le numéro 520 de ses minutes, publié au registre foncier le 25 janvier 1973 sous le numéro 97 743-A et des index des immeubles, **pièce D-9** ;
- A5) **Mariette Saint-Hilaire** : tel qu'il appert d'un acte de vente intervenu le **23 juin 1973** devant Me Gilles Southière, notaire, sous le numéro 626 de ses minutes, publié au registre foncier le 27 juin 1973 sous le numéro 99 075, et des index des immeubles, **pièce D-10** ;
- A6) **Alain Gauthier et Line Flamand** : tel qu'il appert d'un acte de vente intervenu le **8 septembre 1972** devant Me Daniel Southière, notaire, sous le numéro 2 137 de ses minutes, publié au registre foncier le 11 septembre 1972 sous le numéro 96 739, et des index des immeubles, **pièce D-11** ;
- A7) **Louise Rousseau** : tel qu'il appert d'un acte de vente intervenu le **4 mai 1965** devant Me Louis Lemieux, notaire, sous le numéro 5 311 de ses minutes, publié au registre foncier le 10 mai 1965 sous le numéro 79 465, et des index des immeubles, **pièce D-12** ;
- A8) **Martin Laberge** : tel qu'il appert d'un acte de vente intervenu le **23 juin 1973** devant Me Gilles Southière, notaire, sous le numéro 626 de ses minutes, publié au registre foncier le 27 juin 1973 sous le numéro 99 075, et des index des immeubles, **pièce D-13** ;

- A9) **Alain Lortie** : tel qu'il appert d'un acte de vente intervenu le **23 juin 1973** devant Me Gilles Southière, notaire, sous le numéro 626 de ses minutes, publié au registre foncier le 27 juin 1973 sous le numéro 99 075, et des index des immeubles, **pièce D-14** ;
- A10) **Manon Potvin et Martin Bélanger** : tel qu'il appert d'un acte de vente intervenu le **23 juin 1973** devant Me Gilles Southière, notaire, sous le numéro 626 de ses minutes, publié au registre foncier le 27 juin 1973 sous le numéro 99 075, et des index des immeubles, **pièce D-15** ;
- A11) **Nancy Roy et Reno Longpré** : tel qu'il appert d'un acte de vente intervenu le **23 juin 1973** devant Me Gilles Southière, notaire, sous le numéro 626 de ses minutes, publié au registre foncier le 27 juin 1973 sous le numéro 99 075, et des index des immeubles, **pièce D-16** ;
- A12) **Johanne Dupuis et John Corbières** : tel qu'il appert d'un acte de vente intervenu le **13 janvier 1973** devant Me Daniel Southière, notaire, sous le numéro 2 254 de ses minutes, publié au registre foncier le 16 janvier 1973 sous le numéro 97 685, d'un acte de vente intervenu le **23 juin 1973** devant Me Gilles Southière, notaire, sous le numéro 626 de ses minutes, publié au registre foncier le 27 juin 1973 sous le numéro 99 075 et des index des immeubles, **pièce D-17** ;
- A13) **Sylvie Larkin** : tel qu'il appert d'un acte de vente intervenu le **13 janvier 1973** devant Me Daniel Southière, notaire, sous le numéro 2 254 de ses minutes, publié au registre foncier le 16 janvier 1973 sous le numéro 97 685 et des index des immeubles, **pièce D-18** ;
- iv) Les obligations de la Défenderesse énoncées aux paragraphes 6 et 10 de la section « *Charges et conditions par l'acquéreur, successions et ayant cause* » de l'acte de vente R-2 ont manifestement été établies pour la période qui suivrait la transaction et non à titre de reconnaissance d'un droit antérieur à cette transaction ;
- v) Tout au plus lesdits paragraphes 6 et 10 de la section « *Charges et conditions par l'acquéreur, successions et*

ayant cause » constituent une restriction contractée par la Défenderesse quant à l'utilisation et la destination future des immeubles acquis de PLAGES MODERNES LTÉE, sous peine de la sanction prévue au paragraphe (11) qui n'a par ailleurs plus d'application à ce jour;

- vi) Lesdits paragraphes 6 et 10 de la section « *Charges et conditions par l'acquéreur, successions et ayant cause* » ne comportent par ailleurs aucune restriction empêchant la Défenderesse de régler ni tarifier l'utilisation de ses installations à l'intérieur de son mandat et en fonction de se qui précède;
 - vii) À tout événement, lesdits paragraphes 6 et 10 de la section « *Charges et conditions par l'acquéreur, successions et ayant cause* » ne sauraient conférer aux Demandeurs un droit perpétuel d'utiliser, librement et gratuitement, à perpétuité, La grande plage et La petite plage de la Demanderesse, contrairement aux 338 membres;
30. Enfin, le fait que, préalablement à la vente de La grande plage à la Défenderesse, PLAGES MODERNES LTÉE ait tenté de faire modifier la réglementation municipale de façon à pouvoir lotir et vendre La grande plage en plusieurs parcelles de terrains pour fins de construction résidentielle, tend plutôt à démontrer qu'il n'a jamais été de son intention d'octroyer en faveur des lots dont les Demandeurs seraient aujourd'hui propriétaires, une servitude de droit de plage par destination du propriétaire sur La grande plage ;

ABSENCE DE SERVITUDE DE DROIT DE PLAGE ÉTABLIE PAR CONTRAT

31. La Défenderesse, pour les motifs ci-après exposés, soutient que l'acte de vente R-2 n'a pas eu non plus pour effet d'établir une servitude contractuelle ;
32. En effet, d'une part, alors que PLAGES MODERNES LTÉE prenait soin d'énoncer de façon expresse à la clause 1 de la section « *Charges et conditions par l'acquéreur, successions et ayant cause* » de l'acte de vente R-2, l'obligation pour la Défenderesse de « *Respecter la servitude gratuite et perpétuelle de droit de passage à pied allant du chemin public jusqu'au Lac Memphrémagog, en traversant le lot 7D-40 du Rg. XV du canton de Magog-Bolton (Grande Plage) et/ou le lot 7D-127-41 du Rg. XV du même canton de Magog-Bolton (Petite Plage) en faveur des lots ou partie des lots numéros 5J, 6A, 7D et 8A du rang XV de Magog-Bolton, et des lots 4B, 5A, 5B, 5C, 6A et 6B du Rg. XVI du canton de Magog-Bolton, qui ont appartenu originellement ou appartiennent encore à Gérard A. Southière ou Plages Modernes Ltée* », l'acte de

vente R-2 ne contient aucune mention de même nature relativement à une servitude de droit de plage sur La grande plage ;

33. Les paragraphes 6 et 10 de la section « *Charges et conditions par l'acquéreur, successions et ayant cause* » de l'acte de vente R-2, ne réfèrent à aucune servitude mais surtout n'en indiquent pas la nature, pourtant un impératif pour établir une servitude par contrat ;
34. Ce que lesdites clauses prévoient, c'est d'une part, l'obligation pour la Défenderesse d'utiliser les lots qu'elle a acquis comme plage, parc, centre de loisirs et stationnement (paragraphe 6) et d'autre part, l'obligation de ne pas utiliser ces lots en faveur d'autres personnes que des « *personnes qui sont propriétaires (ou leurs invités) ou leurs locataires actuels et/ou futurs desdits lots numéros 5J, 6A, 7D et 8A du rang XV et des lots 4B, 5A, 5B, 5C, 6A et 6B du Rg. XVI du canton de Magog-Bolton, qui ont appartenu originellement soit à Gérard A. Southière ou Plages Modernes Ltée ou qui leur appartiennent encore* » (paragraphe 10) ;
35. Or, la Défenderesse a, en tout temps, respecté ces obligations contractées en ce que l'ensemble des lots acquis de PLAGES MODERNES LTÉE demeure, depuis son acquisition en 1976, précisément utilisés comme plage, parc, centre de loisirs et stationnement, et ce, au seul bénéfice de « *personnes qui sont propriétaires (ou leurs invités) ou leurs locataires actuels et/ou futurs desdits lots numéros 5J, 6A, 7D et 8A du rang XV et des lots 4B, 5A, 5B, 5C, 6A et 6B du Rg. XVI du canton de Magog-Bolton, qui ont appartenu originellement soit à Gérard A. Southière ou Plages Modernes Ltée ou qui leur appartiennent encore* » ;
36. Les clauses susmentionnées n'empêchaient aucunement la Défenderesse d'assujettir l'accès à ses immobilisations à l'achat d'une part sociale et au paiement de cotisations annuelles pour le partage des frais y afférents ;
37. À ce titre, la Défenderesse a proposé, au fil des ans, depuis l'acquisition des lots appartenant à PLAGES MODERNES LTÉE, diverses offres d'adhésion aux propriétaires des lots visés par le paragraphe 10 susmentionné, tel qu'il sera démontré lors de l'enquête et l'audition ;
38. Or, les Demandeurs et/ou leurs auteurs ont refusé ou négligé de faire l'acquisition des parts sociales offertes par la Défenderesse, en temps opportun, renonçant de ce fait au bénéfice potentiel du paragraphe 10 susmentionné ;

Défense, 27 août 2010

12

PRESCRIPTION

39. La Défenderesse, depuis qu'elle est propriétaire de La grande plage, y a en tout temps refusé l'accès à toute personne qui n'en était pas membre ou l'un de ses invités ;
40. Ce faisant, les Demandeurs ou leurs auteurs qui n'étaient pas membres de la Défenderesse n'ont pas exercé la servitude de droit de plage dont ils se prétendent bénéficiaires et ce depuis plus de dix (10) ans, à moins de l'avoir fait subrepticement et à l'insu de la Demanderesse ce qui ne saurait constituer l'exercice d'un tel droit, ce qu'ils ont d'ailleurs admis par l'entremise de leur procureur, tel qu'il appert d'un extrait des transcriptions sténographiques de l'interrogatoire avant défense tenu le 16 février 2010, **pièce D-19** ;
41. Conséquemment, même à supposer que les Demandeurs aient pu bénéficier d'une servitude de droit de plage sur La grande plage, ce que la Défenderesse nie expressément, celle-ci s'est éteinte par non usage depuis plus de dix (10) ans, tout comme le droit d'action visant à la faire reconnaître ;
42. Finalement, si la nature de la servitude, ou du droit s'y apparentant, à laquelle prétendent les Demandeurs était de nature personnelle, par opposition à un droit réel, elle en est tout autant prescrite compte tenu de leur inaction depuis plus de trois (3) ans;
43. La présente défense est bien fondée en faits et en droit ;

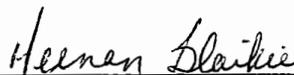
POUR CES MOTIFS, PLAISE À LA COUR :

ACCUEILLIR la présente Défense;

REJETER la requête introductive d'instance en jugement déclaratoire des Demandeurs;

LE TOUT avec dépens.

SHERBROOKE, le 27 août 2010



HEENAN BLAIKIE S.E.N.C.R.L., SRL
Procureurs de la Défenderesse
ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DE
SOUTHIERE-SUR-LE-LAC INC.

Demande reconventionnelle, 10 septembre 2012

C A N A D A

**PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS**

C O U R S U P É R I E U R E
(Chambre civile)

N° : 450-17-003458-099

**MICHEL GRANDMAISON
DENIS SPICK
ROCH LEFEBVRE
MARYSE THERRIEN
JAMES HEALY
LESLIE MESSARA
MARIETTE SAINT-HILAIRE
ALAIN GAUTHIER
LINE FLAMAND
MARTIN PROULX
NICOLE BLAIS
MICHEL LAVIGNE
LOUISE ROUSSEAU
MARTIN LABERGE
ALAIN LORTIE
MICHEL FOUQUET
MARTIN BOULANGER
MANON POTVIN
RENO LONGPRE
NANCY ROY
JOHN CORBIÈRES
JOHANNE DUPUIS
SYLVIE LARKIN**

Demandeurs
Défendeurs reconventionnels

c.

**ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES
DE SOUTHIÈRE SUR LE LAC INC.**

Défenderesse
Demanderesse reconventionnelle

DEMANDE RECONVENTIONNELLE

**SE PORTANT DEMANDERESSE RECONVENTIONNELLE, LA
DÉFENDERESSE ALLÈGUE CE QUI SUIT :**

1. Les Demandeurs entendent ajouter à leur demande initiale des conclusions visant à faire reconnaître par la Cour l'existence d'une servitude contractuelle de passage en leur faveur sur l'intégralité des lots visés aux conclusions de leur requête introductive d'instance (ci-après « **la Grande plage** ») ;
2. Dans ces circonstances et sous réserve pour les Demandeurs de faire la preuve qu'ils bénéficient effectivement d'une telle servitude, la Défenderesse est bien fondée, le cas échéant, de requérir de la Cour qu'elle précise la nature du droit qui en découlerait ainsi que son étendue ;
3. Plus précisément, la Défenderesse soutient que si les Demandeurs bénéficient d'un droit de passage sur la Grande plage, celui-ci leur permet uniquement de se rendre au Lac Memphérmagog à pied à partir du chemin public le plus proche sans aucun droit de jouir ou d'user des installations de la Défenderesse présentes sur la Grande plage ou de séjourner sur la Grande plage autrement que d'y laisser leurs items personnels (vêtements, souliers, serviettes, etc.) pendant leur utilisation du lac, après quoi ils doivent quitter les lieux, le tout devant s'exercer sur l'assiette ci-bas décrite :

« Un espace d'une largeur de trois (3) pieds partant de l'extrémité sud de l'avenue Wright (anciennement « des Érables ») se poursuivant sur une longueur d'approximativement vingt (20) pieds en parallèle avec le lac Memphérmagog, obliquant par la suite vers le sud, une fois passé le cabanon se trouvant sur la Grande plage et ce, selon un angle de quatre-vingt-dix (90) degrés, et se poursuivant alors jusqu'au Lac Memphérmagog »
4. En effet, sans reconnaître que les Demandeurs bénéficient d'une telle servitude, la Défenderesse soutient d'une part que les actes sur lesquels ils semblent se baser pour appuyer leur prétention (R-1 d), page 23, para. 2 et R-2 b), page 11, para. 1) réfèrent uniquement à une servitude de passage à pieds pour se rendre au Lac Memphérmagog à partir du chemin public, le tout en traversant la Grande plage, ce qui indique clairement que :
 - a) Le droit se limite à un droit de passage et non de séjour ;
 - b) Il doit être restreint à ce que nécessaire pour être exercé à pied ;
 - c) Il ne doit s'exercer que sur une étendue suffisante pour traverser la Grande plage afin de se rendre au lac à partir du chemin public le plus proche ;
5. La Défenderesse souligne qu'en tout temps, elle a refusé à toutes personnes qui n'en étaient pas membre de séjourner sur la Grande plage

et a indiqué à ceux qui se prétendaient bénéficiaires d'un droit de passage que ce droit pouvait s'exercer uniquement sur l'assiette ci-haut décrite, tel qu'il appert notamment de la pièce D-19 ainsi que de l'extrait des transcriptions sténographiques de l'interrogatoire préalable de John Corbières tenu le 16 février 2010, **pièce D-20** ;

POUR CES MOTIFS, PLAISE À LA COUR :

Advenant que cette Honorable Cour conclue que les Demandeurs bénéficient d'une servitude de passage sur la Grande plage :

- A. **ACCUEILLIR** la demande reconventionnelle de la Défenderesse ;
- B. **FIXER** l'assiette de la servitude de passage selon la description ci-après :

« Un espace d'une largeur de trois (3) pieds partant de l'extrémité sud de l'avenue Wright (anciennement « des Érables ») se poursuivant sur une longueur d'approximativement vingt (20) pieds en parallèle avec le lac Memphrémagog, obliquant par la suite vers le sud, une fois passé le cabanon se trouvant sur la Grande plage et ce, selon un angle de quatre-vingt-dix (90) degrés, et se poursuivant alors jusqu'au Lac Memphrémagog »

- C. **DÉCLARER** que la servitude de passage inclut uniquement le droit pour les Demandeurs de passer à pied sur l'assiette ci-avant décrite aux seules fins de se rendre jusqu'au Lac Memphrémagog sans aucun droit de jouir ou d'user des installations de la Défenderesse présentes sur la Grande plage ou de séjourner sur la Grande plage autrement que d'y laisser leurs items personnels (vêtements, souliers, serviettes, etc.) pendant leur utilisation du lac, après quoi ils doivent quitter les lieux ;
- D. **LE TOUT** avec dépens.

SHERBROOKE, le 10 septembre 2012

Heenan Blaikie

HEENAN BLAIKIE S.E.N.C.R.L., SRL
Procureurs de la Défenderesse
Demanderesse reconventionnelle
**ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES
DE SOUTHIÈRE SUR LE LAC INC.**

Procès-verbal, 10 septembre 2012

CANADA
Province de Québec
District de SAINT-FRANÇOIS
Cause 450-17-003458-099

ENREGISTREMENT

RÉFÉRENCES
DÉBUT 9h30
FIN 10h34

Huissier:
9H15 à 10h35.

COUR SUPÉRIEURE

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE

par défaut ex parte contesté enquête au mérite--

MICHEL GRANDMAISON ET AL. Débitrice

ASS. DES PROPRIÉTAIRES DE SOUTHIÈRE Requérante

Division CIVILE salle # 6

Le 10 septembre 2012

PRÉSENT: L'HONORABLE GAÉTAN DUMAS, j.c.s.

<input checked="" type="checkbox"/> DEMANDE OU REQUÉRANT(E)	Me Ghislain Richer <u>Jean-Luc Labelle; stagiaire</u>
<input checked="" type="checkbox"/> PRÉSENT(E) <input type="checkbox"/> ABSENT(E)	
<input checked="" type="checkbox"/> DÉFENSE OU INTIMÉ(E)	Me Justin Gravel <u>HEENAN BLAIKIE</u>
<input checked="" type="checkbox"/> PRÉSENTE(E) <input type="checkbox"/> ABSENT(E)	
<input type="checkbox"/>	Me _____
<input type="checkbox"/>	Me _____

NATURE DE LA CAUSE Jugement déclaratoire

GREFFIÈRE Martine Girard

INTERPRÈTE

STÉNOGRAPHIE ENREGISTREMENT MÉCANOGRAPHIQUE

9H31 Identification de la cause et des procureurs
 9H31 Le tribunal s'adresse aux procureurs
(production de pièces
 9H32 Représentations de Me Ghislain Richer
relativement au dépôt des pièces
R-1 à R-9
 9H37 Représentations de Me Justin Gravel
relativement au dépôt des pièces
(~~D~~ D-1 à D-19) 58⁸

Procès-verbal, 10 septembre 2012

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE (suite)

CANADA
PROVINCE DU QUÉBEC
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS
NO: 450-17-003458-099

Repères	(suite)
9H39	Les pièces sont complètes <u>PREUVE EN DEMANDE</u>
9H39	Représentations de Me Richer
9H40	Explication du plan (R-6) par M. Labelle
9H41	Représentations de Me Gravel.
9H43	Le tribunal s'adresse à Me Richer (prescription - aucun témoin en demande - danger pour la preuve)
9H45	Représentations de M. Labelle (Pièce R-1 d) et pièce R-6)
9H50	Le tribunal s'adresse à M. Gravel Labelle
9H51	Intervention par Me Gravel
9H51	Intervention par Me Richer
9H56	Représentations de Me Richer (pièce R-5 + page 2)
10H01	Le tribunal s'adresse aux procureurs relativement à la pièce R-5 Me Gravel s'objete le tribunal s'adresse à Me Richer relativement à la provenance de la pièce R-5 (preuve)
10H06	le tribunal s'adresse à Me Richer
10H07	Intervention par M. Labelle
10H09	le tribunal s'adresse à Me Richer (Pièce R-5. défense)
10H10	le tribunal s'adresse à Me Gravel
10H10	Représentations de Me Gravel
10H11	Représentations de Me Richer relativement à la pièce R-7.
10H14	Transmission jurisprudence par Me Richer

Procès-verbal, 10 septembre 2012

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE (suite)

CANADA
PROVINCE DU QUÉBEC
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS
NO: 450-17-003458-099

Repères	(suite)
10H14	Le tribunal s'adresse à Me Gravel (objection - confection)
10H14	Représentations de Me Gravel
10H16	Intervention de Me Richer
10H16	Suite des représentations de Me Richer
10H17	Le tribunal s'adresse à Me Richer (réponse)
10H17	Le tribunal s'adresse à Me Richer (servitude)
10H18	Le tribunal s'adresse à Me Gravel (demande-t-il une remise)
10H18	Représentations de Me Gravel (objection)
10H23	Le tribunal s'adresse à Me Gravel
10H23	Me Gravel s'adresse au tribunal (droit de passage)
10H25	Discussions entre le tribunal et Me Gravel
10H26	<u>Objection rejetée par le tribunal, le tribunal permet la production de la pièce R-7</u>
10H27	Représentations de Me Richer informant le tribunal qu'un plan souligné lui sera remis demain matin.
10H27	Représentations de Me Gravel (demande de production d'une demande reconventionnelle)
10H28	Le tribunal s'adresse à Me Richer
10H31	Le tribunal s'adresse à Me Gravel - demande reconventionnelle
	PREUVE DE LA DEMANDE CLOSE (SAUF relativement à la demande reconventionnelle)
	Suite de l'audition le 11 septembre 2012
	09H30, salle 6.
10H35	Fin d'audition.

Harriet Steno

Procès-verbal, 11 septembre 2012

CANADA

Province de Québec

District de SAINT-FRANÇOIS

Cause 450-17-003458-099

ENREGISTREMENT

RÉFÉRENCES

DÉBUT 9H30 à 12H30

FIN 14H00 à 14H30

Huissier: M. Perron.
9H15 à 12H30
13H45 à 14H40

COUR SUPÉRIEURE

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE

par défaut ex parte contesté enquête au mérite--

MICHEL GRANDMAISON ET AL. Débitrice

ASS. DES PROPRIÉTAIRES DE SOUTHIÈRE Requérante

Division CIVILE salle # 6

Le 11 septembre 2012

PRÉSENT: L'HONORABLE GAÉTAN DUMAS, j.c.s.

<input checked="" type="checkbox"/> DEMANDE OU REQUÉRANT(E)	Me Ghislain Richer M. Jean-Luc Labelle, stagiaire.
<input type="checkbox"/> PRÉSENT(E) <input type="checkbox"/> ABSENT(E)	
<input checked="" type="checkbox"/> DÉFENSE OU INTIMÉ(E)	Me Justin Gravel HEENAN BLAIKIE
<input type="checkbox"/> PRÉSENTE(E) <input type="checkbox"/> ABSENT(E)	
<input type="checkbox"/>	Me
<input type="checkbox"/>	Me

NATURE DE LA CAUSE Jugement déclaratoire

GREFFIÈRE Martine Girard

INTERPRÈTE

STÉNOGRAPHIE ENREGISTREMENT MÉCANOGRAPHIQUE

9H30 Identification de la cause et des procureurs
SUITE DE LA PREUVE EN DEMANDE
 9H31 Intervention par Me Gravel (témoignage d'un
 représentant de la demande)
 9H32 Le tribunal permet le témoignage
 9H33 Représentation de M. Labelle (pièce R-5)
 9H34 Pièce R-6

Procès-verbal, 11 septembre 2012

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE (suite)

CANADA	<u>Michel Grandmaison et al.</u>
PROVINCE DU QUÉBEC	<u>C. Association propriétaires de Sarthière</u>
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS	<u>sur le lac</u>
NO: 450-	<u>7-00 3458-099</u>
Repères (suite)	
9436	Le tribunal s'adresse à Me Richer (pièce R-6) (Surlignage)
9438	Intervention par M. Labelle
9439	<u>Assermentation du témoin: Michel Grandmaison, 36 ans</u> 475, du Vallon Magog Qc J1X 0N5 Enseignant
9440	Me Richer informe le tribunal qu'il n'a aucune preuve à offrir relativement aux demandeurs Nicole Blais et Michel Lavigne
9441	Jugement: Action rejetée par Nicole Blais et Michel Lavigne
9441	Interrogatoire du témoin par Me Richer
9443	Le tribunal s'adresse au témoin
9444	Le tribunal s'adresse au témoin
9446	Objection par Me Gravel (dépôt de ^{R-10} photographies)
9447	Explications des photographies par M. Grandmaison
9449	<u>Dépôt de la pièce R-10: 10 photographies (plage Sarthière)</u>
9451	Le tribunal s'adresse au témoin (membre de l'association)
9453	Le tribunal s'adresse au témoin (présents) de la plage
9456	Contre-Interrogatoire du témoin par Me. Gravel <u>PREUVE DE LA DEMANDE CUSÉE</u> <u>DREUVE DE LA DÉFENSE</u>
10400	<u>Assermentation du témoin: Jean-François R. Dupage, 66 ans</u> 101, rue Beuliose Verdun Qc H3E 1N4 Président Laboratoires
10401	Objection par Me Richer (demande reconventionnelle)

Procès-verbal, 11 septembre 2012

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE (suite)

CANADA
PROVINCE DU QUÉBEC
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS
NO: 450- 17-003458-099

Michel Grandmaison et al.
 c.
Ass. propriétaires de Souffière seule lac.

Repères	(suite)
10H01	Représentations de Me Gravel relativement à la production de la demande reconventionnelle.
10H02	Demande verbale par Me Gravel relativement au dépôt de la demande reconventionnelle.
10H07	Représentations de Me Richer (irrecevabilité)
10H11	Le tribunal s'adresse à Me Richer (illégalité)
10H14	Le tribunal s'adresse à Me Richer
10H16	Intervention par Me Gravel (décision)
10H20	le tribunal informe Me Gravel qu'il n'a pas besoin d'entendre ses représentations
10H20	<u>Jugement sur la demande reconventionnelle: permet le dep procédure demande reconventionnelle.</u>
10H23	Intervention par Me Richer (nouvelle pièce D-20)
10H24	Représentations de Me Gravel
10H25	Le tribunal s'adresse à Me Gravel (servitude)
10H27	Représentations de Me Richer (pages 8-12 et 20 interrogatoire)
10H29	Transmission de l'interrogatoire intégrale par M. Labelle
10H30	Représentations de Me Gravel relativement aux pages supplémentaires (8, 12 et 20)
10H31	Le tribunal s'adresse à Me Richer
10H33	Représentations de Me Gravel (pages 8 et 12)
10H34	Jugement: le tribunal autorise le dépôt des pages 8, 12 et 20
10H35	Intervention par Me Richer relativement au témoignage de Mme Messana (pages 22, 24, 25 et 26)
10H39	Transmission par M. Labelle à Me Gravel copie de l'interrogatoire

Procès-verbal, 11 septembre 2012

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE (suite)

CANADA
PROVINCE DU QUÉBEC
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS
NO: 450-17-003450-099

Michel Gaudmaison et al.
 c.

Association des propriétaires de Southwicks
sur le lac

Repères	(suite)
10H42	Intervention par Me Gravel
10H42	Le tribunal s'adresse à Me Gravel
10H43	Me Gravel
10H43	Le tribunal (demande verbale amendement relativement à la paragraphe 15)
10H45	<u>Admission</u> : Depuis 1995, la défenderesse refuse l'accès et empêche l'exercice d'un droit de plage aux non-titulaires.
10H45	Me Richer s'adresse au tribunal (admission)
10H47	Le tribunal s'adresse à Me Richer relativement à l'admission
10H49	Représentations de Me Gravel relativement aux pages 22, 24 et 26
10H50	Le tribunal s'adresse à Me Gravel
10H51	<u>Jugement</u> : Permet la production des pages 22, 24 et 26 de l'interrogatoire de Mme Messara
10H52	Représentations de Me Gravel (désistement de James Healy, Leslie Messara, Martine Proulx, Nicole Blais, Michel Lavigne, Michel Fouquet et Sylvie Larkin)
10H55	Interrogatoire du témoin par Me Gravel
11H00	Pièce R-6 (marqué en jaune sur le plan)
11H14	Le tribunal s'adresse aux procureurs (petite plage)
11H14	Contre-interrogatoire du témoin par Me. Richer
11H15	Pièce R-2 B
11H16	Le tribunal demande à Me Richer s'il y a ou a d'autres documents à produire.
11H17	Me. Richer n'a pas d'autres documents
11H18	Début suspension.
11H44	Fin suspension
11H45	Représentations de Me Gravel rel. acquisition en 76 du territoire, page 12, pièce R-2B), paragraphe 10

Procès-verbal, 11 septembre 2012

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE (suite)

CANADA
PROVINCE DU QUÉBEC
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS
NO: 450-7-003458-099

Michel Grandmaison

c.

Association propriétaires Southière sur le lac

Repères	(suite)
11446	Intervention par M. Labelle (ce qui est en noir (7 ^e) sur la pièce R-6)
11449	Le tribunal s'adresse aux procureurs (Règlement de l'association)
11450	Le tribunal s'adresse aux procureurs
11451	Le tribunal s'adresse à Me Richer (tous les actes sont compris dans la pièce R-2 B))
11452	Le tribunal s'adresse à Me Gravel (membre)
11454	témoin libéré
11455	Assesmentation du témoin: Gérard Crépeau, 61 ans 78 Avenue de la Plage Magog Qc J1X 5V3 Retraité (Français)
11456	Interrogatoire du témoin par Me Gravel
12400	Le tribunal s'adresse au témoin (droit de passage)
12401	Le tribunal s'adresse au témoin (Acte notarié)
12402	R.10 (1)
12403	Le tribunal s'adresse au témoin (débat avec M.
12404	Contre-interrogatoire du témoin / Grandmaison - droit par Me Richer / de passage)
12405	Objection par Me Gravel (question hypothétique)
12405	Objection rejetée par le tribunal
12406	Objection par Me Gravel
12406	Objection rejetée par le tribunal
12409	Le tribunal s'adresse au témoin (acte notarié (R-1A) de M. Grandmaison)
12415	Le tribunal s'adresse à Me Gravel (allégations dans la défense)

Procès-verbal, 11 septembre 2012

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE (suite)

CANADA
PROVINCE DU QUÉBEC
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS
NO: 450-17-003458-099

Michel Grandmaison et al.
 c.
Association des propriétaires de Southière sur le lac

Repères	(suite)
12H18	Le tribunal s'adresse à Me Gravel (rien toute servitude dans la défense)
12H22	Pièce R-10 (2)
12H24	Intervention par Me Richer (pièce R-1 P1)
12H25	Le tribunal s'adresse au témoin et Me Gravel combien de personnes ont un droit de passage
12H28	Témoin libéré
12H28	Début suspension
14H00	Fin suspension
14H00	Transmission par Me Gravel des admissions écrites
14H02	Transmission du règlement de L'APS par Me Gravel daté de juin 2011
14H04	Dépôt des pièces D-20 et D-21
14H05	Assermentation du témoin: Michel Lamontagne, 62 ans 402, Chemin Club Marin Verdun QC J1Z5 1V9 Avoocat (Français)
14H06	Interrogatoire du témoin par Me Gravel
14H10	Le tribunal s'adresse au témoin (droit passage)
14H12	Le tribunal s'adresse au témoin (nombre de droits de passage)
14H14	Pièce R-10 2)
14H14	Le tribunal s'adresse au témoin
14H16	Le tribunal s'adresse au témoin (R-10 2) et relativement au droit de passage
14H17	Le tribunal s'adresse au témoin (passage suggère)
14H22	Aucun demandeur n'est membre de L'APS
14H25	Contre-interrogatoire du témoin par Me Richer
	<u>PREUVE DE LA DÉPENSES CLOSE</u>

Procès-verbal, 11 septembre 2012

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE (suite)

CANADA
PROVINCE DU QUÉBEC
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS
NO: 450-17-003458-099

Michel Grandmaison

C.
Association des propriétaires de Southière
sur le lac

Repères	(suite)
14426	Représentations de M. Labelle relativement au rétrécissement du droit de passage.
	<u>OBJET: CLOSURE DE PART ET D'AUTRE</u>
14429	Demande par Me Richer de plaider le 12 septembre
	Accordé par le tribunal
	Suite de l'audition de 12 septembre, 94/30
	salle 6
14432	Fin d'audience
	<u>Michel Grandmaison</u>

Admission, 11 septembre 2012

C A N A D A

**PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS**

C O U R S U P É R I E U R E
(Chambre civile)

N° : 450-17-003458-099

**MICHEL GRANDMAISON
DENIS SPICK
ROCH LEFEBVRE
MARYSE THERRIEN
JAMES HEALY
LESLIE MESSARA
MARIETTE SAINT-HILAIRE
ALAIN GAUTHIER
LINE FLAMAND
MARTIN PROULX
NICOLE BLAIS
MICHEL LAVIGNE
LOUISE ROUSSEAU
MARTIN LABERGE
ALAIN LORTIE
MICHEL FOUQUET
MARTIN BOULANGER
MANON POTVIN
RENO LONGPRE
NANCY ROY
JOHN CORBIÈRES
JOHANNE DUPUIS
SYLVIE LARKIN**

Demandeurs

Défendeurs reconventionnels

c.

**ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES
DE SOUTHIÈRE SUR LE LAC INC.**

Défenderesse

Demanderesse reconventionnelle

ADMISSION

1. La Défenderesse, par l'entremise de ses procureurs, admet que :

Admission, 11 septembre 2012

- A. De 1976 à 1985, le territoire donnant ouverture à la possibilité d'acquérir une part sociale de la Défenderesse était composé des lots 5J, 6A, 7D et 8A du rang XV et 4B, 5A, 5B, 5C, 6A et 6B du rang XVI du canton de Magog-Bolton qui ont appartenu originellement soit à Gérard A. Southière ou Plages Modernes Ltée ;
- B. De 1985 à 2011, le territoire a été restreint à un périmètre délimité par la place Lestage, le chemin Southière et le ruisseau Castle ;
- C. Depuis 2011, le territoire est de nouveau le même que décrit au sous-paragraphe A. ;

SHERBROOKE, le 11 septembre 2012



HEENAN BLAIKIE S.E.N.C.R.L., SRL
Procureurs de la Défenderesse /
Demanderesse reconventionnelle
**ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES
DE SOUTHIÈRE SUR LE LAC INC.**

Procès-verbal, 12 septembre 2012

CANADA

Province de Québec

District de SAINT-FRANÇOIS

Cause 450-17-003458-099

ENREGISTREMENT

RÉFÉRENCES

DÉBUT 9H30 à 12H10

FIN 14H00 à 17H00

Huissier: R. Létourneau

9H15 à 12H15

13H45 à 17H05

COUR SUPÉRIEURE

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE

par défaut ex parte contesté enquête au mérite--

MICHEL GRANDMAISON ET AL. Débitrice

ASS. DES PROPRIÉTAIRES DE SOUTHIÈRE Requérante

Division CIVILE salle # 6

Le 12 septembre 2012

PRÉSENT: L'HONORABLE GAÉTAN DUMAS, j.c.s.

DEMANDE OU REQUÉRANT(E)

Me Ghislain Richer
M. Jean-Luc Labelle, stagiaire

PRÉSENT(E) ABSENT(E)

DÉFENSE OU INTIMÉ(E)

Me Justin Gravel
HEENAN BLAIKIE

PRÉSENTE(E) ABSENT(E)

Me

Me

NATURE DE LA CAUSE Jugement déclaratoire

GREFFIÈRE Martine Girard

INTERPRÈTE

STÉNOGRAPHIE ENREGISTREMENT MÉCANOGRAPHIQUE

9H31 Identification de la cause et des procureurs.

9H32 Plaidoirie de Me Ghislain Richer.

9H36 Le tribunal s'adresse à Me Richer

9H43 Le tribunal s'adresse à Me Richer

9H46 Le tribunal s'adresse à Me Richer

9H47 Le tribunal s'adresse à Me Richer (R-1 P))

9H51 Le tribunal s'adresse à Me Richer (R-1 D))

Procès-verbal, 12 septembre 2012

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE (suite,

CANADA
PROVINCE DU QUÉBEC
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS
NO: 450-17-003458-099

Michel Grandmaison et al.
c.

Association des propriétaires de Sautière-sur-le-
Lac

Repères	(suite)
9H55	Intervention par M. Jean-Luc Labelle
10H10	Le tribunal s'adresse à Me Richer (refus légal ou non)
10H15	Le tribunal s'adresse à Me Richer (faciliter le membership)
10H19	Demande verbale d'amendement (Deuxième conclusion)
10H20	Représentations de Me Gravel (objection à l'amendement)
10H22	Echanges entre le tribunal et Me Richer Le tribunal refuse l'amendement demandé par Me Richer
10H23	Me Richer retire sa demande d'amendement
10H24	Le tribunal s'adresse à Me Richer (7 D-40-11 ne s'applique plus)
10H26	Le tribunal s'adresse à Me Richer (lot servant - obmirant)
10H32	Le tribunal s'adresse à Me Richer (titre - sans titre)
10H41	Le tribunal s'adresse à Me Richer (écrire la servitude dans l'acte)
10H50	Le tribunal s'adresse à Me Richer (servitude - père de famille)
11H05	Le tribunal s'adresse à Me Richer
11H14	Le tribunal s'adresse à Me Richer (question de fait)
11H19	Le tribunal s'adresse à Me Richer (Art 921 du Code civil)
11H23	Début suspension
11H52	Fin suspension
11H52	Représentations de Me Richer (demande d'amendement - enregistrement du jugement)
11H53	Me Gravel ne s'oppose pas à l'amendement
11H53	Amendement permis par le tribunal
11H54	Suit de la plaidoirie de Me Richer
11H58	Le tribunal s'adresse à Me Richer (prescription)
12H01	Le tribunal s'adresse à Me Richer

Procès-verbal, 12 septembre 2012

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE (suite,

CANADA
PROVINCE DU QUÉBEC
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS
NO: 450-17-003458-099

Michel Grandmaison et al.
 c.

Association des propriétaires de Southerie-sur-le-lac

Repères	(suite)
12H02	Échanges entre le tribunal et Me Richer
12H11	Début suspension
14H01	Fin suspension
14H01	Amendement écrit remis par M. Labelle
14H02	Objection par Me Gravel relativement aux lots
14H03	Le tribunal s'adresse à M. Labelle
14H04	Le tribunal : PERMET l'amendement relativement aux lots dominants mentionnés au paragraphe I
14H04	Plaidoirie de Me Gravel
14H05	Le tribunal s'adresse à Me Gravel
14H22	Le tribunal s'adresse à Me Gravel
14H27	Le tribunal s'adresse à Me Gravel
14H42	Me Gravel s'adresse à M. Labelle
14H42	Admission par M. Labelle
14H47	Transmission d'une jurisprudence par Me Gravel
14H50	Le tribunal demande à Me Gravel de discuter de l'indivisibilité
14H52	Le tribunal s'adresse à Me Gravel
14H55	Intervention par Me Richer (jurisprudence)
14H57	Le tribunal s'adresse à Me Gravel (prescription)
15H03	Le tribunal s'adresse à Me Gravel (2 B)
15H15	Le tribunal s'adresse à Me Gravel relativement à l'acte de M. Grandmaison
15H22	Le tribunal s'adresse à Me Gravel
15H24	Début suspension
15H44	Fin suspension
15H44	Représentations de M. Labelle
15H52	Intervention par Me Gravel

Procès-verbal, 12 septembre 2012

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE (suite)**CANADA****PROVINCE DU QUÉBEC****DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS****NO: 450-17-00 3458-099**Minnel Grandmaison et al.c. Association des propriétaires de Southière-sur-le-Lac

Repères	(suite)
15H54	Le tribunal demande un index aux immeubles avant 1976 à M. Labelle.
15H59	Le tribunal s'adresse à Me Gravel
16H10	Suite de la plaidoirie de Me Gravel
16H12	Le tribunal s'adresse à Me Gravel (servitude)
16H15	Le tribunal s'adresse à Me Gravel (droit de passage)
16H17	Le tribunal s'adresse à Me Gravel
16H19	Intervention par M. Labelle
16H50	Le tribunal s'adresse à Me Gravel (bouées installées)
17H00	Fin de l'audition
	Suite le 13 septembre 2012

Procès-verbal, 13 septembre 2012

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

District de Saint-François

N° 450-17-003458-099

ENREGISTREMENT

Début 9h30
Fin 11H05

Début _____

Fin _____

Huissier: H. Perron
9H15 à 11H05

PROCÈS-VERBAL COUR SUPÉRIEURE

par défaut ex parte
 contesté enquête au fond

Michel Grandmaison et al. DEMANDE

Association des propriétaires de
Sauthière sur le lac DÉFENSE

Division Civile Salle n° 6Le 13 septembre 2012.

PRÉSENT : HONORABLE GAÉTAN DUMAS, j.c.s.

Demande ou requérant(e) M^e Ghislain Richer
 Présent(e) Absent(e) M. Jean-Luc Labelle, stag.
 Défense ou intimé(e) M^e Justin Gavel
 Présent(e) Absent(e) _____

M^e _____M^e _____NATURE DE LA CAUSE Jugement déclaratoire

GREFFIER : Martine Girard

9H28 Identification du dossier et des procureurs

9H28 Me Richer s'adresse au tribunal

9H28 Suite de la plaidoirie de Me Gavel

9H48 le tribunal s'adresse à Me Gavel

9H49 le tribunal demande à Me Labelle
si l'on voit le lot (7 D-29)

9H57 Réplique de M. Labelle

10H03 le tribunal s'adresse à M. Labelle
(R-4 -arguments)

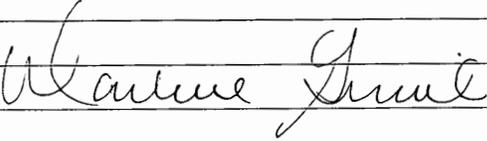
Page 1 de _____

625

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE (suite)

CANADA
PROVINCE DU QUÉBEC
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS
NO: 450-17-003458-099

Michel Grandmaison et al.
C.
Association des propriétaires de Saubières-
sur-le-lac

Repères	(suite)
10410	Plaidoirie écrite, page 8 et défense, paragraphes 19, 20 et 21
10421	Le tribunal s'adresse à M. Labelle
10426	Le tribunal s'adresse à M. Labelle (prescription)
10426	Le tribunal s'adresse à Me Gravel (<u>ADMISSION</u> prescription - 10 ans)
10428	Intervention par Me Gravel
10442	Le tribunal s'adresse à Me Gravel relativement au dépôt de la pièce R-11 Me Gravel ne s'oppose pas au dépôt.
10444	Dépôt de la <u>pièce R-11</u> : <u>Acte notarié daté du</u> 7 septembre 1949
10451	Réponse à la réplique de Me Gravel
10453	Délibéré.
	

Lettre de l'honorable Gaétan Dumas, 2 octobre 2012



L'HONORABLE GAÉTAN DUMAS
JUGE À LA COUR SUPÉRIEURE DU QUÉBEC
Palais de justice, 375, rue King Ouest, Sherbrooke (Québec) J1H 6E9
Téléphone : (819) 822-6928, Télécopieur : (819) 820-3924

Par télécopieur seulement
2 pages

Me Ghislain Richer
780 rue King Ouest
Sherbrooke QC J1H 1R7
Télécopieur : 819 820-2722

Me Justin Gravel
Heenan Blaikie sncrl-srl
455 rue King Ouest, bureau 210
Sherbrooke QC J1H 6E9
Télécopieur : 819 346-5007

OBJET : Michel Grandmison et al.
c. Association des propriétaires de Southière sur le lac Inc.
C.S. : 450-17-003458-099

Maîtres,

Je délibère présentement dans le dossier mentionné en rubrique.

Un plan R-6 a été produit.

J'ai compris que la défenderesse conteste le plan plaidant qu'il n'émane ni de Gérard Southière ni des Plages modernes Inc. ni de leur mandataire. Or, ce plan semble être à l'origine de la subdivision des lots dans ce secteur. On semble y référer à l'index aux immeubles de la plupart des lots produits en preuve.

Il me semble que ce plan puisse avoir une importance dans le présent dossier, surtout sur la question de la servitude par destination du propriétaire.

Puisque le plan déposé le 19 juillet 1951 est un acte authentique, j'apprécierais qu'il soit déposé. Les certificats de localisation déposés en défense y réfèrent d'ailleurs.

Lettre de l'honorable Gaétan Dumas, 2 octobre 2012

2

Il me semble que le livre de renvoi accompagnant ce plan en conformité de l'article 2167 C.c.B.C. devrait également être produit.

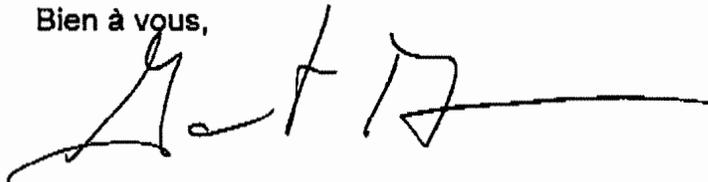
De plus, puisque l'on semble prétendre que ce plan n'aurait pas été préparé par un mandataire de monsieur Southière, le plan original signé par le propriétaire d'alors devrait peut-être être produit.

Conformément à l'article 292 C.p.c., je vous signale donc ce que je crois être une lacune dans votre preuve et je vous permettrais de la combler après vous avoir entendu sur telle opportunité.

Vous pouvez donc me transmettre vos commentaires à votre plus prochaine convenance.

Dans l'attente de vos nouvelles, je demeure,

Bien à vous,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Gaétan Dumas', with a long horizontal line extending to the right.

GAÉTAN DUMAS, j.c.s.
GD\mg

Procès-verbal, 17 octobre 2012

PROCÈS-VERBAL

DISTRICT: SAINT-FRANÇOIS

NO DOSSIER: 450-17-003458-099

HONORABLE JUGE: GIACINTO DUMAS

SALLE: 1

DATE: 2012-10-17

PARTIE DEMANDERESSE: ABSENTE <input checked="" type="checkbox"/>	PRÉSENTE <input type="checkbox"/>	PROCUREURS: ABS. <input type="checkbox"/>	PRÉS. <input checked="" type="checkbox"/>
Michel Grandmaison et Als.		Me Richer	
PARTIE DÉFENDÉRESSE: ABSENTE <input checked="" type="checkbox"/>	PRÉSENTE <input type="checkbox"/>	PROCUREURS: ABS. <input type="checkbox"/>	PRÉS. <input checked="" type="checkbox"/>
Association des propriétaires de South Shore		Me Gravel	
PARTIE MISE EN CAUSE: ABSENTE <input type="checkbox"/>	PRÉSENTE <input type="checkbox"/>	PROCUREURS: ABS. <input type="checkbox"/>	PRÉS. <input type="checkbox"/>

* Identifie la partie qui a produit la procédure

PROCÉDURE: Jugement déclaratoire	SÉQUENCE: _____	
HEURE: _____	DÉBUT: 8:59:51	FIN: 9:35:32
<input checked="" type="checkbox"/> REMISE AU: 30/10/2012	<input type="checkbox"/> VU L'ABSENCE DES PROCUREURS	
<input type="checkbox"/> SINE DIE	<input type="checkbox"/> VU L'ENCOMBREMENT DU RÔLE	
<input type="checkbox"/> DE CONSENTEMENT	<input type="checkbox"/> À LA DEMANDE DE: _____	
<input type="checkbox"/> RAYÉE	<input type="checkbox"/> RÉGLÉE	<input type="checkbox"/> EN DÉLIBÉRÉ
DÉPÔT DE:		
<input type="checkbox"/> ENTENTE/CONVENTION	<input type="checkbox"/> AFFIDAVIT CIRCONSTANCIÉ	<input type="checkbox"/> PIÈCE(S)
<input type="checkbox"/> ÉCHÉANCIER	<input type="checkbox"/> AUTRES	

9:00 Identification de la cause et des procureurs

9:00:41 Me Gravel s'adresse au tribunal concernant la pièce R-6b.

9:01:13 Le tribunal s'adresse aux procureurs concernant le plan.

9:03:25 Le stagiaire de Me Richer donne des explications au tribunal

JUGEMENT:

- JUGEMENT SELON CONVENTION SIGNÉE PAR LES PARTIES LE : _____
- DONNE ACTE, ENTÉRINE, DÉCLARE EXÉCUTOIRE LADITE CONVENTION
- ORDONNE AUX PARTIES DE S'Y CONFORMER
- À VÉRIFIER AVEC FRAIS FRAIS À SUIVRE SANS FRAIS
- CHAQUE PARTIE PAYANT SES FRAIS



SIGNATURE DU GREFFIER-AUDIENCIER

SIGNATURE DU JUGE

Procès-verbal, 17 octobre 2012

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE (suite)**CANADA****PROVINCE DU QUÉBEC**

2012-10-17

DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS**NO: 450- 7-003458-099**

Repères	(suite)
9:05:30	Dépôt par M ^e Richer : Plan de Plaidoirie et Cahier d'Autorités
9:06:59	Réfère à la pièce R-6(e)
9:07:35	Réfère à la pièce R-6(F)
9:08:26	Réfère à la pièce R-6(G)
9:08:38	Réfère à la pièce R-6(H)
9:10:12	Réfère à la pièce R-6(I)
9:10:50	Le tribunal s'adresse au stagiaire de M ^e Richer concernant les plans.
9:17:25	M ^e Richer s'adresse au tribunal
9:19:23	M ^e Richer réfère à la lettre du 2 octobre 2012.
9:20:11	Réfère à la pièce R-6 Échanges entre le tribunal et M ^e Richer.
9:26:25	Réfère aux pièces R-6(a) à R-6(H)
9:30:08	Le tribunal s'adresse à M ^e Gravel concernant une possibilité de réouverture d'enquête. Échanges entre le tribunal et les procureurs. Remise 30 oct. 2012 Salle # 2 à 9:30
9:35:32	Fin de l'audience
	Audition greff. aud.

