

ANNEXE A1

Adresse : 630, route 162
Saint-Louis-de-Blandford
G0Z 1B0

No de lot :
4 478 380
4 478 381
4 478 798

DÉCLARATIONS DU VENDEUR :

PROJET DE LOI NO.86 :

Cette propriété fait partie des propriétés où le projet de loi 86 est en vigueur. Afin d'en faire l'achat, certaines règles s'appliquent. L'acheteur a donc **10 jours** suivant l'acceptation de la promesse d'achat afin de démontrer officiellement au vendeur qu'il est en mesure d'acheter la propriété en suivant la réglementation ministérielle (soit en son nom personnel ou prouver qu'il est producteur agricole) et s'assurer que la destination qu'il souhaite en faire soit autorisée. Si l'acheteur est dans l'impossibilité de démontrer le tout dans les délais, le vendeur pourra rendre la présente promesse d'achat nulle et non avenue pour cette raison. Il devra en aviser l'acheteur par écrit, dans les 5 jours suivants l'expiration du délai mentionné ci-dessus. La présente promesse d'achat deviendrait alors nulle et non avenue à compter du moment de la réception, par L'ACHETEUR, de l'annulation.

1. **SANS GARANTIE LÉGALE** : La présente vente est faite sans garantie légale de qualité du vendeur, l'acheteur ne renonçant pas aux garanties légales données par des propriétaires antérieurs et reçues par le vendeur lors de son acquisition de l'immeuble, lesquelles sont cédées à l'acheteur par les présentes.
2. **INCLUSIONS** : Tout ce qui restera sur la propriété à la date de la prise de possession sera réputé appartenir à l'acheteur à moins d'une entente écrite entre le vendeur et l'acheteur. Le tout étant vendu sans garantie légale de qualité ou de fonctionnement, aux risques et périls de l'acheteur.
3. **RÉPARTITION DU PRIX DE VENTE** : La répartition du prix de vente sera fournie par le vendeur et/ou son comptable au notaire instrumentant la vente.
4. **ZONAGE AGRICOLE** : L'acheteur reconnaît que le lot vendu est en partie situé dans une zone agricole, que ce lot est assujéti à certaines dispositions de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* et qu'il ne pourra utiliser ce lot à une fin autre que l'agriculture à moins qu'il n'obtienne l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole ou qu'il puisse se prévaloir de droits prévus dans la Loi. De ce fait, l'acheteur est entièrement responsable de s'assurer de la faisabilité de son ou ses projets qu'il entend faire avec la propriété ci-haut mentionnée.
5. **SUPERFICIE** : Superficie et mesures de la terre vendue selon le cadastre municipal, terre non arpentée, sans garantie de contenance, et vendue telle que vue. Le vendeur ne fournira pas de document d'arpentage, ni aucun certificat de localisation ou piquetage pour cette vente. L'acheteur s'en déclare satisfait.
6. **TRANSFERT DE RESPONSABILITÉ** : L'acheteur et le vendeur s'engagent à signer le document : *Transfert de responsabilité : Engagement à ne pas détruire les investissements sylvicoles suite à des travaux forestiers subventionnés* (ci-joint). L'acheteur s'engage, à partir de la date de la signature de l'acte de vente de la propriété, à assumer les obligations contractées par le vendeur, ou les propriétaires précédents le cas échéant, envers l'Agence Forestière ou le Groupement Forestier de cette région, de veiller à la protection des investissements sylvicoles jusqu'aux dates d'échéance des engagements; rembourser à l'Agence une

somme équivalente en tout ou en partie de l'aide financière versée, advenant la destruction totale ou partielle desdits investissements sylvicoles avant la date d'échéance inscrite. Maxxum 100 Centre et ses courtiers se dégagent de toutes responsabilités face à ce transfert et l'acheteur et le vendeur s'en déclarent satisfaits.

7. **ZONE HUMIDE** : Il y aurait une zone humide sur la terre. De ce fait, l'acheteur est entièrement responsable de s'assurer de la faisabilité de son ou ses projets qu'il entend faire avec la propriété ci-haut mentionnée. Le vendeur ainsi que le courtier se dégagent de toutes responsabilités et l'acheteur s'en déclare satisfait. (Voir plan ci-joint)
8. **POÊLES, FOYERS ET/OU CHEMINÉES** : Le ou les poêles, foyers, appareils à combustion et la ou les cheminées sont vendus sans garantie quant à leur conformité à la réglementation applicable ainsi qu'aux exigences imposées par les compagnies d'assurances.
9. **AQUEDUC ET INSTALLATIONS SEPTIQUES** : L'immeuble présentement vendu n'est pas desservi par un service d'aqueduc ni par un service d'égout sanitaire de la municipalité concernée. La municipalité ne remet plus de lettre de conformité des installations septiques, et ce, pour tous. Le vendeur ne possède aucun document relatif à ses installations septiques et, à la suite des vérifications avec la municipalité, nous n'avons pu avoir aucun document. Il est difficile pour le courtier inscripteur de démontrer la nature et la conformité des installations septiques. L'acheteur les accepte dans leur état actuel à son entière satisfaction et à ses risques et périls, et renonce à tous recours contre le vendeur à cet effet.
10. **PUITS | EAU** : Aucun document de conformité, aucune facture ou autre concernant le puits, vendu tel quel. Si l'acheteur le désire, celui-ci peut faire faire un test d'eau (quantité et qualité en remplissant le formulaire EAU avec le courtier lors d'une promesse d'achat).
11. **SERVITUDES** : Le vendeur déclare que l'immeuble est l'objet de servitudes d'utilité publique pour le transport et la distribution des services d'électricité, de téléphone, de télécommunication et de câblodistribution et de :
 - Deux servitudes de passage publiées au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière d'Arthabaska, sous les numéros 170294 et 204312 (ci-joint);
 - Une servitude de nonaccès à l'autoroute Transcanadienne aux termes de l'acte publié sous le numéro 130775;
 - Une servitude de passage permettant l'accès à la route 162 en faveur de Gilles, Claudette, Yves, Richard, Raymonde, Serge et Mario Morin (fonds dominant), résultant d'un jugement prononcé par l'Honorable Jules Allard, juge de la Cour supérieure pour le district d'Arthabaska, le vingt-six mai deux mille six (26-05-2006) et publiée à Arthabaska, sous le numéro 13 547 294 (ci-joint).