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
District de Saint-François
N° 450-17-003458-099.

ENREGISTREMENT
Début 9h30
Fin 12h00
Début _____
Fin _____

Huissier : R. Létourneau
9h15 à
12h10

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE COUR SUPÉRIEURE

- par défaut ex parte
- contesté enquête au fond

Michel Grandmaison et al. DEMANDE

Ass. propriétaires de Southière sur le DÉFENSE
100

Division civile Salle n° 2
Le 30 Octobre 2012

PRÉSENT : HONORABLE GAÉTAN DUMAS, j.c.s.

- Demande ou requérant(e) M^e Ghislain Richer
- Présent(e) Absent(e) M^e Jean-Luc Labelle, stagiaire
- Défense ou intimé(e) M^e Justin Gravel
- Présent(e) Absent(e) _____
M^e _____
M^e _____

NATURE DE LA CAUSE Réouverture d'enquête.

GREFFIER : Martine Girard

- 9h30 Identification de la cause, et des procureurs
- 9h31 Représentations de M. Labelle (précisions R-6)
- 9h32 Pièces R-6 A) à R-6 H)
- 9h33 Transmission du plan de plaidoirie # 3
par M. Labelle,
- 9h34 Demande le dépôt de la pièce
R-6 A par M. Labelle
- 9h34 le tribunal informe les parties que les
pièces R-6 A) à R-6 H) sont déposées sous
réserve

Procès-verbal, 30 octobre 2012

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE (suite)

CANADA
PROVINCE DU QUÉBEC
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS
NO: 450-17-003458-099.

Michel Grandmaison et al.

c.

Association des propriétaires de Southière
sur le lac

Repères	(suite)
9435	Pièce R-6 A)
9436	Le tribunal s'adresse à M. Labelle
9439	Pièce R-6 B)
9441	Pièce R-6 E)
9442	M. Labelle informe le tribunal que les pièces R-6 A) à R-6 H) sont toutes des copies conformes
9443	Pièce R-6 C)
9444	Pièce R-6 F)
9446	Pièce R-6 G)
9447	Pièce R-6 H)
9448	Pièce R-6 D)
9452	pièce R-1 C) : Plan 19 juillet 1951
9454	Le tribunal s'adresse à M. Labelle relativement au plan sur lequel apparaît le certificat de localisation
9456	Le tribunal s'adresse à M. Labelle relativement aux plan et livre de renvoi
9459	Pièce R-1 D)
10402	Pièce R-2 B)
10406	Le tribunal s'adresse à M. Labelle
10407	Discussions entre le tribunal et M. Labelle (M. Southière n'est pas propriétaire des lots (R-1 D))
10410	Le tribunal s'adresse à Me Richer
10411	Le tribunal s'adresse à M. Labelle (pièce R-1 B))
10413	Pièce R-2 B)
10414	Transmission de jurisprudences par M. Labelle
10415	Le tribunal s'adresse à M. Labelle
10415	Intervention par Me Gravel
10425	Pièce R-1 D)

Procès-verbal, 30 octobre 2012

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE (suite)**CANADA****PROVINCE DU QUÉBEC****DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS****NO: 450-17-003458-099**Michel Grandmaison et al.

c.

Association des propriétaires de Southville
sur le lac

Repères	(suite)
10H27	Le tribunal demande à M. Labelle s'il a déjà transmis la jurisprudence à Me Gravel
10H27	Intervention par Me Gravel
10H33	Le tribunal s'adresse à M. Labelle (décision juge Tóth)
10H35	Le tribunal s'adresse à M. Labelle relativement à l'admission faite
10H37	Intervention par Me Richer
10H38	Intervention par Me Richer et Me Gravel relativement à l'admission
10H41	Le tribunal s'adresse à M. Labelle (prescription)
10H43	Le tribunal s'adresse à M. Labelle
10H46	Début suspension
11H15	Fin suspension
11H15	Représentations de Me Gravel relativement au jugement du juge Tóth
11H16	Le tribunal s'adresse à Me Gravel
11H23	Représentations de Me Gravel (pièce R-6 A))
11H25	Le tribunal s'adresse à Me Gravel
11H27	Le tribunal s'adresse à Me Gravel (si le tribunal laisse les demandeurs réouvrir l'enquête)
11H29	Me Gravel transmet sa jurisprudence
11H31	Le tribunal s'adresse à Me Gravel relativement aux procès-verbaux de la municipalité
11H38	R-6 D)
11H39	Le tribunal s'adresse à Me Gravel (pièces R-6 B) à H))
11H45	Le tribunal s'adresse à Me Gravel (Alter ego)
11H46	Représentations de Me Richer
11H49	Paragraphe 10 B) de la défense
11H54	Le tribunal s'adresse à Me Richer

Procès-verbal, 30 octobre 2012

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE (suite)

CANADA
PROVINCE DU QUÉBEC
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS
NO: 450-17-003158-099.

Michel Grandmaison et al.
 c.
Association propriétaires de Sautnière sur le lac

Repères	(suite)
11458	Intervention par M ^r Gravel (désistement partiel-total?)
11459	Représentations de M ^r Gravel.
124100	Réouverture d'enquête-
	Reprise au délibéré à compter de ce jour
	<i>Marianne Jubeil</i>

Lettre des procureurs de l'Appelante, 31 janvier 2013

Heenan Blaikie

PAR TÉLÉCOPIEUR

Avocats-conseils

Le très honorable Pierre Elliott Trudeau, C.P., C.C., C.H., c.r., MSRC (1984 - 2000)
 Le très honorable Jean Chrétien, C.P., C.C., O.M., c.r.
 L'honorable Donald J. Johnston, C.P., O.C., c.r.
 Pierre Marc Johnson, G.O.Q., MSRC
 L'honorable Michel Bastarache
 L'honorable René Dussault, MSRC
 Peter M. Blaikie, c.r.
 André Bureau, O.C.

Le 31 janvier 2013

L'Honorable Gaétan Dumas, J.C.S.

Cour supérieure
 Palais de justice de Sherbrooke
 375, rue King Ouest
 Sherbrooke (QC) J1H 6B9

Notre référence : 056051-0001

Objet : MICHEL GRANDMAISON ET ALS.
c. ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DE SOUTHIÈRE SUR LE LAC INC.
C.S. : 450-17-003458-099

Monsieur le Juge,

La présente donne suite à la vôtre de ce jour.

La demande que nous nous proposons de vous soumettre en application de l'article 475 alinéa 1 *in fine* du Code de procédure civile, vise exclusivement à ce que le dispositif de votre jugement prévoit des conclusions quant à la demande reconventionnelle instituée par notre cliente.

Plus précisément, puisque qu'aux termes de sa demande reconventionnelle, notre cliente recherchait le prononcé de certaines conclusions advenant que la Cour conclue que « [...] *les Demandeurs bénéficient d'une servitude de passage [...]* » et considérant que les conclusions du jugement rendu le 23 janvier 2013 prévoient que « [...] *les demandeurs bénéficient d'une servitude de passage [...]* », il nous apparaît nécessaire que le dispositif de votre jugement dispose des conclusions recherchées par notre cliente.

À cet effet, d'une part, en corrélation avec les paragraphes 78 et 153 de votre jugement, nous croyons qu'il serait opportun que le dispositif de votre jugement dispose de la conclusion B recherchée par notre cliente dans sa demande reconventionnelle.

Justin Gravel

T 819 346.2543
 F 1 819 346.5007
 jgravel@heenan.ca

455, rue King Ouest
 Bureau 210
 Sherbrooke (Québec)
 Canada J1H 6E9

www.heenanblaikie.com

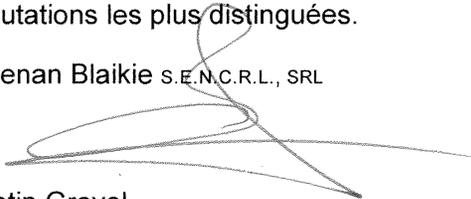
D'autre part, aux termes de la conclusion C de la demande reconventionnelle de notre cliente, cette dernière recherchait notamment le prononcé d'une conclusion à l'effet que les demandeurs ne pouvaient jouir ou user de ses installations présentes sur la Grande plage. Or, le paragraphe 135 de votre jugement nous semble abonder en ce sens. Aussi, il nous apparaîtrait souhaitable que le dispositif de votre jugement accueille cette portion de la conclusion recherchée aux termes de la demande reconventionnelle de notre cliente dont vous étiez saisie.

Enfin, aux termes de cette même conclusion, notre cliente recherchait également qu'il soit déclaré par la Cour que les demandeurs ne pouvaient séjourner sur la Grande plage autrement que d'y laisser leurs items personnels pendant la baignade ou autre utilisation du lac, après quoi ils devaient quitter sans pouvoir y séjourner. Or en l'espèce, puisque la Cour déclare que les demandeurs bénéficient d'une servitude de passage incluant un droit de plage et que l'étendue d'un tel droit n'est pas défini par le législateur et ne fait pas l'objet d'un consensus jurisprudentiel, nous vous soumettons respectueusement qu'il serait opportun que le dispositif de votre jugement accueille ou rejette cette portion de la conclusion recherchée par notre cliente afin d'éviter un débat ultérieur d'interprétation du jugement entre les parties.

Si vous le jugez préférable, nous pourrions formuler cette demande par voie de requête, mais vous précisons que ce qui précède constitue l'intégralité de ce qui est recherché.

Dans l'attente de vos nouvelles, veuillez recevoir, monsieur le Juge, nos salutations les plus distinguées.

Heenan Blaikie S.E.N.C.R.L., SRL



Justin Gravel
JG/ssc

c.c. *Me Ghislain Richer*

HBdocs - 14140306v1

ANNEXE II b)

LES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES

DES SERVITUDES RÉELLES

550-557

550 Le titre constitutif de la servitude ne peut être remplacé que par un acte recognitif émanant du propriétaire du fonds asservi.

551 En fait de servitude, la destination du père de famille[†] vaut titre, mais seulement lorsqu'elle est par écrit, et que la nature, l'étendue et la situation en sont spécifiées.

552 Celui qui établit une servitude est censé accorder tout ce qui est nécessaire pour qu'il en soit fait usage.

Ainsi la servitude de puiser de l'eau à la fontaine d'autrui emporte le droit de passage.

**SECTION III.
DES DROITS DU PROPRIÉTAIRE
DU FONDS
AUQUEL LA SERVITUDE EST DUE.**

553 Celui auquel est due une servitude a droit de faire tous les ouvrages nécessaires pour en user et pour la conserver.

554 Ces ouvrages sont à ses frais et non à ceux du propriétaire du fonds assujetti, à moins que le titre constitutif de la servitude ne dise le contraire.

555 Dans le cas même où le propriétaire du fonds assujetti est chargé par le titre de faire les ouvrages nécessaires pour l'usage et pour la conservation de la servitude, il peut toujours s'affranchir de la charge en abandonnant l'immeuble assujetti au propriétaire de celui auquel la servitude est due.

556 Si l'héritage pour lequel la servitude a été établie, vient à être divisé, la servitude reste due pour chaque portion, sans néanmoins que la condition du fonds assujetti puisse être aggravée.

Ainsi s'il s'agit d'un droit de passage, tous les copropriétaires ont droit de l'exercer, mais sont obligés de le faire par le même endroit.

557 Le propriétaire du fonds qui doit la servitude, ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage ou à le rendre plus incommode.

Ainsi il ne peut changer l'état des lieux, ni transférer l'exercice de la servitude dans un endroit différent de celui où elle a été primitivement assignée.

Cependant si l'assignation primitive était devenue plus onéreuse au propriétaire du fonds assujetti, ou si elle l'empêchait d'y faire des améliorations avantageuses, il peut offrir au propriétaire du fonds dominant un endroit aussi commode pour l'exercice de ses droits, et celui-ci ne peut pas le refuser.

550 The want of a title creating the servitude can only be supplied by an act of recognition proceeding from the proprietor of the land subject thereto.

551 As regards servitudes the destination made by the proprietor[†] is equivalent to a title, but only when it is in writing, and the nature, the extent and the situation of the servitude are specified.

552 He who establishes a servitude is presumed to grant all that is necessary for its exercise.

Thus the right of drawing water from the well of another carries with it the right of way.

**SECTION III.
OF THE RIGHTS OF THE PROPRIETOR
OF THE LAND
TO WHICH THE SERVITUDE IS DUE.**

553 He to whom a servitude is due has the right of making all the works necessary for its exercise and its preservation.

554 These works are made at his cost and not at that of the proprietor of the servient land, unless the title constituting the servitude establishes the contrary.

555 Even in the case where the proprietor of the servient land, is charged by the title with making the necessary works, for the exercise and for the preservation of the servitude, he may always free himself from the charge by abandoning the servient immovable, to the proprietor of the land to which the servitude is due.

556 If the land in favor of which a servitude has been established come to be divided, the servitude remains due for each portion, without however the condition of the servient land being rendered worse.

Thus in the case of a right of way, all the coproprietors have a right to exercise it, but they are obliged to do so over the same portion of ground.

557 The proprietor of the servient land can do nothing which tends to diminish the use of the servitude or to render its exercise more inconvenient.

Thus he cannot change the condition of the premises, nor transfer the exercise of the right to a place different from that on which it was originally assigned.

However if by keeping to the place originally assigned, the servitude should become more onerous to the proprietor of the servient land, or if such proprietor be prevented thereby from making advantageous improvements, he may offer to the proprietor of the land to which it is due another place as convenient for the exercise of his rights, and the latter cannot refuse it.

DES OBLIGATIONS

1004-1013

1004 Le mineur n'est pas restituable pour cause de lésion, lorsqu'elle ne résulte que d'un évènement casuel et imprévu.

1005 Le mineur banquier, commerçant ou artisan, n'est pas restituable pour cause de lésion contre les engagements qu'il a pris à raison de son commerce, ou de son art ou métier.

1006 [Le mineur n'est pas restituable contre les conventions portées en son contrat de mariage, lorsqu'elles ont été faites avec le consentement et l'assistance de ceux dont le consentement est requis pour la validité de son mariage.]

1007 Il n'est point restituable contre les obligations résultant de ses délits et quasi-délits.

1008 Nul n'est restituable contre le contrat qu'il a fait durant sa minorité, lorsqu'il l'a ratifié en majorité.

1009 Les contrats faits par les mineurs pour aliéner ou grever leurs propriétés immobilières, avec ou sans l'intervention de leurs tuteurs ou curateurs, sans observer les formalités requises par la loi, peuvent être annulés, sans qu'il soit nécessaire de prouver la lésion.

1010 Lorsque toutes les formalités requises à l'égard des mineurs ou des majeurs en tutelle ou en curatelle, soit pour l'aliénation d'immeubles, soit pour un partage de succession, ont été remplies, tels contrats ou actes ont la même force et le même effet que s'ils étaient faits par des personnes aptes à consentir.

1011 Lorsque les mineurs ou les majeurs en tutelle ou en curatelle sont admis, en ces qualités, à se faire restituer contre leurs contrats, le remboursement de ce qui a été, en conséquence de ces engagements, payé pendant la minorité ou la tutelle ou la curatelle, n'en peut être exigé, à moins qu'il ne soit prouvé que ce qui a été ainsi payé a tourné à leur profit.

1012 [Les majeurs ne peuvent être restitués contre leurs contrats pour cause de lésion seulement.]

**SECTION III.
DE L'INTERPRÉTATION
DES CONTRATS.**

1013 Lorsque la commune intention des parties dans un contrat est douteuse, elle doit être déterminée par interprétation plutôt que par le sens littéral des termes du contrat.

1004 A minor is not relievable for cause of lesion, when it results only from a casual and unforeseen event.

1005 A minor who is a banker, trader or mechanic is not relievable for cause of lesion from contracts made for the purposes of his business or trade.

1006 [A minor is not relievable from the stipulations contained in his marriage contract, when they have been made with the consent and assistance of those whose consent is required for the validity of his marriage.]

1007 A minor is not relievable from obligations resulting from his offences and quasi-offences.

1008 A person is not relievable from a contract made by him during minority, when he has ratified it since attaining the age of majority.

1009 Contracts by minors for the alienation or incumbrance of their immoveable property made with or without the intervention of their tutors or curators, unattended with the formalities required by law, may be avoided without proof of lesion.

1010 When all the formalities required with respect to minors or persons of full age under tutorship or curatorship for the alienation of immoveable property, or the partition of a succession, have been observed, such contracts, and acts have the same force and effect as if they had been executed by persons capable of giving consent.

1011 When minors or persons of full age under tutorship or curatorship are admitted in these qualities to be relieved from their contracts, the reimbursement of that which has been paid in consequence of these contracts, during the minority or the tutorship or curatorship, cannot be exacted, unless it is proved that what has been so paid has turned to their profit.

1012 [Persons of the age of majority are not entitled to relief from their contracts for cause of lesion only.]

**SECTION III.
OF THE INTERPRETATION
OF CONTRACTS.**

1013 When the meaning of the parties in a contract is doubtful, their common intention must be determined by interpretation rather than by an adherence to the literal meaning of the words of the contract.

DE LA PRESCRIPTION

2247-2253

2247 L'action hypothécaire jointe à la personnelle n'est pas soumise à une plus longue prescription que cette dernière seule.

2248 [Le terme apposé par la loi ou la convention à la faculté de réméré est de rigueur sans qu'aucune prescription soit requise.

Il en est de même du terme apposé au droit du vendeur de rentrer dans l'immeuble faute de paiement du prix.]

La faculté de racheter les rentes vient de la loi; elle est imprescriptible.

2249 Après vingt-neuf années écoulées de la date du dernier titre, le débiteur d'une redevance emphytéotique ou d'une rente peut être contraint à fournir à ses frais un titre nouvel au créancier ou à ses représentants légaux.

2250 A l'exception de ce qui est dû à Sa Majesté, et l'intérêt sur les jugements, les arrérages de rentes, même viagères, ceux de l'intérêt, ceux des loyers, et en général tous arrérages[‡] de fruits naturels ou civils se prescrivent par cinq ans.

Cette disposition affecte ce qui provient du bail emphytéotique ou d'autre cause immobilière[‡], même avec privilège ou hypothèque.

La prescription des arrérages a lieu quoique le fonds soit imprescriptible pour cause de précarité.

La prescription du fonds comporte celle des arrérages.

**SECTION III.
DE LA PRESCRIPTION
PAR LES TIERS-ACQUÉREURS[‡].**

2251 Celui qui acquiert de bonne foi et par titre translatif de propriété, un immeuble corporel, en prescrit la propriété et se libère des servitudes, charges et hypothèques par une possession utile en vertu de ce titre [pendant dix ans.]

2252 Le tiers-acquéreur[‡] avec titre et bonne foi de redevances ou rentes en prescrit acquisitivement le capital [par dix ans,] au moyen d'une jouissance exempte de vices, contre le créancier qui a entièrement manqué de jouir et négligé d'agir durant le temps requis.

2253 Il suffit que la bonne foi des tiers-acquéreurs[‡] ait existé lors de l'acquisition, quand même leur possession utile n'aurait commencé que depuis.

La même règle est observée à l'égard de chaque précédent acquéreur[‡] dont ils joignent la possession à la leur pour la prescription de la présente section.

2247 The hypothecary action joined to the personal is not subject to a longer prescription than the latter alone.

2248 [The term attached by law or by stipulation to a right of redemption is absolute without prescription being required.

So is the term attached to the right of a vendor to take back an immoveable, by reason of non-payment of the price.]

The right to redeem rents comes from the law; it is imprescriptible.

2249 After twenty-nine years from the date of the last title, the debtor of emphyteutic dues or of a rent may be obliged, at his own cost, to furnish the creditor or his legal representatives with a renewal-deed.

2250 With the exception of what is due to the crown, and interest on judgments, all arrears of rents, including life-rents, all arrears of interest, of house-rent, and generally all[‡] fruits natural or civil are prescribed by five years.

This provision applies to claims resulting from emphyteutic leases or other real rights[‡], even where there is privilege or hypothec.

Prescription of arrears takes place although the principal be imprescriptible by reason of precarious possession.

Prescription of the principal carries with it that of the arrears.

**SECTION III.
OF PRESCRIPTION
BY SUBSEQUENT PURCHASERS[‡].**

2251 He who acquires a corporeal immoveable in good faith under a translatory title, prescribes the ownership thereof and liberates himself from the servitudes, charges and hypothecs upon it by an effective possession in virtue of such title [during ten years.]

2252 A subsequent purchaser[‡] of dues or rents, with title and in good faith, prescribes the capital thereof by means of an indefective enjoyment during [ten years,] against the creditor who has during that time entirely failed to enjoy and neglected to act.

2253 It is sufficient that the good faith of subsequent purchasers[‡] existed at the time of the purchase, even when their effective possession only commenced later.

The same rule is observed with regard to every preceding purchaser[‡] whose possession is added to theirs for this prescription.

ANNEXE III a)

LES PIÈCES

R-1a Acte de vente entre Steve St-Hilaire et Michel Grandmaison,
6 décembre 2000

R1-A

1

L'AN DEUX MILLE (2000).

le SIXIEME (6ième) JOUR DU MOIS DE DECEMBRE.

DEVANT Me. ANDRÉ CARON, notaire à Magog, Province de Québec.

COMPARAISSENT:

STEVE ST-HILAIRE, ayant sa résidence à Rock Forest (1521, boul. Mi-Vallon), Province de Québec.

ci-après nommé(e) (s): "le vendeur".

ET

MICHEL GRANDMAISON, ayant sa résidence à Magog (600 Merry Sud), Province de Québec, J1X 5R9.

ci-après nommé(e) (s): "l'acquéreur".

LESQUELS conviennent:

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acquéreur l'immeuble dont la désignation suit:

DÉSIGNATION

Un certain terrain connu et désigné comme étant la subdivision numéro SOIXANTE du lot originaire numéro SIX "B" (6B-60), du RANG SEIZE (rg. 16), du Canton de Bolton, au cadastre officiel du CANTON DE MAGOG.

Avec toutes bâtisses dessus construites, circonstances et dépendances, sises dans la municipalité du Canton de Magog (477 de l'Avenue du Vallon), Province de Québec, J1X 5R9.

La présente vente comprend également tous les biens meubles présents et qui sont incorporés, attachés ou réunis à l'immeuble et considérés immeubles en vertu de la Loi.



Certificat d'inscription
Circonscription foncière de: Stanstead

Réquisition présentée la 2000 -12- 08 10:00
date heure minute

No d'inscription 199691

Certifié par *[Signature]*
Officier de la publicité des droits

R-1a Acte de vente entre Steve St-Hilaire et Michel Grandmaison,
6 décembre 2000 (suite)

2

SERVITUDES

Sujet ledit immeuble à toutes les servitudes actives ou passives, apparentes ou occultes, pouvant exister en vertu des titres antérieurs, notamment cette servitude de passage à pieds et à perpétuité sur les lots 7D-40 et 7B-127-41, tous deux du rang 15, du Canton de Bolton, pour avoir accès du chemin public jusqu'au lac Memphrémagog, en vertu d'un acte publié à Stanstead, le 25 janvier 1973, sous le numéro 97743A.

ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis de Laurent Piuze et Michel Grégoire, aux termes d'un acte de vente reçu par Me Nancy Bilodeau, notaire, le 1er mai 1996, et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Stanstead, sous le numéro 184290.

GARANTIE

Cette vente est faite avec la garantie légale.

DOSSIER DE TITRES

Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur tous les titres en sa possession ainsi qu'un certificat de localisation de date récente démontrant la situation actuelle des lieux.

POSSESSION

L'acquéreur devient propriétaire de l'immeuble à compter de ce jour avec possession et occupation immédiates.

DECLARATIONS DU VENDEUR

Le vendeur fait les déclarations suivantes et s'en porte garant:

L'immeuble est libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque, compte tenu du fait qu'à même le prix de vente soit acquittée aux frais du vendeur la seule dette hypothécaire grevant l'immeuble, savoir:

R-1a Acte de vente entre Steve St-Hilaire et Michel Grandmaison,
6 décembre 2000 (suite)

3

Une hypothèque de premier rang en faveur de Banque Nationale du Canada, publiée à Stanstead, le 29 avril 1996, sous le numéro 184214.

Tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation.

Tous les droits de mutation ont été acquittés.

L'immeuble n'est pas assujéti à une clause d'option ou de préférence d'achat dans tout bail ou autre document.

Il n'a reçu aucun avis d'une autorité compétente à l'effet que l'immeuble n'est pas conforme aux règlements et lois en vigueur.

L'immeuble n'est pas situé dans une zone agricole.

L'immeuble ne fait pas partie d'un ensemble immobilier.

L'immeuble n'a pas fait partie d'un ensemble immobilier dont il se trouverait détaché par suite d'une aliénation depuis la mise en vigueur des dispositions de la Loi prohibant telle aliénation.

Il est un résident canadien au sens de la Loi de l'impôt sur le revenu et au sens de la Loi sur les impôts.

Aucun loyer n'a été perçu par anticipation, aucun avis susceptible de modifier ces baux n'a été envoyé par le vendeur ou ses locataires et aucune instance n'est en cours devant la Régie du logement.

Il n'a reçu aucun avis d'un locataire ou du conjoint d'un locataire déclarant qu'un logement sert de résidence familiale.

Les appareils de chauffage se trouvant dans l'immeuble lui appartiennent et sont libres de tout droit.

Le certificat de localisation préparé par Christian Lefebvre, arpenteur-géomètre, le 4 mars 1996, décrit l'état actuel de l'immeuble et aucune modification n'a été apportée à l'immeuble depuis cette date.

L'immeuble n'est pas isolé au moyen de la mousse d'urée-formol.

L'immeuble n'est pas un bien culturel classé ou reconnu et n'est pas situé dans un arrondissement historique ou naturel, dans un site historique classé, ni dans une aire de protection selon la Loi sur les biens culturels.

R-1a Acte de vente entre Steve St-Hilaire et Michel Grandmaison,
6 décembre 2000 (suite)

4

L'immeuble ne déroge pas aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement.

L'immeuble ne sert pas, en tout ou en partie, de résidence familiale.

Aucune déclaration de résidence familiale n'affecte l'immeuble.

OBLIGATIONS

D'autre part, l'acquéreur s'oblige à ce qui suit:

1. Prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction et avoir vérifié lui-même auprès des autorités compétentes que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux lois et règlements en vigueur;
2. Payer tous les impôts fonciers échus et à échoir, y compris la proportion de ceux-ci pour l'année courante à compter des présentes et aussi payer, à compter de la même date, tous les versements en capital et intérêts à échoir sur toutes les taxes spéciales imposées avant ce jour dont le paiement est réparti sur plusieurs années;
3. Payer les frais et honoraires des présentes, de leur publicité et des copies pour toutes les parties;
4. Respecter les baux en vigueur avec droit d'en percevoir les loyers à compter des présentes, le vendeur subrogeant l'acquéreur dans tous ses droits lui résultant desdits baux.

RÉPARTITIONS

Les parties déclarent avoir fait entre elles les répartitions d'usage en date des présentes, suivant les états de compte fournis. Si d'autres répartitions s'avèrent nécessaires, elles seront effectuées à la même date.

DÉCLARATION RELATIVE À L'AVANT-CONTRAT

Cette vente est faite en exécution de l'avant-contrat en date du 25 mai, 27 mai et 2 juin 2000, accepté par le vendeur le 26 mai, 27 mai et 5 juin 2000. Sauf incompatibilité, les parties confirment les ententes qui y sont contenues mais non reproduites aux présentes.

R-1a Acte de vente entre Steve St-Hilaire et Michel Grandmaison,
6 décembre 2000 (suite)

5

PRIX

Cette vente est faite pour le prix de SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE DOLLARS (79,000.00\$) payé par l'acquéreur, dont quittance finale de la part du vendeur.

ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

STEVE ST-HILAIRE déclare être célibataire, majeur et qu'il ne s'est jamais marié auparavant.

MICHEL GRANDMAISON déclare être célibataire, majeure et qu'elle ne s'est jamais mariée auparavant.

CLAUSE INTERPRETATIVE

Chaque fois que le contexte l'exige, tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel, et vice versa, et tout mot écrit au genre masculin comprend aussi le genre féminin.

Spécialement le mot "immeuble", employé sans autre indication dans le présent acte, signifie tous et chacun des immeubles ci-dessus vendus.

Le mot "acquéreur" ou le mot "vendeur" peut signifier une ou plusieurs personnes de sexe féminin ou masculin, ainsi qu'une ou plusieurs personnes morales ou physiques.

DÉCLARATION DES PARTIES RELATIVEMENT À LA TAXE SUR
LES PRODUITS ET SERVICES (T.P.S.) ET LA TAXE DE
VENTE DU QUÉBEC (T.V.Q.)

Le vendeur déclare que l'immeuble faisant l'objet de la présente vente est un immeuble occupé principalement à titre résidentiel, qu'il n'a effectué aucune rénovation majeure et n'a pas réclamé et ne réclamera pas de crédit de taxes sur les intrants et de remboursement de taxes sur les intrants relativement à l'acquisition ou à des améliorations apportées à l'immeuble.

En conséquence, la présente vente est exonérée, selon les dispositions de la Loi sur la taxe d'accise et de la Loi sur la taxe de vente du Québec.

R-1a Acte de vente entre Steve St-Hilaire et Michel Grandmaison,
6 décembre 2000 (suite)

6

MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE L'ARTICLE 9 DE LA LOI
CONCERNANT LES DROITS SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES

Le vendeur et l'acquéreur aux présentes, ci-après nommés "le cédant" et "le cessionnaire" aux fins de la présente déclaration dans le but de se conformer aux prescriptions de la Loi ci-dessus relatée, établissent et reconnaissent les faits et les mentions suivantes:

1.- L'immeuble ci-dessus décrit est situé dans le territoire de la municipalité du Canton de Magog.

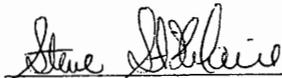
2.- Le cédant et le cessionnaire établissent que le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble est de soixante-dix-neuf mille dollars (79,000.00\$).

3.- Le cédant et le cessionnaire établissent que le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de quatre-vingt mille cinq cents dollars (80,500.00\$).

4.- Le montant du droit de mutation s'élève à la somme de cinq cent cinquante-cinq dollars (555.00\$) représentant le pourcentage prévu par la Loi de la valeur de la contrepartie.

DONT ACTE à Magog, sous le numéro cinq mille dix-neuf (5019) _____
des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les parties signent en présence du notaire.


STEVE ST-HILAIRE.


MICHEL GRANDMAISON.


ANDRE CARON, NOTAIRE.

COPIE CERTIFIÉE
CONFORME DE LA
MINUTE DEMEURANT
DANS MON GREFFE



R-1a Acte de vente entre Steve St-Hilaire et Michel Grandmaison, 6 décembre 2000 (suite)

Pays, tenu cens et gîte

314

Lot no. *60-573* *60-573* Index aux Immeubles de *M. Bolton*

NOMS DES PARTIES	Nature de l'Acte	ENREGISTREMENT				Radiation Total "T" Partielle "P"	REMARQUES Prix de vente; charges réelles (montant des créances; privilèges et hypothèques; servitudes; etc., etc.)
		Date	Reg.	Vol.	N°		
<i>Plan de dépôt à la Banque d'Av. St-Hilaire</i>		<i>25 juil 1975</i>					
<i>Soc. Indus. Quebec</i>	<i>do do do</i>	<i>14 Nov 1975</i>	<i>105714</i>	<i>3055</i>	<i>3055</i>	<i>29,405.00 à 11 1/2% adhérence</i>	
<i>" " " au reg.</i>					<i>(960) 419-28</i>	<i>L.L. Annona 704 126 P.C.</i>	
<i>C. St-Patrick Mag. de la Bourgade</i>	<i>Hyp</i>	<i>17-07-81</i>		<i>11987</i>	<i>3055</i>	<i>20,000.00</i>	
<i>do do do</i>	<i>Adresse</i>	<i>" "</i>		<i>(3363)</i>		<i>no: 115953</i>	
<i>Fiducie des d'actes de la Bourgade</i>	<i>Hyp</i>	<i>07-24</i>		<i>12363</i>	<i>44593</i>	<i>44,000.00 à 12 1/2%</i>	
<i>do do do</i>	<i>Adresse</i>	<i>1980</i>		<i>(15792)</i>		<i>no: 12363</i>	
<i>Bourgade des Actes à Annona L. Hender</i>	<i>vente</i>	<i>85-12-30</i>		<i>140152</i>	<i>44593</i>	<i>65,000.00 plus 42,483.25 à 12.65%</i>	
<i>C. St-Bernard de la Bourgade L. D'Annona</i>	<i>Hyp</i>	<i>86-11-05</i>		<i>112856</i>	<i>44599</i>	<i>20,000.00 à 12.25%</i>	
<i>do do do</i>	<i>Adresse</i>	<i>--</i>		<i>(1906)</i>		<i>no: 143896</i>	
<i>Annona L. Hender à do</i>	<i>vente</i>	<i>86-11-17</i>		<i>144027</i>	<i>44593</i>	<i>64,000.00 plus à 12.65%</i>	<i>12363-12363</i>
<i>C. St-Patrick de la Bourgade L. D'Annona</i>	<i>Hyp</i>	<i>91-10-01</i>		<i>168425</i>	<i>750550</i>	<i>482,000.00 à 11 1/2% (RA 20 P.U.)</i>	
<i>P. Nat. Can. de Steve St-Hilaire</i>	<i>Hyp</i>	<i>86-04-29</i>		<i>184214</i>	<i>T56009</i>	<i>72,057.50 à 6.75% AA</i>	
<i>Laurie Puyol à Steve St-Hilaire</i>	<i>Vente</i>	<i>96-05-03</i>		<i>184290</i>		<i>76,000 payé</i>	
<i>Steve St-Hilaire à Michel Grandmaison</i>	<i>Vente</i>	<i>2000-12-08</i>		<i>199691</i>		<i>79,000 payé</i>	
<i>Banque de MTL de do</i>	<i>Hyp</i>	<i>2000-12-08</i>		<i>199692</i>		<i>72877.50 à 7.95% AA 17920</i>	



2000731952

R-1a Acte de vente entre Steve St-Hilaire et Michel Grandmaison,
6 décembre 2000 (suite)

Document informatisé

Page 1 of 1

Index des immeubles

Circonscription foncière :	Stanstead		
Cadastre :	Cadastre du Québec		
Lot :	3 277 118		
Date d'établissement :	2006-02-27 09:00	Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre	
Plan :	Liste des plans		
Concordance :	Lot(s) 6B-60 Rang 16 du Canton de Bolton Canton de Magog.		

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Rem
Aucune inscription n'apparaît au Registre foncier informatisé selon vos critères de recherche					

R-1a Acte de vente entre Steve St-Hilaire et Michel Grandmaison,
6 décembre 2000 (suite)

Document informatisé

Page 1 of 1

Index des immeubles

Circonscription foncière : Stanstead
Cadastre : Canton de Magog
Lot : 6B-60 Rang 16 du Canton de Bolton
Date d'établissement :
Plan :
Concordance :

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Rem
		Voir section numérisée pour les inscriptions antérieures à 2002-03-04			
2006-02-15		À 09:00. Début de la période d'interdiction : Réforme cadastrale.			
2006-02-27		À 09:00. Ce lot est rénové, voir nouveau(x) lot(s) 3 277 118 Cadastre du Québec. Pour plan(s) et/ou document joint, voir le(s) nouveau(x) lot(s).			

R-1a Acte de vente entre Steve St-Hilaire et Michel Grandmaison, 6 décembre 2000 (suite)

Trois cent - vingt - deuxième feuille des 723



No. 46972..... Registered at the hour of nine in the forenoon on the third day - of May, nine- teen hundred and forty-seven.

[Handwritten signature]

Registered.....



No. 46973..... Registered at the hour of nine in the forenoon on the third day - of May, nine- teen hundred and forty-seven.

[Handwritten signature]

Registered.....

4234
40-05-03
[Handwritten notes]



No. 46974..... Registered at the hour of nine in the forenoon on the third day - of May, nine- teen hundred and forty-seven.

and other imposts whatsoever that might become due but free from any arrears. all - the contents of the cottage is included in the present sale save and except two - beds and three or four personal gifts from Miss LeBaron and Mr. Virgin. The Vendor shall furnish the certificate from the Registry Office and the titles to the said - property. Done and passed at the City of Sherbrooke, on the date firstly written - under number eight thousand two hundred and ninety-nine of the minutes of the under- signed Notary, and after due reading hereof the parties hereto have signed with me and in my presence. (Signed) "R. Bruce MacKay" "A.W. Pollett" "Georges Sylvestre, Not." True copy of the original remaining of record in my office. Georges Sylvestre, Not.....

Before Mtre W. Philbrick, le undersigned - Notary Public, residing and practicing at the village of Ayer's Cliff, in the dis- trict of St. Francis and Province of Quebec. personally appeared: Lyn H. Gotherd, *[Handwritten note]* of the said Village of Ayer's Cliff in the said district, wood merchant, hereafter - called the Vendor and Gilbert Woodard of the village of Georgeville, in the said - district, laborer, hereafter called the Purchaser; The Vendor has this day sold - and conveyed and by these Presents doth sell and convey with legal warranty and - free and clear of all encumbrances of whatever nature unto the Purchaser, Present - and accepting the immoveable: That certain parcel of land known and designated - upon the official Cadastral plan and in the Book of Reference for the township of - Stanstead as part of the cadastral lot number ninety (90) being bounded as follows: - Northernly by the land of B. Davidson; Westernly by the property of W.H. Rediker; - easterly by the land of J.C. Cockrane and Southernly by the land of R.H. Woodard; - Containing or supposed to contain approximately one acre of land, english measure, - more or less; as the same now is and extends unto the Purchaser his heirs and assigns - forever to have, hold, Use and enjoy with immediate Possession. The Present Sale - and Conveyance has been made for and in consideration of the Price or sum of one - dollar and other valid consideration paid prior to the execution of these presents, - whereof quit for so much. The present Sale and Conveyance has been made subject to - these stipulations to the fulfillment of which the said Purchaser binds and obliges - himself, namely: To accept the same subject to the servitudes active, apparent, - passive and unapparent; To accept the same in its present condition and To pay all - taxes henceforth; To the Vendor by good and valid titles under registration Nos.... - Hereto intervened Wm. H. Rediker of Georgeville Quebec, retired, who declares to have - taken communication hereof, to be well and truly content therewith and ratifies and - confirms the same; The Vendor declares he is married to May Robinson under the - regime of legal community of property, without marriage contract; The Vendor fur- - ther declares the above lands and premises are held under the tenure of free and - common socage; Whereof acte: at Ayer's Cliff, in the said district and Province - on the sixteenth day of May, nineteen hundred and forty-six, under the number five - thousand one hundred and twenty-one (5121) of the actes of the undersigned Notary; - The appearers hereto with and in the presence of the undersigned Notary, signing - after due reading hereof. Signed-W.H.Rediker; Gilbert Woodard; L. Gotherd; Geo. - W. Philbrick, N.P. True copy of the original of record in the minutes of my Study. - Geo.W. Philbrick, N.P.....

Before the undersigned Notary Public, Mtre Geo. W. Philbrick, residing and practicing at the village of Ayer's Cliff, in the - district of St. Francis and Province of Quebec. Personally appeared: Benjamin H. - Woodard of the village of Georgeville, in the said district, retired blacksmith, - hereafter called the Vendor and Gilbert Noel Woodard of the same place, laborer, - hereafter called the Purchaser; The Vendor has by these Presents sold and conveyed - and by these presents doth sell and convey with legal warranty and free clear of - all encumbrances of whatever nature unto the Purchaser present and accepting: - all his rights claims interests or pretensions in to or upon the parcel of land, known - and designated upon the Official Cadastral Plan and in the Book of Reference for the - township of Stanstead as another part of the lot ninety (pt. 90) situate to the - South of a parcel of land belonging to W.H. Rediker, sold this day to the Purchaser - herein, Gilbert Noel Woodard, bounded and described as follows: - easterly by J.C. - Cockrane; Westernly by the Property belonging to one William H. Rediker; Southernly - by the Highway from Georgeville to Stanstead and Northernly by Wm. B. Davidson; The - Present Sale and conveyance has been made subject to these stipulations to the ful- - fillment of which the said Purchaser binds and obliges himself to wit: - To accept - the land and Premises in their Present condition and with the description as given - above; To accept the same subject to the servitudes active, passive, apparent, and - unapparent and to pay all taxes henceforth; The present Sale and Conveyance has been - made for and in consideration of the price or sum of one dollar and other valid con- - sideration paid prior to the execution hereof whereof quit in full forever; The - Vendor reserves the right to live on the premises during the remainder of his life and - the registration of an affidavit accompanied by a burial certificate will constitute - a discharge for the same; The Vendor declares he is a widower his wife, Mabel - Frances Shepherd having predeceased him on or about the January 28th, 1944, and that - he is till the unmarried widower; Whereof acte: at Ayer's Cliff, in the said dis- - trict the sixteenth day of May, in the year nineteen hundred and forty-six, under the - number five thousand one hundred and twenty-two (5122) of the actes of the under - signed Notary; The appearers hereto with and in the presence of the undersigned - Notary signing after due reading hereof. Signed-B.H. Woodard. Gilbert Woodard; - Geo; W. Philbrick, N.P. True copy of the original of record in the minutes of my - Study. Geo.W. Philbrick, N.P.....

L'an mil neuf cent quarante-sept, le vingt- deux avril. Devant Mtre Olivier Tourigny, Notaire Public pour la Province de Québec, Canada, résident et pratiquant en la ville de Magog, district de St-François. Ont - comparu: Joseph Corriveau, du canton de Magog, cultivateur, ci - après appelé "Le - vendeur"; et Gérard A. Soulière, de la cité de Granby, notaire, ci-après appelé "Le - l'acquéreur". Lesquels ont convenu de ce qui suit: Le Vendeur a, par les présentes, - vendu avec les garanties ordinaires de droit et comme franc et quitte de toutes -

R-1a Acte de vente entre Steve St-Hilaire et Michel Grandmaison, 6 décembre 2000 (suite)

724

and forty-seven, jettes et hypothèques à l'acheteur présent et acceptant savoir: Une ferme située dans le canton de Magog, formée de: 1.- Le lot numéro Cinq a (5-a) dans le seizième rang des lots du canton de Magog, autrefois Bolton; 2.- La partie Sud du lot numéro cinq B (pt. 5,5-b) dans le même rang des lots du canton de Magog autrefois Bolton bornée comme suit: à l'est par le chemin public, au Sud par la ligne Sud dudit lot - dudit canton et au Nord par la prolongation vers l'ouest de la ligne Nord dudit lot - numéro cinq a travers ledit lot cinq B et parallèlement à la ligne Sud dudit lot - numéro Cinq B; 3.- Le lot numéro Six B dans le seizième rang des lots du canton de - Magog autrefois Bolton; 4.- Le lot numéro Cinq (5-J) dans le quatorzième rang des - lots du canton de Magog autrefois Bolton, contenant environ dix-huit acres de terre; 5.- Cette partie du lot numéro Six-a (pt. 6-a) dans le quatorzième rang des lots du - canton de Magog, autrefois Bolton, située du côté Sud dudit lot numéro Cinq J et - à l'est du ruisseau "Castle Brook" et au Nord du chemin conduisant à l'ouest en tra- versant ledit lot de l'est à l'ouest et bornée à l'ouest par le "Castle Brook", - excepté cette petite pointe près dudit ruisseau afin de continuer la ligne droite - venant du Nord au Sud; avec maison et autres constructions édifiées sur les dits - terrains et y compris un moulin à vent, pompe à eau et un petit engin, ainsi que le - tout se trouve actuellement dont et du tout l'acheteur déclare être content et satis- fait. L'immeuble présentement vendu appartenant au Vendeur aux termes des actes - suivants: Vente Mrs Boright à J.N. Corriveau et J. Courtemanche le 14 février 1903, devant Hector Jasmin, notaire, enregistrée à Stanstead B. 43 No. 6948; Vente à Jo- seph Courtemanche à J. N. Corriveau le 15 avril 1910, devant Me Hector Jasmin, nota- ire, enregistrée à Stanstead B. 50 No. 17332; Vente e.s. Frenière, à J.N. Corriveau, le 13 mars 1914, devant Me Hector Jasmin, notaire, enregistrée à Stanstead B. 48, No. 15269. Le Vendeur déclare qu'il est marié en premières noces à Dame Emma Courte- manche sous le régime de la communauté de biens sans contrat de mariage et que son épouse vit. L'acheteur aura possession immédiate sujet au paiement de toutes taxes municipales et scolaires, générales et spéciales qui seront à l'avenir imposées et - réparties sur ledit immeuble. La présente vente est faite pour le prix ou considé- ration de six mille cinq cents dollars (-6,500.00); en déduction de cette somme le - Vendeur reconnaît avoir reçu de l'acheteur, à l'exécution des présentes, celle de - deux mille dollars (-2,000.00) par billet promissoire, payable le premier novembre, prochain (1947), dont quittance pour autant. Quant à la balance ou somme de quatre - mille cinq cents dollars (-4,500.00) l'acheteur s'engage et s'oblige à payer au - Vendeur ou à ses représentants à Magog, en deux versements annuels et consécutifs de - deux mille deux cent cinquante dollars (-2,250.00) chacun dont le premier deviendra - dû et échu le premier novembre mil neuf cent quarante-huit et le second le premier - novembre mil neuf cent quarante-neuf; le tout avec intérêts au taux de cinq pour cent (5%) l'an, à compter de ce jour, payables le premier novembre de chaque année et - intérêts des intérêts au même taux sinon payés à échéance. L'acheteur aura le pri- vilège de payer le tout ou partie de la dette présentement contractée en tout temps - avant échéance, à la sûreté du paiement de la balance de prix de vente ci-dessus - constatée l'immeuble présentement vendu demeurera affecté et hypothéqué au profit - du vendeur, par privilèges spécialement réservés: Pour plus de sûreté du paiement de - la balance de prix de vente ci-dessus constatée l'acheteur s'oblige de maintenir les - bâtisses présentement vendues constamment assurées contre le risque d'incendie au - profit du Vendeur, pour au moins ledit montant de quatre mille cinq cents dollars - (-4,500.00). aux présentes est intervenu François Napoléon Corriveau, du canton de - Magog, cultivateur, le locataire dénommé dans Un Bail Conditionnel à lui consenti - par le vendeur le quinze mai mil neuf cent quarante-cinq, devant le soussigné no- taire, sous numéro 6816 de ses minutes; lequel pour bonnes et valables considéra- tions reçues, abandonne et renonce à tous les droits qu'il a et peut avoir sur - l'immeuble présentement vendu et plus particulièrement à ceux lui revenant aux - termes du Bail Conditionnel précité; et les dits Vendeurs et intervenant se donnent - mutuellement quittance pour toutes obligations contractées l'un envers l'autre - aux termes de ce document présentement résilié à toutes fins de droit. Dont acte: - Fait et passé en la ville de Magog, les jour, mois et an en premier lieu ci-dessus - mentionnés, sous le numéro huit mille cent soixante-quatre des minutes du notaire - soussigné, et lecture faite les parties ont signé avec ledit notaire et en sa - présence. (Signé) Joseph Corriveau. Gérard Soulière. Napoléon Corriveau. Oli- vier Tourigny, N.P. Vraie copie de la minute des présentes demeurée en mon étude. - Olivier Tourigny, N.P.....

The mortgage herein has been fully radiated as appears by Discharge No. 12681

REGISTRAR

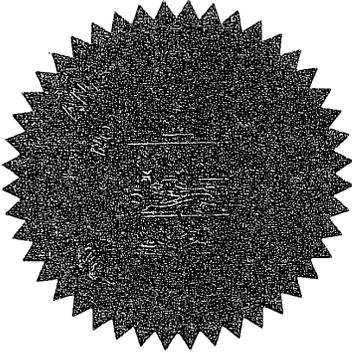


No. 46975..... Registered at the hour of nine in the forenoon on the third day - of May, nine- teen hundred - and forty-seven.....

and forty-seven..... Registrar..... appears by Discharge No. 14592

L'an mil neuf cent quarante-sept, le vingt-deux avril. Devant Mre Olivier Tourigny, Notaire Public, pour la Province de Qué- bec, Canada, résidant et Praticant en la ville de Magog, district de St. François. Ont comparu: Henri Martin, de la ville de Magog, commerçant, ci-après appelé le - Vendeur, et Ovide Paré, de la cité de Sherbrooke, contre-maître, ci-après appelé, - l'acheteur. Lesquels ont convenu de ce qui suit: Le vendeur s, par les présentes - vendu avec les garanties ordinaires de droit et comme franc et quitte de toutes - dettes et hypothèques sauf celle-ci après mentionnée à l'acheteur présent et accep- tant, savoir: Le commerce d'épicerie qu'il exploitait au numéro présent et quarante- neuf (49) sur la rue Sherbrooke en la ville de Magog, et comprenant: 1.- La clientèle - le ou achalandage; 2.- Toutes les marchandises en magasin sans exception ni réserve - 3.- Tout le mobilier et accessoires du commerce sans exception ni réserve compre- nant entr'autres articles deux frigidaires, comptoirs en vitre, comptoirs en bois, etc - le tout d'une valeur de cinq cents dollars (-500.00); 4.- Les permis et licences fédé- raux, provinciaux et municipaux y compris la licence pour vente de la bière et les - quotas permettant l'exploitation dudit commerce; l'acheteur prendra les moyens - nécessaires pour obtenir le transport à son nom de tel permis et licences. Le Ven- deur s'obligeant de signer sur demande les formules de transport requises à ces fins - 5.- Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro sept cent vingt-quatre - (724) des plans et livre de renvoi officiels de la ville de Magog, avec toutes cons- tructions dessus édifiées, ainsi que le tout se trouve actuellement, dont et du - tout l'acheteur déclare être content et satisfait. Le commerce présentement vendu - appartenait au vendeur pour l'avoir acquis de Georges Bélanger le 30 décembre dernier - (1946) aux termes d'une vente passée devant le soussigné notaire et dont copie fut - enregistrée à Stanstead, B. 66, No. 46519. Le Vendeur déclare qu'il est marié en --

- 1,853 -



L'AN DEUX MILLE SIX
le vingt-cinquième jour
du mois de mai

Devant Me ANNE POMERLEAU, notaire à
Magog, Province de Québec, District de Saint-
François.

COMPARAISSENT:

Christine-Véronique WILLIAMS, domiciliée au
8085, Avenue Saguenay, Brossard, Québec, J4X 1N2

ci-après appelée " LE VENDEUR "

ET

~~Denis SPICK~~, domicilié au 116, des Cèdres,
Canton de Magog, Québec, J1X 5V3

ci-après appelé " L'ACHÉTEUR "

LESQUELS déclarent et conviennent comme suit:

VENTE

Le vendeur vend à l'acheteur l'immeuble suivant,
savoir :

DÉSIGNATION

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot
numéro **TROIS MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE
MILLE CENT DIX-SEPT (3 276 117)** du **CADASTRE DU
QUÉBEC**, dans la circonscription foncière de **Stanstead**.

Avec toutes bâtisses dessus construites, situées au
664, Chemin Viens, Canton de Magog, Québec, J1X 5W4.

La présente vente inclut également tous les biens
meubles mentionnés à l'avant contrat ci-après mentionné, lesquels sont
vendus sans aucune garantie aux risques et périls de l'acheteur.

TITRE

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble ci-
dessus décrit pour l'avoir acquis de **Estria S.E.N.C.** par acte de vente

2

passé devant Me Cynthia Fortin, notaire, le 29 octobre 2004 sous le numéro 861 de ses minutes et publié à Stanstead sous le numéro 11 833 563.

SERVITUDE

La vente est faite avec toutes les servitudes actives et passives. De plus, elle est faite sujette aux servitudes apparentes d'utilité publique (lignes électriques, téléphones, autres...).

Plus spécialement les servitudes suivantes une servitude réelle, perpétuelle et active de passage à pieds en faveur du lot présentement vendu pour se rendre au Lac à travers les lots 7D-40-1, 7D-40-2, 7D-40-5 7D-40-6 et une partie du lot 7D-40 et à travers la plage privé étant la partie Nord du lot 7D-127-41 tous du Rang 15 du Canton de Bolton au cadastre du Canton de Magog, laquelle servitude a été publiée à Stanstead le 4 février 1954 sous le numéro 58 207.

GARANTIE

Cette vente est faite avec la garantie légale.

POSSESSION

L'acheteur devient propriétaire de l'immeuble à compter de ce jour avec possession immédiate et occupation immédiate.

DÉCLARATIONS DU VENDEUR

Le vendeur fait les déclarations suivantes et s'en porte garant :

1. L'immeuble est libre et quitte de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque sauf

Une hypothèque en faveur de Caisse populaire Desjardins du Lac Memphrémagog signée le 28 octobre 2004 reçue devant Me Cynthia Fortin, notaire et publiée à Stanstead sous le numéro 11 823 595, laquelle sera remboursée à même le produit des présentes, puis radiée incessamment aux frais du vendeur.

2. Toutes les taxes municipales et scolaires, y compris les droits de mutation ont été payées à date, compte tenu des ajustements faits.

3. L'immeuble n'est pas situé en zone agricole au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

4. Aucun des biens faisant l'objet de la présente vente n'est détenu en location.

3

5. Il n'a reçu aucun avis d'une autorité compétente à l'effet que l'immeuble n'est pas conforme aux lois et règlements en vigueur.

6. Il est résident canadien au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* et au sens de la *Loi sur les impôts*.

OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR

D'autre part, l'acheteur s'oblige à ce qui suit :

1. Prendre l'immeuble vendu dans l'état où il se trouve actuellement, l'acheteur déclarant l'avoir vu et en être satisfait et avoir vérifié lui-même auprès des autorités compétentes que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux lois et règlements en vigueur.

2. N'exiger du vendeur aucun autre titre ou document que ceux présentement au dossier, dont quittance.

3. Payer toutes les taxes municipales et scolaires à compter des présentes, y compris, s'il y a lieu, les versements non échus pour travaux permanents.

4. Payer les frais et honoraires des présentes, de leur publicité et des copies.

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Les parties déclarent que le certificat de localisation préparé par Jean-Marc Nadeau, arpenteur-géomètre, le 25 mai 1987 sous le numéro 20932 décrit l'état actuel de l'immeuble et qu'aucune modification n'a été apportée à l'immeuble depuis cette date **sauf** que le certificat porte sur les anciens lots maintenant rénovés cadastre du Québec. Un nouveau certificat de localisation sera fourni par le vendeur dans les plus brefs délais et à ses frais.

L'acheteur déclare avoir pris connaissance dudit document.

RÉPARTITIONS

Les parties reconnaissent que toutes les répartitions ont été faites en date des présentes, à leur satisfaction mutuelle. Si d'autres répartitions s'avèrent nécessaires, elles seront effectuées à la même date.

AVANT-CONTRAT

Cette vente est faite en exécution de l'avant-contrat en date du 1^{er} mai 2006 (PA-68383) accepté par le vendeur le même jour. Sauf incompatibilité, les parties confirment les ententes qui y sont contenues mais non reproduites aux présentes.

DÉCLARATIONS DES PARTIES RELATIVEMENT A LA
TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (T.P.S.)
ET A LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (T.V.Q.)

Le vendeur déclare que l'immeuble faisant l'objet de la présente vente, est un immeuble non utilisé de façon commerciale mais pour l'usage personnel du vendeur et un immeuble occupé principalement à titre résidentiel, qu'il n'a effectué aucune rénovation majeure et n'a pas réclamé et ne réclamera pas de crédit de taxe sur les intrants et de remboursement de taxe sur les intrants relativement à l'acquisition ou à des améliorations apportées à l'immeuble.

En conséquence, la présente vente est exonérée selon les dispositions de la Loi sur la taxe d'accise et de la Loi sur la taxe de vente du Québec.

ÉTAT MATRIMONIAL

Denis SPICK déclare qu'il est célibataire et majeur pour ne s'être jamais marié ni uni civilement.

ET

Christine-Véronique WILLIAMS déclare que ses état civil et régime matrimonial n'ont pas changé depuis qu'elle a acquis l'immeuble vendu aux présentes et qu'elle est toujours mariée en deuxièmes noces à Normand Gilbert, sous le régime de la société d'acquêts, aucune convention matrimoniale n'étant intervenue entre eux avant ou après leur mariage célébré le premier novembre deux mille trois (1 novembre 2003) dans la province de Québec où ils étaient tous deux domiciliés au moment de leur mariage.

RÉSIDENCE PRINCIPALE

Le vendeur déclare que la propriété ne sert pas de résidence principale et n'a pas fait l'objet d'une publication de déclaration de résidence principale.

5

PRIX

Cette vente est faite pour le prix de CENT VINGT-HUIT MILLE NEUF CENTS DOLLARS (128 900,00 \$) que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acheteur DONT QUITTANCE FINALE.

MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE L'ARTICLE 9 DE LA LOI
CONCERNANT LES DROITS SUR LES MUTATIONS
IMMOBILIÈRES

Aux fins de la loi en titre, les parties déclarent et établissent ce qui suit:

1. L'immeuble faisant l'objet du présent transfert est situé dans la municipalité de Canton de Magog;

2. Le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble est de CENT VINGT-HUIT MILLE NEUF CENTS DOLLARS (128 900,00 \$);

3. Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de CENT VINGT-HUIT MILLE NEUF CENTS DOLLARS (128 900,00 \$);

4. Le montant du droit de mutation est de MILLE TRENTE-NEUF DOLLARS (1 039,00 \$);

R-1c Acte de vente entre Christine-Véronique Williams et Denis Spick,
25 mai 2006 (suite)

6

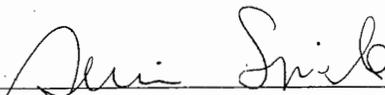
5. Que l'immeuble visé par le transfert est un immeuble corporel seulement et qu'il ne comprend pas de meubles visés à l'article 1.0.1 de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières.

DONT ACTE à Magog, sous le numéro MILLE
HUIT CENT CINQUANTE-TROIS -----
(1,853) des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les parties signent en présence
du notaire soussigné.



Christine-Véronique WILLIAMS



Denis SPICK



Me ANNE POMERLEAU, notaire

COPIE CONFORME À L'ORIGINAL
DEMEURÉ EN MON ÉTUDE



R-1c Acte de vente entre Christine-Véronique Williams et Denis Spick,
25 mai 2006 (suite)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT JUDICIAIRE DE SAINT-FRANÇOIS

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Je, soussigné, Michel J. Côté, arpenteur-géomètre, agissant sous mon serment d'office et pratiquant dans la ville de Sherbrooke, ai préparé le présent certificat de localisation à la demande de Christine Williams, sur une propriété sise au 664, chemin Viens dans les limites de la Ville de Magog.

En vue de rédiger ce document et de préparer le plan qui l'accompagne, mon étude a procédé, sous ma surveillance immédiate et personnelle, dans les règles de l'art et suivant les normes de pratique généralement en usage, au levé des lieux et aux recherches nécessaires, afin d'être en mesure d'exprimer mon opinion sur cette propriété.

Le présent document ne peut être utilisé que pour des fins d'hypothèque et de transactions immobilières prochaines impliquant la susdite requérante, sur l'immeuble désigné ci-dessous.

1. DESCRIPTION ACTUALISÉE

L'immeuble faisant l'objet du présent document est connu et désigné comme étant le lot 3 276 117, cadastre du Québec, circonscription foncière de Stanstead et sa description actualisée devrait se lire comme suit :

De figure trapézoïdale; les bornants et longueurs suivants :

Bornant	Lot	Longueur (mètres)
Nord	3 276 113	62,78
Est	3 276 116	15,24
Sud	3 276 126	60,96
Ouest	3 485 299, chemin Viens	30,48

Ce lot contient en superficie 1 393,5 mètres carrés.

2. TITRES DE PROPRIÉTÉ

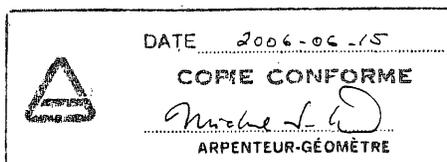
Suite aux recherches effectuées le 12 juin 2006, Denis Spick est propriétaire de l'immeuble ci-avant désigné, pour l'avoir acquis de Christine-Véronique Williams en vertu d'un acte de vente passé devant M^e Anne Pomerleau, notaire et inscrit au registre foncier du Bureau de la publicité des droits de Stanstead, le 26 mai 2006 sous le numéro 13 317 424.

3. HISTORIQUE CADASTRAL

Le lot 3 276 117 a été inscrit au cadastre du Québec par le dépôt d'un plan de rénovation cadastrale et mis en vigueur au registre foncier du Bureau de la publicité des droits de Stanstead, le 27 février 2006.

Le lot 3 276 117 remplace, par rénovation, le lot 7D-239 et une partie du lot 7D-238 du rang 15 du Canton de Bolton, cadastre du Canton de Magog.

Les lots 7D-238 et 7D-239 du rang 15 du Canton de Bolton ont été inscrits au cadastre du Canton de Magog par le dépôt d'un plan de subdivision et mis en



R-1c Acte de vente entre Christine-Véronique Williams et Denis Spick,
25 mai 2006 (suite)

3529mjc

2

vigueur au registre foncier du Bureau de la publicité des droits de Stanstead, le 19 juillet 1951.

Le lot 7D du rang 15 du Canton de Bolton a été inscrit au cadastre du Canton de Magog par le dépôt du plan du cadastre originaire mis en vigueur le 1^{er} décembre 1894.

4. CONCORDANCE ENTRE L'OCCUPATION, LES TITRES ET LE CADASTRE

Les limites établies pour les fins du présent certificat de localisation correspondent à la description apparaissant dans le titre de propriété, au plan de cadastre rénové dudit lot et à l'ensemble de l'occupation relevée sur les lieux le 6 juin 2006.

De plus, les éléments du lot 3 276 117 correspondent aux limites, mesures et contenance qui apparaissaient au plan cadastral avant sa rénovation.

5. DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS ET LOCALISATION

Sur cet immeuble, on retrouve une maison unifamiliale d'un étage dont le revêtement extérieur est de bois.

On y retrouve également une remise dont le revêtement extérieur est de bois.

Les constructions sont situées à l'intérieur des limites de l'immeuble; leur position et leurs dimensions figurent sur le plan ci-joint.

6. CONDITION ACTUELLE DE L'IMMEUBLE EN RAPPORT AVEC LES LOIS ET RÈGLEMENTS QUI PEUVENT L'AFPECTER

6.1 Le présent immeuble est situé dans une zone résidentielle d'habitation unifamiliale isolée (R-25).

6.2 Le présent immeuble avec sa construction principale et sa dépendance sont conformes aux règlements de zonage et de lotissement actuels de la ville de Magog et ce, spécifiquement en regard aux types de constructions autorisées, à la situation des constructions ainsi qu'à la superficie, la largeur et la profondeur de terrain requis.

Les cotes indiquées sur le plan ci-joint sont mesurées par rapport au parement extérieur.

6.3 Le présent immeuble n'est pas situé à l'intérieur du territoire protégé pour des fins agricoles en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec (L.R.Q., c. P-41.1).

6.4 Le présent immeuble ne constitue pas un bien culturel et n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une aire de protection ou d'un arrondissement historique, aucun avis n'étant inscrit à l'index des immeubles ou au registre foncier en vertu de la Loi sur les biens culturels (L.R.Q., c. B-4), ni aucune disposition similaire n'apparaît au règlement municipal de zonage.

6.5 Le présent immeuble n'est pas situé à l'intérieur d'une zone de protection, d'une zone d'inondation ou d'une zone à risque établie par ledit règlement municipal de zonage.

R-1c Acte de vente entre Christine-Véronique Williams et Denis Spick,
25 mai 2006 (suite)

3529mjc

3

Le présent immeuble est sujet à une bande de protection de dix (10) mètres, située en bordure du ruisseau, telle qu'établie par la Loi sur la qualité de l'environnement, (L.R.Q., c. Q-2, r.17.2), notamment par le décret concernant la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables.

- 6.6 Le présent immeuble 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., c. A-2) et déposé au Bureau de la publicité des droits.
- 6.7 Le présent immeuble ne fait pas partie d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la Loi sur la régie du logement (L.R.Q., c. R-8.1); en effet, aucune dépendance ni accessoire ne sont utilisés en commun avec d'autres immeubles adjacents appartenant au même propriétaire.

7. CHARGES, SERVITUDES ET AUTRES CONSTATATIONS

- 7.1 Les ouvertures des constructions sont conformes à l'article 993 du Code civil du Québec.

L'égout des toits des constructions est conforme à l'article 983 du Code civil du Québec.

- 7.2 Il existe une servitude de passage à pieds en faveur du présent immeuble, contre les lots 7D-40-1, 7D-40-2, 7D-40-5, 7D-40-6 et une partie du lot 7D-40 pour se rendre au lac Memphrémagog et sur la partie nord du lot 7D-127-41 étant une plage privée pour se rendre également au lac Memphrémagog, le tout tel que décrit à l'acte inscrit au registre foncier des lots 7D-238 et 7D-239 le 4 février 1954, sous le numéro 58 207.

Au 12 juin 2001, aucune autre servitude publiée aux registres fonciers desdits lots ne concerne le présent immeuble.

- 7.3 Il existe un hauban à l'intérieur de la limite ouest, un poteau et des fils s'y rattachant le long de la limite ouest du présent immeuble. Leur présence constitue un droit de superficie qui peut mener à la création d'une servitude. Je recommande de contacter le propriétaire de ces équipements afin de conclure une entente formelle quant à la largeur et la fonction de la servitude à créer.

De plus, il ne semble exister aucune autre servitude apparente grevant ou favorisant le présent immeuble.

- 7.4 Il n'existe aucune mitoyenneté, réserve, avis d'expropriation ou passage grevant le présent immeuble.
- 7.5 L'occupation ne montre aucune trace d'empiètement sur les propriétés adjacentes.

8. HAIES ET CLÔTURES

Il n'existe aucune clôture longeant le périmètre du présent immeuble.

Il existe des haies longeant une partie des limites nord et sud du présent immeuble. Elles sont présumées mitoyennes.

R-1c Acte de vente entre Christine-Véronique Williams et Denis Spick,
25 mai 2006 (suite)

3529mjc

4

Il existe une autre haie longeant l'intérieur de la limite ouest du présent immeuble. Elle est présumée lui appartenir.

9. PLAN

Le plan ci-joint illustre l'immeuble désigné, sa contenance et les principaux éléments qui l'occupent.

Il fait partie intégrante du présent certificat de localisation.

10. SYSTÈME DE MESURE

Toutes les mesures indiquées dans ce rapport et indiquées au plan ci-joint sont en mètres (S.I.).

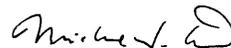
11. UTILISATION DES DOCUMENTS

Le présent rapport ainsi que le plan qui l'accompagne ne peuvent être utilisés que pour les fins susdites; tout autre usage devra faire l'objet d'une autorisation écrite du soussigné ou du détenteur de son greffe.

12. CERTIFICAT

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 SHERBROOKE, ce quinzième jour du mois de juin de l'an deux mille six, sous le numéro trois mille cinq cent vingt-neuf (3529) de mes minutes.

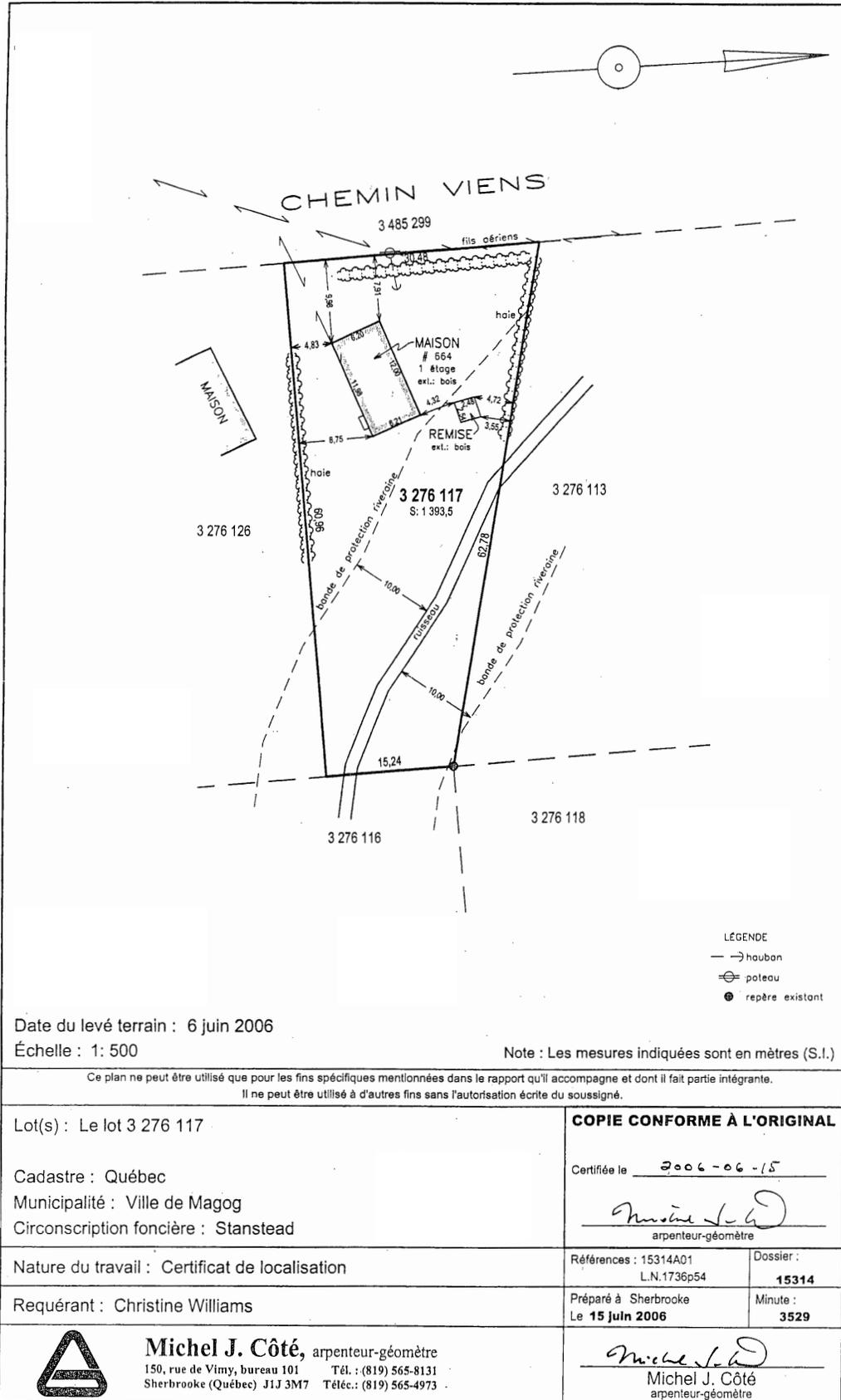


Michel J. Côté
Arpenteur-géomètre

c13529mjc.doc

Dossier : 15314
Minute : 3529

R-1c Acte de vente entre Christine-Véronique Williams et Denis Spick,
25 mai 2006 (suite)



Date du levé terrain : 6 juin 2006

Échelle : 1: 500

Note : Les mesures indiquées sont en mètres (S.I.)

Ce plan ne peut être utilisé que pour les fins spécifiques mentionnées dans le rapport qu'il accompagne et dont il fait partie intégrante.
Il ne peut être utilisé à d'autres fins sans l'autorisation écrite du soussigné.

<p>Lot(s) : Le lot 3 276 117</p> <p>Cadastre : Québec Municipalité : Ville de Magog Circonscription foncière : Stanstead</p>	<p>COPIE CONFORME À L'ORIGINAL</p> <p>Certifiée le <u>2006-06-15</u></p> <p><i>Michel J. Côté</i> arpenteur-géomètre</p>
<p>Nature du travail : Certificat de localisation</p>	<p>Références : 15314A01 L.N.1736p54</p> <p>Dossier : 15314</p>
<p>Requérant : Christine Williams</p>	<p>Préparé à Sherbrooke Le 15 juin 2006</p> <p>Minute : 3529</p>
<p> Michel J. Côté, arpenteur-géomètre 150, rue de Vimy, bureau 101 Tél. : (819) 565-8131 Sherbrooke (Québec) J1J 3M7 Téléc. : (819) 565-4973</p>	<p><i>Michel J. Côté</i> Michel J. Côté arpenteur-géomètre</p>

R-1c Acte de vente entre Christine-Véronique Williams et Denis Spick, 25 mai 2006 (suite)

/U-238_image_UU1 [http://www.registrefoncier.gouv.qc.ca/Sirff/Docmn/20205835/1/7D-238_image_001.cpc]

Page 1 de

Page deux cent trente-cinq
235

SPICK

Lot no 7D-238, R. 1^{er} Index aux Immeubles de Mag. Bolton

NOMS DES PARTIES	Nature de l'Acte	ENREGISTREMENT				Radiation numéro de dépôt Total "T" Partielle "P"	REMARQUES Prix de vente; charges réelles; (montant des créances; privilèges et hypothèques; servitudes; etc., etc.)
		Date	Reg.	Vol.	N°		
à Gérard A. Ponthière	Dépôt	en juillet 1957					
G. Ponthière à Léage Modernsted	Vente	17/01/58	58207		14429		\$52,800.00 p.c.
Leage mod. hété à Yves Vieux	de	27 juin 1973	99075		27142		\$35,000.00 de thérèse
Yves Vieux à Plac. Yves Vieux Ltée	Vente	1973		(8052)			135 principes de banque
de et de	annulation	10-2-77		133045		T. 34493	Arreté No. 1107 le 4 mai 1982
de à Benoit Urdit et Anne Lyne Janquay	Vente	27/07/81		35806			\$27,000.00 de \$8,913.75 payés
de P. J. Vieux, Denis Tremblay, Sylvain Beault	hyp. p.	30-05-84		107800		T. 37780	41,000.00 à 10 3/4 %
de et de	à l'usage			(7858)			de: 137,800
Yves Vieux à Sylvain Beault	Vente	28-05-82		137889			\$46,000.00 payés
Sylvain Beault à son. h. Beault	vente	27-05-85		186388			53,000.00 payés
J. Denis Tremblay & André Mercier	Vente	28-06-86		191213			73,000.00 payés



R-1c Acte de vente entre Christine-Véronique Williams et Denis Spick,
25 mai 2006 (suite)

Index des immeubles

Circonscription foncière :	Stanstead
Cadastre :	Canton de Magog
Lot :	7D-238 Rang 15 du Canton de Bolton
Date d'établissement :	
Plan :	
Concordance :	

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Rem
	Voir section numérisée pour les inscriptions antérieures à 2002-03-04				
2003-06-25	<u>10 517 508</u>	Hypothèque	Créancier Débiteuse	Caisse Desjardins du Lac des Nations de Sherbrooke Longpré, Dominique Gagnon, Michaël	87 720,63 \$
2003-06-25	<u>10 517 511</u>	Vente	Vendeur Acquéreur	Uri, Bruno Tanguay, Anne Lyne Longpré, Dominique Gagnon, Michaël	89 000,00 \$ payé
2004-03-26	<u>11 176 572</u>	Hypothèque	Créancier Constituant	CAISSE POPULAIRE DESJARDINS DU LAC-MEMPHRÉMAGOG ESTRIA S.E.N.C.	77 625,00 \$
2004-03-30	<u>11 180 795</u>	Vente	Vendeur Acheteur	MERCIER, André ESTRIA S.E.N.C.	103 500,00 \$ Pay
2004-10-29	<u>11 823 595</u>	Hypothèque	Créancier Constituant	Caisse populaire Desjardins du Lac-Memphrémagog GILBERT, Normand WILLIAMS, Christine-Véronique	86 250,00 \$
2004-11-02	<u>11 833 563</u>	Vente	Vendeur Acheteur	Estria S.E.N.C. Williams, Christine-Véronique	122 000,00 \$
2006-02-15	À 09:00. Début de la période d'interdiction : Réforme cadastrale.				
2006-02-27	À 09:00. Ce lot est rénové, voir nouveau(x) lot(s) <u>3 276 113</u> et <u>3 276 117</u> Cadastre du Québec. Pour plan(s) et/ou document joint, voir le(s) nouveau(x) lot(s).				

R-1c Acte de vente entre Christine-Véronique Williams et Denis Spick,
25 mai 2006 (suite)

Index des immeubles

Circonscription foncière :	Stanstead		
Cadastre :	Cadastre du Québec		
Lot :	3 276 117		
Date d'établissement :	2006-02-27 09:00	Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre	
Plan :	<u>Liste des plans</u>		
Concordance :	Lot(s) <u>7D-239</u> Rang 15 du Canton de Bolton Canton de Magog et partie du (des) lot(s) :		

Date de présentation d'inscription	Numéro d'inscription	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Rem
2006-05-26	<u>13 317 408</u>	Hypothèque	Prêteur Emprunteur	BANQUE DE MONTRÉAL SPICK, DENIS	110 805,75 \$
2006-05-26	<u>13 317 424</u>	Vente	Vendeur Acheteur	WILLIAMS, Christine-Véronique SPICK, Denis	128 900,00 \$ Payé
2008-08-22	<u>15 518 384</u>	Hypothèque	Créancier Débiteur	CAISSE DESJARDINS DU MONT-BELLEVUE DE SHERBROOKE ARSENAULT, ELIANE SPICK, DENIS	136 000,00 \$
2008-08-22	<u>15 518 393</u>	Vente	Vendeur Acheteur	SPICK, DENIS ARSENAULT, ELIANE	la moitié indivise 12 000,00 \$ Payé

R-1c Acte de vente entre Christine-Véronique Williams et Denis Spick,
25 mai 2006 (suite)

N° client		Unité de voisinage	Ferme ou boisé	Située en zone agricole	Date dépôt du rôle	Matricule				Terrain vague de	
0119331		5005	NON	NON	15-09-2006	Div.	Sec.	Empl.	Bât.	Loc.	6 logements et p
Code d'utilisation		Façade	Profondeur	Superficie	Emplacement						
1000		22,86 m	0,00 m	1.024,30 m2	248, RUE DE LA BOURGADE (CT)						
Propriétaire(s)					Cadastres et subdivisions			Source législative			
 MESSARA, LESLIE 248, RUE DE LA BOURGADE CANTON DE MAGOG, QUEBEC J1X 5R9					3277333						
Comprend une EAE		NON	EAE comprise en zone agricole		Valeur terrain	Date du marché	Proportion médiane				
Superficie zonée de l'EAE			Superficie totale de l'EAE		10,100	01-07-2005	100,00				
Valeur terrain, partie zonée de l'EAE					Valeur bâtiment(s)	Facteur comparatif	Nombre d'unités				
					137,400	1,0000					

Le 12 mai 1997
Minute 5-521
Christian de Passillé, a.-g.

CERTIFICAT DE LOCALISATI

LE LOT 5B-25-52 DU RANG 16
DU CANTON DE BOLTON
DU CADASTRE DU CANTON DE MAG

Requérante:
Dame Manon Dutil

ouellet, couture

5, 8^e Ave. Sud (angle King Est), Sherbrooke (Québec) J1G 2P8
Téléphone : (819) 563-0454 Télécopieur : (819) 822-0352
Magog (Sur rendez-vous) Tél. (819) 843-7443

MÉMO

Il n'y a pas
Notre Contrat de Vente
Est-ce que un copie
de certificat de
localisation fera ?
C'est au nom de
l'ancien proprio
mais nous sommes
vraiment des proprio,
crogez-moi !!

R-1c Acte de vente entre Christine-Véronique Williams et Denis Spick,
25 mai 2006 (suite)

Index des immeubles

Circonscription foncière : Stanstead
Cadastre : Canton de Magog
Lot : 5B-25-52 Rang 16 du Canton de Bolton
Date d'établissement :
Plan :
Concordance :

Date de présentation d'inscription	Numéro d'inscription	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Rem
Voir section numérisée pour les inscriptions antérieures à 2002-03-04					
2002-07-02	10 047 990	Subrogation	Créancier Débiteur	Royal Bank of Canada Healy, James Messara, Leslie	Réf. : 188 307
2002-11-29	10 172 296	Correction d'une référence à un avis d'adresse	Créancier	Banque Royale du Canada	Réf. : 10 047 990
2006-02-15	À 09:00. Début de la période d'interdiction : Réforme cadastrale.				
2006-02-27	À 09:00. Ce lot est rénové, voir nouveau(x) lot(s) 3 277 333 Cadastre du Québec. Pour plan(s) et/ou document joint, voir le(s) nouveau(x) lot(s).				

R-1c Acte de vente entre Christine-Véronique Williams et Denis Spick, 25 mai 2006 (suite)

99-29-02_image_001 [http://www.registrefoncier.gouv.qc.ca/Sirf/Docmn/20207170/2/5B-25-52_image_001.cpc]

Page 1 de

soixante-quinzième feuillet

Lot no 58-25-58

Rg 16 Index aux Immeubles de mg. Bolton

150

NOMS DES PARTIES	Nature de l'Acte	ENREGISTREMENT				Radiation numéro du dépôt Total "T" Partielle "P"	REMARQUES Prix de vente; charges réelles: (montant des créances; privilèges et hypothèques; servitudes; etc., etc.)
		Date	Reg.	Vol.	N°		
Plan défini le 3 sept 1965 à Leu Plage, Madama Ltée.							
Leu Plage Madama Ltée à Marcel Hauben	vente	25 Jan 1973				29,000.00	29,000.00
Do Do Do Do Do	adresse						
Marcel Hauben à Le Bourgade Denis Ltée	vente	16 Oct 1973				11,000.00	11,000.00
Entrées précédentes retranscrites en 1977		Certifiées conformes "Arrêté No: 1107 le 4 mars 1992"					
Le Bourgade Denis Ltée à Gerald Hinswood	Vente	93-05-03		174767		9,500.00	9,500.00
Co P. Mogy Ltée do do	Hyp.	93-05-03		174768	TS1628	797.00	7 1/2% AA 17752
do do do do	Hyp.	96-12-05		186336	TS1628	11,000.00	11,000.00
Gerald Hinswood à James Healy Ltd	Vente	47-07-03		188306		82,500.00	82,500.00
Sté d'Hyp. CIBC do do	Hyp.	97-07-03		188302		80334.00	7% AA 17800



R-1d Acte de vente entre Gérard Southière et Les Plages Modernes Itée, 22 janvier 1954

R-1d

Détails du prix de vente
 \$2,800.- 40.400.- Payés —
 BAL: 2040.000.00 —
 8400.000.00 T. 12.000.000
 - Total Quit. 14420-230455
 1) 40000.00 J. 30.000.000
 - Total Quit. 15145-230455

L'an mil neuf cent cinquante-quatre, le vingt-deuxième jour de janvier.

Devant Mtre LOUIS LEMIEUX, le soussigné notaire pour la Province de Québec, résidant et pratiquant en la cité de Granby, district de Bedford.

A COMPARU

M. GERARD SOUTHIÈRE, notaire, demeurant en la cité de Granby, ci-après dénommé le "VENDEUR".

Lequel a par les présentes, reconnu avoir vendu, avec garantie contre tous troubles et libre de toutes dettes et hypothèques autres que celles ci-après mentionnées à la compagnie "LES PLAGES MODERNES LTEE", copps politique et incorporé ayant son siège social et sa principale placé d'affaires en la cité de Granby, ici agissant et représenté par M. DORIS ROBERT, avocat, demeurant en la cité de Granby, secrétaire de ladite compagnie, dûment autorisé aux présentes en vertu du règlement no.5 de ladite compagnie en date du deux janvier mil neuf cent cinquante-trois, dont une copie certifiée est annexée à l'original des présentes après avoir été signée pour identification par M. Doris Robert en présence du notaire soussigné; ci-après dénommé "L'ACQUEREUR", présent et acdeptant, ce qui suit, savoir:

DESCRIPTION

A) LOTS

Plage Wright, section I

Certains terrains sis et situés dans le canton de Magog, autrefois Bolton, connus et désignés comme étant;

The original
 due to the fact that
 here in the book
 full radiat. as
 appears by
 Discharge No.
 15148
 DEC 6 1956
J. W. Southière



No. 58207
 Registered the FEB 4 1954

100
 J. W. Southière
 Notaire

R-1d Acte de vente entre Gérard Southière et Les Plages Modernes Itée,
22 janvier 1954 (suite)

10. Les lots numéros sept à dix inclusivement, quatorze à dix-huit inclusivement, vingt à vingt-trois, inclusivement, vingt-sept, vingt-huit, trente-quatre, trente-neuf à quarante-deux inclusivement et quarante-sept de la subdivision officielle du lot originaire numéro six "A" (6 "A"-7 à 10 incl., 14 à 18 incl., 20 à 23 incl., 27, 28, 34, 39 à 42 incl., 47), dans le seizième rang;

*The S/D. 40 of 70-
should not appear in
this par. as per Rectification
req'd under Deposit No
59722- & S/D 126
should appear herein.
J. McNamee Esq.*

20. Les lots numéros douze, trente, trente-un, trente-deux, trente-neuf, quarante, soixante-deux; soixante-huit, soixante-seize, soixante-dix-neuf, quatre-vingt-deux, quatre-vingt-six, cent deux, cent trois, cent quatre, cent cinq, cent dix, cent onze, cent douze de la subdivision officielle du lot originaire numéro sept "D" (7"D"-12, 30 31, 32, 39, 40, 62, 68, 76, 79, 82, 86, 102, 103, 104, 105, 110, 111, 112) dans le quinzième rang;

*The S/D. 35 of 127/70
should appear in this par.
as per Rectification req'd
under Dep. No. 59722.
J. McNamee Esq.*

30. Les lots numéros cinq, six, huit, neuf, dix, onze, dix-sept, dix-huit, dix-neuf, vingt-quatre, vingt-cinq, vingt-six, trente-quatre et quarante-un de la rédivision numéro cent vingt-sept de la subdivision officielle du lot originaire numéro sept "D" (7"D"-127-5, 6, 8, 9, 10, 11, 17, 18, 19, 24, 25, 26, 34 et 41) dans le quinzième rang;

A distraire cependant:

a) Partie du lot 7"D"-127-8 vendue à H.E. Ranger par acte de vente passé devant Me. Etienne Gérin, notaire, le 12 août 1949, et enregistré à Stanstead no. 50802;

b) Une lisière de terrain de largeur uniforme de

R-1d Acte de vente entre Gérard Southière et Les Plages Modernes Itée,
22 janvier 1954 (suite)

3

onze pieds et demi, par une profondeur approximative de deux cent douze pieds connue et désignée comme étant les onze pieds et demi sud du lot no. 7"D"-I27-4I, déjà vendue par Gérard A. Southière, à Roland Brodeur, devant E. Gérin, notaire, par acte enregistré à Stanstead, sous no.52588;

4o. Les lots numéros un, quatre, cinq, six, huit, neuf, dix, douze à vingt-quatre inclusivement et trente-cinq de la rédivision du lot numéro un de la subdivision officielle du lot originaire numéro huit "A" (8"A"-I-I, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 12 à 24 incl., 35) dans le quinzième rang;

A distraire cependant dudit lot no.8A-I-8, une lisière de terrain de largeur uniforme de cinquante pieds par une profondeur approximative de trois cent cinquante pieds connue et désignée comme étant les cinquante pieds nord d'icelui, déjà vendue par Gérard A. Southière, à Hector Morrissette, par acte enregistré à Stanstead, no.49643;

Le tout aux plans et livre de renvoi officiels du cadastre pour le canton de Magog, autrefois Bolton, sans bâtisse et mesures anglaises.

Plage Wright, Section II

Certains terrains sis et situés dans le canton de Magog, autrefois, Bolton, connus et désignés comme étant;

* 1o. Les lots numéros cinquante-un, cinquante-sept, à soixante inclusivement, soixante-trois à deux cent quarante-sept inclusivement de la subdivision officielle du lot originaire numéro six "A" (6"A"-5I, 57 à 60

R-1d Acte de vente entre Gérard Southière et Les Plages Modernes Itée,
22 janvier 1954 (suite)

4

incl., 63 à 247 incl.,) dans le seizième rang;

20. Les lots numéros cent vingt-huit à trois cent dix-neuf inclusivement de la subdivision officielle du lot originaire numéro sept "D" (7"D"-I28 à 319 incl.) dans le quinzième rang;

30. Le lot numéro deux de la subdivision officielle du lot originaire numéro 8 "A" (8"A"-2) dans le quinzième rang;

40. Les lots numéros un à huit inclusivement de la subdivision officielle du lot originaire numéro 7 "A" (7"A"-I à 8 incl.) dans le quinzième rang;

Le tout, aux plan et livré de renvoi officiels du cadastre pour le canton de Magog, autrefois Bolton, sans bâtisse et mesures anglaises.

Plage Wright, Section III

Certains terrains sis et situés dans le canton de Magog, autrefois Bolton, connus et désignés comme étant;

10. Le lot numéro neuf de la subdivision officielle du lot originaire numéro quatre "B" (4"B"-9) dans le seizième rang;

20. Les lots numéros un à neuf inclusivement, quinze à vingt-cinq inclusivement, vingt-six à trente-trois inclusivement, quarante à soixante-neuf inclusivement de la subdivision officielle du lot originaire numéro cinq "A" (5"A"-I à 9 incl., 15 à 25 incl., 26 à 33 incl. 40 à 69 incl.,) dans le seizième rang;

30. Toute la partie non subdivisée du lot numéro cinq "A" (Pt. 5"A") dans le seizième rang;

40. Les lots numéros cinq à quatorze inclusivement,

R-1d Acte de vente entre Gérard Southière et Les Plages Modernes Itée,
22 janvier 1954 (suite)

vingt-deux, à vingt-cinq inclusivement de la subdivision officielle du lot originaire numéro cinq "B" (5"B"-5 à 14 incl., 22 à 25 incl.) dans le seizième rang;

A distraire cependant dudit lot no.5B-25, un terrain ayant la forme d'un carré de deux cent cinquante pieds de côté, déjà vendu par Gérard A. Southière, à Hector Turgeon, par acte enregistré à Stanstead, sous le No.51537;

50. Les lots numéros un à dix-sept inclusivement, vingt-six à quarante-quatre inclusivement, quarante-six à soixante-cinq inclusivement, soixante-dix-neuf à quatre-vingt-quatre inclusivement, quatre-vingt-neuf à cent six inclusivement de la subdivision officielle du lot originaire numéro cinq "C" (5"C"-I à 17 incl., 26 à 44 incl., 46 à 65 incl., 79 à 84 incl., 89 à 106 incl.) dans le seizième rang;

60. Toute la partie non subdivisée du lot numéro cinq "C" (Pt. 5"C") dans le seizième rang;

70. Les lots numéros un à quatorze inclusivement dix-sept à cinquante-cinq inclusivement de la subdivision officielle du lot originaire numéro six "B" (6"B"-I à 14 incl., 17 à 55 incl.) dans le seizième rang;

80. Toute la partie non subdivisée du lot numéro six "B" (Pt. 6"B") dans le seizième rang;

90. Le lot numéro cinq "J" (5"J") dans le quinzième rang;

100. Les lots numéros un à vingt-quatre inclusivement de la subdivision officielle du lot originaire numéro six "A" (6"A"-I à 24 incl.) dans le quinzième rang;

Le tout, aux plan et livre de renvoi officiels du

Note S.A.D. 5/2/45. Should appear in this paragraph as appears by Rectification reg. et sous Reg. No. 59727—
[Signature]

R-1d Acte de vente entre Gérard Southière et Les Plages Modernes Itée,
22 janvier 1954 (suite)

AL 37 58 207 image 001 [http://www.registrefoncier.gouv.qc.ca/Sirf/Docmn/30213172/4/AL_37_58_207_image_001.cpl]

Page 6 de 2

6

cadastre pour le canton de Magog, autrefois Bolton, sans bâtisse et mesures anglaises.

A distraire cependant une lisière de terrain prise à même les dits lots numéros 5"A"-I, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22; 5B-5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14; 5"C"-I, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14; 15 et 16; 6"A"-87; 6"B"-9, 1, 3, 17, 18, 19;

Lesdites parties de lot toutes dans le seizième rang, aux plan et livre de renvoi officiels du cadastre pour le canton de Magog, autrefois Bolton, prise pour l'élargissement du chemin public, suivant un acte de vente par Gérard A. Southière, au Ministère de la Voirie de la Province de Québec, pour l'élargissement du chemin "Wright's Beach", devant Me. Etienne Gérin, notaire, le 22 août 1953, dont copie enregistrée au bureau d'enregistrement du comté de Stanstead No. 57462;

Plage Cristal, Section IV

Certains terrains sis et situés dans le canton de Magog, autrefois Hatley, connus et désignés comme étant:

1o. Les lots numéros un à huit inclusivement de la subdivision officielle du lot originaire numéro trois "B" (3"B"-I à 8 incl.) dans le douzième rang;

2o. Les lots numéros un à huit inclusivement, treize à dix-huit inclusivement, vingt-et-un "a", quarante-deux, quarante-trois, et quarante-quatre de la subdivision officielle du lot originaire numéro trois "A" (3"A"-I à 8 incl., 13 à 18 incl., 21-a, 42, 43 et 44) dans le treizième rang;

R-1d Acte de vente entre Gérard Southière et Les Plages Modernes Itée,
22 janvier 1954 (suite)

AL 37 58 207 image_001 [http://www.registrefoncier.gouv.qc.ca/Sirf/Docmn/30213172/4/AL 37 58 207 image_001.cpc]

Page 7 de 2

7

30. Les lots numéros un à sept inclusivement, onze à quinze inclusivement, vingt à vingt-quatre inclusivement et vingt-huit, de la subdivision officielle du lot originaire numéro trois "B" (3 "B"-I à 7 incl., II à 15 incl., 20 à 24 incl., et 28) dans le treizième rang;

40. Les parties non subdivisées des lots numéros trois "A" et trois "B" (Pt. 3"A" et 3"B") dans le treizième rang, à l'exception de cette partie dudit lot 3A plus loin décrite au paragraphe "B) Chalet Plage Cristal IV".

50. Les lots numéros deux, sept à vingt-neuf inclusivement, trente-six à quarante-et-un inclusivement, quarante-deux à quarante-sept inclusivement, cinquante-quatre à soixante-quatorze inclusivement, soixante-dix-neuf à quatre-vingt-deux inclusivement, et cent treize de la subdivision officielle du lot originaire numéro deux "C" (2C-2, 7 à 29 incl., 36 à 4I incl., 42 à 47 incl., 54 à 74 incl., 79 à 82 incl., et II3) dans le treizième rang;

60. Le lot numéro deux "C" (2"C") dans le douzième rang et la partie non subdivisée du lot numéro deux "C" (Pt. 2"C") dans le treizième rang;

A en distraire cependant un terrain de forme rectangulaire, mesurant environ deux cent pieds dans ses lignes du nord au sud par six cents pieds dans ses lignes de l'ouest à l'est, déjà vendu par Gérard A. Southière, à Hervé Roger par acte enregistré à Stanstead, sous le no. 51296.

70. Les parties non subdivisées du lot numéro Trois "B" (ptie. 3"B") dans le douzième rang;

R-1d Acte de vente entre Gérard Southière et Les Plages Modernes Itée,
22 janvier 1954 (suite)

§

Le tout, aux plan et livre de renvoi officiels du cadastre pour le canton de Magog, autrefois Hatley, sans bâtisse et mesures anglaises.

Plage Silver, Section V

Les lots: numéros neuf à quatorze inclusivement, dix-sept, dix-huit de la subdivision officielle du lot originaire numéro cent trente-deux (I32-9 à I4 incl., I7, I8,) aux plan et livre de renvoi officiels du cadastre pour le canton de Stukely, sans bâtisse;

Plage Garthby, Section VI

A) "Un lopin de terre composé:

1o. Des lots connus sous les numéros quatre-vingt-dix, quatre-vingt-onze, cent cinquante-huit, cent cinquante-neuf, cent soixante-trois (90, 91, I58, I59, I63) au cadastre officiel du village de Beaulac.

2o. De toutes les parties des lots numéros deux cent cinquante-huit, deux cent soixante-et deux cent soixante-et-un (Pties 258, 260 et 261) situées au sud-ouest du chemin public qui traverse lesdits lots deux cent cinquante-huit deux cent soixante-et-deux cent soixante-et-un, ces dernières parties bornées au nord-est par ledit chemin public, au nord-ouest par la rue Albert, au sud-ouest partie par les lots numéros cinquante-cinq et cinquante-six et parties par le Lac Aylmer; et au sud-est par le lot numéro deux cent soixante-trois, avec circonstances et dépendances.

Distraction faite des dits lots cent cinquante-huit et cent cinquante-neuf des parties vendues par Joseph Lapointe à Thomas Lapointe, de la contenance de soixante pieds de front sur la profondeur qu'il peut

R-1d Acte de vente entre Gérard Southière et Les Plages Modernes Itée,
22 janvier 1954 (suite)

9

avoir depuis la rue projetée, partant de la rue St-Jacques, et se dirigeant vers le nord-est et le terrain de la Compagnie du Québec Central, tenant en front à la dite rue, par derrière au terrain de la Compagnie du Québec Central, d'un côté à Omer Garant ou représentants, et de l'autre côté au terrain vendu par les présentes, décrit en l'acte de vente en date du 20 mai 1910, devant J.H. Bourget, notaire, dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement du comté de Wolfe, le 1er juin 1910, sous le no. 17,790.