Date : 14-05-24

Par la présente, je déclare avoir pris connaissance de ce document et m'en déclarer satisfait.

PA _____

_____ Acheteur 1	_____ Date	_____ Vendeur 1	_____ Date
_____ Acheteur 2	_____ Date	_____ Vendeur 2	_____ Date

*Toute reproduction et/ou modification, en tout ou en partie, est interdite sans l'autorisation écrite de Maxxum 100 centre inc. Si lors d'une promesse d'achat, vous souhaitez exclure ou modifier certaines clauses, vous devez en aviser les courtiers inscripteurs, raturer la clause, la réécrire en **rouge** et faire initialer vos clients afin que vos intentions soient claires entre toutes les parties. Toute modification au document à l'aide d'un logiciel comme Adobe est strictement interdite.*

Transfert de responsabilité : engagement à ne pas détruire les investissements sylvicoles

IDENTIFICATION DES PARTIES

SECTION 1 LE VENDEUR	Nom (individu ou entreprise) : _____
	Adresse : _____ Ville : _____
	Code postal : _____ Téléphone : _____ Cellulaire : _____
	Courriel : _____
	Pour les entreprises : Nom et titre de la personne autorisée à signer le contrat : _____
	Ci-après nommé le « vendeur »

SECTION 2. L'ACQUÉREUR	Nom (individu ou entreprise) : _____
	Adresse : _____ Ville : _____
	Code postal : _____ Téléphone : _____ Cellulaire : _____
	Courriel : _____
	Pour les entreprises : Nom et titre de la personne autorisée à signer le contrat : _____
	Ci-après nommé l'« acquéreur »

Ci-après collectivement nommées les « parties »

SECTION 3. OBJET DU CONTRAT

Considérant que l'acquéreur achète du vendeur le(s) lot(s) numéro(s) _____
_____ du cadastre _____
et que la transaction a eu lieu devant le notaire (nom) _____
en date du _____.

Considérant que le vendeur (ou les propriétaires précédents le cas échéant) s'est engagé envers _____ (l'« Agence ») à ne pas détruire les investissements sylvicoles décrits au tableau 1 pour les durées déterminées ou, à défaut, à rembourser en tout ou en partie le montant de l'aide financière versée, et que cet engagement a été respecté.

En conséquence, le présent contrat vise à transférer ces obligations à l'acquéreur, lequel en a pris connaissance aux fins du présent contrat.

SECTION 4. OBLIGATION DE L'ACQUÉREUR

L'acquéreur s'engage, à partir de la date de la signature de l'acte de vente de la propriété, à assumer les obligations contractées par le vendeur, ou les propriétaires précédents le cas échéant, envers l'Agence, soit de :

- veiller à la protection des investissements sylvicoles décrits au tableau 1 jusqu'aux dates d'échéance des engagements;
- rembourser à l'Agence une somme équivalente en tout ou en partie de l'aide financière versée, advenant la destruction totale ou partielle desdits investissements sylvicoles avant la date d'échéance inscrite au tableau 1.

L'acquéreur s'engage à respecter les conditions et les fins de l'utilisation pour lesquelles cette participation financière a été accordée par l'Agence.

Dans le cas de l'aliénation par l'acquéreur, par vente ou autrement, des investissements sylvicoles décrits au tableau 1 avant la date d'échéance de l'engagement, l'acquéreur s'engage à informer le futur acheteur des obligations de ce contrat, et à obtenir son engagement à les respecter.

Dans le cas où l'Agence refuserait de libérer de ses obligations le vendeur, ou les propriétaires précédents le cas échéant, l'acquéreur s'engage à indemniser le vendeur, ou les propriétaires précédents le cas échéant, de toute somme qui pourrait lui être réclamée par l'Agence pour la destruction des investissements sylvicoles identifiés au tableau 1, de même que de toute dépense ou frais corrélatifs occasionnés au vendeur, ou les propriétaires précédents le cas échéant, des suites de cette destruction.