Distraction faite desdites parties desdits lots quatre-vingt-dix, quatre-vingt-onze et deux cent cinquante-huit des parties vendues par Jean-Baptiste ou Johnny Tanguay à l'Honorable Georges R. Smith, par acte de vente devant Me. E. Carreau, notaire, le 8 novembre 1919, enregistrée au susdit bureau d'enregistrement le 10 novembre 1919, sous le no. 26463.

Distraction faite du dit lot deux cent soixante de la partie vendue par Joseph Lapointe à The Brompton Pulp & Paper Company Limited, suivant acte en date du 10 novembre 1905, devant J.O. Desmarais, notaire, dont copie a été enregistrée au susdit bureau d'enregistrement, le 13 novembre 1905, sous le no. 13532, et distraction faite dudit lot deux cent soixante-et-un des parties vendues par Jean-Baptiste ou Johnny Tanguay et Alphonse Tanguay à Dame Marie-Anne Campeau, épouse de J. Alphonse Campeau, par contrat de vente devant Mtre J.A. Poitras, notaire, en date du 10 août 1921, dont copie a été enregistrée au susdit bureau d'enregistrement le 19 août 1921, sous le No. 28662,

R-1d Acte de vente entre Gérard Southière et Les Plages Modernes Itée,
22 janvier 1954 (suite)

/s

et de la partie vendue à M. Henri Campeau, mesurant cent cinquante pieds de largeur par la profondeur qu'il peut y avoir depuis le chemin public qui traverse le dit lot jusqu'au lac, bornée en front par le chemin public, du côté sud-est par partie du dit lot deux cent soixante-et-un, au sud-ouest par les hautes eaux du Lac Aylmer et du côté nord-ouest par le résidu du dit lot deux cent soixante-et-un, vendu par les présentes.

Le vendeur, par les présentes, entend vendre à l'acquéreur tout le terrain qui lui appartient le long du Lac Aylmer à Garthby, borné par le Lac Aylmer, par le chemin public, actuel, par la Compagnie de Chemin de fer Quebec Central Railway, par parties des numéros quatre-vingt-dix et quatre-vingt-onze, du village de Beaulac, et deux cent cinquante-huit, appartenant à M. Lionel A. Morin et à Dame Arthur J. Morin, et par la partie dudit numéro deux cent soixante-et-un, appartenant audit Lionel A. Morin, ainsi que tous ses droits d'occupation quelconques sur les morceaux de terre compris dans les bornes ci-dessus, et tous ses droits d'occupation sur partie du numéro quatre-vingt-douze (P.92) du cadastre du village de Beaulac.

Lesdites parties des lots deux cent cinquante-huit, deux cent soixante et deux cent soixante-et-un sont sujettes à la servitude créée en vertu d'une vente par Joseph Lapointe consentie à Brompton Pulp & Paper Company et Royal Paper Mills Company, en date du 5 novembre 1902, devant J.A. Bégin, notaire, dont copie a été enregistrée au susdit bureau d'enregistre-

R-1d Acte de vente entre Gérard Southière et Les Plages Modernes Itée,
22 janvier 1954 (suite)

AL_37_58_207_image_001 [http://www.registrefoncier.gouv.qc.ca/Sirf/Docmn/30213172/4/AL_37_58_207_image_001.cpc]

Page 11 de 2

11

ment le 25 novembre 1902, sous No.11001, B.17."

Il est à remarquer que le ou vers le 14 février 1949 les dites parties de lots numéros deux cent cinquante-huit, deux cent soixante et deux cent soixante-un (Pt. 258, 260, 261) ont été subdivisées officiellement comme suit, savoir:

Re: Lot 258; subdivision 258-I à I4 inclusivement;

Re: Lot 260; subdivision 260-I à I4 inclusivement;

Re: Lot 261; subdivision 261-I à 5 inclusivement;

B) "Un terrain vacant situé à Garthby, comté de Wolfe, composé:

1o. D'une partie du lot numéro deux cent soixante-cinq (P.265) au cadastre officiel du village de Beaulac, mesurant cent soixante-six pieds (166') de profondeur par la largeur qu'il peut y avoir entre la partie du dit lot deux cent soixante-cinq, vendue à M. Marcel Lemieux et le lot deux cent quatre-vingt du dit cadastre, bornée au nord par la partie du dit lot deux cent soixante-cinq, vendue à Marcel Lemieux, soit à cent pieds du lot deux cent soixante-quatre, à l'ouest par le lac Aylmer, au sud par le lot deux cent quatre-vingt et au nord par le résidu du dit lot deux cent soixante-cinq;

2o. D'une partie du lot numéro deux cent quatre-vingt (P.280) au cadastre officiel du village de Beaulac, de forme triangulaire, mesurant cent soixante-huit pieds dans la ligne nord-ouest, deux cent vingt-cinq pieds dans la ligne sud-est et quatre-vingt-quatorze pieds dans la ligne sud-ouest, le long du lot deux cent quatre-vingt-un, le tout plus ou moins, bornée au

R-1d Acte de vente entre Gérard Southière et Les Plages Modernes Itée,
22 janvier 1954 (suite)

12

nord-ouest par la partie du lot deux cent soixante-cinq, ci-dessus décrite, au sud-est par le résidu du dit lot deux cent quatre-vingt et au sud-ouest par le lot deux cent quatre-vingt-un;

30. D'une lisière de terra de seize pieds de largeur, faisant partie du dit lot deux cent soixante-cinq, pour communiquer du chemin public qui traverse le dit lot deux cent soixante-cinq, à la partie de ce dernier lot vendue par les présentes, telle lisière de seize pieds devant être prise et utilisée le long d'une lisière de seize pieds du dit lot deux cent soixante-cinq, vendue à M. Marcel Lemieux, . Les susdits terrains sujets aux servitudes créées en faveur de "Brompton Pulp & Paper Company Limited", et "Royal Paper Mills Company", suivant actes en date du 23 août 1902, devant J.A. Bégin, notaire, dont copies ont été enregistrées au bureau d'enregistrement du comté de Wolfe le 25 novembre 1902, sous les Nos. IO967 et IO971; le vendeur cédant cependant à l'acquéreur tous les droits qu'il a ou peut avoir sur la partie dudit lot deux cent soixante-cinq comprise entre le lac Aylmer et les lots numéros deux cent quatre-vingt, deux cent quatre-vingt-un, deux cent quatre-vingt-deux; deux cent quatre-vingt-trois et deux cent quatre-vingt-quatre du village de Beaulac."

Il est à remarquer que le ou vers le 14 février 1949, ladite partie du lot numéro deux cent soixante-cinq (Pt. 265) a été subdivisée officiellement comme suit: savoir:
Subdivision 265-I à I8 inclusivement;

R-1d Acte de vente entre Gérard Southière et Les Plages Modernes Itée,
22 janvier 1954 (suite)

13

De plus, à la même date, ladite partie du lot numéro deux cent quatre-vingt (Pt.280) a été subdivisée officiellement comme suit, savoir:

Subdivision 280-I à 3 inclusivement;

Plage Gratten, Section VII

"Les lots numéros cent seize, cent dix-sept, cent dix-huit, cent dix-neuf, cent vingt, cent vingt-un, cent vingt-deux, cent vingt-trois, cent vingt-quatre, cent vingt-cinq, cent vingt-six, cent vingt-sept, cent trente-trois, cent trente-quatre, cent trente-cinq, cent trente-six, cent trente-sept, cent trente-huit, cent trente-neuf, cent quarante et cent quarante-un de la subdivision du lot originnaire numéro onze (II-III6, II7, II8, II9; I20, I21, I22, I23, I24, I25, I26, I27, I33, I34, I35, I36, I37, I38, I39, I40, I41) du onzième rang, aux plan et livre de renvoi officiels du cadastre pour une partie du canton de Rawdon, dans le comté de Montcalm, avec toutes les améliorations dessus."

B) CHALET Plage Cristal IV

Un certain lopin de terre connu et désigné comme étant le coin sud-ouest du lot numéro Trois "A" (Pt. S.O. 3"A") dans le treizième rang du canton de Magog, autrefois Hatley, décrit comme suit;

Commençant au coin sud-ouest dudit lot trois "A", sur le rivage du Lac Lovering; de là, allant vers l'est en suivant la ligne sud dudit lot, une distance de deux cents pieds; de là tournant à angle droit vers le nord, une distance de deux cents pieds; de là tournant à angle droit et en ligne parallèle avec la ligne sud dudit lot numéro trois A, jusqu'au rivage du Lac Lovering;

R-1d Acte de vente entre Gérard Southière et Les Plages Modernes Itée,
22 janvier 1954 (suite)

11/

de là tournant vers le sud, en suivant le rivage, jusqu'au point de départ; avec droit de passage à partir du chemin public jusqu'au dit lopin de terre. Le tout, avec bâtisses dessus construites et mesures anglaises.

Il est à remarquer que ledit lopin de terre présentement vendu est maintenant borné comme suit, savoir: Au nord par le lot no.3A-59, à l'est par les lots Nos. 3A-42 et 60; au sud par le lot no,2C-83 et à l'ouest par le Lac Lovering (Cristal);

C) AQUEDUC

Le système d'aqueduc au complet, incluant notamment le puits artésien, le moteur électrique, le réservoir à l'eau d'environ 2000 gallons, la bâtisse recouvrant le puits et le réservoir, toute la tuyauterie tant dans la bâtisse que celle circulant le long de toutes les avenues de la Plage pour desservir les clients de la Plage.

D) JEEP

Une automobile Willys Jeep, Modèle I946, 4 cylindres, Série C.J. 2A5439I, Moteur J. 56076;

E) EQUIPEMENTS

Divers outillage et équipement servant aux travaux et à l'entretien des terrains de Plages tels que gratte, bidons à l'huile, tondeuses à gazon, exterminateur de mauvaises herbes etc.

F) CERTIFICATS D'ELECTRICITE

Quarante-trois parts sociales de coopérative d'électricité enregistrées au nom de Gérard A. Southière et représentées par les certificats suivants,

R-1d Acte de vente entre Gérard Southière et Les Plages Modernes Itée,
22 janvier 1954 (suite)

L 37 58 207 image 001 [http://www.registrefoncier.gouv.qc.ca/Sirf/Docmn/30213172/4/AL_37_58_207_image_001.cpc]

Page 15 de 2

15

savoir:

A) Trois certificats de onze parts sociales chacun, dans la Coopérative d'Electricité d'Austin, portant respectivement les nos. I21, I22 et I23, émis en date du 8 août 1946, d'une valeur au pair de dix dollars (\$10.00) par part sociale;

b) un certificat de dix parts sociales dans la Coopérative d'Electricité de Magog, portant le No. I09 émis en date du 12 octobre 1948, d'une valeur au pair de dix dollars (\$10.00) par part sociale;

G) DEPOT EN ARGENT

Depôt de vingt-huit 47/100 dollars (\$28.47) en argent présentement fait par le vendeur à l'acquéreur dont quittance;

H) ACHALANDAGE

Les parties conviennent d'évaluer l'achalandage de tout ce que présentement vendu, au 1er janvier 1953, à la somme de vingt mille dollars (\$20,000.00);

Ainsi que le tout se trouvait au premier janvier mil neuf cent cinquante-trois, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes attachées à tout ce que dessus vendu à cette dernière date et tel que plus amplement détaillé dans les titres constitutifs et respectifs de propriété du vendeur dont l'acquéreur déclare avoir eu communication avant ce jour et en être satisfait, pour l'avoir visité et le bien connaître.

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

Le vendeur a déclaré être propriétaire de tout ce que dessus vendu pour l'avoir acquis tant dans le

R-1d Acte de vente entre Gérard Southière et Les Plages Modernes Itée,
22 janvier 1954 (suite)

cours ordinaire des affaires qu'en vertu des actes de vente suivants, qui lui ont été consentis, savoir:

Re: Plage Wright, Section I

1o. Vente par James Broadbent, devant Mtre Etienne Gérin, notaire, le 15 novembre 1945, dont copie enregistrée au bureau d'enregistrement du comté de Stanstead No.4454I;

2o. Vente par James Broadbent, devant Mtre Etienne Gérin, notaire, le 17 août 1946, dont copie enregistrée au même bureau d'enregistrement No.45753;

3o. Vente par Georges Dumas, devant Mtre Victor Monty, notaire, le 2 juin 1951, dont copie enregistrée au même bureau d'enregistrement No.54003;

4o. Vente par A. Henri Southière, devant Mtre Etienne Gérin, notaire, le 16 décembre 1950, dont copie enregistrée au même bureau d'enregistrement No.53305;

Re: Plage Wright, Section II

1o. Vente par James Broadbent, devant Mtre Etienne Gérin, notaire, le 24 novembre 1949, dont copie enregistrée au même bureau d'enregistrement no.51332;

2o. Vente par J.Eugène Bélanger, devant Mtre Etienne Gérin, notaire, le 18 juillet 1950, dont copie enregistrée au même bureau d'enregistrement no.52382;

3o. Rectification avec J.Eugène Bélanger, devant Mtre Etienne Gérin, notaire, le 22 février 1951, dont copie enregistrée au même bureau d'enregistrement No.5355I;

4o. Vente par A. Henri Southière, devant le notaire soussigné, le 21 janvier 1954, dont copie enre-

R-1d Acte de vente entre Gérard Southière et Les Plages Modernes Itée,
22 janvier 1954 (suite)

17

gistrée au même bureau d'enregistrement no.58154;

Re: Plage Wright, section III

1o. Vente par James Buzzell, devant Mtre Etienne
Gérin, notaire, le 31 octobre 1946, dont copie enre-
gistrée au même bureau d'enregistrement no.46232;

2o. Vente par Joseph Corriveau, devant Mtre Oli-
vier Tourigny, notaire, le 22 avril 1947, dont copie
enregistrée au même bureau d'enregistrement no.46974;

Re: Plage Cristal, Section IV

1o. Vente par Mrs. Roy C. Brown, devant Mtre
Etienne Gérin, notaire, le 14 septembre 1945, dont
copie enregistrée au même bureau d'enregistrement
no.44148;

2o. Vente par Emile Larochelle, devant Mtre Oli-
vier Tourigny, notaire, le 2 octobre 1945, dont copie
enregistrée au même bureau d'enregistrement no.44257;

3o. Vente par Hervé Roger, devant Mtre Victor
Monty, notaire, le 14 juin 1946, dont copie enregis-
trée au même bureau d'enregistrement no.54092;

4o. Echange entre Georges-Aimé Côté, devant Mtre
Victor Monty, notaire, le 23 février 1953, dont copie
enregistrée au même bureau d'enregistrement no.56635;

Re: Plage Silver, section V

Vente par A. Henri Southière, devant Mtre Louis
Lemieux, notaire, le 21 janvier 1954, dont copie enre-
gistrée au bureau d'enregistrement du comté de Shefford
no.136090;

Re: Plage Garthby, section VI

1o. Vente par Alphonse Ruel, devant Mtre J.A.
Poitras, notaire, le 27 septembre 1947, dont copie

R-1d Acte de vente entre Gérard Southière et Les Plages Modernes Itée,
22 janvier 1954 (suite)

16

enregistrée au bureau d'enregistrement du comté de Wolfe, no.52058;

2o. Vente par Delphis Houde, devant Mtre. J.A. Poitras, notaire, le 13 décembre 1947, dont copie enregistrée au même bureau d'enregistrement, no.52322;

Re: Plage Gratten, section VII

Vente par Philippe Southière, devant Mtre Lindor Tétreault, notaire, le 22 février 1946, dont copie enregistrée au bureau d'enregistrement du comté de Montcalm, no.53062;

Re: Chalet Plage Cristal (IV)

Vente par Herbert Lloyd, devant Mtre Etienne Gérin, notaire, le 18 juin, 1946, dont copie enregistrée au bureau d'enregistrement du comté de Stanstead no. 45388;

ENTRÉE EN JOUISSANCE ET POSSESSION

Au moyen des présentes, le vendeur se dessaisit de ce que par les présentes vendu et en saisit l'acquéreur pour par ce dernier en jouir, faire et disposer comme bon lui semblera dès maintenant à toujours, l'acquéreur déclarant en être déjà en possession depuis le premier janvier mil neuf cent cinquante-trois.

CHARGES ET CONDITIONS

Cette vente est faite à la charge par l'acquéreur qui s'y oblige;

1o. De payer toutes les taxes municipales et scolaires ainsi que toutes contributions et impositions sur tout ce que présentement vendu, proportionnellement à compter du premier janvier mil neuf cent cinquante-trois et pour l'avenir seulement;

R-1d Acte de vente entre Gérard Southière et Les Plages Modernes Ltée,
22 janvier 1954 (suite)

AL 37 58 207 image 001 [http://www.registrefoncier.gouv.qc.ca/Sirf/Docmn/30213172/4/AL_37_58_207_image_001.cpc]

Page 19 de 2

15

20. De payer le coût des présentes.

PRIX

Cette vente est de plus faite pour et moyennant le prix de CINQUANTE-DEUX MILLE HUIT CENTS DOLLARS (\$52,800.00) détaillé comme suit, savoir:

LOTS

Plage Wright, Section I	4,308.93	
	II	10,799.28
	III	4,048.92
" Cristal Section IV	1,987.74	
" Silver Section V	921.71	
" Garthby Section VI	3,252.48	
" Gratten Section VII	8800.00	26,119.06
Chalet Cristal IV -terrain	500.00	
bâtisse	1,166.40	1,666.40
Aqueduc		4,222.42
Jeep		122.15
Equipements		211.50
Certificats d'électricité		430.00
		32,771.53
Dépôt en argent		28.47
		32,800.00
Achalandage		20,000.00
		52,800.00

sur et en déduction duquel le vendeur reconnaît avoir eu et reçu comptant de l'acquéreur, à l'exécution des présentes, la somme de quarante mille quatre cents dollars (\$40,400.00) au moyen de deux mille quarante actions ordinaires de la compagnie "Les Plages Modernes Ltée" d'une valeur nominale de dix dollars (\$10.00) chacune, souscrites et entièrement payées, au nom de Gérard A. Southière, soit un montant de vingt mille

%/ émises

R-1d Acte de vente entre Gérard Southière et Les Plages Modernes Itée,
22 janvier 1954 (suite)

AL 37 58 207 image 001 [http://www.registrefoncier.gouv.qc.ca/Sirf/Docmn/30213172/4/AL_37_58_207_image_001.cpc]

Page 20 de 2

20

quatre cents dollars (\$20,400.00) et d'un billet promissoire de vingt mille dollars (\$20,000.00) payable à Gérard A. Southière à demande et sans intérêt; dont quittance pour autant.

Quant à la différence ou somme de douze mille quatre cents dollars (\$12,400.00) l'acquéreur s'engage la payer pour et à l'acquit du vendeur et à sa réquisition, sous garantie d'hypothèque et privilège spécial de vendeur, comme suit, savoir:

10 Huit mille quatre cents dollars (\$8400.00) à M. Charles Tétreault, de Granby, étant la balance totale en capital restant due à ce dernier par le vendeur au premier janvier mil neuf cent cinquante-trois, à la suite des actes suivants;

a) Obligation de huit mille dollars (\$8,000.00) par Gérard A. Southière, à Charles Tétreault, devant Mtre Victor Monty, notaire le 3 novembre 1948, dont copie enregistrée au bureau d'enregistrement du comté de Stanstead no.49670;

B) Obligation de quatre mille dollars (\$4000.00) par Gérard A. Southière, à Charles Tétreault, devant Mtre Victor Monty, notaire, le 28 décembre 1951, dont copie enregistrée au même bureau d'enregistrement;

Laquelle somme est remboursable par versements mensuels et consécutifs d'au moins trois cents dollars (\$300.00) chacun, le premier étant devenu dû le trentième janvier mil neuf cent cinquante-trois, et chacun des autres le dernier jour de chacun des mois suivants, à la suite, jusqu'à parfait paiement. Le tout, avec intérêt au taux de cinq pour cent (5%) l'an, à compter

14429-1955-04-23

fully radiated

The mortgage
No. 49670-54940
has been
fully radiated as

appears by
Discharge No.
14429

noted
Apr. 23/55
L. G. G. G. G.
Registry REGISTRATION

54740

R-1d Acte de vente entre Gérard Southière et Les Plages Modernes Itée,
22 janvier 1954 (suite)

21

du premier janvier mil neuf cent cinquante-trois par l'acquéreur, payable annuellement le trente-unième jour de décembre.

Le tout, suivant les termes, clauses et conditions des dites obligations dont l'acquéreur déclare avoir eu communication avant ce jour, en être satisfait et s'y obliger en entier, purement et simplement, suivant leur forme et teneur;

20. Quatre mille dollars (\$4,000.00) à M. James Broadbent de Magog, étant la balance totale en capital restant due, à ce dernier, au premier janvier mil neuf cent cinquante-trois, par le présent vendeur, à la suite dudit acte de vente consenti par James Broadbent à Gérard A. Southière, devant Mtre Etienne Gérin, le 24 novembre 1949, dont copie enregistrée au même bureau d'enregistrement no. 51332;

Laquelle somme est remboursable par versements annuels et consécutifs d'au moins mille dollars (\$1 000.00) chacun, le premier étant devenu dû le vingt-quatre novembre mil neuf cent cinquante-trois et chacun des autres le vingt-quatrième jour de novembre de chacune des années suivantes, à la suite, jusqu'à parfait paiement et sans intérêt.

Le tout, suivant les termes, clauses et conditions de ladite vente dont l'acquéreur déclare avoir eu communication avant ce jour, en être satisfait et s'y obliger en entier, purement et simplement, suivant sa forme et teneur.

ETAT CIVIL DU VENDEUR

Le vendeur a déclaré être marié en premières

R-1d Acte de vente entre Gérard Southière et Les Plages Modernes Itée,
22 janvier 1954 (suite)

22

noces, en communauté légale de biens, sans contrat de mariage avec Dame Alice Dubreuil, qui vit encore.

INTERVENTION & SERVITUDES

Aux présentes est intervenu M. A. HENRI SOUTHIÈRE, Principal d'école, demeurant au No.525I Blvd Lasalle, en la cité de Verdun, propriétaire pour un tiers de la Plage Publique Wright, à Magog, constituée par les lots numéros un, deux, cinq et six de la rédivision du lot numéro quarante de la subdivision officielle du lot originaire numéro sept"D" (I/3 7D-40-I, 2, 5, 6) ainsi que de toute la partie non redivisée du lot numéro quarante de la subdivision officielle du lot originaire numéro sept"D" (I/3 7D-40) dans le quinzième rang, aux plan et livre de renvoi officiels du cadastre pour le canton de Magog, autrefois Bolton, avec bâtisses, et ce, à la suite de la vente par Gérard A. Southière à A. Henri Southière, devant Mtre Etienne Gérin, notaire, le 7 septembre 1949, dont copie enregistrée au bureau d'enregistrement du comté de Stanstead no.50917. Il est à noter que le présent vendeur Gérard A. Southière est le propriétaire des deux autres tiers indivis de ladite Plage Publique Wright à la suite de ladite vente enregistrée au même bureau d'enregistrement No.4454I.

A) Lequel intervenant, ayant dûment eu lecture et pris communication de la présente vente, et le présent vendeur ont tous deux reconnu et convenu que tous les dits lots antérieurement décrits et constituant la Plage Publique Wright, à Magog Que. seront désormais affectés, à compter d'aujourd'hui et à perpétuité, des

R-1d Acte de vente entre Gérard Southière et Les Plages Modernes Itée,
22 janvier 1954 (suite)

13

servitudes réelles et gratuites suivantes en faveur de l'acquéreur ses représentants et ayant-cause, savoir:

1o. Le droit pour l'acquéreur, ses représentants et ayant-cause d'y maintenir et exploiter le puits artésien actuel et même d'en creuser un second sur ladite Plage Publique Wright, pour agir individuellement ou être raccordé au premier, pour alimenter le système d'aqueduc pour les besoins actuels et futurs comprenant le droit d'y laisser une bâtisse pour le recouvrir y compris moteurs, réservoirs à l'eau, tuyauterie etc.

2o. Le droit de passage à pieds pour l'acquéreur ses représentants et ayant-cause à travers les terrains de ladite Plage Publique Wright pour se rendre de l'Avenue Principale au Lac, ladite servitude ne s'appliquant cependant qu'en faveur des lots décrits dans les deux sections I et II ci-dessus de la Plage Wright.

B) Le présent acquéreur accorde présentement en faveur des lots décrits dans les deux sections I et II ci-dessus de la Plage Wright, la servitude gratuite réelle et perpétuelle à compter d'aujourd'hui, de droit de passage à pieds, pour se rendre de l'Avenue du Parc (7D-I27-35) au lac en passant à travers la Plage privée de l'acquéreur, étant la partie nord du lot numéro quarante-uj de la rédivision du lot numéro cent vingt-sept de la subdivision officielle du lot originaire numéro sept "D" (8D-I27-4I) dans le quinzième rang, aux plan et livre de renvoi officiels du cadastre pour le canton de Magog, autrefois Bolton;

R-1d Acte de vente entre Gérard Southière et Les Plages Modernes Itée,
22 janvier 1954 (suite)

C) Le présent acquéreur accorde présentement en faveur des lots décrits aux sept paragraphes de la Plage Cristal, section IV, la servitude gratuite réelle et perpétuelle à compter d'aujourd'hui, de droit de passage à pieds, pour se rendre de l'Avenue de la Plage (Lot 3A-42 XIII Rang du canton de Magog, Hatley) au Lac en passant à travers les cinquante pieds sud de cette partie non subdivisée du lot numéro trois A dans le treizième rang du canton de Magog, autrefois Hatley, étant la continuation vers l'ouest de ladite Avenue de la Plage;

--DONT ACTE;

Fait et passé en la cité de Granby, les jour, mois et an ci-dessus en premier lieu mentionné sous le numéro Cent quatre-vingt-six, des minutes du notaire soussigné.

ET, lecture faite, les parties et l'intervenant ont signé avec et en présence dudit notaire.

(SIGNE) "GERARD A. SOUTHERE"

() "DORIS ROBERT"

() "A.H. SOUTHERE"

() "LOUIS LEMIEUX NOTAIRE"

Pour expédition conforme à la minute conservée en mon étude. Un renvoi en marge bon.

4ème expédition

Louis Lemieux
Notaire

R-1e Acte de vente entre Patrick Burns et Roch Lefebvre et Maryse Therrien,
28 avril 1995

(1)

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-QUINZE
Le vingt-huit avril.

R-1e

Devant Me Gaétan Maheux, notaire à Sherbrooke, province
de Québec, district de Saint-François;

COMPARAISSENT:

Monsieur Patrick BURNS, entraîneur de hockey
professionnel, résidant au 401, Queen's Quay, ste 508
à Toronto, province de l'Ontario, M5V 2Y2;

Date de naissance: 4 avril 1952
Lieu de naissance: Montréal (Québec)

Ici agissant et représenté par Monsieur Kevin
DIXON, agent immobilier, résidant au P.O. Box 16,
Georgeville, province de Québec, JOB 1T0; date de
naissance: 8 novembre 1959; lieu de naissance: Lachine
(Québec), son mandataire, aux termes d'une procuration
reçu devant Me France Poulin, notaire, le 10 avril
1995, sous le numéro 4 486 de ses minutes, laquelle est
toujours en vigueur.

ci-après nommé le "VENDEUR";

ET

Monsieur ~~Roch Lefebvre~~ chercheur, -----
résidant au 2096, rue Sherbrooke #302 à Magog, province
de Québec, J1X 2T3;

Date de naissance: 22 décembre 1965
Lieu de Naissance: Sherbrooke (Québec)

ET

Dame Maryse THERRIEN, diététiste, -----
résidant au 2096, rue Sherbrooke #302 à Magog, province
de Québec, J1X 2T3;

Date de naissance: 31 août 1966
Lieu de naissance: Newport, Vermont (Etats Unis)

ci-après nommés l'"Acheteur";

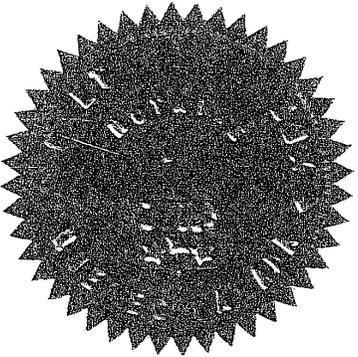
LESQUELS conviennent:

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acheteur l'immeuble dont la
désignation suit:

DESIGNATION

Un immeuble connu et désigné comme étant: _____



R-1e Acte de vente entre Patrick Burns et Roch Lefebvre et Maryse Therrien,
28 avril 1995 (suite)

1. La resubdivision officielle numéro SOIXANTE-SEIZE de la subdivision numéro VINGT-CINQ du lot originaire numéro CINQ "B" (5B-25-76) pour le SEIZIEME RANG (Rg XVI) pour le Canton de Bolton, aux plan et livre de renvoi officiels pour le Cadastre du Canton de Magog, circonscription foncière de Stanstead.

2. La resubdivision officielle numéro SOIXANTE-DIX-SEPT de la subdivision numéro VINGT-CINQ du lot originaire numéro CINQ "B" (5B-25-77) pour le SEIZIEME RANG (Rg XVI) pour le Canton de Bolton, aux plan et livre de renvoi officiels pour le Cadastre du Canton de Magog, circonscription foncière de Stanstead.

Avec bâtisses dessus construites, circonstances et dépendances, portant le numéro civique 259, rue De La Bourgade, Canton de Magog, province de Québec, J1X 5R9.

SUJET à toutes les servitudes actives ou passives, apparentes ou occultes, pouvant résulter des titres antérieurs.

La présente vente comprend également tous les appareils d'éclairage et de contrôle électrique fixés de façon permanente, toutes les installations permanentes de chauffage, le lave-vaisselle.

ORIGINE DU DROIT DE PROPRIETE

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble présentement vendu pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de vente par Roderick McKersie et Claire Bourgon, reçu devant Me France Poulin, notaire, le 24 août 1990 et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Stanstead, le 29 août 1990, sous le numéro 163 252.

GARANTIE

Cette vente est faite avec la garantie légale.

DOSSIER DE TITRES

Le vendeur s'engage à remettre à l'acheteur tous les titres en sa possession.

POSSESSION

L'acheteur devient propriétaire de l'immeuble à compter des présentes avec possession et occupation immédiate.

R-1e Acte de vente entre Patrick Burns et Roch Lefebvre et Maryse Therrien,
28 avril 1995 (suite)

Document informatise

Page 1 of 1

Index des immeubles

Circonscription foncière :	Stanstead
Cadastre :	Canton de Magog
Lot :	5B-25-76 Rang 16 du Canton de Bolton
Date d'établissement :	
Plan :	
Concordance :	

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Rem
	Voir section numérisée pour les inscriptions antérieures à 2002-03-04				
2003-02-25	10 266 670	Subrogation	Créancier Débiteur	La Banque Toronto-Dominion Lefebvre, Roch Therrien, Maryse	Réf. : 181 272
2006-02-15	À 09:00. Début de la période d'interdiction : Réforme cadastrale.				
2006-02-27	À 09:00. Ce lot est rénové, voir nouveau(x) lot(s) 3 275 388 Cadastre du Québec. Pour plan(s) et/ou document joint, voir le(s) nouveau(x) lot(s).				

R-1e Acte de vente entre Patrick Burns et Roch Lefebvre et Maryse Therrien,
28 avril 1995 (suite)

Document informatise

Page 1 of 1

Index des immeubles

Circonscription foncière :	Stanstead		
Cadastre :	Cadastre du Québec		
Lot :	3 275 388		
Date d'établissement :	2006-02-27 09:00	Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre	
Plan :	Liste des plans		
Concordance :	Lot(s) 5B-25-76 Rang 16 du Canton de Bolton Canton de Magog.		

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Rem
2008-10-09	15 655 737	Hypothèque	Créancier Débiteur	BANQUE NATIONALE DU CANADA LEFEBVRE, Roch TERRIEN, Maryse	212 800,00 \$

R-1e Acte de vente entre Patrick Burns et Roch Lefebvre et Maryse Therrien,
28 avril 1995 (suite)

Page 1 of 1

Ressources naturelles
et Faune

Québec 

RELEVÉ DE PRODUITS/SERVICES

200902025717
No dossier : BEAJE490
2009-08-24 13:40

Me Jean Beaudry
47, rue Laurier
Magog (Québec) J1X 2K2

PRODUITS/SERVICES FACTURÉS

Date	Description	Ventilation	Montant
2009-08-24	1 - Consultation de l'index des immeubles Stanstead 5B-25-76, Canton de Magog Rang 16 du Canton de Bolton Base (1 * 1,00 \$)	1,00 \$	1,00 \$
2009-08-24	2 - Consultation de l'index des immeubles Stanstead 3 275 388, Cadastre du Québec Base (1 * 1,00 \$)	1,00 \$	1,00 \$
	Total facturé		2,00 \$

SOMMAIRE

Produits/services facturés	Paiement	Remboursement	Aide juridique	Solde
2,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	2,00 \$

Pour toute information supplémentaire, communiquez avec :

Service d'assistance à la clientèle
du Registre foncier et d'Infolot
lundi, mardi, jeudi et vendredi, de 8h30 à 16h30 (mercredi de 10h à 16h30)
Téléphone : (418) 643-3582 Région de la Capitale-Nationale
1 866 226-0977 Sans frais au Québec, en Ontario et au Nouveau-Brunswick
Courriel : assistance.clientele@mrnf.registrefoncier.gouv.qc.ca

R-1e Acte de vente entre Patrick Burns et Roch Lefebvre et Maryse Therrien,
28 avril 1995 (suite)

Index des immeubles

Circonscription foncière : Stanstead
 Cadastre : Canton de Magog
 Lot : 5B-25-76 Rang 16 du Canton de Bolton
 Date d'établissement :
 Plan :
 Concordance :

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Rem
Voir section numérisée pour les inscriptions antérieures à 2002-03-04					
2003-02-25	10 266 670	Subrogation	Créancier Débiteur	La Banque Toronto-Dominion Lefebvre, Roch Therrien, Maryse	Réf. : 181 272
2006-02-15	À 09:00. Début de la période d'interdiction : Réforme cadastrale.				
2006-02-27	À 09:00.Ce lot est rénové, voir nouveau(x) lot(s) <u>3 275 388</u> Cadastre du Québec. Pour plan(s) et/ou document joint, voir le(s) nouveau(x) lot(s).				

R-1e Acte de vente entre Patrick Burns et Roch Lefebvre et Maryse Therrien, 28 avril 1995 (suite)

Quatre-vingt-septième feuillet

174

Lot no 5B-25-76 Rq 16 Index aux Immeubles de mag-Bolton

NOMS DES PARTIES	Nature de l'Acte	ENREGISTREMENT				Radiation numéro du dépôt Total "T" Partielle "P"	REMARQUES Prix de vente; charges réelles; (montants des créances; privilèges et hypothèques; servitudes; etc., etc.)
		Date	Reg.	Vol.	N°		
<i>Plan déposé le 3 Sept 1965 à Les Plages Modernes Ste</i>							
Les Plages Modernes, Ltee. & Marcel Hauben	vente	25 jan 73		47420	T. 2444	20,000.00 a. 600.00 pd Bal au pendu	
Do Do Do Do Do	adresse	"		7538		O.P. 444	
Marcel Hauben & La Bourgade Devel Ltee	vente	16 oct 73		10088	T. 2444	18,000.00 2 Plages Modernes Ste	
La Bourgade Devel Ltee & Paul Emile Lesieur	"	10 juil 74		10281		27,500.00 5,768.00 pd 3732.00 L. Lefebvre	
Paul Emile Lesieur & E. Robit et Fern. Lussier	vente	14 03 74		10281		1,700.00 1,500.00 pd Bal au pendu	
B.E. G. Ltee & Bruce Lemire & Armand Gauthier	vente	26 05 25		182832		4,500.00 pd 3es	
Mat. Courte, Yves Gue. de L'Arnaud & Lussier	Hyp	87-12-21		14978	T. 39448	79.00	
François (proche) & Rod McKersie & al	vente	88-06-07		152153		18,000.00 a. 12.90	
Royal Trust Company, de Rod McKersie & al	Hyp	88-06-07		152154	T. 43317	\$120,000.00 payé	
Patrick M. Keris & al. & Patrick Burns	vente	90-08-29		163254		\$41,000.00 10.25% (AA 17774)	
Ben. Martel de Do	Hyp	90-08-29		163255	T. 50035	127,000.00 payé	
Soc. Hypo. Scotia de Patrick Burns	Hyp	91-12-22		169537	T. 50035	118,725.00 16.325% (A 20896)	
Benoit Mtl de Roch Lefebvre & al	Hyp. pr.	95-05-04		181272		97500.00 à 8.88% (AA 17990)	
" " " "	" adp	"		"	"	19500 " "	
" " " "	" adp	"		"	"	97500 " "	
" " " "	" adp	"		"	"	19500 " "	
Patrick Burns & Do	vente	95-05-04		181273		130,000.00 payé	



R-1f Acte de vente entre 2973-9661 Québec inc. et Mariette St-Hilaire,
28 juin 2001

AL_37_201_550_image_001 [http://www.registrefoncier.gouv.qc.ca/Sirf/Docmn/12843157/5/AL_37_201_550_image_001.cpc]

Page 1 de

R-1F

1

L'AN DEUX MIL UN (2001), le vingt-huit juin.

Devant Me CAROLLE GUILLEMETTE, notaire à Magog,
province de Québec.

COMPARAIT

2973-9661 QUÉBEC INC., corporation légalement constituée
suivant la partie 1A de la Loi sur les compagnies, ayant son siège social au
1325, boulevard Lemire, à Drummondville, province de Québec, J2B 8A9,
ici représentée et agissant aux présentes par Jean-Guy ST-ROCH, président,
dûment autorisé aux termes d'une résolution adoptée par son conseil
d'administration en date du vingt-huit juin deux mil un (28/06/2001), dont
copie demeure annexée à l'original des présentes après avoir été reconnue
véritable et signée pour identification par le représentant en présence du
notaire soussigné.

CI-APRES NOMMÉE "LE VENDEUR"

ET

Mariette ST-HILAIRE, journalière, résidant au 342B, avenue
des Scouts, Canton de Magog, Province de Québec, J1X 5W1.

CI-APRES NOMMÉE "L'ACQUÉREUR"

LESQUELS conviennent ce qui suit:

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acquéreur, ici présent et acceptant,
l'immeuble ci-après décrit:

DÉSIGNATION

1) Un immeuble connu et désigné comme étant une PARTIE
de la subdivision numéro TROIS CENT TROIS du lot originaire numéro
SEPT D (Ptie 7D-303) dans le RANG QUINZE (Rg 15) du Canton de
Bolton, du cadastre officiel du Canton de Magog, circonscription foncière de
Stanstead, plus amplement décrite comme suit :

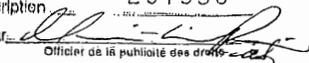
Un terrain de figure quadrangulaire.

Certificat d'inscription
Circonscription foncière de: **Stanstead**

Réquisition
présentée le 2001-07-03 9:00
à date heure minute

No d'inscription

201550

Garité par 
Officier de la publicité des droits



1006785238

R-1f Acte de vente entre 2973-9661 Québec inc. et Mariette St-Hilaire,
28 juin 2001 (suite)

2

Bornée vers l'Ouest par le lot 7D-294 (Rue), étant la rue Corriveau, vers le Nord par une partie du lot 7D-303, vers l'Est par le lot 7D-400 et vers le Sud par le lot 7D-304.

Assumant que la direction vers l'Ouest de la ligne Sud du lot 7D-303 est un gisement géodésique de deux cent soixante huit degrés, vingt-six minutes et trente-trois secondes (268°26'33'') et commençant au coin Sud-Ouest dudit lot 7D-303.

De là allant vers le Nord sur un gisement géodésique de trois cent cinquante-huit degrés, trente-neuf minutes et cinquante-trois secondes (358°39'53'') une distance de neuf mètres et quatorze centièmes (9,14m), de là allant vers l'Est sur un gisement géodésique de quatre-vingt-huit degrés, vingt-six minutes et trente-trois secondes (88°26'33'') une distance de quarante-cinq mètres et soixante-douze centièmes (45,72m), de là allant vers le Sud sur un gisement géodésique de cent soixante-dix-huit degrés, trente-neuf minutes et cinquante-trois secondes (178°39'53'') une distance de neuf mètres et quatorze centièmes (9,14m) et de là allant vers l'Ouest sur un gisement géodésique de deux cent soixante-huit degrés, vingt-six minutes et trente-trois secondes (268°26'33'') une distance de quarante-cinq mètres et soixante-douze centièmes (45,72m) jusqu'au point de commencement. Contenant une superficie de quatre cent dix-huit mètres carrés et un dixième, Système International. (418,1 m²).

2) Un immeuble connu et désigné comme étant la subdivision numéro TROIS CENT QUATRE du lot originaire numéro SEPT D (7D-304) dans le RANG QUINZE (Rg 15) du Canton de Bolton, du cadastre officiel du Canton de Magog, circonscription foncière de Stanstead.

Avec bâtisses dessus construites, circonstances et dépendances, portant le numéro 616 Avenue Corriveau, Canton de Magog, Province de Québec, J1X 5W6.

Le tout tel que décrit aux termes d'un certificat de localisation et description technique préparé par Daniel Boisclair, arpenteur-géomètre, le 7 mai 2001, sous le numéro 11,320 de ses minutes.

SERVITUDE

Le vendeur déclare que l'immeuble n'est l'objet d'aucune servitude, à l'exception de:

- avec une servitude de passage à pied réelle et perpétuelle contre les lots 7D-40 et 7D-127-41 Rang 15 pour avoir accès du chemin public jusqu'au Lac Memphrémagog, créée aux termes de l'acte publié à Stanstead sous le numéro 99075;



R-1f Acte de vente entre 2973-9661 Québec inc. et Mariette St-Hilaire,
28 juin 2001 (suite)

3

- le certificat de localisation ci-après mentionné révèle qu'une servitude apparente affecte l'immeuble présentement vendu, soit une ligne de distribution d'électricité traversant la propriété à l'extrémité Ouest;

- Sujet aux conditions et restrictions mentionnées à l'acte publié sous le numéro 99,075.

ÉTABLISSEMENT DE PROPRIÉTÉ

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble présentement vendu pour l'avoir acquis de Jean-Guy St-Roch aux termes d'un acte de vente signé devant Me France Poulin, notaire, le 24 mai 1996 et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Stanstead le 28 mai 1996 sous le numéro 184518.

GARANTIE

Cette vente est faite avec la garantie légale.

DOSSIER DE TITRES

Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur tous les titres en sa possession ainsi qu'une copie du certificat de localisation ci-après mentionné.

POSSESSION

L'acquéreur devient propriétaire de l'immeuble à compter de ce jour, avec possession immédiate et occupation à compter du 30 juin 2001.

TRANSFERT DES RISQUES

Nonobstant l'alinéa 2 de l'article 1456 du Code civil du Québec, l'acquéreur assumera les risques afférents à l'immeuble conformément à l'article 950 du Code civil du Québec à compter de la date des présentes.

DÉCLARATIONS DU VENDEUR

Le vendeur fait les déclarations suivantes et s'en porte garant:

1. L'immeuble est libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque, sauf et excepté:

R-1f Acte de vente entre 2973-9661 Québec inc. et Mariette St-Hilaire,
28 juin 2001 (suite)

4

- Hypothèque par 2973-9661 Québec Inc. en faveur de la Caisse Populaire Desjardins de Drummondville aux termes d'un acte reçu devant Me France Poulin, notaire, le 24 mai 1996 et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Stanstead le 28 mai 1996 sous le numéro 184519, dont mainlevée sera accordée et publiée incessamment au frais du vendeur.
 - Hypothèque par 2973-9661 Québec Inc. en faveur de la Caisse Populaire Desjardins Saint-Patrice de Magog aux termes d'un acte reçu devant Me France Poulin, notaire, le 13 septembre 2000 et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Stanstead le 13 septembre 2000 sous le numéro 198972, dont mainlevée sera accordée par le créancier et publiée incessamment.
2. Il n'y a aucune autre servitude que celles déjà mentionnées.
 3. Tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation jusqu'au 31 mars 2001 quant aux taxes municipales et jusqu'au 30 juin 2001 quant aux taxes scolaires.
 4. L'immeuble n'est pas assujéti à une clause d'option ou de préférence d'achat dans tout bail ou autre document.
 5. Les appareils de chauffage, de climatisation ou autre objet mobilier incorporé ou attaché à l'immeuble lui appartient et sont libres de tout droit, ou de tout contrat de location.
 6. Le certificat de localisation préparé par Daniel Boiscalir, arpenteur-géomètre, le 7 mai 2001, sous le numéro 11320 de ses minutes, décrit l'état actuel de l'immeuble et aucune modification n'a été apportée à l'immeuble depuis cette date.

Ledit certificat de localisation révèle toutefois que la base de béton ancrant la boîte postale empiète passivement contre l'immeuble présentement vendu.
 7. Il n'a reçu aucun avis d'une autorité compétente à l'effet que l'immeuble n'est pas conforme aux règlements et lois en vigueur.
 8. L'immeuble n'est pas isolé au moyen de la mousse d'urée-formaldéhyde, à sa connaissance.

R-1f Acte de vente entre 2973-9661 Québec inc. et Mariette St-Hilaire,
28 juin 2001 (suite)

5

9. Il déclare que tous les droits de mutation imposés sur ledit immeuble ont été acquittés.
10. Il est une personne morale résidente canadienne au sens de la Loi de l'impôt sur le revenu et au sens de la Loi sur les impôts et il n'a pas l'intention de modifier cette résidence. Il est en mesure de fournir un certificat de régularité de l'autorité qui le gouverne et il a valablement acquis et a le pouvoir de posséder et de vendre l'immeuble sans autres formalités que celles qui ont déjà été observées.

OBLIGATIONS

D'autre part, l'acquéreur s'oblige à ce qui suit:

1. Prendre l'immeuble vendu dans l'état où il se trouve, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction et avoir vérifié lui-même auprès des autorités compétentes que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux lois et règlements en vigueur.
2. Payer les impôts fonciers échus et à échoir, y compris la proportion de ceux-ci pour l'année courante à compter de la date des répartitions et aussi payer, à compter de la même date, tous les versements en capital et intérêts à échoir sur toutes les taxes spéciales imposées avant ce jour dont le paiement est réparti sur plusieurs années.
3. Payer les frais et honoraires des présentes, des copies pour toutes les parties et les frais de publication.
4. De ne pas exiger du vendeur aucun autre titre que ceux présentement entre les mains du vendeur et que l'acquéreur reconnaît avoir reçus, dont quittance pour autant.
5. L'acquéreur déclare avoir pris connaissance du certificat de localisation ci-haut mentionné et s'en déclare satisfait.

RÉPARTITIONS

Les parties déclarent avoir fait entre elles les répartitions d'usage en date du 30 juin 2001 à leur satisfaction mutuelle suivant les états de compte fournis. Si d'autres répartitions s'avèrent nécessaires, elles seront effectuées à la même date.

DÉCLARATION RELATIVE A L'AVANT-CONTRAT

Cette vente est faite en exécution de l'offre d'achat en date du 22 février 2001, acceptée le 26 février 2001, de ses addendums et contre-offre, s'il y a lieu. Sauf incompatibilité, les parties confirment les ententes qui y sont contenues mais non reproduites aux présentes.

R-1f Acte de vente entre 2973-9661 Québec inc. et Mariette St-Hilaire,
28 juin 2001 (suite)

6

PRIX

La présente vente est faite pour le prix de SOIXANTE-TREIZE MILLE CINQ CENTS DOLLARS (73 500.00\$) que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur, dont quittance totale.

DÉCLARATION DES PARTIES RELATIVEMENT A LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (T.P.S.) ET A LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (T.V.Q.)

Le vendeur déclare que l'immeuble présentement vendu est un immeuble résidentiel non-neuf, qu'il n'a effectué aucune rénovation majeure et n'a pas réclamé et ne réclamera pas de crédit de taxe sur les intrants et de remboursement de taxe sur les intrants relativement à l'acquisition ou à des améliorations apportées à l'immeuble. En conséquence, la présente vente est exonérée selon les dispositions de la Loi sur la taxe d'accise et de la Loi sur la taxe de vente du Québec.

ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

Mariette St-Hilaire déclare être célibataire, majeure, pour ne s'être jamais mariée.

CLAUSES INTERPRÉTATIVES

Chaque fois que le contexte l'exige, tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel, et vice versa, et tout mot écrit au genre masculin comprend aussi le genre féminin. Spécialement le mot «immeuble» employé sans autre indication dans le présent acte et les mots «immeuble vendu» signifient tous et chacun des immeubles ci-dessus vendus et comprennent, pour chacun d'eux, le fonds de terre, les bâtisses y érigées ou qui pourront y être érigées, de même que les biens qui y sont ou qui pourront être incorporés, attachés, réunis ou unis par accession.

MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE LA LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES

Le vendeur et l'acquéreur aux présentes, ci-après nommés le cédant et le cessionnaire aux fins de la présente déclaration, dans le but de se conformer aux prescriptions de la Loi ci-dessus relatée, établissent et reconnaissent les faits et mentions suivants:

1. Le nom du cédant et son adresse sont mentionnés dans la comparution ci-haut.

R-1f Acte de vente entre 2973-9661 Québec inc. et Mariette St-Hilaire,
28 juin 2001 (suite)

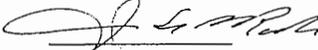
7

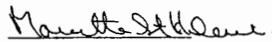
2. Le nom du cessionnaire et son adresse sont mentionnés dans la comparution ci-haut.
3. L'immeuble ci-dessus décrit est situé sur le territoire de la municipalité du Canton de Magog.
4. Il n'y a pas de transfert à la fois d'un immeuble corporel et de meubles tel que défini à l'article 1.0.1 de ladite loi.
5. Le cédant et le cessionnaire établissent le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble à la somme de SOIXANTE-TREIZE MILLE CINQ CENTS DOLLARS (73 500.00\$).
6. Le cédant et le cessionnaire déclarent que le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de SOIXANTE-TREIZE MILLE HUIT CENTS DOLLARS (73 800.00\$).
7. Le montant du droit de mutation s'élève à la somme de QUATRE CENT QUATRE-VINGT-HUIT DOLLARS (488.00\$).

DONT ACTE à Magog, sous le numéro MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE (1,394)-----
des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les parties signent en présence du notaire.

2973-9661 QUÉBEC INC.


Par: Jean-Guy St-Rock


Mariette ST-HILAIRE


CAROLLE GUILLEMETTE, NOTAIRE

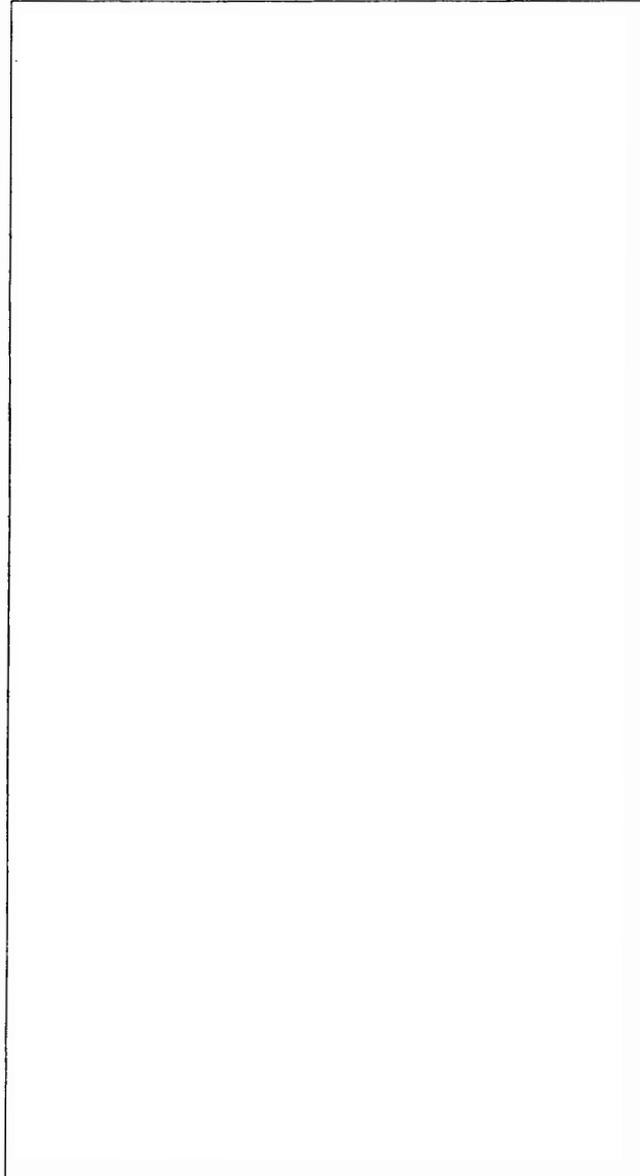
Vraie copie de la minute des présentes
demeurée en mon étude.



R-1f Acte de vente entre 2973-9661 Québec inc. et Mariette St-Hilaire,
28 juin 2001 (*suite*)

AL_3/_201_550_image_001 [http://www.registreoncier.gouv.qc.ca/Sirt/Uocmn/1284315/5/AL_3/_201_550_image_001.cpc]

Page 8 de



R-1f Acte de vente entre 2973-9661 Québec inc. et Mariette St-Hilaire, 28 juin 2001 (suite)

Page deux cent quatre-vingt dix-huit

298

Lot no 710-304, lg. 15 - Index aux Immeubles de M. Bolton

NOMS DES PARTIES	Nature de l'Acte	ENREGISTREMENT				Radiation numéro du dépt Total "T" Partielle "P"	REMARQUES Prix de vente; charges réelles; (montant des créances; privilèges et hypothèques; servitudes; etc., etc.)
		Date	Reg.	Vol.	N°		
à Gérard A. Parthé	déposé en juillet 1951						
Pl. Parthé à Plages productives	vente	4 fév. 1954	58202		114429 11748	52,800.00	100000
Plages productives à Gros Vein	do	27 juin 1973	99075		127112	35,000.00	100000
do - do au Reg.	Arrière d.				(1032)	135.00	100000
Yves Laroche - à Marcel Pharo	vente	14 fév. 1977			110911	1,600.00	100000
Entrées précédentes transférées en 1977	Certificat de conformité	1977-11-16			117287	40,500.00	100000
do do	adresse	1980			(1379)	1117081	
do de do	hyp.	12-19			124510	52,000.00	100000
do do do	adresse				(1623)	124510	
Marcel Pharo à Jean H. Roch	vente	25-08-24			136857	2,000.00	100000
Bar de Montréal de	hyp.	25-07-15			137476	150075	37,500.00
do do	adresse				(1730)	137476	
G. L. Nagay - 911 St. Basile Charac	ami 40 ju	90-06-17			162475	MT 3693	144570
Co. P. Desj. Drummond à J. Guy St Roch	Hyp. pu	94-09-02			174545	MT 5012	50,000
" " " "	" add	"			"	MT 5012	10,000
" " " "	" Hoo	"			"	MT 5012	50,000
" " " "	" add	"			"	MT 5012	10,000
J. Guy St Roch à 2973-9661 Québec inc	vente	96-05-28			184518		189,000 payable
à P. Desjardins à J. Guy St Roch	Hyp.	96-05-28			184519	MT-56599	129,000 à 6.95%
Bar St-Roch de - do -	Hyp.	2000-09-13			198972	MT-56598	70,000 à 7.9%
Com. ref. St-Patrice - 1 avenue St-Hilaire	Hyp.	2001-06-20			201419		62,625.00
2973-9661 Québec inc à Mariette St-Hilaire	vente	2001-07-03			201523		73500



R-1f Acte de vente entre 2973-9661 Québec inc. et Mariette St-Hilaire, 28 juin 2001 (suite)

Image 001 http://www.registreonline.qc.ca/31/0001/1907/04031/0-003_image_001.cbc

Page 1 de 1

Page deux cent quatre-vingt dix - sept
297

Lot no 710-303 Rg. 15 Index aux Immeubles de M^{rs} Bolton

NOMS DES PARTIES	Nature de l'acte	ENREGISTREMENT				Radiation nombre du dépôt Total "P" Partielle "pp"	REMARQUES Prix de vente; charges réelles; (montant des créances; privilèges et hypothèques; servitudes; etc., etc.)
		Date	Reg.	Vol.	N°		
à Gerard A. Ponthière	depuis un juillet 1951						
P. P. Ponthière à Stages modernes	Vente	4 fév. 1954		53207	15148	252,900.00	de terrain
Stages mod. Sté à G. P. Ponthière	de	27 juin 1993		99075	137142	35,000.00	de terrain
de - de au Reg.	Corréctif	-	-		8032		135 Municipale J. P. P. P.
Ventes à Marcel Chasson	vente	14 août 1977		112410		1,600.00	payé
Entrées précédentes transcrites en 1977 Certifiées conformes	"Après Not"	1107 le 4 mars 1982					
P. P. P. Magg. St. P.	hyp.	1978-11-16		112887	301059	44,500.00	pl. 3.76 p. l'an
do do	adjuce	"		13799		12-187087	
do do do	hyp.	12-19		114510	134511	52,000.00	15.5/1000
do do do	adjuce			11035		15,124.10	
Marcel Chasson à Jean H. St. Roch	vente	80-01-24-		146852		2,000.00	payé
Ben. de municipal de	hyp.	85-09-10-		138436	150075	59,000.00	11.00 p. l'an
de	adjuce	-	-	11790		12-138436	plus
C. P. Magg. St. P. à Marcel Chasson	avis 60 jrs	90-06-17-		162416	MT43693	11,000.00	93c. p. l'an
C. P. Magg. St. P. à Jean H. St. Roch	hyp. p.	94-03-22-		199545	MT 50122	50,000.00	A. 18929 plus
do do	hyp. adju.	-	-	-	MT 50122	10,000.00	A. 18929 plus
do do	hyp. Leas	-	-	-	MT 50122	50,000.00	A. 18929 plus
do do	hyp. adju.	-	-	-	MT 50122	10,000.00	A. 18929 plus
Jean H. St. Roch à Jean P. P. P.	Vente	96-04-11-		184071		37,500.00	payé
do do à 2973-9661 Québec inc.	Vente	96-05-28-		184518		189,000.00	payable
Ben. de municipal de	hyp.	96-05-28-		184519		129,000.00	6.95 p. l'an
Ben. St. Antoine de	hyp.	2000-07-13-		193872		70,000.00	7.92 p. l'an
Comm. P. St. Patrice et Mariette St-Hilaire	hyp.	2001-06-20-		201419		67,650.00	A. 17753 plus
2973-9661 Québec inc. à Mariette St-Hilaire	Vente	2001-02-01-		201550		73,500.00	payé



R-1f Acte de vente entre 2973-9661 Québec inc. et Mariette St-Hilaire,
28 juin 2001 (suite)

Document informalse

Page 1 of 1

Index des immeubles

Circonscription foncière : Stanstead
Cadastre : Canton de Magog
Lot : 7D-304 Rang 15 du Canton de Bolton
Date d'établissement :
Plan :
Concordance :

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Rem
		Voir section numérisée pour les inscriptions antérieures à 2002-03-04			
2006-02-15	A 09:00.	Début de la période d'interdiction : Réforme cadastrale.			
2006-02-27	A 09:00.	Ce lot est rénové, voir nouveau(x) lot(s) 3 276 744 Cadastre du Québec. Pour plan(s) et/ou document joint, voir le(s) nouveau(x) lot(s).			

R-1f Acte de vente entre 2973-9661 Québec inc. et Mariette St-Hilaire,
28 juin 2001 (*suite*)

Document informateur

Page 1 of 1

Index des immeubles

Circonscription foncière :	Stanstead		
Cadastre :	Cadastre du Québec		
Lot :	3 276 744		
Date d'établissement :	2006-02-27 09:00	Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre	
Plan :	Liste des plans		
Concordance :	Lot(s) <u>7D-304</u> Rang 15 du Canton de Bolton Canton de Magog et partie du (des) lot(s)		

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Rem
---	---------------	-------------------------	----------------	------------------------	------------

Aucune inscription n'apparaît au Registre foncier informatisé selon vos critères de recherche

R-1f Acte de vente entre 2973-9661 Québec inc. et Mariette St-Hilaire,
28 juin 2001 (suite)

Document informaux

Page 1 of 1

Index des immeubles

Circonscription foncière : Stanstead
Cadastre : Canton de Magog
Lot : 7D-303 Rang 15 du Canton de Bolton
Date d'établissement :
Plan :
Concordance :

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Rem
	Voir section numérisée pour les inscriptions antérieures à 2002-03-04				
2006-02-15	A 09:00.	Début de la période d'interdiction : Réforme cadastrale.			
2006-02-27	A 09:00.	Ce lot est rénové, voir nouveau(x) lot(s) 3 276 744 et 3 276 745 Cadastre du Québec. Pour plan(s) et/ou document joint, voir le(s) nouveau(x) lot(s).			

1

L'AN DEUX MILLE SIX

Le vingt juillet

Devant Me Gaétan MAHEUX, notaire à Sherbrooke, district de Saint-François, province de Québec;

COMPARAISSENT:

Dame Esther VILLENEUVE, infirmière-----
résidant au 634 Avenue Corriveau à Magog, province de Québec, J1X 5W6;

ci-après nommée le "VENDEUR ";

ET

Dame Louise ROUSSEAU, secrétaire de direction,
résidant au 61 rue Provencher à Sherbrooke, province de Québec, J1C 0M5;

ci-après nommée l'"ACHETEUR";

LESQUELS conviennent:

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acheteur l'immeuble dont la désignation suit:

DESIGNATION

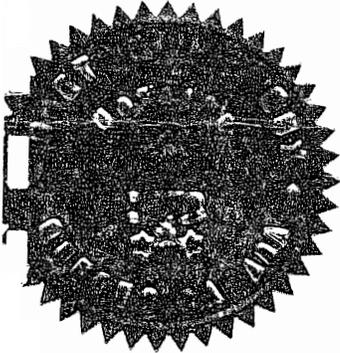
Un immeuble connu et désigné comme étant:

Le lot numéro TROIS MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE SEPT CENT TRENTE-NEUF (3 276 739) pour le Cadastre du Québec, circonscription foncière de Stanstead.

Avec bâtisses dessus construites, circonstances et dépendances, portant le numéro civique 634 Avenue Corriveau à Magog, province de Québec, J1X 5W6.

SUJET à toutes les servitudes actives ou passives, apparentes ou occultes, pouvant résulter des titres antérieurs et notamment une servitude de passage pour avoir accès au Lac Memphrémagog aux termes de l'acte publié à Stanstead sous le numéro 79 465.

La présente vente comprend également toutes les installations de chauffage, d'électricité et d'éclairage fixés de façon permanente, le lave-vaisselle, le cabanon et les stores horizontaux.



R-1h Acte de vente entre Esther Villeneuve et Louise Rousseau, 20 juillet 2006 (suite)

Document informatisé

Page 1 of 1

Index des immeubles

Circonscription foncière :	Stanstead		
Cadastre :	Cadastre du Québec		
Lot :	3 276 739		
Date d'établissement :	2006-02-27 09:00	Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre	
Plan :	Liste des plans		
Concordance :	Lot(s) 7D-307-1 et 7D-308 Rang 15 du Canton de Bolton Canton de Magog.		

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Rem
2006-07-17	13 498 382	Hypothèque	Créancier Débiteur	Banque Laurentienne du Canada Rousseau, Louise	135 000,00 \$
2006-07-21	13 510 297	Vente	Vendeur Acheteur	Villeneuve, Esther Rousseau, Louise	135 000,00 \$ Pa)

R-1h Acte de vente entre Esther Villeneuve et Louise Rousseau, 20 juillet 2006 (suite)

Page trois peut être

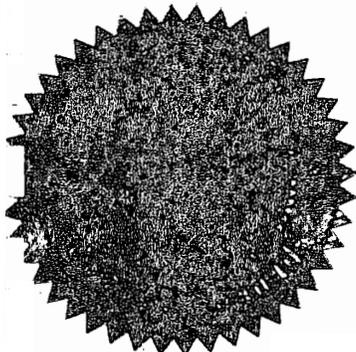
302

Lot no *710-308, lg. 15* Index aux Immeubles de *M. Proton*

NOMS DES PARTIES	Nature de l'Acte	ENREGISTREMENT				Radiation numéro du dépôt Total "T" Partielle "p"	REMARQUES Prix de vente; charges réelles; (montant des créances; privilèges et hypothèques; servitudes; etc.)
		Date	Reg.	Vol.	N°		
<i>à Gérard A. Gauthier</i>	<i>déposé</i>	<i>en juillet 1951</i>					
<i>P. L. Fontaine & Filles</i>	<i>vente</i>	<i>14 fév. 1954</i>		<i>58207</i>		<i>114439</i> <i>15428</i>	<i>252,800.00</i>
<i>Jeunes Propriétaires de Québec</i>	<i>De</i>	<i>10 mai 1955</i>		<i>79465</i>		<i>1800.00</i>	<i>fil</i>
<i>Jean-Marc Gauthier & Jean-Louis H. Roch</i>	<i>vente</i>	<i>1978-06-12</i>		<i>11542</i>		<i>34271</i>	<i>1000.00</i>
<i>De De De</i>	<i>achat</i>	<i>11-24</i>		<i>123310</i>		<i>150075</i>	<i>115420</i>
<i>Est. Montiel de Jean-Louis H. Roch</i>	<i>hyp.</i>			<i>123310</i>		<i>150075</i>	<i>12,532</i>
<i>De</i>	<i>achat</i>			<i>123310</i>			<i>123310</i>
<i>J. L. Roch</i>	<i>vente</i>	<i>96-05-28</i>		<i>184518</i>			<i>189,000 payable</i>
<i>Co. P. P. Rousseauville de Co.</i>	<i>Hyp.</i>	<i>96-05-28</i>		<i>184519</i>			<i>129,000 à 6.95% AA18829</i>



R-1j Acte de vente entre Stéphanie Lambert et Martin Laberge, 22 mars 2004



1

L'AN DEUX MILLE QUATRE (2004):

Le vingt-deux (22) mars.

DEVANT Me. ANDRÉ CARON, notaire à Magog, Province de Québec.

COMPARAISSENT:

STÉPHANIE LAMBERT, ayant sa résidence au 630 rue Nicolas-Viel, à Magog, Province de Québec, J1X 3V5.

ci-après nommé(e)(s): "le cédant".

ET

MARTIN LABERGE ayant sa résidence au 588 rue Stéphane, Magog, Province de Québec, J1X 5R9.

ci-après nommé(e)(s): "le cessionnaire".

LESQUELS conviennent:

OBJET DU CONTRAT

Le cédant cède au cessionnaire tous ses droits, titres et intérêts dans l'immeuble dont la désignation suit:

DÉSIGNATION

Un certain terrain connu et désigné comme étant la subdivision numéro CENT QUATRE-VINGT-SEIZE du lot originaire numéro SEPT « D » (7D-196), du RANG QUINZE (rg. 15), du canton de Bolton, au cadastre officiel du CANTON DE MAGOG, circonscription foncière de Stanstead.

2

Avec toutes bâtisses dessus construites, circonstances et dépendances, sises au 588 rue Stéphane, Magog, Province de Québec, J1X 5R9.

Avec une servitude active et perpétuelle de droit de passage à pieds, aux termes de l'acte publié à Stanstead, le 27 juin 1973, sous le numéro 99075.

Avec une servitude de droit de passage à pieds, aux termes de l'acte publié à Stanstead, le 4 février 1954, sous le numéro 58207.

ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Le cédant est propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis avec le cessionnaire, de Louis Châteauneuf, aux termes d'un acte de vente reçu devant Me. Anne-Marie Coutu, notaire, le 12 mai 2000 et publié à Stanstead, le 17 mai 2000, sous le numéro 197692.

GARANTIE

Cette cession est faite sans autre garantie que celle de ses faits personnels.

POSSESSION

Le cessionnaire devient propriétaire de l'immeuble à compter de ce jour avec possession et occupation immédiates.

DÉCLARATIONS DU CÉDANT

Le cédant fait les déclarations suivantes et s'en porte garant:

L'immeuble n'est pas situé dans une zone agricole.

Il est un résident canadien au sens de la Loi de l'impôt sur le revenu et au sens de la Loi sur les impôts.

OBLIGATIONS

D'autre part, le cessionnaire s'oblige à ce qui suit:

3

1. Prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction et avoir vérifié lui-même auprès des autorités compétentes que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux lois et règlements en vigueur;

2. Payer tous les impôts fonciers échus et à échoir, sur l'immeuble;

3. Payer les frais et honoraires des présentes, de leur publicité et des copies pour toutes les parties;

CONSIDÉRATION

Cette cession est faite pour le prix de DIX MILLE DOLLARS (10,000.00\$), que le cédant reconnaît avoir reçu du cessionnaire, dont quittance totale et finale, et à charge pour le cessionnaire d'assumer à l'entière décharge du cédant le ou les hypothèques existantes sur cette propriété, savoir:

Une hypothèque de premier rang en faveur de Banque Toronto-Dominion, publiée le 8 mai 2000, sous le numéro 197581.

ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

STÉPHANIE LAMBERT déclare qu'elle est célibataire, majeure et qu'elle ne s'est jamais mariée auparavant.

MARTIN LABERGE déclare qu'il est célibataire, majeur et qu'il ne s'est jamais marié auparavant.

CLAUSE INTERPRÉTATIVE

Chaque fois que le contexte l'exige, tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel, et vice versa, et tout mot écrit au genre masculin comprend aussi le genre féminin.

Spécialement le mot "immeuble", employé sans autre indication dans le présent acte, signifie tous et chacun des immeubles ci-dessus vendus.

Le mot "cessionnaire" ou le mot "cédant" peut signifier une ou plusieurs personnes de sexe féminin ou masculin, ainsi qu'une ou plusieurs personnes morales ou physiques.

DÉCLARATION DES PARTIES RELATIVEMENT À LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (T.P.S.) ET LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (T.V.Q.)

Le cédant déclare que l'immeuble faisant l'objet de la présente cession est un immeuble occupé principalement à titre résidentielle, qu'il n'a effectué aucune rénovation majeure et n'a pas réclamé et ne réclamera pas de crédit de taxes sur les intrants et de remboursement de taxes sur les intrants relativement à l'acquisition ou à des améliorations apportées à l'immeuble.

En conséquence, la présente cession est exonérée, selon les dispositions de la Loi sur la taxe d'accise et de la Loi sur la taxe de vente du Québec.

MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE L'ARTICLE 9 DE LA LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES

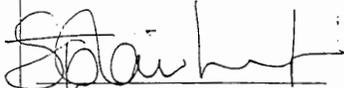
- 1.- Les nom et adresse du cédant et les nom et adresse du cessionnaire sont tels qu'indiqués dans la comparution ci-haut.
- 2.- La municipalité où est située le bien immobilier est la municipalité de Magog.
- 3.- Il n'y a pas transfert à la fois d'un immeuble corporel et de meubles qui sont, à demeure, matériellement attachés ou réunis à l'immeuble, sans perdre leur individualité et sans y être incorporés, et qui dans l'immeuble, servent à l'exploitation d'une entreprise ou à la poursuite d'activités (article 1.0.1).
- 4.- La valeur de la contrepartie relative au transfert de l'immeuble, selon le cédant et le cessionnaire, est de dix mille dollars (10,000.00\$).
- 5.- Le montant constituant la base d'imposition pour les droits de mutation, selon le cédant et le cessionnaire, est de quarante-huit mille cinquante dollars (48,050.00\$).
- 6.- Le montant du droit de mutation exigible en vertu de cette transaction, s'il y a lieu, est de deux cent quarante dollars et vingt-cinq cents (240.25\$).
- 7.- Le cessionnaire est une personne liée au cédant au sens de l'article 20 d) de la Loi; il bénéficie en conséquence, de l'exonération du paiement du droit de mutation.

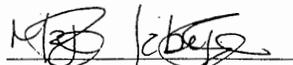
R-1j Acte de vente entre Stéphanie Lambert et Martin Laberge, 22 mars 2004 (suite)

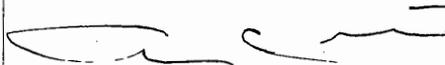
5

DONT ACTE à Magog, sous le numéro sept mille huit cent quatre-vingt-huit (7888) _____ des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les parties signent en présence du notaire.


STÉPHANIE LAMBERT.


MARTIN LABERGE.


ANDRÉ CARON, NOTAIRE.

COPIE CERTIFIÉE
CONFORME DE LA
MINUTE DEMEURANT
DANS MON GREFFE



R-1j Acte de vente entre Stéphanie Lambert et Martin Laberge, 22 mars 2004 (suite)

Document informatisé

Page 1 of 1

Index des immeubles

Circonscription foncière : Stanstead
Cadastre : Canton de Magog
Lot : 7D-196 Rang 15 du Canton de Bolton
Date d'établissement :
Plan :
Concordance :

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Rem
	Voir section numérisée pour les inscriptions antérieures à 2002-03-04				
2004-03-18	11 152 859	Hypothèque	Créancier Débiteur	La Banque Toronto-Dominion Laberge, Martin	90 000,00 \$
2004-03-23	11 163 840	Cession d'un immeuble	Cédant Cessionnaire	Lambert, Stéphanie Laberge, Martin	
2006-02-15	À 09:00. Début de la période d'interdiction : Réforme cadastrale.				
2006-02-27	À 09:00. Ce lot est rénové, voir nouveau(x) lot(s) 3 275 493 Cadastre du Québec. Pour plan(s) et/ou document joint, voir le(s) nouveau(x) lot(s).				

R-1j Acte de vente entre Stéphanie Lambert et Martin Laberge, 22 mars 2004 (suite)

Document informatisé

Page 1 of 1

Index des immeubles

Circonscription foncière :	Stanstead		
Cadastre :	Cadastre du Québec		
Lot :	3 275 493		
Date d'établissement :	2006-02-27 09:00	Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre	
Plan :	Liste des plans		
Concordance :	Lot(s) 7D-196 Rang 15 du Canton de Bolton Canton de Magog.		

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Rem
2009-03-25	16 037 110	Hypothèque	Créancier Débiteur	LA BANQUE TORONTO-DOMINION LABERGE, Martin	71 000,00 \$

R-1j Acte de vente entre Stéphanie Lambert et Martin Laberge, 22 mars 2004 (suite)

Q-196_image_001 [http://www.registrefoncier.gouv.qc.ca/Siri/Docmn/20207170/10/7D-196_image_001.cpcl]

Page 1 de 1

Pages sont quatre, vingt quinze
195

Lot no 711-196, R. 15 Index aux Immeubles de Mag. Bolton

NOMS DES PARTIES	Nature de l'Acte	ENREGISTREMENT				Radiation numéro de dépôt Total "T" Partielle "P"	REMARQUES Prix de vente; charges réelles: (montant des créances; privilèges et hypothèques; servitudes; etc., etc.)
		Date	Reg.	Vol.	N°		
à Gerard G. Ponthière	depuis le juillet 1981						
G. G. Ponthière à l'usage moderne htel.	Vente	4 Oct. 1984	5807		114429 15748	52,800.00 en thèse	
Plages mod. htel. à Yves Viers	de	27 juin 1973	77075		T. 27142	35,000.00 en thèse	
de - à au Reg. Certifiées conformes	ind. d'ac.				(8033)	130; Principale Bramby	
Proc. Viers à Charital Fontaine	vente	84-05-05		18654		1,500.00 payé	
Sco d'hyg. CIBC de Guy Fortier	Hyp. pr.	94-05-26		1785	ST. 50862	880.47 à 8.95% 44 17800	
" " "	" add.	" "	" "	" "	50862	17609.40 " "	
" " "	" Ass.	" "	" "	" "	T. 50862	88,047. " "	
Charital Fontaine à Guy Fortier del	Vente	94-05-31		1785	88	92,000.00 payé	
Co. P. St. Patrice de Louis Châteauneuf	Hyp.	96-10-02		1863	87-T55163	50,000.00 à 5% AA17753	
Guy Fortier del à - de -	Vente	96-10-12		1864	87	87,000.00 payé	
Co. P. St. Patrice à B. de Mtl	subrogation	97-08-12		1886	85-T55163	n. 186387 AA17790	
B. de Mtl. Dominion de Martin Laberge del	Hyp.	2000-05-08		1975	8	84316.00 à 7.35% AA17915	
Louis Châteauneuf à - de -	Vente	2000-05-17		1976	92	91400.00 payé	



No : 424

LE : 28 mars 2002

VENTE

par:

Sylvain LAMOUREUX

en faveur de:

~~Alain LORTIE~~

Publié à Stanstead

Le: 2 avril 2002

Sous le numéro: 10 008 835

Me ANNE POMERLEAU, notaire

GÉRIN POMERLEAU COUTURE

NOTAIRES - CONSEILLERS JURIDIQUES

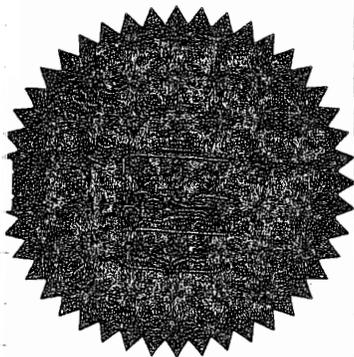
324, RUE PRINCIPALE OUEST

MAGOG (QUÉBEC) J1X 2A9

TÉL.: (819) 843-3793

FAX: (819) 843-7699

- 424 -



1

L'AN DEUX MILLE DEUX
le vingt-huitième
jour de mars

DEVANT Me ANNE POMERLEAU
notaire à Magog, Province de Québec,
District de St-François ;

COMPARAISSENT:

Sylvain Lamoureux, administrateur, résidant
au 600, Avenue Stéphane, Canton de Magog, Québec, J1X 5R9

APPELÉ: "LE VENDEUR" ;

Alain Lortie, évaluateur, résidant au 149,
Chemin Gosford, Irlande (Québec), G0N 1N0

APPELÉ "L'ACQUÉREUR" ;

LESQUELS déclarent et conviennent comme
suit:

VENTE

Le vendeur vend à l'acquéreur l'immeuble
suivant, savoir :

DÉSIGNATION

La subdivision numéro CENT QUATRE-
VINGT-TREIZE du lot originaire numéro SEPT "D" (7D-193) dans le
quinzième rang (Rg. XV) du Canton de Bolton, au cadastre officiel du
Canton de Magog, circonscription foncière de Stanstead.

Avec toutes bâtisses dessus construites,
situées au 600 avenue Stéphane, Canton de Magog (Québec) J1X 5R9.

TITRE

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble ci-
dessus décrit pour l'avoir acquis de 2973-9661 Québec Inc., par acte de
vente passé devant Me Anne Pomerleau, notaire, le 1^{er} juin 2000 sous le
numéro 41 de ses minutes et publié à Stanstead sous le numéro 197924.

SERVITUDE

La vente est faite avec toutes les servitudes
actives et passives. De plus, elle est faite sujette aux servitudes apparentes
d'utilité publique (lignes électriques, téléphones, autres...).

Plus spécialement une servitude active et réelle de droit de passage à pieds contre les lots 7D-40 et 7D-127-41, Rang XV, pour avoir accès du chemin public jusqu'au Lac Memphrémagog, tel que créé aux termes des actes publiés à Stanstead sous les numéros 58207 et 99075.

GARANTIE

Cette vente est faite avec la garantie légale.

POSSESSION

L'acquéreur devient propriétaire de l'immeuble à compter de ce jour avec possession immédiate et occupation à compter du premier juillet deux mille deux (2002).

TRANSFERT DES RISQUES

Les parties conviennent que nonobstant la date de délivrance de l'immeuble, l'acheteur en assume les risques de perte à compter de la date des présentes (art. 950 & 1456 al.2 C.c.Q.).

DÉCLARATIONS DU VENDEUR

Le vendeur fait les déclarations suivantes et s'en porte garant :

1. L'immeuble est libre et quitte de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque sauf une hypothèque en faveur de Banque Nationale du Canada, créée aux termes de l'acte de prêt publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Stanstead le 30 mai 2000 sous le numéro 197824, laquelle sera acquittée et radiée à même le produit des présentes.

2. Toutes les taxes municipales et scolaires, y compris les droits de mutation ont été payées à date, compte tenu des ajustements faits.

3. La présente propriété n'est pas située en zone agricole au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

4. Aucun des biens faisant l'objet de la présente vente n'est détenu en location.

5. Il n'a reçu aucun avis d'une autorité compétente à l'effet que l'immeuble n'est pas conforme aux lois et règlements en vigueur.

6. Il est résident canadien au sens de la Loi de l'impôt sur le revenu et au sens de la Loi sur les impôts.

OBLIGATIONS DE L'ACQUÉREUR

D'autre part, l'acquéreur s'oblige à ce qui suit :

1. - Prendre l'immeuble vendu dans l'état où il se trouve actuellement, l'acheteur déclarant l'avoir vu et en être satisfait et avoir vérifié lui-même auprès des autorités compétentes que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux lois et règlements en vigueur.
2. - N'exiger du vendeur aucun autre titre et certificat de recherche que ceux présentement au dossier, dont quittance.
3. - Payer toutes les taxes municipales et scolaires à compter des présentes, y compris, s'il y a lieu, les versements non échus pour travaux permanents.
4. - Payer les frais et honoraires des présentes, de leur publicité et des copies.
5. - Permettre au vendeur d'occuper l'immeuble jusqu'au trente juin deux mille deux (2002) moyennant un loyer de CINQ CENTS DOLLARS (500.00\$) par mois commençant à la date de signature des présentes.

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Les parties déclarent que le certificat de localisation préparé par Daniel Boisclair, arpenteur-géomètre, le 26 mai 2000 sous le numéro 10647 décrit l'état actuel de l'immeuble et qu'aucune modification n'a été apportée à l'immeuble depuis cette date.

L'acquéreur déclare avoir pris connaissance dudit document.

RÉPARTITIONS

Les parties reconnaissent que toutes les répartitions ont été faites en date des présentes, à leur satisfaction mutuelle. Si d'autres répartitions s'avèrent nécessaires, elles seront effectuées à la même date.

AVANT-CONTRAT

Cette vente est faite en exécution de l'avant-contrat en date du 18 février 2002 (#PA 46700) accepté par le vendeur le

4

18 février 2002. Sauf incompatibilité, les parties confirment les ententes qui y sont contenues mais non reproduites aux présentes.

DÉCLARATIONS DES PARTIES RELATIVEMENT A LA
TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (T.P.S.)
ET A LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (T.V.Q.)

Le vendeur déclare que l'immeuble faisant l'objet de la présente vente, est un immeuble occupé principalement à titre résidentiel, qu'il n'a effectué aucune rénovation majeure et n'a pas réclamé et ne réclamera pas de crédit de taxe sur les intrants et de remboursement de taxe sur les intrants relativement à l'acquisition ou à des améliorations apportées à l'immeuble.

En conséquence, la présente vente est exonérée selon les dispositions de la Loi sur la taxe d'accises et de la Loi sur la taxe de vente du Québec.

ÉTAT MATRIMONIAL

Sylvain Lamoureux déclare que son état civil et régime matrimonial n'ont pas changé depuis qu'il a acquis le dit immeuble et qu'il est marié en premières noces à Danielle Hamel dont il est séparé de corps et de biens, en vertu d'un jugement de la Cour supérieure du district de Saint-François datant de janvier 1997 (dossier numéro 450-04-001605-970).

Alain Lortie déclare être marié, en premières noces, à Valérie Tremblay, sous le régime légal de la société d'acquêts, aucune convention matrimoniale n'ayant précédé leur union célébrée le 2 juin 1990 dans la province de Québec, lieu de leur domicile commun au moment du mariage et qu'il est depuis séparé de faits de cette dernière et en instance de divorce.

RÉSIDENCE PRINCIPALE

Le vendeur déclare que la propriété n'a pas fait l'objet d'une publication de déclaration de résidence principale.

PRIX

La présente vente est faite pour le prix de QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE CENT DOLLARS (84 100,00\$), que le vendeur déclare avoir reçu à sa satisfaction, dont quittance finale.

MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE L'ARTICLE NEUF
DE LA LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES
MUTATIONS IMMOBILIÈRES.

5

Aux fins de la loi en titre, les parties déclarent et établissent ce qui suit:

1. - L'immeuble objet des présentes est situé dans la municipalité de Canton de Magog

2. - Le montant de la contrepartie est de QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE CENT DOLLARS (84 100,00\$)

3. - La base d'imposition est de QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE CENT DOLLARS (84 100,00\$)

4. - Les droits exigibles sont de CINQ CENT QUATRE-VINGT-ONZE DOLLARS (591,00\$)

5. - Le présent transfert ne concerne pas des meubles tels que définis à l'article 1.0.1 de la loi précitée.

DONT ACTE à Magog, sous le numéro
QUATRE CENT VINGT-QUATRE (424) -----
des minutes du notaire soussigné.

ET LECTURE FAITE, les parties signent avec et en présence du notaire soussigné.


Alain Lortie


Sylvain Lamoureux


Me ANNE POMERLEAU, notaire

VRAIE COPIE
DE LA MINUTE DEMEURANT EN MON ÉTUDE



R-1k Acte de vente entre Sylvain Lamoureux et Alain Lortie, 28 mars 2002
(suite)

Document informatisé

Page 1 of 1

Index des immeubles

Circonscription foncière : Stanstead
Cadastre : Canton de Magog
Lot : 7D-193 Rang 15 du Canton de Bolton
Date d'établissement :
Plan :
Concordance :

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Rem
	Voir section numérisée pour les inscriptions antérieures à 2002-03-04				
2002-03-14	10 006 680	Hypothèque	Créancier Débiteur	Caisse Populaire Desjardins du Carrefour Minier (L'Amiante) Lortie, Alain	63 075,00 \$
2002-04-02	10 008 835	Vente	Vendeur Acquéreur	Lamoureux, Sylvain Lortie, Alain	84 100,00 \$ com
2006-02-15	À 09:00. Début de la période d'interdiction : Réforme cadastrale.				
2006-02-27	À 09:00. Ce lot est rénové, voir nouveau(x) lot(s) 3 275 496 Cadastre du Québec. Pour plan(s) et/ou document joint, voir le(s) nouveau(x) lot(s).				

R-1k Acte de vente entre Sylvain Lamoureux et Alain Lortie, 28 mars 2002
(suite)

Document informatisé

Page 1 of 1

Index des immeubles

Circonscription foncière :	Stanstead		
Cadastre :	Cadastre du Québec		
Lot :	3 275 496		
Date d'établissement :	2006-02-27 09:00	Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre	
Plan :	Liste des plans		
Concordance :	Lot(s) 7D-193 Rang 15 du Canton de Bolton Canton de Magog.		

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Rem
Aucune inscription n'apparaît au Registre foncier informatisé selon vos critères de recherche					

R-1k Acte de vente entre Sylvain Lamoureux et Alain Lortie, 28 mars 2002 (suite)

ZD-193_image_001 [http://www.registrefoncier.gouv.qc.ca/Siri/Docmn/2020/170/117/D-193_image_001.cpc]

Page 1 de 1

Page cent quatre vingt douze

192

Lot no 711-193, Rg. 15 Index aux Immeubles de M^{rs} Bolton

NOMS DES PARTIES	Nature de l'Acte	ENREGISTREMENT				Radiation nombre du dépôt Total "T" Partielle "P"	REMARQUES Prix de vente; charges réelles; (montant des créances; privilèges et hypothèques; servitudes; etc., etc.)
		Date	Reg.	Vol.	N°		
à Gerard O. Boulton	clépot	en juillet 1917					
P. O. Boulton à Plages Montserrat	Vente	Hyp. 15-07-58	58207		114229 1.15148	52,000.00 de terrain	
Plages Mont. Ht. à Yves Veau	do	27 juin 1973	99075		T. 27142	35,000.00 de terrain	
do - do au Reg	curial ad				(1832)	125 Principale, Bramby Ave	
Entrées précédentes rétranscrites en 1977		1980			122421	1107 le 4 mars 1982	
Yves Veau à Jean-Louis St-Roch	vente	05-08-77			7.33081	3750.00 de terrain au vendeur	
do do	adresse				(15459)	re: 172162	
Rue Central de do	hyp.	06-10-06	143473		T50675	42,000.00 à 11.26 %	
do do	adresse				(17590)	re: 143473	
P. O. Boulton à Yves Veau	vente	93-07-08	10561		MT 50124	130,000.00 (A. 18829)	
do Yves Veau à 2973-9661 des	Vente	96-05-28	184518			189,000 payable	
do Yves Veau à Yves Veau	Hyp.	96-05-28	184519		T55123	129,000 à 6.95% (A. 18829)	
B. plat bon de Sylvain Lamoureux	Hyp.	2000-05-30	197824			64113.75 @ 7.6% (A. 22335)	
2973-9661 des à Sylvain Lamoureux	Vente	2000-06-05	197924			69,500 payé	

R-11 Acte de vente entre Jean Grenier et Manon Potvin et Martin Boulanger,
15 juin 2001

L 37 201 416 image 001 [http://www.registrefoncier.gouv.qc.ca/Sirf/Docmn/30213277/2/AL_37_201_416_image_001.cpc]

Page 1 de

R-11

L'AN DEUX MILLE UN,
Le quinze juin

DEVANT ME **DIANE CANUEL**, notaire à Sherbrooke, District de St-François, Province de Québec.

COMPARAISSENT:

Jean Grenier demeurant au 580 Chemin Viens, Canton de Magog (Québec) J1X 5R9.

ci-après nommé: LE VENDEUR

ET

Manon Potvin demeurant au 4980 De L'Héritage RR 2, Magog (Québec) J1X 3W3.

et

Martin Boulanger demeurant au 4980 De L'Héritage RR 2, Magog (Québec) J1X 3W3.

ci-après nommés : L'ACQUÉREUR

Lesquels conviennent :

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acquéreur son droit de propriété dans l'immeuble suivant, savoir :

DÉSIGNATION

Un immeuble connu et désigné comme étant la subdivision cinq du lot originaire sept A (7A-5) pour le rang quinze (rg 15) du Canton de Bolton, au cadastre officiel du Canton de Magog, circonscription foncière de Stanstead.

Avec bâtisses dessus construites circonstances et dépendances portant l'adresse civique : 580 Chemin Viens, Canton de Magog (Québec) J1X 5R9.

Sont inclus dans la présente vente: L'ilôt de la cuisine, le combustion lente, la balance du bois de chauffage, le miroir de la salle de bain, le garde manger, la commode blanche.

Sont exclus de la présente vente: Le lave-vaisselle, la laveuse, la sècheuse, la pharmacie murale, le miroir.

SERVITUDE

Certificat d'inscription
Circonscription foncière de: Stanstead

Réquisition présentée le 2001-06-20 9:00
date heure minute

N° d'inscription 201416

Certifié par *[Signature]*
Officier de la publicité des droits

Page 1 de 5



1006785370

R-11 Acte de vente entre Jean Grenier et Manon Potvin et Martin Boulanger,
15 juin 2001 (*suite*)

Le vendeur déclare que l'immeuble n'est l'objet d'aucune servitude. Sauf

- Une servitude de droit de passage contre le lot 7D-40 et 7D-127-41 rang 15 pour avoir accès du chemin public au Lac Memphrémagog, publiée à Stanstead, le 27 juin 1973, sous le numéro 99 075.
- Une servitude de puits artésien et servitude de passage perpétuelle pour se rendre au parc, publiée à Stanstead, le 4 février 1954, sous le numéro 58 207.

La présente déclaration est faite sous réserve des droits d'Hydro-Québec d'occuper une partie de la propriété pour fins d'installation des circuits, poteaux et équipements nécessaires au branchement et au réseau, le tout conformément au règlement portant le numéro 634 relatif aux conditions de fournitures d'électricité.

MODE D'ACQUISITION DE L'IMMEUBLE

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis de Stéphane Viens et Patricia Bouchard suivant acte de vente publié à Stanstead sous le numéro 187 265.

GARANTIE

Cette vente est faite avec la garantie légale.

DOSSIER DE TITRES

Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur tous les titres en sa possession.

POSSESSION

L'acquéreur devient propriétaire de l'immeuble et a la possession de l'immeuble à compter de ce jour et l'occupation à compter de ce jour.

DÉCLARATIONS DU VENDEUR

Le vendeur fait les déclarations suivantes et s'en porte garant

1. L'immeuble est libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque compte.
2. Tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation jusqu'au **trente juin deux mille un (30 juin 2001)** quant aux taxes municipales et jusqu'au **trente juin deux mille un (30 juin 2001)** quant aux taxes scolaires.
3. Les appareils de chauffage se trouvant dans l'immeuble lui appartiennent et sont libres de tout droit.

R-11 Acte de vente entre Jean Grenier et Manon Potvin et Martin Boulanger,
15 juin 2001 (*suite*)

4. Le certificat de localisation préparé par **Christian Lefebvre** arpenteur géomètre, le **19 février 2000** décrit l'état actuel de l'immeuble et aucune modification n'a été apportée à l'immeuble depuis cette date.
5. Tous les droits de mutation ont été acquittés.
6. Il n'a reçu aucun avis d'une autorité compétente à l'effet que l'immeuble n'est pas conforme aux règlements et lois en vigueur.
7. L'immeuble n'est pas isolé à la mousse d'urée formol.
8. L'immeuble n'est pas situé dans une zone agricole.
9. L'immeuble ne déroge pas aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement.
10. Il est un résident canadien au sens de la Loi de l'impôt sur le revenu et au sens de la Loi sur les impôts.

OBLIGATIONS

D'autre part, l'acquéreur s'oblige à ce qui suit :

1. Prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction et avoir vérifié lui-même auprès des autorités compétentes que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux lois et règlements en vigueur.
2. Payer tous les impôts fonciers échus et à échoir, y compris la proportion de ceux-ci pour l'année courante à compter de ce jour et aussi payer, à compter de la même date, tous les versements en capital et intérêts à échoir sur toutes les taxes spéciales imposées avant ce jour dont le paiement est réparti sur plusieurs années.
3. Payer les frais et honoraires des présentes, de leur publicité et des copies pour toutes les parties.

RÉPARTITIONS

Les parties déclarent avoir fait entre elles les répartitions d'usage en date de ce jour les états de compte fournis. S'il est découvert que ces répartitions doivent être corrigées ou modifiées ou si d'autres répartitions s'avèrent nécessaires, il est convenu que ces corrections, modifications ou nouvelles répartitions seront effectuées entre les parties à la même date et sur première demande.

PRIX

R-11 Acte de vente entre Jean Grenier et Manon Potvin et Martin Boulanger,
15 juin 2001 (*suite*)

✓ Cette vente est faite pour le prix de **quatre-vingt-neuf mille dollars (89 000.00\$)** payé par l'acquéreur, dont quittance finale de la part du vendeur.

CLAUSE D'INDIVISION

Dans le cas où le terme acquéreur désigne plus d'une personne, les acquéreurs s'engagent à :

a. si l'un des acquéreurs consentait une hypothèque sur sa portion indivise, il devra au même moment où ladite hypothèque sera publiée, publier un avis d'adresse de chacun de ses co-acheteurs ;

b. de la même façon, si l'un des acquéreurs recevait un avis d'un créancier hypothécaire ou prioritaire de la publication d'une hypothèque ou priorité sur sa partie indivise, ledit acquéreur devra publier un avis d'adresse de chacun de ses co-acheteurs.

ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

Jean Grenier déclare ne s'être jamais marié, être majeur et jouir de tous ses droits civils.

Manon Potvin et Martin Boulanger déclarent être mariés ensemble en premières noces sous le régime de la séparation de biens, aux termes d'un contrat de mariage reçu par Me Pierre Zaccardelli, notaire à Montréal, le 3 août 1992, enregistré au bureau de la division d'enregistrement Montréal, sous le numéro 4553553, et que leur état civil et leur régime matrimonial n'ont été et ne sont l'objet d'aucun changement.

DÉCLARATION DES PARTIES RELATIVEMENT A LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (T.P.S.) ET LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (T.V.Q.).

Le vendeur déclare que l'immeuble faisant l'objet de la présente vente est un immeuble occupé principalement à titre résidentiel, qu'il n'a effectué aucune rénovation majeure et n'a pas réclamé et ne réclamera pas de crédit de taxe sur les intrants relativement à l'acquisition ou à des améliorations apportées à l'immeuble, le vendeur faisant cette déclaration solennelle la croyant consciencieusement vraie et sachant qu'elle a la même force et effet que si elle était faite sous serment en vertu de la Loi sur la preuve du Canada.

En conséquence, la présente vente est exonérée selon les dispositions de la Loi sur la taxe d'accise et la taxe de vente du Québec.

R-11 Acte de vente entre Jean Grenier et Manon Potvin et Martin Boulanger,
15 juin 2001 (suite)

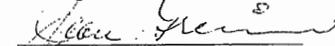
L'acquéreur déclare de plus ne pas acquérir l'immeuble objet des présentes uniquement afin d'en effectuer à nouveau la fourniture.

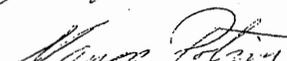
**MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE L'ARTICLE 9 DE LA LOI
CONCERNANT LES DROITS SUR LES MUTATIONS
IMMOBILIÈRES**

1. L'immeuble est situé sur le territoire de la Municipalité du Canton de Magog.
2. Le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble, selon le cédant et le cessionnaire est de **quatre-vingt-neuf mille dollars (89 000.00\$)**.
3. Le montant de base d'imposition pour le transfert de l'immeuble selon le cédant et le cessionnaire est de **quatre-vingt-neuf mille dollars (89 000.00\$)**.
4. Le montant du droit de mutation est de **six cent quarante dollars (640.00\$)**.