Tableau 1 : Description des investissements sylvicoles

Numéro de prescription sylvicole (et rapport d'exécution)	Code de travaux (description, à titre indicatif)	Aide financière versée (\$)	Date d'octroi	Échéance des engagements

Note pour annexer des informations supplémentaires au tableau 1 ou le remplacer : _____

SECTION 5. TRANSMISSION DES DOCUMENTS

L'acquéreur consent à ce que le vendeur fasse parvenir une copie du présent contrat signé par les parties à l'Agence lorsque la transaction sera officialisée afin que le vendeur obtienne une libération des engagements.

Lorsque les parties sont des compagnies ou des propriétés collectives, elles consentent à ce que les résolutions désignant le représentant autorisé à signer les documents soient également transmises à l'Agence.

Les parties et l'Agence consentent à ce que le présent contrat puisse être signé sur des exemplaires séparés, incluant en version numérisée. Les signatures par envoi de copie numérisée ou PDF sont donc acceptées. Chacun de ces exemplaires sera réputé être un original et tous ces exemplaires constitueront ensemble un seul et même contrat.

SECTION 6. SIGNATURES

À (lieu) _____, À (lieu) _____,

le (date) _____ le (date) _____

Le vendeur

L'acquéreur

SECTION 7. APPROBATION DE L'AGENCE

L'approbation de l'Agence pour le transfert de responsabilités peut être transmise dans un autre document directement à un notaire faisant les démarches au nom des parties. Dans ce cas, les parties n'ont pas à contacter l'Agence. Le notaire transmettra à l'Agence le contrat signé par les parties.

Considérant que l'acquéreur n'a pas été reconnu en défaut dans la destruction d'investissements sylvicoles sur un autre lot boisé ou de ne pas avoir respecté les conditions d'attribution d'une aide financière de l'Agence.

Considérant que l'acquéreur accepte d'assumer les responsabilités du vendeur et des propriétaires précédents le cas échéant concernant la protection des investissements sylvicoles identifiés au tableau 1.

En conséquence, l'Agence libère le vendeur, et les propriétaires précédents le cas échéant, de toutes obligations relatives à la protection des investissements sylvicoles inscrits au tableau 1 et reconnaît maintenant l'acquéreur responsable de celles-ci à partir de la date de la signature de l'acte de vente de la propriété.

À (lieu) _____,

le (date) _____

L'Agence



(Responsabilité du vendeur de l'acheminer au groupement forestier)

No. 170294

Enregistré le 13 Mars 1972
11 heures A M
M. Blandford

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-DOUZE, le dix mars.
DEVANT Me HERVE BODREAU, notaire à Princeville, district
d'Arthabaska, Province de Québec.

COMPARAIT:-

Monsieur BENOIT GOUPIL, cultivateur, domicilié dans la Pa-
roisse de St-Louis de Blandford, Conté d'Arthabaska.

LEQUEL vend, avec garantie contre tous troubles et évi-
ctions et comme franc et quitte de toutes dettes et hypothèques,
à Monsieur ANDRE LECCLAIR, garagiste, domicilié dans la Paroisse
de St-Louis de Blandford, à ce présent et acceptant acquéreur,
l'immeuble ci-après décrit, savoir:-

DESIGNATION

Ce terrain situé dans la Paroisse de St-Louis de Blandford,
maintenant connu et désigné au cadastre officiel dudit Canton
de Blandford, dans le dixième rang, comme étant la partie Nord-
Ouest du lot Numéro CINQ ng (Ptie. N.O. 5b. Rg. X, Blandford),
ledit terrain étant compris entre les bornes suivantes: au Nord-
Ouest par la Route Transcanadienne, du côté Sud-Ouest par une
partie du lot 5a, appartenant pour partie à Monsieur Jean-Lu-
clair, l'acqureur, et pour l'autre partie à Monsieur Jean-Guy
Morissette, du côté Sud-Est par la rivière qui s'y trouve et
le résidu du lot 5b et enfin, du côté Nord-Est par une partie
du lot 6a appartenant à Fernand Beauvilliers.

Tel que le tout se trouve actuellement, A DISTRAIRE cet en-
placement que le vendeur se réserve à prendre au Nord-Ouest de
la rivière et à partir de la ligne de Fernand Beauvilliers, me-
surent, mesure anglaise, trois cent quatre-vingt-quatre pieds
(384') dans les lignes Nord-Ouest et Sud-Est par quatre cent
trente-quatre pieds (434') dans les lignes Sud-Ouest et Nord-
Est, ledit emplacement distrait étant borné comme suit: au Sud-
Est par la rivière qui s'y trouve, du côté Nord-Est par une par-
tie du lot 6a appartenant à Fernand Beauvilliers, au Nord-Ouest
et du côté Sud-Ouest par une autre partie du lot 5b présentement
vendue.

Le vendeur se réserve en outre en faveur du terrain ci-des-
sus réservé un droit de passage traversant ledit lot 5b présent-
ment vendu, dans le chemin existant actuellement, permettant
ainsi au propriétaire du terrain ci-dessus réservé de communi-
quer à la Route de Princeville.

TITRES.

Le vendeur est propriétaire dudit terrain pour l'avoir ac-
quis, avec plus grande étendue, du Gouvernement de la Province

tres patentes qu'il a présentement remises à l'acqureur.

CONDITIONS

La présente vente est faite aux conditions suivantes que
l'acqureur s'oblige à respecter, savoir:-

- 1.- Payer les taxes municipales, scolaires et autres impo-
sitions publiques à compter de ce jour, quitte d'arrérages.
- 2.- Payer les frais et honoraires des présentes ainsi que
le coût de leur enregistrement.
- 3.- Prendre possession immédiate.

PRIX

Cette vente est faite pour le prix de quatre cent cinquante
dollars (\$450.00) payé comptant par l'acqureur au vendeur
qui le reconnaît, dont quittance finale.

ETAT MATRIMONIAL

Le vendeur déclare que son état matrimonial n'a pas changé
depuis son acquisition, marié, en premières noces, à Dame Ga-
brielle Doucet, sous le régime de la séparation de biens suivant
contrat de mariage passé devant Me René Blondin, notaire à St-
Grégoire, le 5 mai 1959, enregistré à Bécancour, le 26 juin 1968,
sous le Numéro 84370, épouse vivante.

DONT ACTE, à Princeville, sous le numéro neuf mille cent
quatre-vingt-treize (9,193) de ses minutes.

LECTURE FAITE, les comparants signent avec et en présence
du notaire soussigné.

(Signé):- " Benoit Goupil "
" :- " André Lecclair "
" :- " Hervé Bodreau, notaire "

VRAIE COPIE de la minute demeurer en mon étude.

H. Bodreau

13 MARS 1972

Phasie Blond.
not.
M. Bodreau

170294

2006-08-08 09:50
D. G. S. C.
M. R. S. C.

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE ARTHABASKA

N° : 415-17-000362-057

DATE : 26 mai 2006

SOUS LA PRÉSIDENCE DE : L'HONORABLE JULES ALLARD, J.C.S.

GILLES MORIN,
CLAUDETTE MORIN,
YVES MORIN,
RICHARD MORIN,
RAYMONDE MORIN,
SERGE MORIN,
MARIO MORIN,
Demandeurs

C.
YVON MICHAUD,
Défendeur

et
L'OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION
FONCIÈRE D'ARTHABASKA

Mis en cause

JUGEMENT

[1] LE TRIBUNAL sur une demande conjointe de plusieurs propriétaires indivis de lots, qu'ils prétendent enclavés, à l'un de leurs voisins pour qu'il leur fournisse le passage nécessaire à l'utilisation et à l'exploitation de leur fonds selon l'article 997 C.c.Q.

JA0395

415-17-000362-057

PAGE : 2

[2] Les demandeurs en leur qualité de successeurs de leur mère sont devenus propriétaires de lots du Rang X du cadastre du canton de Blandford depuis janvier 2001.

[3] Leur père puis leur mère avaient été propriétaires des mêmes lots sur lesquels avaient été creusés un ou des lacs et bâtis des chalets. L'accès se faisait par un chemin situé sur la propriété du défendeur depuis au moins 1974. Le nouveau propriétaire, le défendeur, le 19 août 2004, a barré la route interdisant ainsi tout accès par ce chemin, d'où la demande.

[4] En été, les lieux servant d'aire de repos et de loisirs, dont la pêche, et à l'automne on y pratique la chasse.

[5] Pour que ce passage soit plus commode, en 1974, monsieur Leclerc, propriétaire à cette époque, avait ouvert un nouvel accès à partir de la route pour éviter la cour de sa maison et de ses dépendances. À ses frais, pour enjamber le fossé de la route provinciale, il avait installé des ponceaux et mis en place toutes les infrastructures pour joindre la route à l'ancien chemin conduisant à la propriété des demandeurs. Ainsi, les demandeurs et leurs auteurs ont, pendant de nombreuses années, eu accès à leur propriété en passant sur des parties des lots 5A et 5B du Rang X du canton de Blandford, circonscription foncière d'Arthabaska, pouvant ainsi avoir une issue sur la Route 162.

[6] L'infrastructure est en place et consolidée depuis de nombreuses années et maintenue en bon état par les demandeurs sur tout son parcours.

[7] Un expert arpenteur a été appointé par les demandeurs pour faire l'examen des titres des propriétés concernées et même de propriétés voisines. Son opinion est à l'effet qu'il y a enclave, le fonds des demandeurs n'ayant aucune issue sur la voie publique. En explorant toutes les possibilités, il mentionne l'existence d'un chemin de chalets dit rue Saint-Jean qui se rend à la limite de la propriété des demandeurs. Il est d'avis que ce n'est pas un accès alternatif puisqu'il s'agit d'un chemin privé constitué de plusieurs servitudes et que ce n'est pas le tracé le plus commode et le plus économique puisque le prolongement de la rue Saint-Jean sur la propriété des demandeurs exigerait la construction d'un pont pour enjamber un ruisseau qui traverse les lots des demandeurs et qui se gonfle considérablement lorsqu'il sert de rejet des eaux d'une usine d'atacas qui opère plus à l'est.