DONT ACTE à Sherbrooke sous le numéro neuf mille six cent quatre-vingt-un (9681) -----
des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les comparants signent en présence du notaire soussigné.


Jean Grenier


Manon Potvin


Martin Boulanger


Diane Canuel, notaire

**COPIE CONFORME À LA MINUTE
DEMEURÉE EN MON ÉTUDE**


Diane Canuel, notaire

R-11 Acte de vente entre Jean Grenier et Manon Potvin et Martin Boulanger,
15 juin 2001 (*suite*)

R-11 Acte de vente entre Jean Grenier et Manon Potvin et Martin Boulanger, 15 juin 2001 (suite)

7A-5_image_001 [http://www.registrefoncier.gouv.qc.ca/Sirfi/Docmn/20210439/2/7A-5_image_001.cpc]

Page 1 de

106 Lot no. 1A. 5 Rq 15 Index aux Immeubles de map. Bolton

NOMS DES PARTIES	Nature de l'Acte	ENREGISTREMENT			Radiation numéro de dépôt Total "PT" Partielle "PP"	REMARQUES Prix de vente; charges réelles: (montant des créances; privilèges et hypothèques; servitudes; etc.; etc.)
		Date	Reg.	Vol. N°		
Plan déposé le 18 juillet 1951 à Hervé A. Southier						
Hervé A. Southier - à Plaque Moderne Ltée	vente	4 fév. 1954	58207	T. 15144	52,800.00	46,400.00 p. f. Armand
Plaque Moderne Ltée - à Yves Vieux	"	27 juin 1973	99075	T. 27142	3,500.00	Armand
Entrées précédentes retranscrites en 1977	do	Adm.	1581	(1632)		125 Mlle. Armand
Yves Vieux & Denis Grenier	vente	03.20.1981	125	150	4500.00	1107 le 4 mars 1992
Manuel Desautels de docteur	HYP	20.11.1981	126	007	126,007	T. 35080
do do	do	-	-	-	116,649.	126,007
Denis Grenier & docteur à Yves Vieux	vente	85-05-07	137	224	4,900.	payé
Yves Vieux à Yves Remillard	vente	85-06-18	137	223	4,500.	payé
C.P. AE - Titres de Yves Remillard	HYP	87-05-01	146	02	38825	146,002
do	admiss.	-	-	-	17753	"
Yves Remillard à Manille Ducharme	vente	87-09-19	148	220	10,070.	payé
C.P. St-Patrick de do	HYP	87-09-18	148	309	73,900	10,070.
do do	admiss.	-	-	-	17753	"
Manille Ducharme à Yves Vieux	vente	93-12-20	177	356	4500.	payé
Yves Vieux à Stéphane Vieux et al.	vente	94-09-14	179	72	4,500.	payé
Stéphane Vieux et al. à Jean Grenier	vente	97-04-03	187	265	8500.	payé
Banque Royale de Manon Potvin et Martin Boulanger	HYP	2001-06-07	201	223	82,000 \$	à 6.75% (AA 20675)
Manon Potvin et Martin Boulanger	vente	2001-06-20	201	416	82,000.	payé



R-11 Acte de vente entre Jean Grenier et Manon Potvin et Martin Boulanger,
15 juin 2001 (*suite*)

Index des immeubles

Section référence : Stanstead - Canton de Magog - 7A-5 - Rang 15 du Canton de Bolton

Numéro d'inscription	Remarques
Acte au long	
201 223	
201 416	

R-11 Acte de vente entre Jean Grenier et Manon Potvin et Martin Boulanger,
15 juin 2001 (*suite*)

Index des immeubles

Circonscription foncière :	Stanstead		
Cadastre :	Cadastre du Québec		
Lot :	3 275 487		
Date d'établissement :	2006-02-27 09:00	Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre	
Plan :	<u>Liste des plans</u>		
Concordance :	Lot(s) <u>7A-5</u> Rang 15 du Canton de Bolton Canton de Magog.		

Date de présentation d'inscription	Numéro d'inscription	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Rem
2009-07-31	16 421 837	Hypothèque	Créancier Débiteur	Banque Royale du Canada Boulanger, Martin Potvin, Manon	175 000,00 \$

R-11 Acte de vente entre Jean Grenier et Manon Potvin et Martin Boulanger,
15 juin 2001 (suite)

INSTRUCTIONS	CONSULTER	COMMANDER	FACTURE(S)	SAUVEGARDER		
DOSSIER CLIENT	DHM	MESSAGES	BULLETIN			
C.F.	<input type="text"/>	No d'inscription	<input type="text"/>	Type	Acte	

R-1m Acte de vente entre Hervé Ducharme et John Corbière et Johanne Dupuis, 7 juin 1990

✓ R-1m

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX

Le sept juin

DEVANT Me CLAIRE NOEL

Notaire à Magog, Province de Québec:

COMPARAISSENT:

Monsieur HERVE DUCHARME, rentier,
résidant et domicilié 1038-Ast-Charles, Magog (Québec)
J1X 3R6

C1-après appelé: "LE VENDEUR"

LEQUEL a, par les présentes, vendu
avec la garantie légale à:

Monsieur JOHN CORBIERE, opérateur de
machineries lourdes, résidant et domicilié au 1198
Maisonneuve, App. 4, Magog (Québec) J1X 2N9;

- ET -

Dame JOHANNE DUPUIS, technicienne,
résidante et domiciliée au même endroit;

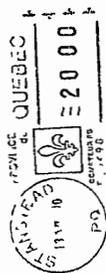
C1-après appelé "L'ACQUEREUR"

ICI, présent et acceptant l'immeuble
suivant, savoir.

DESIGNATION:

" Un immeuble connu et désigné comme
étant:

1.- La subdivision TROIS CENT
TRENTE-NEUF du lot originaire numéro SEPT "D"



Division d'enregistrement - STANSTEAD

Je certifie que ce document a été enregistré

Cc 1990-6-13 - 15:30
année mois jour heure minute

162246

sous le numéro

Notaire



1006450473

R-1m Acte de vente entre Hervé Ducharme et John Corbière et Johanne Dupuis, 7 juin 1990 (suite)

- 2 -

(7D-339), rang quinze (Rg.XV) du canton de Bolton, aux plan et livre de renvoi officiels du cadastre du canton de Magog.

SAUF ET A DISTRAIRE une partie du lot TROIS CENT TRENTE-NEUF de la subdivision du lot SEPT "D" (Ptie 7D-339), dans le quinzième rang (Rg.XV) du canton de Bolton, aux plan et livre de renvoi officiels du cadastre du canton de Magog, décrite comme suit:

Partant du coin nord du lot 7D-339 étant le point de départ, de là, vers le sud-est en suivant le côté nord-est du lot 7D-339, une distance de soixante-deux pieds et neuf pouces (62'9"); de là, vers le sud-ouest, une distance de trente-trois pieds et six pouces (33'6") jusqu'au côté ouest du lot 7D-339, de là, en suivant le côté ouest du lot 7D-339, une distance de soixante pieds et quarante-sept centièmes de pied (60.47') pour revenir au point de départ. Borné à l'ouest par les lots 7D-213 et 7D-340; au nord-est par le lot 7D-341; au sud-est par le résidu du lot 7D-339. Tel que plus amplement décrit dans un acte enregistré à Stanstead, le 4 septembre 1975, sous le numéro 105906.

Partie du lot (7D-339), par les présentes vendue est bornée à l'ouest, par les lots numéros 7D-295, 7D-296 et 7D-297; au sud-est, par le lot 7D-338; à l'est, par le lot 7D-341(rue); et au nord, par le résidu du lot 7D-339, ci-haut distraite, le tout dans le rang quinze (Rg.XV) audit cadastre.

Bénéficiant d'une servitude de passage à pieds telle que plus amplement décrite

R-1m Acte de vente entre Hervé Ducharme et John Corbière et Johanne Dupuis, 7 juin 1990 (suite)

- 3 -

dans un acte enregistré à Stanstead, sous le numéro 101961.

2.- Les vingt-cinq pieds (25') est des subdivisions DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUINZE, DEUX CENT QUATRE-VINGT-SEIZE et DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT du lot originaire numéro SEPT "D" (7D/295, 296 & 297) rang quinze (Rg.XV) du canton de Bolton, aux plan et livre de renvoi officiels du cadastre du canton de Magog, lesquelles parties sont ainsi bornées:

(a) Les vingt-cinq pieds est du lot 7D-295, bornés au nord, par le lot 7D-213; à l'est, par le lot 7D-339; au sud, par le lot 7D-296, et à l'ouest par le résidu dudit lot (7D-295);

(b) Les vingt-cinq pieds est du lot 7D-296 bornés au nord, par le lot 7D-295; à l'est, par le lot 7D-339, au sud, par le lot 7D-297, et à l'ouest, par le résidu du lot 7D-296;

(c) Les vingt-cinq pieds est du lot 7D-297 bornés au nord, par le lot 7D-296; à l'est, par le lot 7D-339, au sud, par le lot 7D-298 et à l'ouest par le résidu du lot 7D-297.

Avec toutes bâtisses dessus construites, circonstances et dépendances et sise au 637 Stéphane, Plage Southière, Magog (Québec).

POSSESSION

Au moyen des présentes, l'acquéreur sera le propriétaire absolu de l'immeuble avec droit à la possession immédiate et occupation à compter du dix-huit juin mil neuf cent quatre-vingt-dix (1990).

R-1m Acte de vente entre Hervé Ducharme et John Corbière et Johanne Dupuis, 7 juin 1990 (suite)

- 4 -

TITRES

Le Vendeur est propriétaire de l'immeuble ci-dessus décrit pour l'avoir acquis de la façon suivante:

- Pour moitié indivise de Romain Ducharme aux termes d'un acte de vente enregistré à Stanstead, le 23 mai 1978 sous le numéro 115189;
- Pour l'autre moitié indivise, d'une déclaration de transmission de feu Solange Dezaïnde-Ducharme, enregistrée à Stanstead, le 30 décembre 1987, sous le numéro 149843.

DÉCLARATIONS

Le Vendeur fait les déclarations suivantes, et s'en porte garant:

1. Que ledit immeuble est libre de toutes charges, dettes et hypothèques quelconques;
2. Que toutes les taxes, cotisations et répartitions foncières, générales et spéciales, échues ont été payées sans subrogation;
3. Qu'il est résident canadien au sens de la Loi de l'impôt sur le Revenu et au sens de la Loi sur les Impôts et n'a pas l'intention de modifier telle résidence. Le vendeur fait cette déclaration solennelle la croyant consciencieusement vraie et sachant qu'elle a la même force et le même effet que si elle était faite sous serment, en vertu de la Loi sur la Preuve du Canada;
4. Que la présente propriété n'est pas située dans une zone agricole, aux fins de la Loi sur la Protection du Territoire Agricole;
5. Que les appareils de chauffage se trouvant dans l'immeuble lui appartiennent et sont libres de tous privilèges;

R-1m Acte de vente entre Hervé Ducharme et John Corbière et Johanne Dupuis, 7 juin 1990 (suite)

- 5 -

6. Qu'à sa connaissance, la présente propriété n'est pas isolée et n'a jamais été isolée à la mousse d'urée formaldéhyde;

7. Que l'immeuble est conforme aux lois et règlements en vigueur et qu'il n'a reçu aucun avis d'une autorité compétente à l'effet contraire;

8. L'acquéreur déclare ne pas être un cessionnaire au sens de la Loi concernant les droits sur les transferts de terrain;

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a été faite aux charges et conditions suivantes, que l'acquéreur s'engage à remplir et exécuter fidèlement, savoir:-

1. Prendre l'immeuble vendu dans l'état où il se trouve, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction et avoir vérifié lui-même auprès des autorités compétentes que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux lois et règlements en vigueur;

2. Payer toutes les taxes municipales et scolaires, générales et spéciales ainsi que toute autre imposition foncière pouvant affecter ledit immeuble à compter des présentes;

3. Payer le coût des présentes, copies et enregistrement;

4. De ne pas exiger du vendeur aucun autre titre ou certificat de recherche que ceux présentement entre les mains du vendeur et que l'acquéreur reconnaît avoir reçu, dont quittance pour autant;

R-1m Acte de vente entre Hervé Ducharme et John Corbière et Johanne Dupuis, 7 juin 1990 (suite)

- 6 -

5. Les parties déclarent avoir fait entre elles les répartitions d'usage en date des présentes
Si d'autres répartitions s'avèrent nécessaires, elles seront effectuées à la même date;

PRIX

La présente vente a été consentie pour et en considération de la somme de CINQUANTE-CINQ MILLE DOLLARS (\$55,000.00) sur laquelle le vendeur reconnaît avoir reçu entier paiement, dont quittance finale et totale.

REGIME MATRIMONIAL

Le vendeur déclare être veuf non remarié de Dame SOLANGE DEZAINDE Il déclare de plus que son statut civil n'a pas été modifié depuis.

Monsieur John Corbière déclare être célibataire et majeur pour ne s'être jamais marié.

Dame Johanne Dupuis déclare être divorcée de JACQUES LECOURES, aux termes d'un jugement irrévocable de divorce rendu par l'Honorable Juge Jean-Louis Péloquin le 15 juillet 1988 et portant le numéro de dossier: 450-12-010132-878 à la Cour Supérieure pour le district de St-François. Elle déclare de plus que son statut civil n'a pas été modifié depuis.

R-1m Acte de vente entre Hervé Ducharme et John Corbière et Johanne Dupuis, 7 juin 1990 (suite)

- 7 -

CLAUSE INTERPRETATIVE

Le masculin comprend le féminin et
le singulier comprend le pluriel et vice-versa.

MENTIONS EXIGEES EN VERTU DE
LA LOI 47 (S. R. Q. 1976

Les parties ont établi ce qui suit:-

1. Le Cédant est Hervé Ducharme;
2. La résidence du cédant: 1038-A St-Charles, Magog (Québec);

~~VENDEUR EN VOTRE~~

3. Les Cessionnaires sont: John Corbière et Dame
Johanne Dupuis;

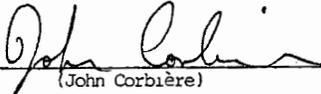
4. La résidence des cessionnaires: 1198
Maisonneuve, App. 4, Magog (Québec);
5. La municipalité où est situé le bien immobilier
est la municipalité du canton de Magog;
6. La contrepartie versée pour ledit immeuble est
au montant de CINQUANTE-CINQ MILLE DOLLARS
(\$55,000.00);
7. Les droits exigibles, s'il y a lieu, sont au
montant de CENT QUATRE-VINGTS DOLLARS (\$180.00);

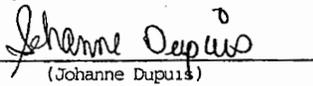
R-1m Acte de vente entre Hervé Ducharme et John Corbière et Johanne Dupuis, 7 juin 1990 (suite)

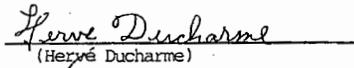
- 8 -

DONT ACTE à Magog-----
 sous le numéro mille sept cent vingt-six (1726)-----
 ----- des minutes du notaire
 soussigné.

ET LECTURE FAITE, les parties
 signent avec et en présence du notaire soussigné.

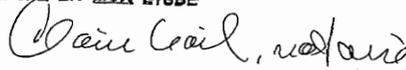

 (John Corbière)


 (Johanne Dupuis)


 (Hervé Ducharme)


 (CLAIRE NOEL, notaire)

VRAIE COPIE DE L'ORIGINAL
 DEMEURÉ EN MON ÉTUDE


 (CLAIRE NOEL, notaire)

R-1p Inscription au registre foncier n° 47441, 26 juillet 1947

No. 47441.....
 Registered at the
 hour of nine in
 the forenoon on
 the twenty-eighth
 day of July, -
 nineteen hundred
 and forty-seven..

[Handwritten signature]

Registrar.....



1046158796

L'an mil neuf cent quarante-sept, le vingt-sixième jour de juillet. Devant Me Etienne Gérin, Notaire à Magog, province de Québec. A comparu: Monsieur Gérard A. Southière, de Granby, Notaire, Lequel a, par les présentes, vendu avec toutes les garanties légales, franc et quitte de toutes charges et hypothèques, à monsieur Ludger Gaudreau, de Magog, bourgeois, à ce présent et acceptant acquéreur pour lui, ses héritiers et ayants-cause, savoir: 10- Le lot numéro vingt-neuf de la subdivision du lot original numéro Six "A" (6A/29) dans le seizième rang du canton de Magog, ci-devant Bolton; avec droit de passage sur le lot Sept D dans le 15 ième rang pour avoir accès à la plage. 20- Les lots numéros vingt-huit et vingt-neuf de la subdivision du lot original numéro Huit "A" / On (82/1-28 & 29) dans le quinziesme rang du canton de Magog, ci-devant Bolton; pour par l'acquéreur jouir et disposer de ce que dessus vendu comme de chose lui appartenant en pleine propriété à partir des présentes. Le lot en premier lieu mentionné a été acquis avec d'autres lots par ledit Gérard Southière de James Broadbent, le 15 novembre 1945, par acte passé devant le notaire Etienne Gérin, dont copie a été enregistrée à Stanstead sous le No. 44541, Vol. 65. Les lots en deuxième lieu mentionnés ont été acquis avec d'autres lots par ledit Gérard Southière de James Broadbent le 17 août 1946, par acte passé devant le notaire soussigné, dont copie a été enregistrée à Stanstead sous le No. 45753, Vol. 66. Ledit Gérard Southière a déclaré être marié en premières noces et que son état matrimonial n'a pas changé depuis - qu'il a acquis ladite propriété. Conditions. L'Acquéreur s'oblige par les présentes: 10- De payer le coût des présentes et son enregistrement; 20- De payer les taxes municipales et scolaires qui seront imposées sur lesdits lots à compter de ce jour; 30- De se conformer aux "Règlements de Construction" et autres mentionnés en détail dans un document séparé annexé à l'Original des présentes, après avoir été signé par le vendeur et l'acquéreur. Prix. Cette vente est faite pour le prix de Douze cent cinquante piastres (\$1250.00) payées comptant ce jour, dont quittance pour le tout. Dont acte à Magog, sous le numéro Douze mille sept cent trente-cinq des minutes du notaire soussigné. Et lecture faite, les comparants ont signé avec nous notaire. (Signé) Ludger Gaudreau, Gérard A Southière, Etienne Gérin, Notaire. Vraie copie de la minute demeurée dans mon greffe. Etienne Gérin, Notaire.....

R-1q Acte de vente entre Pierre Corriveau et Alain Gauthier et Line Flamand,
16 décembre 2002

2002 DEC. 18

09:00

10196958

R-1q

- 3,871 -

1

L'AN DEUX MILLE DEUX, le
seizième jour de décembre.

DEVANT Me LINE COUTURE notaire
à Magog, Province de Québec, District
de St-François ;

COMPARAISSENT:

Pierre Corriveau, résidant au 672 Avenue Stéphane,
Canton de Magog, Québec, J1X 5R9

APPELÉ: "LE VENDEUR" ;

Alain Gauthier, résidant au 1334 rue Barsalou,
Chambly, Québec, J3L 2X7

ET Line Flamand, résidant au 1334 rue Barsalou,
Chambly, Québec, J3L 2X7

APPELÉS "L'ACQUÉREUR" ;

LESQUELS déclarent et conviennent comme
suit:

VENTE

Le vendeur vend à l'acquéreur l'immeuble
suivant, savoir :

DÉSIGNATION

La subdivision numéro TROIS CENT
CINQUANTE-CINQ du lot numéro SEPT "D" (7D-355) dans le
quinzième rang (Rg XV) dans le Canton de Bolton au cadastre officiel et
dans le livre de renvoi pour le Canton de Magog, circonscription foncière
de Stanstead.

Avec toutes bâtisses dessus construites, situées au
672 Avenue Stéphane, Canton de Magog, Québec, J1X 5R9

TITRE

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble ci-
dessus décrit pour l'avoir acquis de Loris Casagrande et Denise Thevenet
par acte de vente passé devant Me France Poulin, notaire, le 1^{er} mai 2002
sous le numéro 7049 de ses minutes et publié à Stanstead sous le numéro
10018013.

R-1q Acte de vente entre Pierre Corriveau et Alain Gauthier et Line Flamand,
16 décembre 2002 (suite)

2

SERVITUDE

La vente est faite avec toutes les servitudes actives et passives. De plus, elle est faite sujette aux servitudes apparentes d'utilité publique (lignes électriques, téléphones, autres...).

Plus spécialement, un droit de passage pour donner accès du chemin public au lac publié sous le numéro 96739.

GARANTIE

Cette vente est faite avec la garantie légale.

POSSESSION

L'acquéreur devient propriétaire de l'immeuble à compter de ce jour avec possession immédiate et occupation le 27 décembre 2002.

TRANSFERT DES RISQUES

Les parties conviennent que nonobstant la date de délivrance de l'immeuble, l'acheteur en assume les risques de perte à compter de la date des présentes (art. 950 & 1456 al.2 C.c.Q.).

DÉCLARATIONS DU VENDEUR

Le vendeur fait les déclarations suivantes et s'en porte garant :

1. L'immeuble est libre et quitte de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque sauf une hypothèque en faveur de Services Hypothécaires CIBC Inc. suivant acte d'obligation publié à Stanstead le 6 mai 2002 sous le numéro 10018014; laquelle sera payée et quittancée à même le produit des présentes.
2. Toutes les taxes municipales et scolaires, y compris les droits de mutation ont été payées à date, compte tenu des ajustements faits.
3. La présente propriété n'est pas située en zone agricole au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.
4. Aucun des biens faisant l'objet de la présente vente n'est détenu en location.
5. Il n'a reçu aucun avis d'une autorité compétente à l'effet que l'immeuble n'est pas conforme aux lois et règlements en vigueur.

R-1q Acte de vente entre Pierre Corriveau et Alain Gauthier et Line Flamand,
16 décembre 2002 (suite)

3

6. Il est résident canadien au sens de la Loi de l'impôt sur le revenu et au sens de la Loi sur les impôts.

OBLIGATIONS DE L'ACQUÉREUR

D'autre part, l'acquéreur s'oblige à ce qui suit :

1. - Prendre l'immeuble vendu dans l'état où il se trouve actuellement, l'acquéreur déclarant l'avoir vu et en être satisfait et avoir vérifié lui-même auprès des autorités compétentes que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux lois et règlements en vigueur.

2. - N'exiger du vendeur aucun autre titre et certificat de recherche que ceux présentement au dossier, dont quittance.

3. - Payer toutes les taxes municipales et scolaires à compter des présentes, y compris, s'il y a lieu, les versements non échus pour travaux permanents.

4. - Payer les frais et honoraires des présentes, de leur publicité et des copies.

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Les parties déclarent que le certificat de localisation préparé par Claude Migué, arpenteur-géomètre, le 12 mars 2002 sous le numéro 7997 de ses minutes décrit l'état actuel de l'immeuble et qu'aucune modification n'a été apportée à l'immeuble depuis cette date.

L'acquéreur déclare avoir pris connaissance dudit document.

RÉPARTITIONS

Les parties reconnaissent que toutes les répartitions ont été faites en date du 27 décembre 2002, à leur satisfaction mutuelle. Si d'autres répartitions s'avèrent nécessaires, elles seront effectuées à la même date.

AVANT-CONTRAT

Cette vente est faite en exécution de l'avant-contrat en date du 16 octobre 2002 accepté par le vendeur le 28 octobre 2002. Sauf incompatibilité, les parties confirment les ententes qui y sont contenues mais non reproduites aux présentes.

R-1q Acte de vente entre Pierre Corriveau et Alain Gauthier et Line Flamand,
16 décembre 2002 (suite)

4

DÉCLARATIONS DES PARTIES RELATIVEMENT A LA
TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (T.P.S.)
ET A LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (T.V.Q.)

Le vendeur déclare que l'immeuble faisant l'objet de la présente vente, est un immeuble occupé principalement à titre résidentiel, qu'il n'a effectué aucune rénovation majeure et n'a pas réclaté et ne réclamera pas de crédit de taxe sur les intrants et de remboursement de taxe sur les intrants relativement à l'acquisition ou à des améliorations apportées à l'immeuble.

En conséquence, la présente vente est exonérée selon les dispositions de la Loi sur la taxe d'accise et de la Loi sur la taxe de vente du Québec.

ÉTAT MATRIMONIAL

Les acquéreurs déclarent être mariés ensemble suivant les Lois de l'Ontario, sans contrat de mariage, pour s'être mariés le 1^{er} juillet 1995 à Longueuil, province de Québec, alors que le premier domicile commun des époux est à Kingston, Ontario, au moment du mariage, et que leurs état et régime matrimoniaux n'ont subi et ne sont l'objet d'aucun changement.

Le vendeur déclare être célibataire et majeur pour ne s'être jamais marié.

PRIX

La présente vente est faite pour le prix de CENT SOIXANTE-NEUF MILLE DOLLARS (169 000,00\$), que le vendeur déclare avoir reçu à sa satisfaction, dont quittance finale.

MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE L'ARTICLE NEUF
DE LA LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES
MUTATIONS IMMOBILIÈRES.

Aux fins de la loi en titre, les parties déclarent et établissent ce qui suit:

1. - L'immeuble objet des présentes est situé dans la municipalité du Canton de Magog.

2. - Le montant de la contrepartie est de CENT SOIXANTE-NEUF MILLE DOLLARS (169 000,00\$)

R-1q Acte de vente entre Pierre Corriveau et Alain Gauthier et Line Flamand,
16 décembre 2002 (suite)

5

3. - La base d'imposition est de CENT SOIXANTE-NEUF
MILLE DOLLARS (169 000,00\$)

4. - Les droits exigibles sont de MILLE QUATRE CENT
QUARANTE DOLLARS (1 440,00\$)

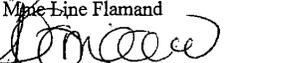
5. - Le présent transfert ne concerne pas des meubles tels
que définis à l'article 1.0.1 de la loi précitée.

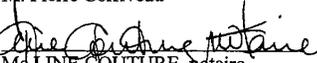
DONT ACTE à Magog, sous le numéro TROIS
MILLE HUIT CENT SOIXANTE ET ONZE (3,871) -----
des minutes du notaire soussigné.

ET LECTURE FAITE, les parties signent avec et
en présence du notaire soussigné, comme suit: Pierre Corriveau en
date du 13 décembre 2002 et Alain Gauthier et Line Flamand en
date des présentes.


M. Alain Gauthier


Mme Line Flamand


M. Pierre Corriveau


Me LINE COUTURE, notaire

VRAIE COPIE
DE LA MINUTE DEMEURANT EN MON ÉTUDE



R-1q Acte de vente entre Pierre Corriveau et Alain Gauthier et Line Flamand,
16 décembre 2002 (suite)

Document informatisé

Page 1 of 1

Index des immeubles

Circonscription foncière :	Stanstead
Cadastre :	Canton de Magog
Lot :	7D-355 Rang 15 du Canton de Bolton
Date d'établissement :	
Plan :	
Concordance :	

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Rem
	Voir section numérisée pour les inscriptions antérieures à 2002-03-04				
2002-05-06	<u>10 018 013</u>	Vente	Vendeur Acquéreur	Thevenet, Denise Casagrande, Loris Corriveau, Pierre	132 000,00 \$ Coi
2002-05-06	<u>10 018 014</u>	Hypothèque	Créancier Débiteur	Services Hypothécaires CIBC Inc. Corriveau, Pierre	135 276,75 \$
2002-12-09	<u>10 183 189</u>	Hypothèque	Créancier Débiteur	Banque Royale du Canada Gauthier, Alain Flamand, Line	97 500,00 \$
2002-12-18	<u>10 196 958</u>	Vente	Vendeur Acquéreur	Corriveau, Pierre Gauthier, Alain Flamand, Line	169 000,00 \$ pay
2003-12-05	<u>10 933 755</u>	Hypothèque	Créancier Débiteur	Banque Royale du Canada Gauthier, Alain Flamand, Line	142 500,00 \$
2006-02-15	À 09:00. Début de la période d'interdiction : Réforme cadastrale.				
2006-02-27	À 09:00. Ce lot est rénové, voir nouveau(x) lot(s) <u>3 276 696</u> Cadastre du Québec. Pour plan(s) et/ou document joint, voir le(s) nouveau(x) lot(s).				

R-1q Acte de vente entre Pierre Corriveau et Alain Gauthier et Line Flamand,
16 décembre 2002 (*suite*)

Document informatise

Page 1 of 1

Index des immeubles

Circonscription foncière :	Stanstead		
Cadastre :	Cadastre du Québec		
Lot :	3 276 696		
Date d'établissement :	2006-02-27 09:00	Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre	
Plan :	Liste des plans		
Concordance :	Lot(s) 7D-355 Rang 15 du Canton de Bolton Canton de Magog.		

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Rem
Aucune inscription n'apparaît au Registre foncier informatisé selon vos critères de recherche					

R-1q Acte de vente entre Pierre Corriveau et Alain Gauthier et Line Flamand,
16 décembre 2002 (suite)

10-355_image_001 [http://www.registreoncier.gouv.qc.ca/Siri/Docmfr/2020/170/57D-355_image_001.cpc]

349
 Lot no 720-355, Rf. 15 Index aux Immeubles de Magay Bolton
 1649-B-574-29-90-150

NOMS DES PARTIES	Nature de l'Acte	ENREGISTREMENT				Radiation numéro de dépôt Total "T" Partielle "P"	REMARQUES Prix de vente; charges réelles; (montant des créances; privilèges et hypothèques; servitudes; etc., etc.)
		Date	Reg.	Vol.	N°		
à Plages Modernes Plé	dépôt	02 sept. 1972					
Plages Mod. Plé à Yves Thiebaud	vente	11 sept. 1972	96739		726026	16,000.00 - 7000.00 ph	livraison (40-123-14)
do - do au Registrateur	inscrip.				(7243)		
do - do à Bertrand Gauthier	inscrip.	1 ^{er} mars 1972	97219		726026	Lo: 96739	
do - do au Registrateur	inscrip.				(740)		
Yves Thiebaud à Serge St-Germain	vente	12 juillet 1976	10870		926485	3300.00 au vend à 8%	
do - do	inscrip.				(10920)		
Mme et M. de Serge St-Germain	hyp.	17 dec. 1976	11034		729318	20,400.00 à 11 1/4 %	
do - do	adresse				(11457)		
Entrées précédentes retranscrites en 1977	inscrip.	27-12-1977					
do - do - do	adresse				(4581)		
Serge St-Germain à Louis Casagrande et al.	vente	04-02-1980			757341	49,000.00 bal. 45,000.00 dont 36,419.00	
do - do - do	adresse				(15302)		
R.P. St-Patrice de do	hyp.	06-15-1981			726026	7,33456	10,000.00 2107690
do - do - do	adresse				(16654)		
Fiducie Mag. Inc. et M. D'Amour CIBC	hyp.	24-04-1981			138071	751341	pu: 119376 (A.A. 1980)
do à M. D'Amour CIBC de Louis Casagrande et al.	hyp.	27-06-1981			188109	70,200.00 à 25% (A.A. 1980)	



R-1q Acte de vente entre Pierre Corriveau et Alain Gauthier et Line Flamand,
16 décembre 2002 (suite)

Barre de navigation

Page 1 sur 1

Plan
cadastral

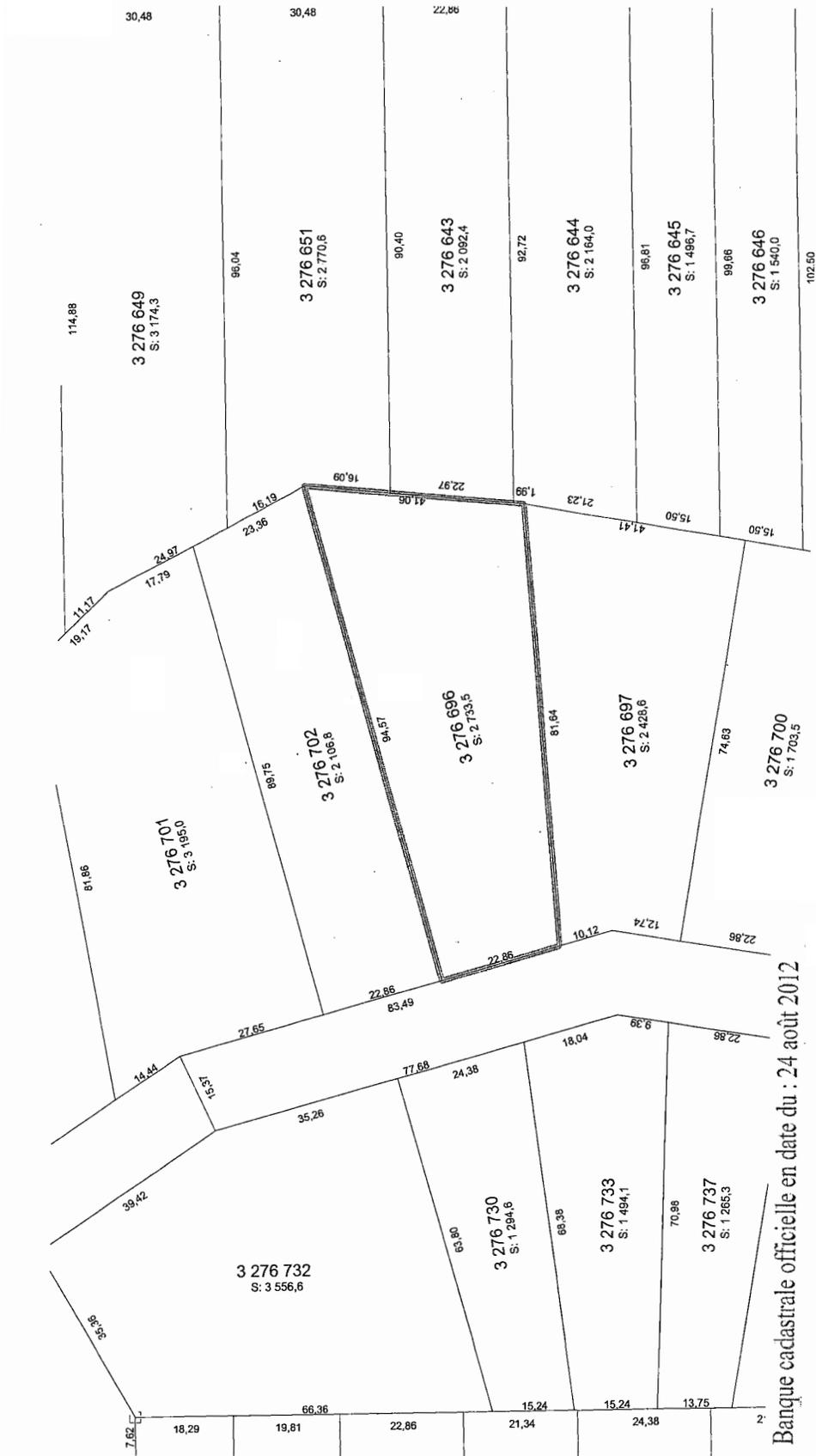
[Liste des
plans](#)

[Document seulement](#)

[Imprimer](#)

Document à afficher :	Plan global	1	de	1
Circonscription foncière :	Stanstead			
Cadastré :	Cadastré du Québec			
Lot :	3 276 696			
Type de document :	Plan global	Numéro de document :		

R-1q Acte de vente entre Pierre Corriveau et Alain Gauthier et Line Flamand,
16 décembre 2002 (suite)



Banque cadastrale officielle en date du : 24 août 2012

R-1s Acte de vente entre Bernard Lefebvre et Nicole Blais et Michel Lavigne,
30 novembre 2000

R-1s

No. 7130

Vente

par

Bernard Lefebvre

à

Nicole Blais

et

Michel Lavigne

c.c.c.

L'AN DEUX MILLE
Le trente novembre
Devant Me Jacques St-François
Notaire à Waterloo
Province de Québec

COMPARAISSENT:

Bernard LEFEBVRE, retraité, demeurant au
651 Chemin Frost Village, Canton de
Shefford, Province de Québec, JOE 2N0

Ci-après nommé: "Le Vendeur"

ET:

Nicole BLAIS, représentante en services
financiers, demeurant au 1171 Chemin Lac
des Piles, St-Jean des Piles, Province
de Québec (adresse postale: Grand-Mère,
Qc, G9T 5K5),

et

Michel LAVIGNE, représentant, des mêmes
lieux,

Ci-après nommés: "L'Acquéreur"

LESQUELS conviennent:

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acquéreur l'immeuble
dont la désignation suit:

DESIGNATION

Un emplacement connu et désigné comme
étant la resubdivision QUINZE de la subdivision CÉNT
VINGT-SEPT du lot originaire SEPT D (7D-127-15) du
quinzième rang, Canton de Bolton, du cadastre du Canton
de Magog, circonscription foncière de Stanstead.

Avec maison dessus érigée, circonstances
et dépendances.

Et situé ledit emplacement au 427 de
l'Avenue de la Chapelle en la Municipalité du Canton
de Magog, Province de Québec.



1006688330

1

Certificat d'inscription
Circonscription foncière de: **Stanstead**

Réquisition
présentée le 2000 -12- 04 9:00
date heure minute

No d'inscription 199649

Certifié par *[Signature]*
Officier de la publicité des ventes

R-1s Acte de vente entre Bernard Lefebvre et Nicole Blais et Michel Lavigne,
30 novembre 2000 (suite)

SERVITUDES

Le vendeur déclare que l'immeuble n'est l'objet d'aucune servitude à l'exception d'une servitude réelle et perpétuelle de droit de passage et de prohibition de bâtir dans les dix pieds (10') de chaque côté de la ligne électrique, en faveur de Southern Canada Power, maintenant Hydro-Québec, suivant les inscriptions 66394 et 67707.

ORIGINE DU DROIT DE PROPRIETE

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis de Claude Bernard Luc Dauphin aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire soussigné, le 11 juin 1997, sous le numéro 6342 de ses minutes et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Stanstead sous le numéro 188151.

GARANTIE

Cette vente est faite avec la garantie légale.

DOSSIER TITRES

Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur tous les titres en sa possession ainsi qu'un certificat de localisation démontrant la situation actuelle des lieux.

POSSESSION ET OCCUPATION

L'acquéreur sera propriétaire de l'immeuble à compter de ce jour avec possession et occupation immédiates.

DECLARATIONS DU VENDEUR

Le vendeur fait les déclarations suivantes et s'en porte garant:

1. L'immeuble est libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque.
2. Il n'y a aucune autre servitude que celle déjà mentionnée.
3. Tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation jusqu'au 31 décembre 2000 quant aux taxes municipales et jusqu'au 30 juin 2000 quant aux taxes scolaires.
4. Tous les droits de mutation ont été acquittés.

R-1s Acte de vente entre Bernard Lefebvre et Nicole Blais et Michel Lavigne,
30 novembre 2000 (suite)

5. L'immeuble n'est pas assujéti à une clause d'option ou de préférence d'achat dans tout bail ou autre document.

6. Les meubles meublants et autres effets mentionnés dans l'offre d'achat plus bas mentionnée lui appartiennent et sont libres de toute dette.

7. Les appareils de chauffage se trouvant dans l'immeuble lui appartiennent et sont libres de toute dette, charge et droit.

8. Le certificat de localisation préparé par Daniel Touchette, arpenteur-géomètre, le 26 mai 1997 sous le numéro 28 de ses minutes décrit l'état actuel de l'immeuble et aucune modification n'a été apportée à l'immeuble depuis cette date.

9. Il n'a reçu aucun avis d'une autorité compétente à l'effet que l'immeuble n'est pas conforme aux règlements et lois en vigueur.

10. L'immeuble n'est pas isolé au moyen de la mousse d'urée-formol.

11. L'immeuble n'est pas situé dans une zone agricole.

12. L'immeuble ne fait pas partie d'un ensemble immobilier.

13. L'immeuble n'est pas un bien culturel classé ou reconnu et n'est pas situé dans un arrondissement historique ou naturel, dans un site historique classé, ni dans une aire de protection selon la Loi sur les biens culturels.

14. L'immeuble ne déroge pas aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement.

15. L'immeuble ne sert pas, en tout ou en partie, de résidence familiale.

16. Il est un résident canadien au sens de la Loi de l'impôt sur le revenu et au sens de la Loi sur les impôts.

17. Il a un accès au lac Memphrémagog par le ruisseau Castle, sans frais ou droits à être payés à la Municipalité du Canton de Magog.

OBLIGATIONS

D'autre part, l'acquéreur s'oblige à ce qui suit:

R-1s Acte de vente entre Bernard Lefebvre et Nicole Blais et Michel Lavigne,
30 novembre 2000 (suite)

1. Prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction et avoir vérifié lui-même auprès des autorités compétentes que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux lois et règlements en vigueur.

2. Payer tous les impôts fonciers échus et à échoir, y compris la proportion de ceux-ci pour l'année courante à compter de ce jour et aussi payer à compter de ce jour tous les versements en capital et intérêts à échoir sur toutes les taxes spéciales imposées avant ce jour dont le paiement est réparti sur plusieurs années.

3. Payer les frais et honoraires des présentes, de leur publicité et des copies pour toutes les parties.

REPARTITIONS

Les parties déclarent avoir fait entre elles les répartitions d'usage en date de ce jour, suivant les états de compte fournis. Si d'autres répartitions s'avèrent nécessaires, elles seront effectuées à la même date.

DECLARATION RELATIVE A L'AVANT-CONTRAT

Cette vente est faite en exécution de l'offre d'achat accepté par le vendeur le 22 novembre 2000. Sauf incompatibilité, les parties confirment les ententes qui y sont contenues mais non reproduites aux présentes.

PRIX

Cette vente est faite pour le prix de SOIXANTE-SEIZE MILLE CINQ CENT DOLLARS (76,500.00\$) payés par l'acquéreur au vendeur à l'exécution des présentes, dont quittance finale de la part du vendeur.

CLAUSE INTERPRETATIVE

Chaque fois que le contexte l'exige, tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel et vice versa, et tout mot écrit au genre masculin comprend aussi le genre féminin. Spécialement le mot "immeuble" employé sans autre indication dans le présent acte et les mots "immeuble vendu" signifient tous et chacun des immeubles ci-dessus vendus et comprennent, pour chacun d'eux, le fonds de terre, les bâtisses y érigées ou qui pourront y être érigées, de même que les biens qui y sont ou qui pourront y être incorporés, attachés, réunis ou unis par accession.

R-1s Acte de vente entre Bernard Lefebvre et Nicole Blais et Michel Lavigne,
30 novembre 2000 (suite)

QUOTE PART

Les acquéreurs deviennent propriétaires de l'immeuble ci-haut désigné et de toutes rénovations, additions et améliorations qui y seraient apportées, chacun dans la proportion d'une moitié indivise sans égard à leur contribution respective.

ETAT CIVIL ET REGIME MATRIMONIAL

1. Les parties aux présentes déclarent toutes jouir de tous les droits civils québécois.

2. Bernard Lefebvre déclare que son état civil et son régime matrimonial n'ont pas varié depuis l'acquisition dudit immeuble et qu'il est encore marié en premières noces à Dame Ruth Beakes sous le régime de la communauté de biens, aucun contrat de mariage n'ayant précédé leur union célébrée dans cette province après le 22 novembre 1951 alors qu'ils y étaient tous deux domiciliés et aucune procédure n'étant pendante aux fins d'annuler leur mariage, obtenir un divorce ou une séparation de corps ou de biens.

3. Nicole Blais et Michel Lavigne déclarent être tous deux mariés ensemble sous le régime de la séparation contractuelle de biens depuis le 11 novembre 2000 suivant contrat de mariage reçu par Me François Lambert, notaire, le 14 octobre 2000 et dont copie fut publiée au registre des droits personnels et réels mobiliers à Montréal le 23 octobre 2000 sous le numéro 00-0320280-001.

INTERVENTION DU CONJOINT

Aux présentes intervient ladite Dame Ruth Beakes, laquelle, après en avoir pris connaissance en entier, déclare y concourir et y consentir à toutes fins que de droit.

LOIS FISCALES

1. Lois sur l'impôt

Les parties aux présentes déclarent être toutes résidentes canadiennes au sens des lois provinciale et fédérale sur l'impôt; qu'elles n'ont pas l'intention de modifier leur résidence, cette déclaration ayant la même force que si elle était faite selon la loi de la Preuve du Canada.

2. Loi sur les mutations immobilières

Afin de se conformer à la Loi autorisant les municipalités à percevoir un droit sur les muta-

R-1s Acte de vente entre Bernard Lefebvre et Nicole Blais et Michel Lavigne,
30 novembre 2000 (suite)

tions immobilières, les parties aux présentes déclarent ce qui suit:

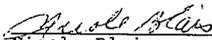
MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE L'ARTICLE 9 DE LA LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES

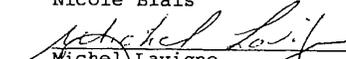
- a) Les noms, prénoms et résidences principales des cédant et cessionnaire sont tels que mentionnés en la comparution plus haut.
- b) Le nom de la municipalité sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble est: Canton de Magog.
- c) La base d'imposition devant servir au calcul des droits de mutations, selon le cédant et le cessionnaire, est le montant le plus élevé parmi les montants suivants:
- 1) le montant de la contrepartie fournie pour le transfert de l'immeuble, soit: 76,500.00\$
 - 2) le montant de la contrepartie stipulée pour le transfert de l'immeuble, soit: 76,500.00\$.
 - 3) le montant de la valeur marchande valeur de l'immeuble, correspondant à l'évaluation municipale de cet immeuble suivant l'article 1.1 de cette loi, soit: 72,900.00\$.
- d) Le montant du droit de mutation est: 515.00\$.

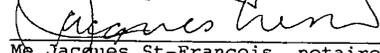
DONT ACTE, à Waterloo, sous le numéro sept mille cent trente (7130)----- des minutes du notaire soussigné. LECTURE FAITE, les parties signent en présence du notaire soussigné.


Bernard Lefebvre


Ruth Beakes


Nicole Blais


Michel Lavigne


Me Jacques St-François, notaire

VRAIE COPIE DE LA MINUTE
DEMEURÉE EN MON ÉTUDE.


Jacques St-François, notaire

R-1s Acte de vente entre Bernard Lefebvre et Nicole Blais et Michel Lavigne,
30 novembre 2000 (suite)

Document informatisé

Page 1 of 1

Index des immeubles

Circonscription foncière :	Stanstead
Cadastre :	Canton de Magog
Lot :	7D-127-15 Rang 15 du Canton de Bolton
Date d'établissement :	
Plan :	
Concordance :	

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Rem
	Voir section numérisée pour les inscriptions antérieures à 2002-03-04				
2002-04-05	<u>10 009 727</u>	Hypothèque	Créancier Débiteur	Banque Royale du Canada Lavigne, Michel Blais, Nicole	55 000,00 \$
2004-08-16	<u>11 611 989</u>	Hypothèque	Créancier Débiteur	Banque Royale du Canada Lavigne, Michel Blais, Nicole	245 000,00 \$
2006-02-15	À 09:00. Début de la période d'interdiction : Réforme cadastrale.				
2006-02-27	À 09:00. Ce lot est rénové, voir nouveau(x) lot(s) <u>3 275 547</u> Cadastre du Québec. Pour plan(s) et/ou document joint, voir le(s) nouveau(x) lot(s).				

R-1s Acte de vente entre Bernard Lefebvre et Nicole Blais et Michel Lavigne,
30 novembre 2000 (*suite*)

Document informatisé

Page 1 of 1

Index des immeubles

Circonscription foncière :	Stanstead		
Cadastre :	Cadastre du Québec		
Lot :	3 275 547		
Date d'établissement :	2006-02-27 09:00	Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre	
Plan :	Liste des plans		
Concordance :	Lot(s) <u>7D-127-15</u> Rang 15 du Canton de Bolton Canton de Magog.		