[8] Apparaît à l'acte d'acquisition du défendeur la dénonciation de deux servitudes de passage, mais ni l'une ni l'autre ne coïncident avec l'emplacement du chemin qui sert actuellement de voie d'accès et ne pourraient pas non plus être au service du fonds dominant concerné.

[9] Sur des plans anciens, probablement dressés au moment de la mise en place du cadastre primitif, apparaît un espace qui aurait vraisemblablement été réservé pour

Servitude 13547294

415-17-000362-057

PAGE : 3

servir de chemin de rangs au cordon des rangs X et XI. Il s'agit du lot B désigné à l'index des immeubles comme étant propriété de la Couronne. Sur les lieux, il n'y a cependant aucun signe physique de délimitation, de mise en forme ou d'utilisation de ce lot à cette fin. Aussi, même s'il s'agit vraisemblablement d'une réserve à des fins publiques, comme voie de circulation desservant deux rangs, ce chemin n'a probablement jamais été ouvert selon le témoignage de l'appareur.

[10] Pourtant, le défendeur plaide que les lots des demandeurs ne forment pas un fonds enclavé parce qu'il peut être desservi par la rue Saint-Jean. Il suffirait d'ouvrir la barrière à son extrémité est pour s'introduire chez les demandeurs.

[11] Il ajoute que cette rue est reconnue officiellement dans le Règlement numéro 160 de la municipalité de Saint-Louis de Blandford. Elle dessert d'ailleurs plusieurs propriétés qui sont habitables ou utilisables à l'année longue. Même si ce règlement ne décrète pas l'ouverture de cette rue comme chemin municipal, il la publie à des fins publiques.

[12] Ce règlement désigne toutes les voies de communication de la municipalité en application de la *Loi sur l'établissement de la liste électorale permanente*. L'énumération des noms des chemins est faite en accord avec les dispositions de la Commission de toponymie dans le but de normaliser l'utilisation des noms dans tous les documents de l'administration et des organismes publics, d'uniformiser la signalisation routière et l'affichage public dans les ouvrages d'enseignement, de formation et de recherches approuvés par le ministère de l'Éducation du Québec.

[13] Ce chemin que l'on désigne sous le nom de rue Saint-Jean doit-il être considéré comme une voie publique au sens de l'article 997 C.c.Q. qui prévoit :

« Le propriétaire dont le fond est enclavé soit qu'il n'ait aucune issue sur la voie publique, soit que l'issue soit insuffisante, difficile ou impraticable, peut, si on refuse de lui accorder une servitude ou un autre mode d'accès, exiger de l'un de ses voisins qu'il lui fournisse le passage nécessaire à l'utilisation et à l'exploitation de son fonds.

Il paie alors une indemnité proportionnelle au préjudice qu'il peut causer »

[14] Comme la demande de reconnaissance d'une servitude de passage est introduite en 2005, même si un chemin de tolérance pour se rendre à la propriété des demandeurs existait avant 1994, c'est cette disposition qui s'applique plutôt que l'article 540 C.c.B.-C.

[15] Constatons que l'état du droit est pratiquement le même parce que l'article 997 C.c.Q. constitue un amalgame de l'ancien droit et des interprétations jurisprudentielles données à l'article 540 C.c.B.-C.

415-17-000362-057

PAGE : 4

[16] Ainsi, la condition n'est plus de déterminer si l'enclave empêche l'exploitation d'un fonds puisque maintenant seule son utilisation suffit pour justifier l'existence d'une servitude légale. La notion d'enclave économique a aussi été introduite dans le nouveau texte.

[17] Il faut qu'il y ait refus de la part des voisins avant que le Tribunal accorde une servitude ou un autre mode d'accès à l'un d'eux.

[18] Ainsi, n'aurait pas été recevable la demande des demandeurs si volontairement l'un des voisins avait accepté d'accorder aux demandeurs une servitude ou un autre mode d'accès.

[19] En l'espèce, la demande en justice est nécessaire parce que le défendeur refuse de grever son fonds d'une servitude, prétendant que les lots des demandeurs ne sont pas enclavés en raison de l'existence de la rue Saint-Marie et aussi parce que son fonds serait trop affecté, ce qui compromettrait son projet de développement.

[20] Quelle preuve a été faite qui permettrait au Tribunal de conclure que la rue Saint-Marie constitue une issue sur la voie publique?

[21] Selon l'index des immeubles, l'emprise de cette rue est propriété privée de quelques propriétaires différents.

[22] La rue Saint-Jean traverse une partie des lots 5A et 5B, détachée il y a longtemps de la propriété du défendeur, aussi constituée d'une partie des mêmes lots. Sur toute sa longueur cinq servitudes ont été consenties et publiées au bénéfice de propriétaires de maisons ou chalets la bordant.

[23] Il n'y a pas de preuve que la municipalité fait l'entretien d'hiver ou d'été de cette rue, qu'il y a livraison du courrier aux occupants et qu'il y a cueillette des ordures ménagères. S'il y a des règlements municipaux à cet effet, ils n'ont pas été invoqués.

[24] La secrétaire-trésorière est venue témoigner, affirmant que dans les livres de la municipalité elle n'avait découvert aucun acte officiel, règlement ou procès-verbal ou acte de cession volontaire ou forcée (expropriation) en faveur de la municipalité en confirmant l'ouverture.

[25] L'arpenteur-géomètre qui a examiné les titres n'a rien trouvé qui donnerait un caractère public à la rue Saint-Marie.

[26] Il a vérifié le registre de la voirie au Bureau de la publicité des droits et n'a pas retrouvé de mention relative à la rue Saint-Marie.

[27] La défense plaide tout ce même que le Règlement 160, qui donne la nomenclature des voies de communication, l'officialise comme rue et par conséquent la désigne comme voie publique parce que la Commission de toponymie publie sa

415-17-000362-057

PAGE : 5

désignation de rue à l'intention du grand public et non pas seulement pour l'application de la Loi sur l'établissement de la liste électorale permanente.

[28] Par ailleurs, cette rue, malgré les nombreuses affiches indiquant « propriété privée » offre un accès à la Route 162 qui est provinciale.

[29] Étant donné qu'il ne s'agit pas d'un chemin qui a été ouvert selon l'un des modes prévus au Code municipal, il faudrait que cette rue soit devenue publique par dédicace des propriétaires de l'emprise ou par prescription.

[30] Pour qu'un fonds soit prescrit acquisitivement par une municipalité, il doit avoir été utilisé pendant dix ans par le public et offrir toutes les qualités requises pour conduire à la prescription. L'article 422 de la Loi sur les cités et villes est l'une des façons d'officialiser une telle occupation et un tel usage. Selon le Code municipal, ce sont les règles générales de la prescription qui s'appliquent. La reconnaissance officielle au registre de la municipalité ou ce la voirie n'est pas nécessaire si l'utilisation est non contestée, pratiquée par le public sans entrave pendant suffisamment de temps.

[31] C'est ce qui semble se dégager d'une opinion qui, à mon avis, est un motif donné par l'honorable juge Baudouin de la Cour d'appel dans l'arrêt *Whitworth c. Martin*. Il écrit à la page 2392 :

« Le terme « voie publique » des articles 540 C.C. ou 997 C.C.Q. ne désigne pas, en effet, seulement un « chemin public » stricto sensu, c'est-à-dire une route municipale, provinciale ou autre, mais tout passage ouvert à un chemin public. Le terme « public » ne fait pas référence au droit de propriété du passage, mais à son utilisation. Un chemin privé comme la « Upper Road » parce qu'il est emprunté par le public, doit donc être qualifié de « voie publique » pour déterminer les croix de l'itinéraire. »

[32] L'« Upper Road », contrairement au « Lower Road » a été qualifié de voie publique, sans doute parce que leur utilisation était différente, l'un desservant le public utilisateur, l'autre des utilisateurs privés.

[33] Il m'apparaît certain que ceux qui détiennent une servitude de passage dans cette rue ne peuvent prétendre pour eux-mêmes ou pour les tiers à la prescription puisque leur titre y fait échec (a. 926 et 2933 C.C.Q.).

[34] N'ont pas été mis en cause les propriétaires du fonds de la rue, ni les autres voisins. La preuve de fait elle-même est insuffisante pour me permettre de conclure qu'il y a utilisation publique de la rue Saint-Jean comme ce fut le cas dans l'affaire précitée pour l'« Upper Road ».

¹ [1995] R.J.Q. 2388 à 2392 (C.A.).

415-17-000362-057

PAGE : 6

[35] En l'espèce, seul un demandeur est venu témoigner qu'il avait emprunté la rue Saint-Jean après avoir demandé la permission et qu'on l'avait toléré pour la période de la chasse. L'absence au dossier des propriétaires de l'emprise de la rue Saint-Jean et le seul témoignage d'un utilisateur ne me permettent pas de conclure qu'il s'agit d'une rue publique, et ne permet pas non plus d'arriver à la conclusion que c'est par cet endroit que doit être exercé le droit de passage des demandeurs pour accéder à leur propriété parce qu'il serait le chemin le plus approprié et le moins nuisible. Les tribunaux doivent éviter de rendre des jugements inefficaces parce qu'inexécutoires (a. 469 C.p.c.).

[36] La rue Saint-Jean n'apparaît donc pas être un chemin public par dédicace ni par prescription.

[37] Par ailleurs, les circonstances de la contestation et la preuve permettent de conclure que le fonds des demandeurs est enclavé et qu'ils ont droit à une issue sur la voie publique. Parce qu'aucun voisin n'a été mis en cause, je ne suis pas en mesure de décider que le droit de passage à être attribué aux demandeurs soit situé ailleurs que sur les lots propriété du défendeur. Ce dernier aurait pu les mettre en cause dans le but de faire apparaître que le droit de passage ne devait pas être en travers de sa propriété, à l'endroit où il se trouve actuellement. Il s'objecte non pas seulement parce qu'il croit que la rue Saint-Jean est un chemin municipal, mais aussi parce qu'il a des projets qui changeront la destination de ses lots pour en faire une minipourvoirie, ouverte à une clientèle publique. Cela l'obligerait à faire des ouvrages qui, selon lui, détruiraient l'accès actuel sur la Route 162.