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Rem
Aucune inscription n'apparaît au Registre foncier informatisé selon vos critères de recherche					

R-1s Acte de vente entre Bernard Lefebvre et Nicole Blais et Michel Lavigne, 30 novembre 2000 (suite)

7D-127-15_image_001 [http://www.registrefoncier.gouv.qc.ca/Sirf/Docmn/20207170/8/7D-127-15_image_001.cpc]

Page 1 de

Page trois cent, soixante dix-sept 377
 Lot no 713-127-15, Kg. 15 Index aux Immeubles de Magog, Bolton

NOMS DES PARTIES	Nature de l'Acte	ENREGISTREMENT				Radiation numéro de dépôt Total "T" Partielle "P"	REMARQUES Prix de vente; charges réelles; (montant des créances; privilèges et hypothèques; servitudes; etc., etc.)
		Date	Reg.	Vol.	N°		
<i>P. G. Fauthier déposé le 20/01/1947</i>							
<i>P. G. Fauthier à P. E. Falbert</i>	<i>Vente</i>	<i>26 avr. 1947</i>	<i>B.</i>	<i>67.</i>	<i>47567</i>		<i>700.- pd.</i>
<i>P. E. Falbert à Edmond Pagnon</i>	<i>En.</i>	<i>"</i>	<i>"</i>	<i>"</i>	<i>47568</i>		<i>350.- pd.</i>
<i>N. Pancher à E. Pancher</i>	<i>Hyp.</i>	<i>22 mai 1948</i>			<i>48789</i>	<i>13184</i>	<i>1200.- - 5 ans</i>
<i>Edmond Pagnon à Mme Marcel Hosi</i>	<i>Vente</i>	<i>21 Fév. 1952</i>			<i>55075</i>		<i>2600.- pd.</i>
<i>Mme Marcel Hosi à Stewart M. Hopp</i>	<i>En.</i>	<i>16 avr. 1955</i>			<i>60162</i>		<i>275.- pd.</i>
<i>Stewart M. Hopp à Edmond Pagnon</i>	<i>En.</i>	<i>27 déc. 1952</i>			<i>63138</i>		<i>300.- pd.</i>
<i>Edmond Pagnon à Edmond Pagnon</i>	<i>En.</i>	<i>5 janv. 1957</i>			<i>63161</i>	<i>7.15687</i>	<i>21500.- à l'ea. Madame</i>
<i>Simon Denis de do do</i>	<i>Hyp.</i>	<i>11 nov. 1958</i>			<i>66363</i>	<i>7.18608</i>	<i>2,000.- - sol. -</i>
<i>Plages Modernes Ltée à Conf. Elec. Austin</i>	<i>Servitude</i>	<i>14 nov. 1963</i>			<i>66394</i>		<i>1.- pd.</i>
<i>Conf. Elec. Austin à So. Can. Power Co.</i>	<i>Vente de dir.</i>	<i>25 avr. 1959</i>			<i>67707</i>		<i>précip.</i>
<i>Edmond Pagnon à Mme Fernand Pagnon</i>	<i>Vente</i>	<i>10 oct. 1961</i>			<i>71750</i>	<i>Ann. 18608</i>	<i>3,000.- - 1200.- pd.</i>
<i>Mme Fernand Pagnon à Christian Harde</i>	<i>En.</i>	<i>13 avr. 1964</i>			<i>77722</i>	<i>21662</i>	<i>3500.- - 1800.- pd.</i>
<i>do do do à Simon Denis</i>	<i>Inf. Hyp.</i>	<i>11 sept. 1964</i>			<i>77920</i>	<i>7.21442</i>	<i>2500.- - Re: 77722</i>
<i>Roband Dion de Christian Harde</i>	<i>Hyp.</i>	<i>1^{er} déc. 1965</i>			<i>80995</i>	<i>T51353</i>	<i>21800.- en collatéral</i>
<i>Christian Harde à Fay. Larose</i>	<i>Vente</i>	<i>5 avr. 1970</i>			<i>91418</i>		<i>24500.- pd.</i>
<i>Raymond Larose à Pierre Blauplein</i>	<i>En.</i>	<i>2 juil. 1974</i>			<i>102045</i>	<i>+ 43218</i>	<i>11,750.- - 5,000.- pd.</i>
<i>do do au Reg. Enrés précédentes retranscrites en 1977</i>	<i>Enrés d'ad.</i>				<i>8968</i>		<i>175 de Bictonville, Franck sur</i>
<i>Pierre Doyphin à Bernard de Doyphin</i>	<i>Vente</i>	<i>28/11/71</i>			<i>186328</i>		<i>1702 au pays 1882" / 1882-04</i>
<i>Blonde Bernard de Doyphin à Bernard Lefebvre</i>	<i>Vente</i>	<i>97-06-77</i>			<i>188151</i>		<i>76000 payé</i>
<i>Bernard Lefebvre à Nicole Blais cad</i>	<i>Vente</i>	<i>3000-12-07</i>			<i>199699</i>		<i>76500 payé</i>
<i>Banque Royale Can. de Nicole Blais cad</i>	<i>Hyp.</i>	<i>2000-12-24</i>			<i>199699</i>	<i>I-56825</i>	<i>101500 + int (A 20675)</i>



R-1s Acte de vente entre Bernard Lefebvre et Nicole Blais et Michel Lavigne,
30 novembre 2000 (*suite*)

Barre de navigation

Page 1 of 1

**Plan
cadastral**

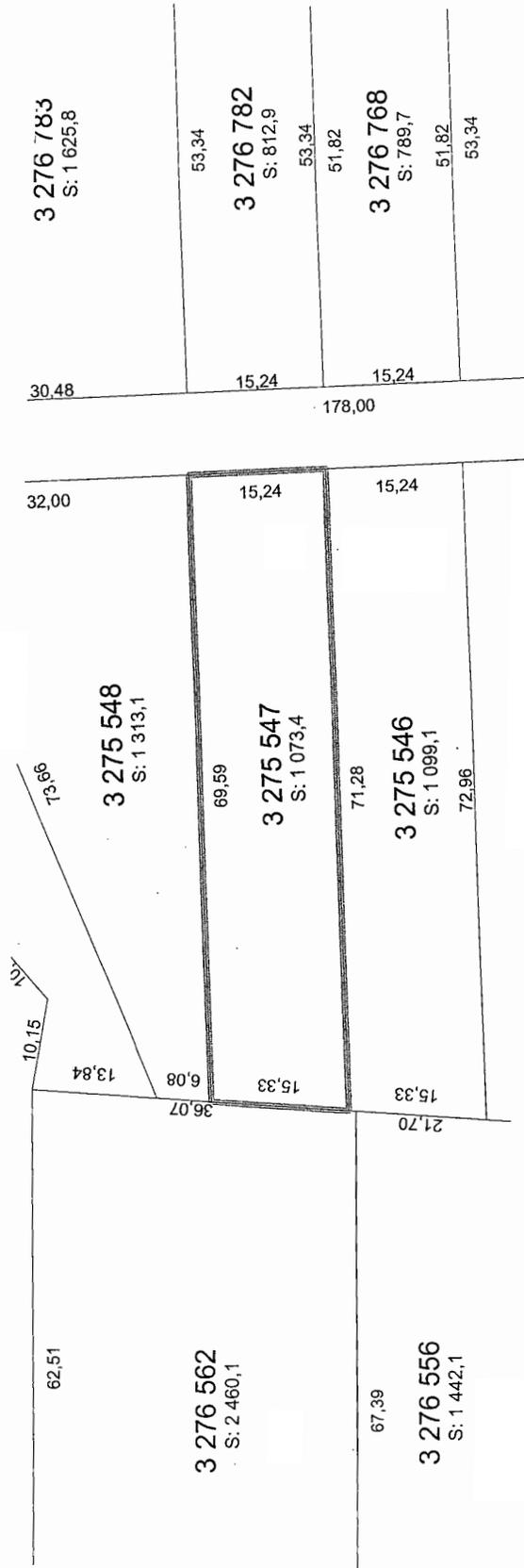
[Liste des
plans](#)

[Document seulement](#)

[Imprimer](#)

Document à afficher :	Plan global		1 de 1
Circonscription foncière :	Stanstead		
Cadastre :	Cadastre du Québec		
Lot :	3 275 547		
Type de document :	Plan global	Numéro de document :	

R-1s Acte de vente entre Bernard Lefebvre et Nicole Blais et Michel Lavigne,
30 novembre 2000 (suite)



Vente L'AN DEUX MILLE ONZE,

Le trois mai

(03-05-2011)

Devant Me CAROLLE GUILLEMETTE, notaire à Magog, province de Québec;

COMPARAIT

Jean-François DROUIN, gestionnaire, résidant et domicilié au 620, Avenue Des Nymphes, Magog (Québec), J1X 0G3.

Ci-après appelé le "VENDEUR"

ET

Pierre LAGANIÈRE, travailleur social, résidant et domicilié au 464, rue Gosselin, Magog (Québec), J1X 5R8.

ET

Lucie GIGUÈRE, intervenante sociale, résidant et domiciliée au 464, rue Gosselin, Magog (Québec), J1X 5R8.

Ci-après appelés l'"ACQUÉREUR"

LESQUELS conviennent ce qui suit:

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acquéreur, ici présent et acceptant, l'immeuble ci-après décrit:

DÉSIGNATION

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro TROIS MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE NEUF CENT SOIXANTE-TREIZE (3 274 973) du CADASTRE DU QUÉBEC, dans la circonscription foncière de Stanstead.

Avec bâtisses dessus construites, circonstances et dépendances, portant le numéro 620, Avenue Des Nymphes, Magog, Québec, J1X 0G3.

SERVITUDES

Le vendeur déclare que l'immeuble n'est l'objet d'aucune servitude à l'exception de:

- sujet à une servitude pour garantir le respect des conditions et obligations du développement "La Vallée du Ruisseau Castle", publiée au bureau de la publicité des droits de Stanstead, sous le numéro 15 052 783;
- l'immeuble bénéficie d'une servitude de passage à pied contre le lot 7D-40 (maintenant 3 275 101) et le lot 7D-127-41 (maintenant 3 276 792) pour avoir accès du chemin public au Lac-Memphrémagog, publiée au bureau de la publicité des droits de Stanstead sous le numéro 104 924;
- sujet aux servitudes apparentes mentionnées au certificat de localisation ci-après décrit étant une ligne de branchement d'électricité traversant la partie avant du bien-fonds, une ligne longeant la ligne frontale ainsi qu'un poteau la supportant au coin sud-ouest;
- sujet à toutes servitudes apparentes et/ou occultes, actives et/ou passives pouvant affecter ledit immeuble et sous réserve des droits d'Hydro-Québec d'occuper une partie de la propriété pour des fins d'installation des circuits, poteaux et équipement nécessaires à l'alimentation électrique de quelque bâtiment que ce soit érigé sur la propriété, le tout conformément au règlement portant le numéro 634 relatif aux conditions de fourniture d'électricité.

CONVENTION D'INDIVISION

Les acquéreurs deviennent propriétaires de l'immeuble ci-haut désigné chacun dans la proportion d'une demie (1/2) indivise et ce, jusqu'à la plus rapprochée des dates suivantes : soit la date de vente dudit immeuble ou trente (30) ans de la date des présentes.

ÉTABLISSEMENT DE PROPRIÉTÉ

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble présentement vendu pour l'avoir acquis de La Bourgage Développement Ltée, aux termes d'un acte de vente, reçu devant Me France Poulin, notaire, et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Stanstead, sous le numéro 15 052 783.

GARANTIE

Cette vente est faite avec la garantie légale.

DOSSIER DE TITRES

Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur tous les titres en sa possession ainsi qu'une copie du certificat de localisation ci-après mentionné.

POSSESSION

L'acquéreur devient propriétaire de l'immeuble à compter de ce jour, avec possession et occupation immédiates.

TRANSFERT DES RISQUES

Dans l'éventualité où la date de délivrance de l'immeuble n'était pas concomitante avec la date de transfert de propriété, nonobstant l'alinéa 2 de l'article 1456 du Code civil du Québec, l'acquéreur assumera les risques afférents à l'immeuble conformément à l'article 950 du Code civil du Québec à compter de la date des présentes.

DÉCLARATIONS DU VENDEUR

Le vendeur fait les déclarations suivantes et s'en porte garant:

1. L'immeuble est libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque, sauf et excepté :

-une hypothèque consentie en faveur de la Banque Laurentienne du Canada, publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Stanstead, sous le numéro 16 564 585; laquelle sera remboursée et radiée incessamment.

2. Il n'y a aucune autre servitude que celles déjà mentionnées.

3. Toutes les taxes municipales et scolaires ont été payées selon leurs dates d'échéance, en tenant compte des répartitions effectuées.

4. L'immeuble n'est pas assujéti à une clause d'option ou de préférence d'achat dans tout bail ou autre document.

5. Les appareils de chauffage, de climatisation ou autre objet mobilier

incorporé ou attaché à l'immeuble lui appartiennent et sont libres de tout droit, ou de tout contrat de location.

6. Le certificat de localisation préparé par Christian Lefebvre, arpenteur-géomètre, le 27 avril 2011, portant le numéro 5943 de ses minutes, décrit l'état actuel de l'immeuble et aucune modification n'a été apportée à l'immeuble depuis cette date.

7. Il déclare que tous les droits de mutation imposés sur ledit immeuble ont été acquittés.

8. Il est résident canadien au sens de la Loi de l'impôt sur le revenu et au sens de la Loi sur les impôts et il n'a pas l'intention de modifier cette résidence.

9. L'immeuble n'est pas situé dans une zone agricole.

10. Le vendeur déclare que l'immeuble n'a été l'objet dans les trois (3) mois précédant la présente vente, d'aucune réparation ou modification dont le coût n'a pas été entièrement payé.

OBLIGATIONS

D'autre part, l'acquéreur s'oblige à ce qui suit:

1. Prendre l'immeuble vendu dans l'état où il se trouve, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction et avoir vérifié lui-même auprès des autorités compétentes que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux lois et règlements en vigueur.

2. Payer les impôts fonciers échus et à échoir, y compris la proportion de ceux-ci pour l'année courante à compter de la date des répartitions et aussi payer, à compter de la même date, tous les versements en capital et intérêts à échoir sur toutes les taxes spéciales imposées avant ce jour dont le paiement est réparti sur plusieurs années.

3. Payer les frais et honoraires des présentes, des copies pour toutes les parties et les frais de publication.

4. De ne pas exiger du vendeur aucun autre titre que ceux présentement entre les mains du vendeur et que l'acquéreur reconnaît avoir reçus, dont quittance pour autant.

5. L'acquéreur déclare avoir pris connaissance du certificat de localisation

ci-haut mentionné et s'en déclare satisfait.

6. L'acquéreur déclare avoir pris connaissance des conditions et obligations prévues à l'acte de vente précité publié sous le numéro 15 052 783, et s'engage à les respecter.

RÉPARTITIONS

Les parties déclarent avoir fait entre elles les répartitions d'usage en date des présentes à leur satisfaction mutuelle suivant les états de compte fournis. Si d'autres répartitions s'avèrent nécessaires, elles seront effectuées à la même date.

DÉCLARATION RELATIVE A L'AVANT-CONTRAT

Cette vente est faite en exécution de l'offre d'achat en date du 5 février 2011, acceptée la même date, de ses addenda et contre-offre, que le tout soit fait de façon verbale ou écrite, s'il y a lieu. Sauf incompatibilité, les parties confirment les ententes qui y sont contenues mais non reproduites aux présentes.

PRIX

La présente vente est faite pour le prix de TROIS CENT DIX-NEUF MILLE DOLLARS (319 000,00 \$), dont le vendeur reconnaît avoir reçu partie avant ce jour, et partie ce jour, dont quittance totale.

DÉCLARATION DES PARTIES RELATIVEMENT A LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (T.P.S.) ET A LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (T.V.Q.)

Le vendeur déclare que l'immeuble présentement vendu est un immeuble résidentiel non-neuf, qu'il n'a effectué aucune rénovation majeure et n'a pas réclamé et ne réclamera pas de crédit de taxe sur les intrants et de remboursement de taxe sur les intrants relativement à l'acquisition ou à des améliorations apportées à l'immeuble. En conséquence, la présente vente est exonérée selon les dispositions de la Loi sur la taxe d'accise et de la Loi sur la taxe de vente du Québec.

Le vendeur fait ces déclarations solennelles les croyant consciencieusement vraies et sachant qu'elles ont la même force et effet que si elles étaient faites sous serment en vertu de la Loi sur la preuve au Canada.

ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

Jean-François DROUIN déclare être célibataire et majeur pour ne s'être jamais marié, ni uni civilement.

Pierre LAGANIÈRE déclare être divorcé de Hélène Bechamp en vertu d'un certificat de divorce de la Cour Supérieure du District de Saint-François, émis le 3 septembre 1996, dossier numéro 450-12-017419-963 et déclare qu'il ne s'est pas remarié depuis ni uni civilement.

Lucie GIGUÈRE déclare être célibataire et majeure pour ne s'être jamais mariée, ni unie civilement.

CLAUSES INTERPRÉTATIVES

Chaque fois que le contexte l'exige, tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel, et vice versa, et tout mot écrit au genre masculin comprend aussi le genre féminin. Spécialement le mot "immeuble" employé sans autre indication dans le présent acte et les mots "immeuble vendu" signifient tous et chacun des immeubles ci-dessus vendus et comprennent, pour chacun d'eux, le fonds de terre, les bâtisses y érigées ou qui pourront y être érigées, de même que les biens qui y sont ou qui pourront être incorporés, attachés, réunis ou unis par accession.

MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE L'ARTICLE 9 DE LA LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES

Les parties font les déclarations suivantes:

1. Les noms, prénoms, dénominations sociales et adresses du cédant et du cessionnaire dans la comparution sont exacts;
2. L'immeuble faisant l'objet du présent transfert est situé dans la Ville de Magog;
3. Le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble est de TROIS CENT DIX-NEUF MILLE DOLLARS (319 000,00\$);
4. Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de TROIS CENT DIX-NEUF MILLE DOLLARS (319 000,00\$);
5. Le montant du droit de mutation est de TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-CINQ DOLLARS (3 285,00\$);

6. *Que l'immeuble visé par le transfert est un immeuble corporel seulement et qu'il ne comprend pas de meubles visés à l'article 1.0.1 de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières.*

DONT ACTE à Magog, sous le numéro

TROIS MILLE TROIS CENT QUARANTE-CINQ(3345) des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les parties signent en présence du notaire soussigné.

Jean-François DROUIN

Pierre LAGANIÈRE

Lucie GIGUÈRE

CAROLLE GUILLEMETTE, NOTAIRE

COPIE CONFORME de la minute demeurée en mon étude

CAROLLE GUILLEMETTE notaire

R-1t Acte de vente entre Jean-François Drouin et Pierre Laganière et Lucie Giguère, 3 mai 2011 (*suite*)

Entête des documents numérisés

Page 1 sur 1

Numéro inscription : 18 092 157	Circ. foncière : Stanstead
DHM de présentation : 2011-05-04 09:42	

Registre des mentions

R-2a Acte de vente entre Gérard A. Southière et Les Plages Modernes Itée,
25 mai 1962

ALB271214207_image_001.jpg www.legisquebec.gc.ca/legisquebec/10001402/ALB_37_72_057_image_001.cpdf

Page 11

R-2A

L'an mil neuf cent soixante-deux, le
vingt-cinq mai.

Devant Me LOUIS LEMIEUX, le soussigné
Notaire pour la Province de Québec,
résidant et pratiquant en la cité de
Granby, district de Bedford.

A COMPARU: M. GERARD A. SOUTHIÈRE, Notaire, demeurant
au No.157 rue Dufferin, en la cité de Granby;

Ci-après dénommé le VENDEUR;

LEQUEL a, par les présentes, reconnu avoir
vendu, avec garantie contre tous troubles et libres de
toutes dettes et hypothèques, à

"LES PLAGES MODERNES LTEE", corps politique
et incorporé ayant son siège social et sa principale
place d'affaires en la cité de Granby, ici agissant et
représenté par son secrétaire-trésorier M. Raphael
Rodrigue, comptable-agréé, demeurant en la cité de
Granby, dûment autorisé aux présentes, en vertu d'une
résolution adoptée par le bureau de direction de la
dite compagnie lors d'une assemblée tenue ce jour,
dont copie certifiée est annexée à l'original des pré-
sentes, après avoir été signée pour identification par
ledit Raphael Rodrigue, en présence du Notaire soussi-
gné;

Ci-après dénommé l'ACQUEREUR; présent et
acceptant, les immeubles suivants, savoir:

DESIGNATION

1o. Un certain terrain ayant la forme
d'un quadrilatère presque rectangulaire, sis et situé



104660857

No. 72957
Registered the JUN 11 1962

et

GA M.
[Signature]

R-2a Acte de vente entre Gérard A. Southière et Les Plages Modernes Itée,
25 mai 1962 (suite)

(2)

sur le côté nord du Boulevard Bouchard, dans le canton de Granby, ayant une largeur de mille huit cent quatre-vingt-un pieds et demi en front sur ledit Boulevard, soit dans ses lignes de l'est à l'ouest par une profondeur uniforme de deux cents pieds dans ses lignes du sud au nord, connu et désigné comme étant une partie du lot numéro Sept cent quatre-vingt-dix-huit (Pt.798) aux plan et livre de renvoi officiels du cadastre pour le canton de Granby, sans bâtisse.

Ledit terrain présentement vendu commençant à mesurer à un point situé à l'intersection de la ligne ouest dudit lot No.798 et du côté nord dudit Boulevard Bouchard, soit à environ soixante pieds de la ligne sud dudit lot No.798, de là, vers l'est longeant le côté nord dudit Boulevard et presque parallèlement à la ligne sud dudit lot No.798 une distance approximative de mille huit cent quatre-vingt-un pieds et demi soit jusqu'à la ligne est dudit lot No.798, par une profondeur uniforme de Deux cents pieds en allant vers le nord.

Ledit terrain présentement vendu étant borné au nord par le résidu dudit lot No.798, à l'est par le lot No.796, au sud par le Boulevard Bouchard ou une lisière de terrain de forme presque rectangulaire et étant environ les soixante pieds sud dudit lot No.798 et à l'ouest par le lot No.802.

Le tout, mesures anglaises et plus ou moins, sauf quant à la profondeur uniforme de Deux cents pieds.

2o. Certains terrains sis et situés en la cité de Granby, connus et désignés comme étant:

R-2a Acte de vente entre Gérard A. Southière et Les Plages Modernes Itée,
25 mai 1962 (suite)

(3)

a) Les lots numéros trente, trente-un, trente-deux, trente-trois, quarante-quatre et quarante-cinq de la subdivision officielle du lot original numéro Six cent douze (612-30, 31, 32, 33, 44, et 45) aux plan et livre de renvoi officiels du cadastre pour le canton de Granby, sans bâtisse;

b) Un certain terrain de forme irrégulière, sis et situé en la cité de Granby, connu et désigné comme étant une partie non subdivisée du lot numéro six cent douze (Pt.612) aux plan et livre de renvoi officiels du cadastre pour le canton, maintenant cité de Granby et décrit comme suit: Commencant à un point étant le coin sud-est du lot No.612-45 du cadastre du Canton, maintenant cité de Granby; de là, allant vers le nord-ouest, une distance de Deux cent soixante-dix-neuf pieds et deux dixièmes de pied (279.2') en longeant le côté sud-ouest des lots 612-40, 43, 44 & 45); de là, tournant à angle droit en allant vers le sud-ouest et longeant l'arrière ou le côté sud-est des lots 612-29 à 612-40 inclusivement jusqu'à la ligne nord-est du lot No.611-63; de là, tournant à angle droit vers le sud-est, une distance approximative de Quatre cent soixante pieds (460') soit jusqu'à la ligne est du lot No.606 du Canton de Granby; de là, tournant vers le nord longeant la ligne de division entre les lots Nos. 606 et 612; une distance approximative de huit cent soixante-quinze pieds (875'), soit jusqu'au point de départ.

Ledit terrain présentement vendu est borné

R-2a Acte de vente entre Gérard A. Southière et Les Plages Modernes Itée,
25 mai 1962 (suite)

Page 40

(4)

au nord-est par les lots Nos.612-40 Pt. 43, 44, 45; au nord-ouest par les lots Nos.612-29 à 39 incl. & 40 Pt. à l'est par les lots Nos. 606 & 606-53 et au sud-ouest par le lot No.611-63.

Le tout, mesures anglaises et sans bâtisse.

30. Un certain terrain sis et situé en la cité de Granby, connu et désigné comme étant le lot numéro Trente-quatre de la subdivision officielle du lot originaire numéro Six cent douze (612-34) aux plans et livre de renvoi officiels du cadastre pour le canton de Granby, sans bâtisse.

40. Certains terrains sis et situés dans le canton de Magog, auparavant Bolton, connus et désignés comme étant:

a- Les lots numéros TROIS, QUATRE, SEPT, HUIT, NEUF, DIX et ONZE de la subdivision du lot numéro QUARANTE de la subdivision officielle du lot originaire numéro SEPT "D" (7D/40/3-4-7-8-9-10-11) dans le quinzième rang du Canton de Magog, auparavant Bolton;

b- La partie est du lot numéro QUARANTE de la subdivision officielle du lot originaire numéro SEPT "D" (7D/40) dans le quinzième rang dudit canton de Magog, auparavant Bolton, de figure irrégulière et borné à l'est par les lots de subdivision numéros trois, quatre et onze du lot numéro Quarante de la subdivision officielle du lot originaire numéro Sept "D" (7D/40/3-4-11) dans ledit quinzième rang du canton de Magog, à l'ouest par une ligne partant du coin nord-ouest dudit lot 7D/40/3 et allant vers le sud, jusqu'au

R-2a Acte de vente entre Gérard A. Southière et Les Plages Modernes Itée,
25 mai 1962 (suite)

AL_37_72_957_image_001 (http://www.registre.qc.ca/SIR/DOCU/1962/05/AL_37_72_957_image_001.pdf)

(5)

coin sud-ouest du lot No.7D/40/11, et maintenant connu comme étant le lot numéro DOUZE de la subdivision officielle du lot numéro QUARANTE de la subdivision officielle du lot originaire du lot numéro SEPT "D" (7D/40/12) dans le quinzième rang du canton de Magog, auparavant Bolton. Le tout sans bâtisse.

50. Un certain terrain sis et situé dans le canton de Magog, connu et désigné comme étant:

a- Le lot numéro Quarante de la subdivision officielle du lot originaire numéro Sept "D" (7D"-40) aux plan et livre de renvoi officiels du cadastre pour le canton de Magog, ci-devant Bolton, dans le quinzième rang, avec bâtisses.

A en distraire, cependant, la partie ouest, ayant la forme d'un quadrilatère irrégulier, ayant une largeur uniforme de cent pieds dans ses lignes de l'est à l'ouest par toute sa profondeur, d'environ deux cents pieds, laquelle est comprise entre l'Avenue Principale et le lac Memphremagog. Ladite partie de terrain réservée par ledit A. Henri Southière est bornée au nord par l'Avenue Principale, à l'est par partie dudit lot No. 7D-40, au sud par le lac Memphremagog et à l'ouest par le lot No.7D-41. Sans bâtisse et mesures anglaises.

b- Les lots numéros Un, deux, cinq et six de la redivision du lot numéro Quarante de la subdivision officielle du lot originaire numéro Sept "D" (7D-40-1, 2,5,6) aux plan et livre de renvoi officiels du cadastre pour le Canton de Magog, ci-devant Bolton, dans le quinzième rang, sans bâtisse.

R-2a Acte de vente entre Gérard A. Southière et Les Plages Modernes Itée,
25 mai 1962 (suite)

(6)

6o. Certains terrains connus et désignés comme étant les lots numéros cinquante-huit et cent huit de la subdivision officielle du lot originaire numéro Sept "D" (7D-58 et 108), aux plan et livre de renvoi officiels du cadastre pour le canton de Magog, ci-devant Bolton, dans le quinzième rang. Le tout sans bâtisse.

Ainsi que le tout se trouve actuellement, sans exception ni réserve, avec les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes attachées audit immeuble et dont l'acquéreur se déclare satisfait pour l'avoir visité et le bien connaître.

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

Le vendeur a déclaré être propriétaire des dits immeubles pour les avoir acquis en vertu des actes suivants:

1o. Re: paragraphe 1o. de la "Désignation".

Vente par Henri Ponchelle à Gérard A. Southière, devant le notaire soussigné, le 20 décembre 1961, dont copie dûment enregistrée au bureau d'enregistrement du comté de Shefford, sous le No.160395;

2o. Re: paragraphe 2o de la "Désignation".

Vente par Shefford Lumber Co. Ltd. à Gérard A. Southière, devant le notaire soussigné, le 6 septembre 1960, dont copie dûment enregistrée au bureau d'enregistrement du comté de Shefford, sous le No.156079;

3o. Re: paragraphe 3o de la "Désignation".

Vente par J.C.Fernand Larose à Gérard A. Southière, devant le notaire soussigné, le 15 août 1961,

R-2a Acte de vente entre Gérard A. Southière et Les Plages Modernes Itée,
25 mai 1962 (suite)

(7)

dont copie dûment enregistrée au bureau d'enregistrement du Comté de Shefford, sous le No.159501;

40. Re: Paragraphe 40 de la " Désignation".

Vente par Succession Marston E. Adams à Gérard A. Southière, devant Mtre Etienne Gérin, Notaire, le 7 octobre 1959, dont copie dûment enregistrée au bureau d'enregistrement du comté de Stanstead, sous le No.67956;

50. Re: Paragraphe 50 de la " Désignation".

a- Vente par James Broadbent à Gérard A. Southière, devant Mtre Etienne Gérin, Notaire, le 15 novembre 1945 dont copie dûment enregistrée au bureau d'enregistrement du comté de Stanstead, sous le no. 44541;

b- Echange entre A. Henri Southière et M. Gérard A. Southière, devant le notaire soussigné, le 29 août 1961, dont copie dûment enregistrée au bureau d'enregistrement du comté de Stanstead, sous le No. 71780;

60. Re: Paragraphe 60 de la " Désignation".

Vente par Dame Gabriel Lecomte à Gérard A. Southière, devant Mtre Etienne Gérin, Notaire, le 5 juin 1956, dont copie dûment enregistrée au bureau d'enregistrement du comté de Stanstead, sous le No. 62087.

ENTREE EN JOUISSANCE ET POSSESSION

Au moyen des présentes, le vendeur se dessaisit de ce que par les présentes vendu et en saisit l'acquéreur pour par ce dernier en jouir faire et dis-

R-2a Acte de vente entre Gérard A. Southière et Les Plages Modernes Itée,
25 mai 1962 (suite)

(8)

poser comme bon lui semblera dès maintenant, à toujours
et en prendre possession immédiatement.

CHARGES ET CONDITIONS

Cette vente est faite à la charge par l'acquéreur
qui s'y oblige:

1o. De payer toutes les taxes municipales et sco-
laires ainsi que toutes contributions et impositions
sur ledit immeuble venant dues et échues à l'avenir
seulement;

2o. De payer le coût des présentes.

P R I X

Cette vente est de plus faite pour et moyennant
le prix de VINGT-SIX MILLE SIX CENT CINQUANTE-NEUF
DOLLARS et 12/100 (\$26,659.12) payé comptant, ce jour,
par l'acquéreur au vendeur, dont quittance générale et
finale.

ETAT MATRIMONIAL

Le vendeur a déclaré être marié en premières no-
ces, en communauté légale de biens, sans contrat de
mariage avec Dame Alice Dubreuil, qui vit encore.

DONT ACTE: Fait et passé en la cité de Granby,
sous le numéro Trois mille cent quarante-cinq.

ET, LECTURE FAITE, les parties ont signé avec et
en présence dudit Notaire.

(SIGNE) "GERARD A. SOUTHIERE"
() "RAPHAEL RODRIGUE"
() "LOUIS LEMIEUX NOTAIRE"

Pour expédition conforme à la minute demeurée en mon
étude.

Louis Lemieux Notaire

R-3d

L'an mil neuf cent soixante-un, le vingt-neuf août.

Devant Me LOUIS LEMIEUX, Notaire pour la Province de Québec, résidant et pratiquant en la cité de Granby, district de Bedford.

ONT COMPARU: M. A.HENRI SOUTHIÈRE, Principal, demeurant au No.8539 George Crescent, Ville LaSalle, P.Q.,

D'UNE PART;

Et M. GERARD A.SOUTHIÈRE, Notaire, demeurant au No.157 rue Dufferin, en la cité de Granby, P.Q.

D'AUTRE PART;

LESQUELS comparants ont fait entre eux l'échange suivant:

M. A.Henri Southière cède et transporte, avec garantie contre tous troubles et libre de toutes dettes et hypothèques, à M. Gérard A.Southière, ce acceptant et à titre d'échange, tous ses droits, titres et intérêts et notamment, son tiers indivis dans les immeubles suivants:

DESIGNATION

1o. Le lot numéro quarante de la subdivision officielle du lot originaire numéro Sept "D" (7 "D" 40) aux plan et livre de renvoi officiels du cadastre pour le canton de Magog, ci-devant Bolton, dans le quinzième rang, sans bâtisse.

A en distraire cependant la partie ouest, ayant la forme d'un quadrilatère irrégulier, ayant une largeur uniforme de cent pieds dans ses lignes de l'est



No. 71780 Registered the OCT 1 2 1961

Handwritten signatures and initials

R-3d Acte d'échange, 29 août 1961 (suite)

(2)

à l'ouest par toute sa profondeur d'environ deux cents pieds, laquelle est comprise entre l'Avenue Principale et le lac Memphremagog. Ladite partie de terrain présentement réservée par ledit A. Henri Southière est bornée au nord par l'Avenue Principale, à l'est par partie dudit lot No. 7D-40, au sud par le lac Memphremagog et à l'ouest par le lot No. 7D-41. Sans bâtisse et mesure anglaise.

20. Les lots numéros Un, deux, cinq et six de la redivision du lot numéro Quarante de la subdivision officielle du lot originaire numéro Sept "D" (7D-40-1, 2, 5, 6) aux plan et livre de renvoi officiels du cadastre pour le canton de Magog, ci-devant Bolton, dans le quinzième rang, sans bâtisse.

En échange M. Gérard A. Southière cède et transporte, avec garantie contre tous troubles et livres de toutes dettes et hypothèques à M. A. Henri Southière, ce acceptant et à titre d'échange, tous ses droits, titres et intérêts et notamment ses deux tiers indivis dans l'immeuble suivant, savoir:

DESIGNATION

Un certain terrain ayant la forme d'un quadrilatère irrégulier, sis et situé dans le canton de Magog, sur le côté sud de l'Avenue Principale, à la Plage Southière, ayant une largeur de cent pieds en front sur ladite Avenue Principale, soit dans ses lignes de l'est à l'ouest, par une profondeur approximative de Deux cents pieds soit tout l'espace entre le côté sud de ladite Avenue Principale et le Lac Memphre-

(3)

Magog, connu et désigné comme étant les cent pieds ouest du lot numéro Quarante de la subdivision officielle du lot originaire numéro Sept "D" (100' 0 7D-40) aux plan et livre de renvoi officiels du cadastre pour le canton de Magog, auparavant Bolton, dans le quinzième rang, sans bâtisse et mesures anglaises.

Ledit terrain présentement cédé étant borné au nord par l'Avenue Principale (No 7D-39), à l'est par partie dudit lot No 7D-40, au sud par le lac Memphremagog et à l'ouest par le lot No 7D-41.

Ainsi que le tout se trouve actuellement, sans exception ni réserve, avec les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes attachées auxdits immeubles, les co-échangistes se déclarant satisfaits pour l'avoir visité et le bien connaître.

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

Les co-échangistes ont déclaré être propriétaires desdits immeubles respectivement cédés en échange pour les avoir acquis en vertu des actes suivants:

Quant à M. A. Henri Southière;

Vente par Gérard A. Southière à A. Henri Southière devant Me Etienne Gérin, Notaire, le sept septembre mil neuf cent quarante-neuf, dont copie dûment enregistrée au bureau d'enregistrement du comté de Stanstead sous le No. 50917;

Quant à M. Gérard A. Southière;

Vente par James Broadbent à Gérard A. Southière, devant Me Etienne Gérin, Notaire, le quinze novembre mil neuf cent quarante-cinq, dont copie dûment enre-

(4)

gistrée au même bureau d'Enregistrement sous le No. 44541.

CHARGES ET CONDITIONS

Chacun des co-échangistes jouira et disposera des immeubles à lui cédés à compter de ce jour, à la charge de payer les taxes municipales, scolaires et autres impositions foncières grevant les immeubles à eux respectivement cédés, proportionnellement à compter d'aujourd'hui et pour l'avenir seulement.

M. A. Henri Southière s'engage en outre à se conformer aux règlements de construction de la "Plage Southière dont copie est annexée à l'original des présentes après avoir été signée pour identification par les parties en présence du notaire soussigné.

SOULTE

Le présent échange est fait purement, simplement et sans soulte ni retour de part ni d'autre, dont quittance générale et finale, mutuelle et réciproque.

ETATS MATRIMONIAUX

M. A. Henri Southière a déclaré être marié en premières noces, en communauté légale de biens, sans contrat de mariage avec Dame Maria Desrochers qui vit encore.

M. Gérard A. Southière a déclaré être marié en premières noces, en communauté légale de biens, sans contrat de mariage avec Dame Alice Dubreuil qui vit encore.

DONT ACTE: Fait et passé en la cité de Granby, les jour, mois et an ci-dessus en premier lieu mention-

R-3d Acte d'échange, 29 août 1961 (suite)

(5)

nés sous le numéro Deux mille sept cent soixante-dix-huit.

Et, LECTURE FAITE, les parties ont signé avec et en présence dudit Notaire.

(SIGNE) "GERARD A.SOUTHIERE"

() "A.H. SOUTHIERE"

() "LOUIS LEMIEUX NOTAIRE"

Pour expédition conforme à la minute demeurée en mon étude.



R-3d Acte d'échange, 29 août 1961 (suite)

The image shows a large, empty rectangular frame defined by a double-line border. This frame occupies most of the page below the header information. It appears to be a placeholder for content that is either missing or not rendered in this specific scan of the document.

R-4 Plan montrant la subdivision d'une partie des lots numéros 6A du 16^e rang de Bolton et 7D du 15^e rang de Bolton, canton Magog, 10 décembre 1943

⑧ Remplacement
D. 024124
Remplacement
⑨ du Canton de
D. 026662

**PLAN MONTRANT
LA SUBDIVISION D'UNE PARTIE DES LOTS NUMEROS
6A DU 16^{IE} RANG DE BOLTON ET 7D DU 15^{IE} RANG DE BOLTON, CANTON MAGOG**

DIVISION D'ENREGISTREMENT DE STANSTEAD. P. Q.

Echelle: 1"=100' M.A.

Plan Original déposé aux archives de ce Ministère,
Ministère des Terres et Forêts,
Québec, le 29 mai 1946.

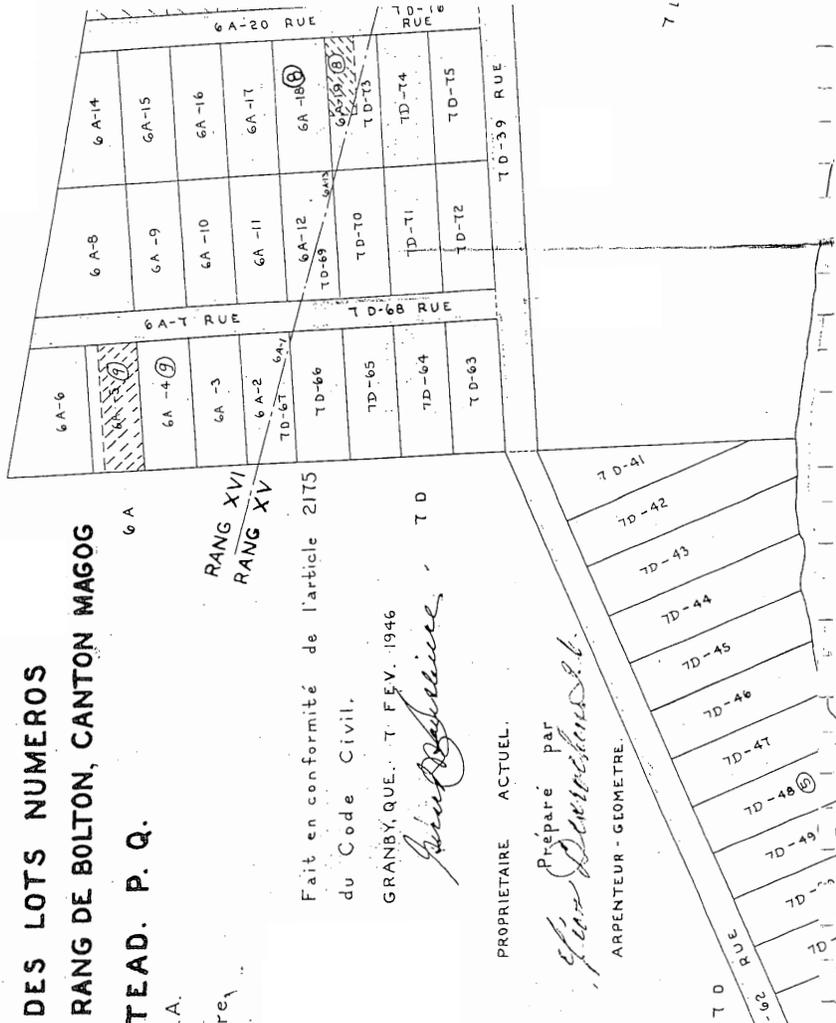
John Beaud
Sous Ministre.

N.B. Ce terrain est maintenant situé dans les
limites de la Municipalité du Canton
Magog.

Fait en conformité de l'article 2175
du Code Civil.
GRANDY, QUE., 7 FEV. 1946

John Beaud
PROPRIETAIRE ACTUEL.

Préparé par
John Beaud
ARPENTEUR - GEOMETRE.



6-11 / Rang 16
66/116
Oray

R-4 Plan montrant la subdivision d'une partie des lots numérotés 6A du 16^e rang de Bolton et 7D du 15^e rang de Bolton, canton Magog, 10 décembre 1943 (suite)



7133418
 D. 167657
 D. 80992C
 REMPLACEMENT voir lot 122
 REMPLACEMENT voir lot 70-421 des rangs du Canton de Bolton
 D. 80992C

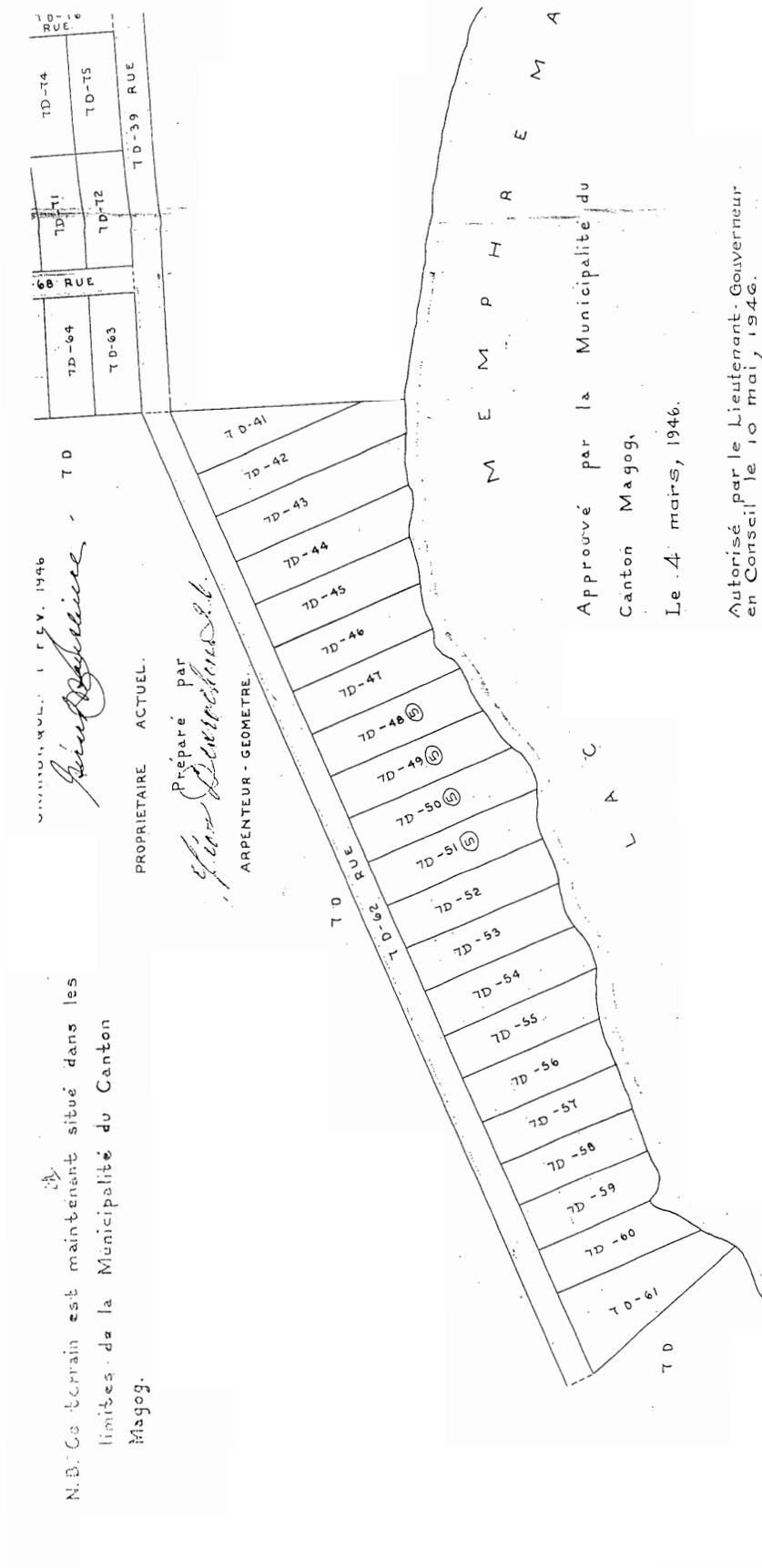
25
8 pages 1546

COPIE AUTHENTIQUE DE L'ORIGINAL
 LE 18 DEC 2003
 POUR LE MINISTRE

M. E. M. P. H. R. E. M. A. G. O. G.

vé par la Municipalité du
 Magog,
 mars, 1946.
 par le Lieutenant-Gouverneur
 le 10 mai, 1946.

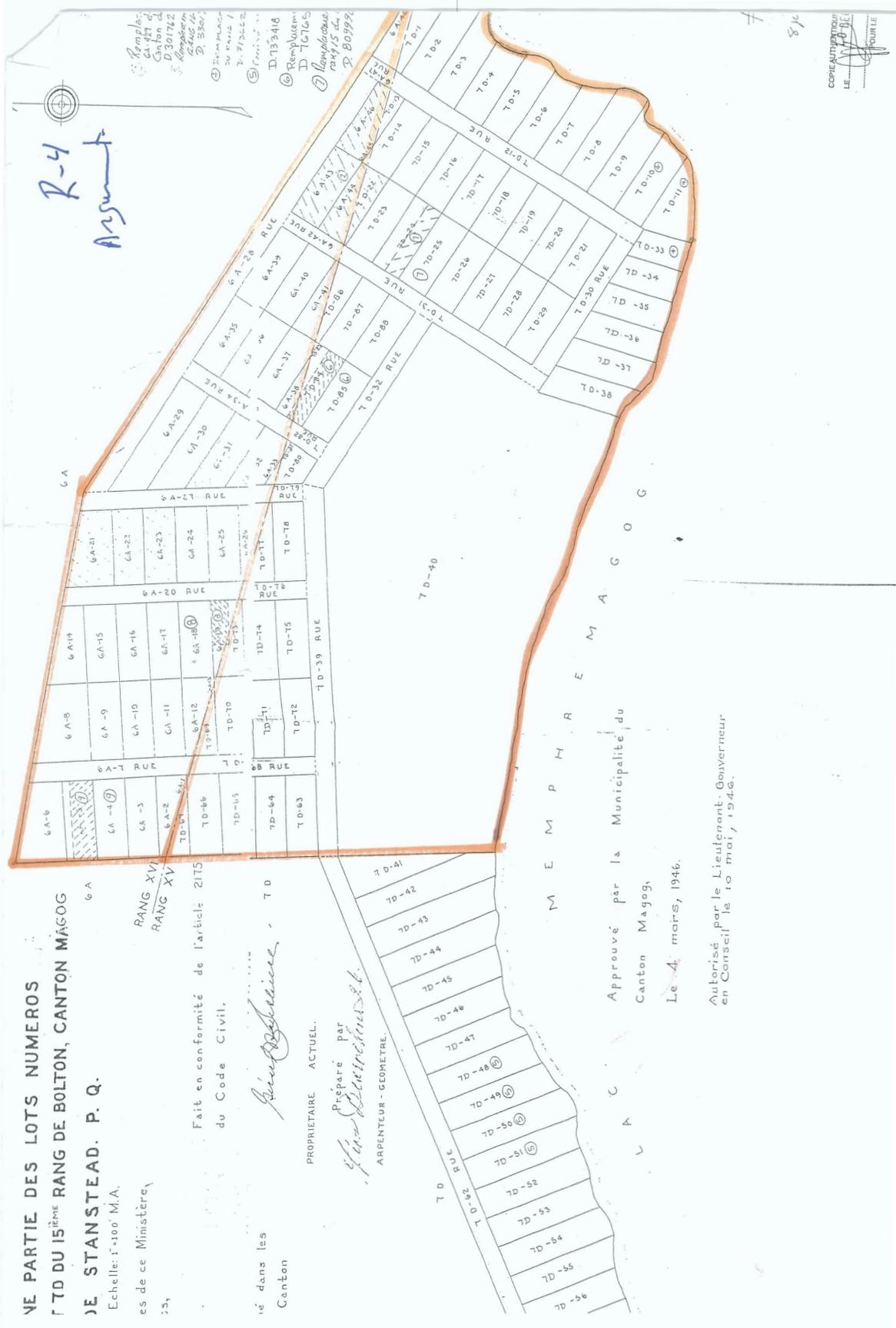
R-4 Plan montrant la subdivision d'une partie des lots numéros 6A du 16^e rang de Bolton et 7D du 15^e rang de Bolton, canton Magog, 10 décembre 1943 (suite)



R-4 Plan montrant la subdivision d'une partie des lots numéros 6A du 16^e rang de Bolton et 7D du 15^e rang de Bolton, canton Magog, 10 décembre 1943 (suite)



R-4 Plan montrant la subdivision d'une partie des lots numéros 6A du 16^e rang de Bolton et 7D du 15^e rang de Bolton, canton Magog, 10 décembre 1943 (suite)



R-5 Registre foncier, p. 122, depuis le 20 janvier 1946 et règlements de construction

7D-40-10_image_001 [http://www.registrefoncier.gouv.qc.ca/Sirf/Docmn/202256217/7D-40-10_image_001.cpc]

Page 1 ue

Page cent vingt-deux
122

R-5

Lot no 760-122, Lg. 15 Index aux Immeubles de Magee-Bolton

NOMS DES PARTIES	Nature de l'Acte	ENREGISTREMENT				Radiation nombre de départs Total "T" Partielle "P"	REMARQUES Prix de vente; charges réelles; (montant des créances; privilèges et hypothèques; servitudes; etc., etc.)
		Date	Reg.	Vol.	N°		
à J. G. Southwell déposé au greffe le 20 jan 1946							
Chas. Titmuss & J. G. Southwell	hyp.	25 jan 1948		49670	F. 14429	\$8,000.00	actuel
Le lot a été annulé le 6 juillet 1951							
Chas. Titmuss & J. G. Southwell	hyp.	11 jan 1952		54940	F. 14429	\$4,000.00	actuel
Entrées précédentes transcrites en 1977	Certifiées conformes	Arrêté No. 1107				le 4 mars 1982	J. P. Poirier reg. des
Lot no 760-122, Lg. 15							
à J. G. Southwell déposé au greffe le 20 jan 1946							
Marston & Adams	vente	18 jan 1952		54854			
B - B	declaration						
B - B	Dist. hyp.						
Stages Med. Hts à Coop. Elect. Justin	servitude	14 nov 1958		62394			1.00 pd
Coop. Elect. Justin à Co. Lan. Lower Co.	note de det.	25 avr 1959		67907			price pd
St. Marston & Adams à J. G. Southwell	vente	13 oct 1959		67954			5000.00 pd
J. G. Southwell à Stages Med. Hts	B	11 juin 1962		72857			26,659.55 pd
Stages Med. Hts à J. G. Southwell	pd	9 jan 1976		10423	T. 36603		\$10,000.00 hyp. \$20,000.00 au pendu a. 76
Stages Med. Hts à J. G. Southwell	à l'écart	2 jan 1976		10423			76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000
Entrées précédentes transcrites en 1977	Certifiées conformes	Arrêté No. 1107				le 4 mars 1982	J. P. Poirier reg. des



R-5 Registre foncier, p. 122, depuis le 20 janvier 1946 et règlements de construction (suite)

786

dit terrain à compter des présentes; 3o. De se conformer aux règlements de construction et autres mentionnés en détail dans un document séparé, dont copie demeurera annexée à l'original des présentes après avoir été signée par les parties présentes. P-ix. Cette vente est faite pour le prix de sept cents piastres (-700.00), payées comptant ce jour dont quittance pour le tout. Dont acte à Magog, sous le numéro onze mille six cent vingt-cinq des minutes du notaire soussigné, et lecture faite les parties ont signé avec nous notaire. Signé: Gérard A. Southière, Paul Mercier, etienne Gérin, Notaire. Vraie copie de la minute demeurée dans mon greffe. etienne Gérin, Notaire.