[38] Je n'ai pas entendu de preuve concrétisant une action mettant en œuvre ce projet. La visite des lieux ne me convainc pas que la destination de sa propriété est changée par rapport à l'occupation et l'utilisation qui en a été faite par les propriétaires antérieurs.

[39] De leur côté, les demandeurs invoquent prescription par laquelle ils auraient acquis le droit à ce que la servitude de passage s'exerce comme depuis toujours en traversant les lots 3A et 3B du défendeur.

[40] Souvent, dans les ouvrages de doctrine et dans les jugements on rencontre l'expression « prescription de l'assiette de la servitude » même si l'objet de prescription acquiescive. C'est une réalité juridique bien différente de la prescription du fonds de l'emprise sur lequel doit s'exercer le droit de passage. Ce qui pourrait être acquis par prescription ou qui s'imposerait par une présomption devenue absolue par l'écoulement du temps, c'est leur droit d'exiger que la servitude s'exerce sur l'assiette du chemin de tolérance utilisé plusieurs années par les demandeurs. Mais encore faut-il qu'il y ait déjà existence d'une servitude. En l'espèce, il n'existe pas de droit de passage conventionnel, même si les demandeurs utilisent depuis plus de 30 ans le même accès. Une servitude ne s'acquiert pas par prescription (a. 1181 C.C.Q.) ni les droits accessoires comme les modalités d'exercice. Dans le cas où il y a servitude, si dans le

415-17-000362-057

PAGE : 7

contrat ou le jugement l'assiette du droit de passage n'est pas adéquatement décrite ou si son utilisation à une fin particulière n'est pas précisée, la prescription acquiescive des droits attachés à ces modalités pourrait intervenir.

[41] La servitude elle-même et toutes ses modalités ne sont pas dissociables et s'éteignent en même temps par prescription (1193 C.c.Q.).

[42] Monsieur le juge Martineau dans l'arrêt *Zebell c. Leblanc*² utilise le terme présomption. L'auteur Denys-Claude Lamontagne, dans son ouvrage *Biens et propriété*,³ à la page 210, paragraphe [311] écrit :

« L'assiette du droit de passage doit être fixée là où le passage s'avère le plus avantageux pour le fonds endavé et le moins désavantageux pour le fonds servant. L'utilisation publique d'un passage pendant dix ans établit une présomption absolue (relative avant dix ans) qu'il s'agit du trajet le plus avantageux pour le fonds endavé et le moins désavantageux pour le fonds servant. »

[43] Notons cependant que l'article 1186, al. 2 C.c.Q. de la loi nouvelle est plus large que les articles 557 et 558 C.c.B.-C. Il n'exige que l'intérêt du propriétaire du fonds servant pour déplacer l'assiette de la servitude en autant que le nouvel endroit assigné à son exercice soit aussi commode pour le propriétaire du fonds dominant :

« Le propriétaire du fonds servant ne peut rien faire qui tende à diminuer l'exercice de la servitude ou à le rendre moins commode toutefois, s'il a un intérêt pour le faire, il peut déplacer, à ses frais, l'assiette de la servitude dans un autre endroit où son exercice est aussi commode pour le propriétaire du fonds dominant. »

[44] Par ailleurs, existe maintenant la possibilité par le propriétaire du fonds servant de racheter la servitude en autant qu'il ne s'agit pas d'une servitude légale résultant de l'enclave (a. 1186 et 1191 par. 4 C.c.Q.).

[45] L'article 1189 C.c.Q. prévoit en effet :

« Sauf en cas d'enclave, la servitude de passage peut être rachetée lorsque son utilité pour le fonds dominant est hors de proportion avec l'inconvénient ou la dépréciation qu'elle entraîne pour le fonds servant.

A défaut d'entente, le tribunal, s'il accorde le droit au rachat, fixe le prix en tenant compte notamment de l'ancienneté de la servitude et du changement de valeur que la servitude entraîne, tant au profit du fonds servant qu'au détriment du fonds dominant. »

² [1990] B.R. 518.
³ 5^e Edition, Cowassville, Éditions Yvon Blais inc.

415-17-000362-057

PAGE : 8

[46] Il m'apparaît difficile de concilier l'acquisition par prescription du site d'une servitude ou l'existence d'une prescription absolue le fixant avec la possibilité légale que le droit de passage puisse être déplacé ou qu'il puisse disparaître par le rachat dans les conditions prévues par la loi.

[47] Mettant de côté l'argument de la prescription quant à l'endroi d'exercice du droit de passage comme modalité de la servitude, étant donné qu'il ne s'applique pas à l'espèce, il faut conclure de la preuve que le tracé ou chemin actuel est l'endroi le plus pratique pour les propriétaires du fonds dominant et le moins nuisible au fonds servant actuellement. Pour le fonds dominant, le chemin actuel est en ligne directe, pour le fonds servant, il évite la cour privée de la résidence et de ses dépendances et n'affecte pas le petit lac existant.