No. 45546.....
Registered at the hour of nine in the forenoon on the twenty-third of July, nineteen hundred and forty six.....
Registrar.....

Before Me etienne Gerin, Notary at Magog, Prov. of Quebec, in the year nineteen hundred and forty-six, on the sixteenth day of July, came and appeared: Mr. Gerard A. Southière, of Granby, notary, who has by these present, sold, conveyed and made over with full warranty against all troubles and evictions whatsoever, unto Mr. Marston E. Adams, of Magog, dentist, here to present and accepting purchaser for himself, his heirs and assigns, to wit: that certain piece of piece of land forming the South-east corner of lot No. forty of the subdivision of the original lot number seven, D. (40/7D) in the fifteenth range of the township of Magog, formerly Bolton, and described as follows: Starting at a point being the North-West corner of lot No. 38/7D) in said range from thence, running towards the South in following the West line of said lot 38/7D a distance of one hundred and thirty-three feet to the lake; from thence turning towards the West in a straight line a distance of one hundred and twenty-five feet; from thence running towards the North in a line parallel with the West line of said lot 38/7D) a distance of one hundred and forty-five feet more or less to a point; from thence, running towards the east in following an imaginary line which would be the continuation towards the West of the North line of said lot 38/7D) a distance of one hundred and five feet, up to the place of beginning, without any buildings thereon; said piece of land being bounded on the North and West by parts of said lot 40/7D; on the east by said lot 38/7D in said fifteenth range, and on the South by the Lake; with a right of way from the highway to said piece of land. For by said purchaser to use and enjoy the same as his own forever from this day, but with the understanding that no buildings shall be erected on said property within the next two years without the written consent of said vendor, but with the right to erect a tent or tents. Said piece of land was acquired with greater extent by said vendor from James Broadbent, on the fifteenth day of November 1945, by deed passed before the undersigned notary a copy of which was registered at Stanstead under No. 44541, vol. 65. Said Gerard Southière, has declared to be married by first marriage and that his matrimonial status has not changed since he acquired said property; Conditions; The purchaser obliges himself by these presents: 1o. To pay for the cost of the present deed, a copy and its registration; 2o. To pay for the municipal and school taxes that will be assessed on said lot after this day; 3o. To comply with the regulations "Règlement de construction" mentioned in detail in a separate document annexed to the original of these presents, after having been signed by the parties hereto; 4o. To give to Mr. Southière his heirs the first option to purchase said lot at a reasonable price determined by the value of similar lots in the vicinity at the time of the sale, this option becoming null in case of the sale of the Wright's Beach to another party. Price. This sale is made for the price of fifteen hundred dollars (-1500.00), paid this day partly with cash partly with notes, whereof quit for the whole and forever. Thus done and passed at Magog, under eleven thousand six hundred and twenty-six of said notary's minutes. And after due reading the appearers have signed with me notary. Signed: Gerard A. Southière, M.E. Adams, etienne Gérin, Notaire. True copy of the original minute remaining in my office. etienne Gérin, Notaire.

vente à ADAMS
le 10 novembre 1945



No. 45547.....
Registered at the hour of nine in the forenoon on the twenty-third of July, nineteen hundred and forty six.....
Registrar.....

L'an mil neuf cent quarante-six, le dix-huitième jour de juillet. Devant Me etienne Gérin, Notaire à Magog, Province de Québec. A comparu: Monsieur Gérard A. Southière, de Granby, notaire. Lequel a, par les présentes, vendu avec toutes les garanties légales, franc et quitte de toutes charges et hypothèques, à monsieur Joseph Faucher de Magog, ouvrier, à ce présent et acceptant acquéreur pour lui, ses héritiers et ayants-cause, savoir: Ce certain morceau de terrain connu et désigné comme étant les lots numéros vingt-huit et vingt-neuf de la subdivision du lot originaire numéro sept D (7D/28-29) dans le quinzième rang du canton de Magog, ci-devant Bolton, sans bâtisses dessus. Pour l'acquéreur jouir et disposer de ce que dessus vendu comme de chose lui appartenant en pleine propriété à partir des présentes. ces lots ont été acquis avec d'autres lots par ledit Gérard A. Southière de James Broadbent, le 15 novembre 1945, par acte passé devant le soussigné notaire, dont copie a été enregistrée à Stanstead sous le numéro 44541, Vol. 65. Ledit Gérard A. Southière a déclaré être marié en premières noces et que son état matrimonial n'a pas changé depuis qu'il a acquis ledit terrain. Conditions. L'acquéreur s'oblige par les présentes: 1o- De payer le coût du présent acte et de son enregistrement; 2o- De payer les taxes municipales et scolaires qui pourront être imposées sur ledit terrain à compter de ce jour; 3o- De se conformer aux règlements de construction et autres mentionnés en détail dans un document séparé, dont copie demeurera annexée à l'original des présentes après avoir été signée par le vendeur et l'acquéreur. Prix. Cette vente est faite pour le prix de sept cents piastres (-700.00) payées comptant ce jour, dont quittance pour le tout. Dont acte à Magog, sous le numéro onze mille six cent trente des minutes du notaire soussigné, et lecture faite les comprants ont signé avec nous notaire. signé: Gérard A. Southière, Joseph Faucher, etienne Gérin, Notaire. Vraie copie de la minute demeurée dans mon greffe. etienne Gérin, Notaire.



No. 45548.....
Registered at the hour of nine in the forenoon on the twenty-third of July, nineteen hundred and forty six.....
Registrar.....

L'an mil neuf cent quarante-six, le dix-huitième jour de juillet. Devant Me etienne Gérin, Notaire à Magog, Province de Québec. A comparu: Monsieur Fortunat Fortin, de Magog, chauffeur, et son épouse née Des neiges pomeries ce dument autorisé par son époux, Lesquels se sont, par les présentes, reconnu être légitimement ennetés en faveur de dame Germaine Beaudry, de Magog, épouse contractuellement séparée de biens de Victor Fortin, du même endroit, mécanicienne, à par ce dernier ici présent dument autorisée, à ce présent et acceptant créancière, en la somme de deux mille piastres (-2000.00) laquelle somme les débiteurs

R-5 Registre foncier, p. 122, depuis le 20 janvier 1946 et règlements de construction (*suite*)

REGLEMENTS DE CONSTRUCTION

"Plage Wright"

Magog, Que.



Règlements de construction imposés par le vendeur et acceptés par l'acquéreur comme faisant partie intégrante d'un acte de vente fait et passé devant M^{re} *Elaine Duro* Notaire, résidant et pratiquant à *Magog*, ce *16^{ème}* jour d*e juillet* mil neuf cent quarante - *quatre*, ayant pour objet le lot No *70/40 St.* du cadastre du canton de Magog (Bolton).

En outre des règlements qu'a pu ou pourrait édicter la Municipalité du canton de Magog (Bolton), l'acquéreur, ses successeurs et ayant-cause;

1°. ~~Devront construire le lot vendu dans un délai ne devant pas excéder trois années de la date du présent contrat, mais à raison d'une seule résidence par lot vendu;~~

2°. Devront construire des bâtisses d'un coût d'au moins mille dollars (\$1,000.00) chacune; ayant au moins vingt pieds de largeur et vingt pieds de longueur, et dont la hauteur du corps principal est d'au moins quinze pieds au-dessus du sol environnant telles bâtisses; aucun toit plat ne sera toléré et aucun escalier extérieur ne devra être érigé pour conduire aux étages supérieurs; le terrain en avant des maisons ne sera pas clôturé d'aucune façon.

3°. Devront construire à pas moins de huit pieds de la ligne du terrain voisin, trente pieds de l'alignement de la rue et de préférence en ligne avec les propriétés voisines; peuvent empiéter sur les cours d'avant les escaliers, perrons, baies, marquises ou galeries, pourvu que cet empiètement n'ex-cède pas huit pieds; tout garage devra être élevé au moins à 50 pieds de la ligne de la rue. L'exté-rieur de chaque bâtisse ne devra pas être laissé inachevé;

4°. Ne pourront construire de toilette (cabinets) à l'extérieur de la maison;

5°. Ne devront diriger ou laisser se diriger un tuyau d'eau ou un canal d'égout dans le lac et de-vront se conformer aux exigences du Ministère de la Santé de la Province de Québec, relativement aux égouts et déchets en général et, de plus, ~~ne doivent pas être susceptibles de nuire à la plage publique;~~

6°. Devront en tout temps et sans charge permettre la servitude réelle nécessaire pour le posage, le raccordement ou l'entretien de tuyaux, poteaux, etc., selon le cas, pour l'électricité, le téléphone, l'eau et les égouts, en faveur de qui de droit et au profit des propriétés voisines;

7°. Devront prendre leurs bornes et alignements eux-mêmes;

8°. Ne pourront exiger d'autres titres que le présent acte de vente, le vendeur s'engageant ce-pendant à leur donner communication de ceux qu'il aura en sa possession, sans charge et en tout temps;

9°. Ne pourront construire ni opérer aucune maison de commerce de quelque genre que ce soit sur l'immeuble vendu;

10°. Ne pourront vendre ni louer, directement ou indirectement, à des juifs ou à des syriens;

11°. S'engagent présentement et ce, jusqu'à concurrence d'une durée de cinq saisons à compter du premier juin mil neuf cent quarante-sept, chaque saison se calculant du premier juin au premier oc-tobre, à acheter du vendeur ou représentants, s'il décide d'en faire l'installation, l'eau nécessaire aux besoins des occupants du chalet à construire sur ledit immeuble, (sauf pour boyaux d'arrosage) au coût de sept dollars (\$7.00) par lot construit et deux dollars (\$2.00) par lot vacant par année, avec coût minimum de sept dollars (\$7.00) par année pour le premier lot, même s'il n'y a aucune cons-truction sur ledit immeuble et ce, comme indemnité pour les déboursés considérables de l'installa-tion générale, payable le premier août chaque année, au domicile du vendeur et sans mise en demeure. L'ac-quéreur se chargera et à ses frais de conduire son tuyau d'aqueduc jusqu'au chemin public où il y joindra le tuyau central installé par le vendeur.

A défaut par l'acquéreur ou représentants de remplir toutes et chacune des conditions et obliga-tions ci-dessus et ce, même en dedans d'un mois après un préavis écrit et enregistré à lui être donné par le vendeur ou représentants, ce dernier pourra reprendre l'immeuble présentement vendu, au prix de vente stipulé dans le présent contrat, sans rémunération ni indemnité pour toutes constructions, ré-parations ou améliorations sur ledit immeuble.

En foi de quoi, les parties ont signé les présentes en duplicata à *Magog* Qué.,

cc *seigneur* jour d*e juillet* 1946

Etienne Gervais Témoin. *Elaine Duro* Vendeur.

..... Témoin. *W. J. ...* Acquéreur.

R-5 Registre foncier, p. 122, depuis le 20 janvier 1946 et règlements de construction (suite)

REGLEMENTS DE CONSTRUCTION

"Plage Wright"

Magog, Que.



Règlements de construction imposés par le vendeur et acceptés par l'acquéreur comme faisant partie intégrante d'un acte de vente fait et passé devant M^{re} Etienne Gérin, Notaire, résidant et pratiquant à Magog, ce jour d mil neuf cent quarante-six, ayant pour objet le lot No 7D/28-29 ---- du cadastre du canton de Magog (Bolton).

En outre des règlements qu'a pu ou pourrait édicter la Municipalité du canton de Magog (Bolton), l'acquéreur, ses successeurs et ayant-cause;

1°. Devront construire le lot vendu dans un délai ne devant pas excéder trois années de la date du présent contrat, mais à raison d'une seule résidence par lot vendu;

2°. Devront construire des bâtisses d'un coût d'au moins mille dollars (\$1,000.00) chacune; ayant au moins vingt pieds de largeur et vingt pieds de longueur, et dont la hauteur du corps principal est d'au moins quinze pieds au-dessus du sol environnant telles bâtisses; aucun toit plat ne sera toléré et aucun escalier extérieur ne devra être érigé pour conduire aux étages supérieurs; le terrain en avant des maisons ne sera pas clôturé d'aucune façon.

3°. Devront construire à pas moins de huit pieds de la ligne du terrain voisin, trente pieds de l'alignement de la rue et de préférence en ligne avec les propriétés voisines; peuvent empiéter sur les cours d'avant les escaliers, perrons, baies, marquises ou galeries, pourvu que cet empiètement n'ex-cède pas huit pieds; tout garage devra être élevé au moins à 50 pieds de la ligne de la rue. L'exté-rieur de chaque bâtisse ne devra pas être laissé inachevé;

4°. Ne pourront construire de toilette (cabinets) à l'extérieur de la maison;

5°. Ne devront diriger ou laisser se diriger un tuyau d'eau ou un canal d'égout dans le lac et de-vront se conformer aux exigences du Ministère de la Santé de la Province de Québec, relativement aux égouts et déchets en général et, de plus, ~~ne rien faire qui soit susceptible de nuire à la plage publique;~~

6°. Devront en tout temps et sans charge permettre la servitude réelle nécessaire pour le posage, le raccordement ou l'entretien de tuyaux, poteaux, etc., selon le cas, pour l'électricité, le téléphone, l'eau et les égouts, en faveur de qui de droit et au profit des propriétés voisines;

7°. Devront prendre leurs bornes et alignements eux-mêmes;

8°. Ne pourront exiger d'autres titres que le présent acte de vente, le vendeur s'engageant ce-pendant à leur donner communication de ceux qu'il aura en sa possession, sans charge et en tout temps;

9°. Ne pourront construire ni opérer aucune maison de commerce de quelque genre que ce soit sur l'immeuble vendu;

10°. Ne pourront vendre ni louer, directement ou indirectement, à des juifs ou à des syriens;

11°. S'engagent présentement et ce, jusqu'à concurrence d'une durée de cinq saisons à compter du premier juin mil neuf cent quarante-sept, chaque saison se calculant du premier juin au premier oc-tobre, à acheter du vendeur ou représentants, s'il décide d'en faire l'installation, l'eau nécessaire aux besoins des occupants du chalet à construire sur ledit immeuble, (sauf pour boyaux d'arrosage) au coût de sept dollars (\$7.00) par lot construit et deux dollars (\$2.00) par lot vacant par année, avec coût minimum de sept dollars (\$7.00) par année pour le premier lot, même s'il n'y a aucune cons-truction sur ledit immeuble et ce, comme indemnité pour les déboursés considérables de l'installa-tion générale, payable le premier août chaque année, au domicile du vendeur et sans mise en demeure. L'ac-quéreur se chargera et à ses frais de conduire son tuyau d'aqueduc jusqu'au chemin public où il y joindra le tuyau central installé par le vendeur.

A défaut par l'acquéreur ou représentants de remplir toutes et chacune des conditions et obliga-tions ci-dessus et ce, même en dedans d'un mois après un préavis écrit et enregistré à lui être donné par le vendeur ou représentants, ce dernier pourra reprendre l'immeuble présentement vendu, au prix de vente stipulé dans le présent contrat, sans rémunération ni indemnité pour toutes constructions, ré-parations ou améliorations sur ledit immeuble.

En foi de quoi, les parties ont signé les présentes en duplicata à Magog Qué..

cc

jour d

194

.....
Etienne Gérin
 Témoins.

.....
Etienne Gérin
 Vendeur.

.....
 Témoins.

.....
Joseph Fauriol
 Acquéreur.

PLAN MONTRANT
LES SUBDIVISIONS
PLAQUE WRIGHT
CANTON MAGOG

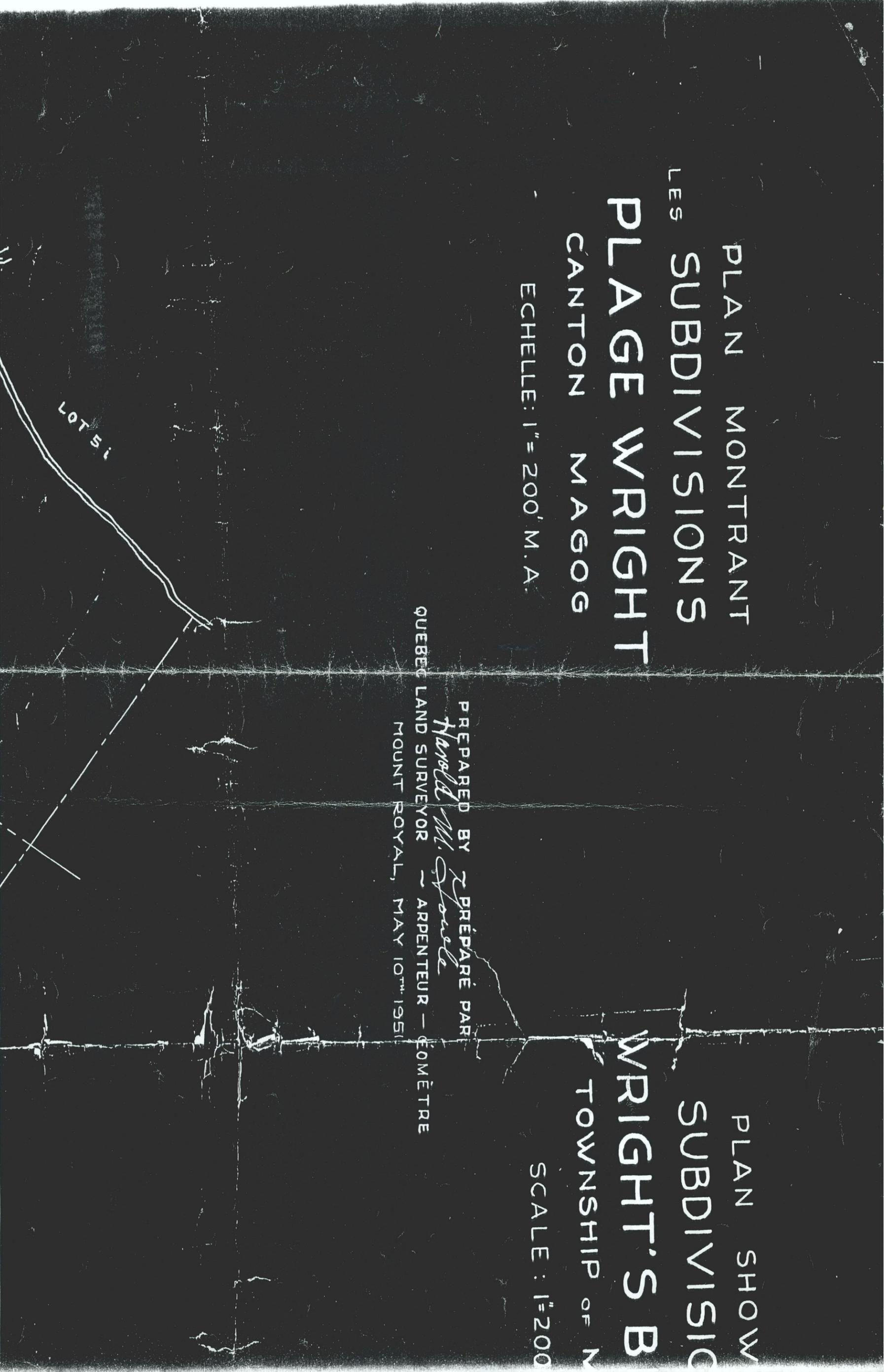
ECHELLE: 1" = 200' M. A.

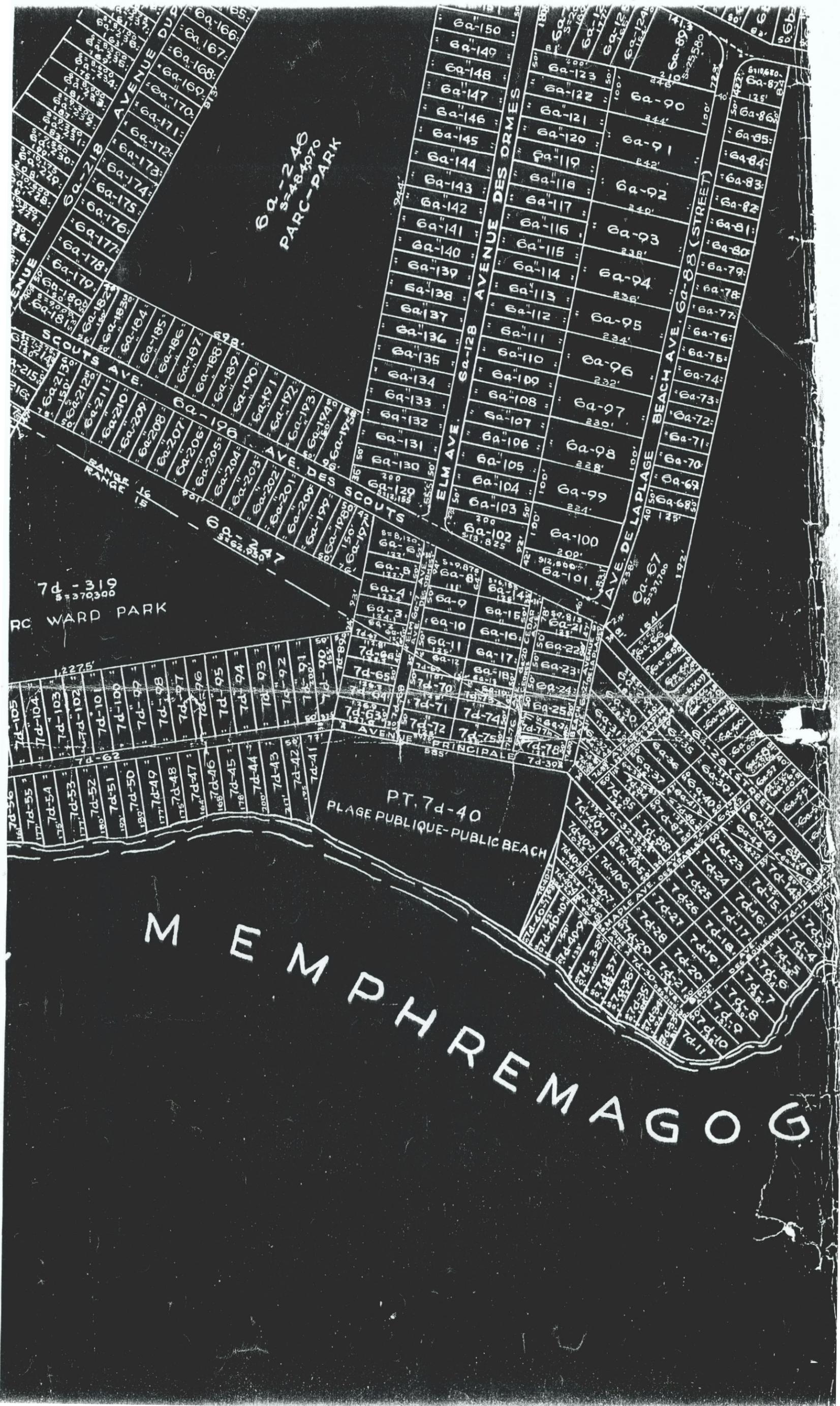
PREPARED BY *Harold M. Spauld* PREPARE PAR
QUEBEC LAND SURVEYOR — ARPENTEUR — GOMÉTRIE
MOUNT ROYAL, MAY 10TH 1951

PLAN SHOWING
SUBDIVISIONS
WRIGHT'S B
TOWNSHIP OF N

SCALE: 1" = 200'

LOT 51





R-6 Plan, 10 mai 1951 (*suite*)

R-6 Plan Plage Wright (Southière)

R-6 Plan, 10 mai 1951 (*suite*)

R-6 Plan Plage Wright (Southière)

R-8 Index aux immeubles du lot 7D-40, rang 15

Page quarante D.S.

Lot no 7D-40, Rg. 15



E. Magog-Holton

40

NOMS DES PARTIES	Nature de l'Acte	ENREGISTREMENT				Radiation nombre du dépôt Total "T" Partielle "P"	REMARQUES Prix de vente; charges réelles; (montant des créances; privilèges et hypothèques; servitudes; etc., etc.)
		Date	Reg.	Vol.	N°		
J. G. Ponthière, déposaire le 19 46							
J. G. Ponthière à M. E. Adams	Vente	23 mai 1946	B	65	45946	*	1500.00 pd North East corner
do - do à do - do	do	24 mai 1946		66	46294	*	1500.00 pd East part
Mme M. E. Adams	Wiel	23 sept 1948			48337		
do - do	Declaration	-	-	-	48338		partie Est et sud. Est
do - do	Proc. 1 sept	-	-	-	48339		do
Plan de subdivision déposé des lots 7D-40-1 à 11		20 mai 1946					concept par M. P. Ponthière (voir pages 113 & 123 de vol. 40-1)
J. G. Ponthière à A. Henri Ponthière	Vente	22 sept 1949			50919		* 1.00 pd 1/2
Charles P. Ponthière de J. G. Ponthière	Hyp.	11 janv. 1952			54940	7.14429	* 4000.00 - au thémis
Marston E. Adams	Wiel	18 janv. 1952			54941		
do - do	Declaration	-	-	-	54942		Maintenant connue comme pt
do - do	Proc. 1 sept	-	-	-	54943		étant les lots 7D-40-3, 4, 7, 8, 9, 10, 11 et 12
J. G. Ponthière à Plages Modernes Ltée	Vente	4 juil. 1954			58207	15.141	52,800.00 - au thémis
do - do et do - do	Confirmation	27 dec. 1954			57728		Re: 58207 J. G. Ponthière ci-dessus
Plages Mod. Ltée à Coop. Elect. Gasparin	Servitude	14 nov. 1958			66394		1.00 pd pt
Coop. Elect. Gasparin à J. G. Ponthière	Vente de la	25 avril 1959			67757		prix payé pt
do Marston E. Adams à J. G. Ponthière	Vente	13 oct. 1959			67956		5000.00 pd (14 ans 7D-40-12 non) pt
J. G. Ponthière à J. G. Ponthière	Echange	12 oct. 1961			71780		pt
J. G. Ponthière à Henri Ponthière	do	-	-	-	71780		100 pieds sud de la
do - do à Plages Modernes Ltée	Vente	11 janv. 1962			72957	7.29952	26,639.12 pd 7D-40-12 non officielle et
Henri Ponthière à Conrad Marcotte	Wiel	30 nov. 1961			74580	7.29952	12,000.00 - 1,500.00 pd
do - do au registraire	Wiel ad.	-	-	-	4639		
Henri Ponthière à Marie Henri Hamel	Vente	14 sept. 1973			29822		18,300.00 pd pt
do - do au registraire	do	4 juil. 1975			105259	T.34914	40,000.00 - au thémis - pt de la
do - do au registraire	do	-	-	-	9832		130 Prix de 100' pt de la
E. Lenteau aux Sherb. de Comilix Opdes	Hyp.	17. 11. 75			106709		25,500.00 à 11.74% pt au
do - do au reg.	do	17. 11. 75			10265		1.1. 25' pt de la
Dominic. la Lesant aux J. G. Ponthière	Vente	17. 11. 75			106716		5,000.00 pd 197 au
Plages Mod. Ltée à Conrad Marcotte	Vente	13 janv. 1976			107120		27,000.00 payé à 9% pt de la
Plages Mod. Ltée à J. G. Ponthière	Vente	9. janvier 1976			107337	T.34683	100,000.00 pd 50,000.00 payé pt de la
do - do au registraire	do	9. janvier 1976			10749		150' 70' 150' Ponthière 114' pt
Co. Trust Royal de Québec R.R. Inc.	Hyp.	3 mars 1977			110871		50,000.00 à 11.74% pt de la
do - do	do	-	-	-	11633		26 Wellington St. Sherbrooke, Que.
Hercule Marcotte à Richard Marcotte	Wiel	11 juil. 1977			112267		
Mme Germaine Beaudin à Guy Stéven	Wiel	13 juil. 1977			112394		
Mme Rodolphe Boivin de Hercule Marcotte	Hyp.	26 sept 1977			113064		19,500.00 à 11.74% pt de la
do - do	do	-	-	-	12324		14,115.00
Laurie Jacques à Matheline Jacques	Vente	17 oct 1977			113204		18,000.00 payé
La Bourgade Real Inc à Gaston Fautour	do	18 oct 1977			113314		1,900.00 payé
Pomarine Lefrançois à Emilien Pédin	do	27 oct 1977			113395		5,750.00 payé
C. P. St. Patrice May de - do - do	Hyp.	3 nov 1977			113495		25,000.00 à 11.74% pt de la
Mme Simons-Lacelle à André Poirier	Vente	2 nov 1977			113555		16,000.00 payé
La Bourgade Real Inc à Mme H. S. Sney	do	14 nov 1977			113606		1000.00 à 11.74% pt de la
Eduard de Dubois à Mme Raymond Gagnon	Hyp.	15 nov 1977			113640		45,000.00 à 11.74% pt de la
Richard Proulx à Hercule Marcotte	Vente	28 nov 1977			113730		1.00 payé - 11.74%
Entrées précédentes transcrites en 1977							
Chanelle Angelle							
Certificées conformes							
AR 886 No: 1107 le 4 mars 1982							
24-2-1578							
114361							

4818 - Page 281 vol 18

R-8 Index aux immeubles du lot 7D-40, rang 15 (suite)

INDEX DES IMMEUBLES

Feuillelet N° 1 destiné au N° 70-4026
 du cadastre du Canton de Magog-Bolton
 de l'index des immeubles pour le Bureau de la Division d'enregistrement
 de Stanstead
 Attesté à Stanstead le 24 sept. 19 84
 Par *Blaise Gougeon* Régistrateur Devant _____ Protonotaire

No 7D-40 rang 15
 Déposé le _____ de page 281 volume 18
 Index aux immeubles
 2000785202

NOMS DES PARTIES	TITRE DE L'ACTE	ENREGISTREMENT		REMARQUES	RADIATION
		DATE	NO		
Ass. Propr. Plage South. et 128513 Can.	Inc. renonc.	84-09-24	135818		
M. Luce Fontaine à l'usage de M. Luce Fontaine	88-09-25	189218	de passage (renoncement)		
Plage Providence à l'usage de M. Luce Fontaine	73-01-25	97743A	de passage (renoncement)		
M. Luce Fontaine à l'usage de M. Luce Fontaine	88-12-14	151780	de passage (renoncement)		
M. Luce Fontaine à l'usage de M. Luce Fontaine	79-05-09	156573	de passage		
M. Luce Fontaine à l'usage de M. Luce Fontaine	90-10-17	163998	420 000 \$ de passage		
M. Luce Fontaine à l'usage de M. Luce Fontaine	90-10-28	164056	de passage		
M.A. Sautière à M. Luce Fontaine	de passage	46-06-30	45282	(renoncement)	
do à M.T. McClelland	de passage	46-08-14	45681	do	
do à Roland Lavoie	de passage	46-08-31	45851	do	
do à Jeanne Lavoie	de passage	46-09-19	45888	do	
do à A. Lavoie	de passage	46-11-13	46237	do	
do à Mme A. Lavoie	de passage	46-12-04	46413	do	
M. Luce Fontaine à M.A. Sautière	hyp.	48-11-25	49670	8000	T14429
M.A. Sautière à M. Luce Fontaine	de passage	50-08-28	52632	(renoncement)	
do à do	de passage	52-07-09	57487	do	
do à M. Luce Fontaine	de passage	54-02-04	58207	(renoncement)	T15148
Plage Providence à l'usage de M. Luce Fontaine	de passage	54-05-18	58546	(renoncement)	
do à M. Luce Fontaine	do	54-07-21	58858	do	
do à J. Lavoie	do	54-08-12	58970	do	
do à M. Luce Fontaine	do	54-09-30	59317	do	T15078
M. Luce Fontaine à M.A. Sautière	de passage	54-10-18	59391	do	T15470
Plage Providence à l'usage de M.A. Sautière	Temp. hyp.	54-12-10	59655	(renoncement)	T18011
do à M. Luce Fontaine	de passage	55-05-30	60331	do	
do à M. Luce Fontaine	do	55-06-14	60439	do	
do à M. Luce Fontaine	do	55-10-19	61185	do	
M.A. Sautière à M. Luce Fontaine	do	56-06-31	62139	do	T17322
do à M. Luce Fontaine	do	56-06-28	62175	do	
M.T. McClelland à M. Luce Fontaine	do	57-03-25	63449	do	
Plage Providence à l'usage de M. Luce Fontaine	do	57-07-27	64006	do	
do à M. Luce Fontaine	do	57-08-20	64103	do	
do à M. Luce Fontaine	do	57-10-11	64416	do	T17618
do à M. Luce Fontaine	do	58-03-23	65076	do	
do à M. Luce Fontaine	do	58-07-09	65580	do	T17322
do à M. Luce Fontaine	do	58-07-11	65601	do	
do à M. Luce Fontaine	do	58-10-01	66137	do	T17618
do à M. Luce Fontaine	do	58-10-27	66275	do	
do à M. Luce Fontaine	do	58-11-27	66437	do	
do à M. Luce Fontaine	do	59-06-18	67309	do	
do à M. Luce Fontaine	do	59-12-21	68255	do	
do à M. Luce Fontaine	do	59-12-21	68256	do	
do à M. Luce Fontaine	do	60-01-18	68353	do	
do à M. Luce Fontaine	do	60-10-03	69462	do	
do à M. Luce Fontaine	do	60-12-19	69498	do	
do à M. Luce Fontaine	do	61-02-17	70455	do	
do à M. Luce Fontaine	do	61-12-04	72127	do	
do à M. Luce Fontaine	do	61-12-09	72146	do	
do à M. Luce Fontaine	do	62-05-17	72803	do	
do à M. Luce Fontaine	do	62-07-21	73225	do	T34398
do à M. Luce Fontaine	do	62-08-10	73369	do	
do à M. Luce Fontaine	do	62-08-25	73480	do	T34474
do à M. Luce Fontaine	do	62-08-25	73481	do	T20045

R-8 Index aux immeubles du lot 7D-40, rang 15 (suite)

INDEX DES IMMEUBLES



2000785203

No 7D-40 rang 15 du Canton de Sutton

Déposé le

Feuillet N° _____ destiné au N° _____

du cadastre Canton de Magog
de l'Index des immeubles pour le Bureau de la Division d'enregistrement
de Montreal

Attesté à Montreal le _____ 19 _____

Par _____ Régistrateur _____ Devant _____ Protonotaire

NOMS DES PARTIES	TITRE DE L'ACTE	ENREGISTREMENT		REMARQUES	RADIATION
		DATE	N°		
<i>Regis madame Lelièvre à Mme R. Dainwood</i>	<i>cession</i>	<i>62-09-07</i>	<i>73537</i>	<i>voir acte</i>	
<i>do à Mme Laron</i>	<i>cession</i>	<i>do</i>	<i>73538</i>	<i>do</i>	
<i>do à Renaud Beauregard</i>	<i>do</i>	<i>62-09-15</i>	<i>73616</i>	<i>do</i>	
<i>do à Arthur Robson</i>	<i>do</i>	<i>do</i>	<i>73617</i>	<i>do</i>	<i>20210</i>
<i>do à Mme Yvonne Hébert</i>	<i>do</i>	<i>do</i>	<i>73618</i>	<i>do</i>	
<i>do à Reynald Beauregard</i>	<i>do</i>	<i>do</i>	<i>73619</i>	<i>do</i>	<i>734478</i>
<i>do à Louis Beauregard</i>	<i>do</i>	<i>do</i>	<i>73620</i>	<i>do</i>	
<i>do à Fernand Beauregard</i>	<i>do</i>	<i>62-09-28</i>	<i>73765</i>	<i>do</i>	
<i>do à Marie-Thérèse Levesque</i>	<i>do</i>	<i>62-09-09</i>	<i>73812</i>	<i>do</i>	
<i>do à Roger Larivière</i>	<i>do</i>	<i>63-03-30</i>	<i>74580</i>	<i>do</i>	
<i>do à J. Marie Lanthier</i>	<i>do</i>	<i>63-08-12</i>	<i>75444</i>	<i>do</i>	
<i>do à Mme Roger Patenaude</i>	<i>do</i>	<i>63-08-17</i>	<i>75469</i>	<i>do</i>	
<i>do à Y. Bonardet</i>	<i>do</i>	<i>63-08-17</i>	<i>75472</i>	<i>do</i>	<i>T19047</i>
<i>do à Henri Bonardet</i>	<i>do</i>	<i>63-12-02</i>	<i>76216</i>	<i>do</i>	<i>F21242</i>
<i>do à Maurice Rivest</i>	<i>do</i>	<i>64-01-10</i>	<i>76436</i>	<i>do</i>	
<i>do à Thérèse Bilodeau</i>	<i>do</i>	<i>64-05-06</i>	<i>77007</i>	<i>do</i>	
<i>do à M. G. Marquis</i>	<i>do</i>	<i>64-05-27</i>	<i>77155</i>	<i>do</i>	
<i>do à Marceline Larivière</i>	<i>do</i>	<i>64-06-18</i>	<i>77320</i>	<i>do</i>	
<i>do à Léopold Vézina</i>	<i>do</i>	<i>64-07-10</i>	<i>77472</i>	<i>do</i>	
<i>do à Henri Fortin</i>	<i>do</i>	<i>64-07-20</i>	<i>77530</i>	<i>do</i>	
<i>do à Henri St-Martin</i>	<i>do</i>	<i>64-07-20</i>	<i>77531</i>	<i>do</i>	
<i>do à Mme Y. Lanthier</i>	<i>do</i>	<i>64-08-01</i>	<i>77628</i>	<i>do</i>	
<i>do à Françoise Desjardins</i>	<i>do</i>	<i>64-08-10</i>	<i>77699</i>	<i>do</i>	
<i>do à Mme Y. Lanthier</i>	<i>do</i>	<i>64-10-20</i>	<i>78217</i>	<i>do</i>	
<i>do à P. Rivest</i>	<i>do</i>	<i>65-05-01</i>	<i>79408</i>	<i>do</i>	<i>T21346</i>
<i>do à Jules Desjardins</i>	<i>do</i>	<i>65-05-17</i>	<i>79497</i>	<i>do</i>	
<i>do à Gaston Desjardins</i>	<i>do</i>	<i>65-06-04</i>	<i>79631</i>	<i>do</i>	
<i>do à Claude Desjardins</i>	<i>do</i>	<i>65-06-14</i>	<i>79680</i>	<i>do</i>	
<i>do à Jean Hébert</i>	<i>do</i>	<i>65-08-16</i>	<i>80219</i>	<i>do</i>	
<i>do à Maurice Rivest</i>	<i>do</i>	<i>65-08-27</i>	<i>80287</i>	<i>do</i>	
<i>do à Michel Lanthier</i>	<i>do</i>	<i>65-08-27</i>	<i>80288</i>	<i>do</i>	
<i>do à Antoine Lanthier</i>	<i>do</i>	<i>66-03-20</i>	<i>81520</i>	<i>do</i>	
<i>do à Léopold Vézina</i>	<i>do</i>	<i>66-05-02</i>	<i>81741</i>	<i>do</i>	
<i>do à Yves Desjardins</i>	<i>do</i>	<i>66-06-10</i>	<i>82212</i>	<i>do</i>	<i>T22246</i>
<i>do à Henri Lanthier</i>	<i>do</i>	<i>66-06-22</i>	<i>82062</i>	<i>do</i>	
<i>do à Camille Desjardins</i>	<i>do</i>	<i>66-08-17</i>	<i>82402</i>	<i>do</i>	<i>T22224</i>
<i>do à Mme J. Desjardins</i>	<i>do</i>	<i>67-08-17</i>	<i>84625</i>	<i>do</i>	
<i>do à L. Vézina</i>	<i>do</i>	<i>67-08-28</i>	<i>84791</i>	<i>do</i>	
<i>do à Léopold Lachance</i>	<i>do</i>	<i>67-07-07</i>	<i>84824</i>	<i>do</i>	
<i>do à Gustave Rivest</i>	<i>do</i>	<i>67-09-20</i>	<i>84989</i>	<i>do</i>	
<i>do à Yves Desjardins</i>	<i>do</i>	<i>68-04-23</i>	<i>86290</i>	<i>do</i>	<i>T21483</i>
<i>do à Lucille Desjardins</i>	<i>do</i>	<i>68-04-26</i>	<i>86307</i>	<i>do</i>	
<i>do à Camille Desjardins</i>	<i>do</i>	<i>68-04-26</i>	<i>86308</i>	<i>do</i>	
<i>do à A. Desjardins</i>	<i>do</i>	<i>68-07-06</i>	<i>86774</i>	<i>do</i>	
<i>do à Robert Carle</i>	<i>do</i>	<i>68-08-10</i>	<i>87007</i>	<i>do</i>	
<i>do à P. Rivest</i>	<i>do</i>	<i>do</i>	<i>87008</i>	<i>do</i>	
<i>do à Mme J. M. Desjardins</i>	<i>do</i>	<i>68-09-02</i>	<i>87188</i>	<i>do</i>	
<i>do à Luc Desjardins</i>	<i>do</i>	<i>68-09-04</i>	<i>87196</i>	<i>do</i>	
<i>do à Roger Larivière</i>	<i>do</i>	<i>68-09-09</i>	<i>87226</i>	<i>do</i>	
<i>do à Yvonne Desjardins</i>	<i>do</i>	<i>68-09-11</i>	<i>87240</i>	<i>do</i>	
<i>do à Roger Larivière</i>	<i>do</i>	<i>69-06-19</i>	<i>88894</i>	<i>do</i>	
<i>do à Richard Rivest</i>	<i>do</i>	<i>70-05-12</i>	<i>90834</i>	<i>do</i>	
<i>do à Roger Vézina</i>	<i>do</i>	<i>70-06-18</i>	<i>91091</i>	<i>do</i>	

R-8 Index aux immeubles du lot 7D-40, rang 15 (suite)

7D-40 image_001 [http://www.registrefoncier.gouv.qc.ca/Sirf/Docmn/30281908/1/7D-40_image_001.cpc]

Page 1 de 1

R-8

INDEX DES IMMEUBLES

Cadastre Canton de Magog Lot n° 70-40
 Division d'enregistrement de Blainville Rang 15
 Plan n° _____ Canton de Colton
 Déposé au bureau d'enregistrement le 6 février 1996 Autres _____
 Attesté à Blainville le _____ par José Yves Robitaille Régistrateur adj.
 Concordance _____

NOMS DES PARTIES	TITRE DE L'ACTE	ENREGISTREMENT		REMARQUES ET AVIS D'ADRESSE	RADIATIONS
		DATE	N°		
Plage Madame Sté à David Lanthier	cession	71-06-11	93247 ^x	voir acte	T23765
do à Jean Laguerre	do	71-06-29	93306	do	T23657
do à Eug. Lavoie	do		93307	do	
do à Wilton Lanthier	do	71-08-03	93637	do	
do à Luc Lanthier	do	71-08-04	93655 ^x	do	T23324
do à Camille Jacques	do	71-08-19	93781	do	T23744
do à Maurice Luss	do	71-09-15	93771	do	
do à Robert Bolduc	do	do	93772	do	
do à André Fardet	do	do	93773	do	
do à Angèle Lanthier	do	71-08-04	93654 ^x	do	T22467
do à Jean-Marie Lanthier	do	72-05-12	95588	do	T24541
do à Jean Claude Luss	do	72-05-18	95646	do	T23738
do à Roger Luss	do	72-06-05	95809	do	
do à Robert Robitaille	do	do	95810	do	
do à Jean-Luc Robitaille	do	do	95811	do	
do à Denise Royette	do	72-06-07	95829	do	
do à André Royette	do	do	95832	do	T27027
do à Jean-B. Thompson	do	do	95833	do	
do à Roger Luss	do	72-06-07	95835	do	T26549
do à Pierre St-Jacques	do	do	95836	do	
do à André Fardet	do	do	95837	do	
do à André Luss	do	72-06-12	95886	do	T23658
do à Henri Blanchard	do	72-09-06	96627	do	T23690
do à Yves Luss	do	72-09-11	96735	do	T26626
do à Marie-Josée Luss	do	72-09-14	96781	do	
do à Marie-Luce Royette	do	72-11-17	97326	do	
do à Estelle Royette	do	73-01-16	97685	do	T26529
do à Yves Luss	do	73-06-27	99075	do	T27142
do à Renée Levesque	do	74-02-12	101010	do	
do à Colette Robitaille	do	73-12-11	100587	do	T24200
do à Raymond Robitaille	do	74-09-05	102814	do	
* Do 45382 à 102814 : indexés en 72-03-31 J. Robitaille adj.					
Plage Madame Sté à Ronald Lussier	cession	70-07-07	91236 ^x	(voir acte) indexé 72-05-23 Robitaille	
do à Claude Lussier et al	do	62-10-03	73782 ^x	do indexé 72-04-29 Robitaille	
do à Louis Robitaille	do	75-06-02	104924	do	
do à Ronald Lussier et al	cession	93-09-03	174757	voir (Lussier)	
Pierre-Henri Houquet et Colette Plante	cession	94-05-31	178881	N° 163948	
Clement Plante à Vincent Charbon	cession	94-05-31	178882	436 000000	
une partie de ce lot est sur le 72-40-16 à V. Robitaille, voir 3482 (à 14:30)					
Jean-Vincent J. Roy St-Roch	cession	97-10-07	189187	sur 102352 (droit)	
Plage Madame Sté à Roger Lussier	cession	70-05-06	90786	voir (Lussier)	

99075 A



BE-34 (91-03)

R-10 Photographies



1



2

R-10 Photographies



3



4

R-10 Photographies



5



6

R-10 Photographies



7



8

R-10 Photographies



9



10