[48] Le défendeur a annoncé que l'exercice du droit de passage à l'endroi où il se trouve actuellement constituerait une entrave à la libre jouissance de son droit de propriété parce qu'il a le projet d'établir une minipourvoirie.

[49] L'article 997 C.c.Q. prévoit qu'un fonds enclavé doit payer une indemnité proportionnelle au préjudice qu'il cause et, dans certaines circonstances, que le propriétaire de ce fonds ne puisse poser certains actes d'usage ou doive s'abstenir d'exercer certains droits inhérents à la propriété (a. 1177 C.c.Q.). S'agit-il de la même indemnité que celle qui était prévue aux articles 540 et 544 C.c.B.-C., aussi qualifiée d'annuité remboursable au cas d'extinction de la servitude? Mais, encore faut-il que le préjudice soit prouvé. Le défendeur ne réclame rien à ce titre.

[50] Dans un autre cadre procédural et selon les impératifs ou nécessités s'imposant au fonds servant, il sera peut-être possible de changer l'endroi du droit de passage ou peut-être d'obtenir une indemnité adéquate. Ou encore, si la preuve révélait alors que la rue Sainte-Marie doit être considérée comme voie publique, de demander qu'elle soit déclarée éteinte, l'enclave n'existant plus.

[51] Mais dans la situation actuelle, étant donné qu'il y a enclave, la propriété du défendeur devra supporter les inconvénients qui proviennent du service qu'elle doit donner comme fonds servant au fonds dominant des demandeurs.

[52] Les demandeurs réclament des dommages pour inconvénients et entrave au libre accès à leur propriété.

[53] Ce n'est qu'à l'automne 2004 que le chemin leur donnant accès a été fermé. Ils ont pu s'y rendre par la rue Sainte-Marie, selon la preuve.

[54] Les éléments exposés devant la Cour ne démontrent pas de préjudices véritables. Par ailleurs, le défendeur dont la propriété n'était pas affectée d'une servitude de passage pouvait, sa défense n'étant pas sans fondement ni vexatoire, espérer convaincre le Tribunal que la rue Sainte-Marie était une voie publique que devaient utiliser les demandeurs. Il n'y a pas de dommages d'accordés.

[55] Quant aux frais réclamés pour l'expert, je les limite à la confection de l'expertise et aux travaux accessoires, comme les relevés sur les lieux et la mise en plan, et à la taxation de son témoignage selon le tarif des témoins experts. En effet, l'assistance à l'avocat après son témoignage n'était manifestement pas nécessaire, étant donné qu'il n'y avait pas de rapport d'expertise déposé en défense et que leurs prétentions n'exigeaient pas une compréhension de la preuve autrement que par entendement ordinaire.

PARCES MOTIFS LE TRIBUNAL :

[56] FAIT DROT partiellement à la demande;

[57] DÉCLARE la propriété du défendeur, ci-après décrite, affectée d'un droit de passage constituant une servitude permettant l'accès à la Route 162 pour desservir le fonds dominant des demandeurs :

« Un immeuble connu et désigné comme étant une partie du lot original numéro CINC-A (5A), rang 10 du Cadastre officiel du Canton de Blandford, circonscription foncière d'Arthabaska, plus amplement décrite comme suit : d'un point « A » situé en bordure de la route 162 et immédiatement du côté nord-ouest du ruisseau, nous nous dirigeons le long du chemin public dans une direction nord-ouest vers le point « B » sur une distance d'environ quatre cent quatre-vingt-dix-huit pieds (498). De ce point « B » en prenant une direction nord-est, nous nous dirigeons vers le point « C », soit sur une distance d'environ cent cinquante pieds (150). De ce point « C » en prenant une direction nord-ouest, nous nous dirigeons vers notre point « D », soit sur une distance d'environ deux cents pieds (200). De ce point « D » en prenant une direction nord-est, nous nous dirigeons vers notre point « E », soit sur une distance d'environ quatre cent vingt pieds (420). De ce point « E » en prenant une direction nord-ouest, nous nous dirigeons vers notre point « F », soit sur une distance d'environ deux cents pieds (200). De ce point « F » en prenant une direction sud-ouest, nous nous dirigeons vers notre point « G », soit sur une distance d'environ deux cents pieds (200). De ce point « G » en prenant une direction nord-ouest, nous nous dirigeons vers notre point « H », soit sur une distance d'environ mille cinquante pieds (1050). De ce point « H » en prenant une direction nord-est, nous nous dirigeons vers notre point « I », soit sur une distance d'environ cinq cent dix pieds (510). De ce point « I » en prenant une direction sud-est, nous nous dirigeons vers notre point « J », soit sur une distance d'environ deux mille cent soixante-cinq pieds (2165). De ce point « J », en suivant les sinuosités du ruisseau jusqu'à cet endroit, nous prenons une direction sud-ouest pour nous diriger vers le point d'origine « A », soit sur une distance d'environ neuf cent cinquante pieds (950). Le tout borné comme suit : au sud-ouest par la route 162, partie par la subdivision numéro UN du lot CINC-A, partie par la subdivision numéro UN du lot CINC-A, partie par la subdivision numéro UN du lot CINC-A et partie par le ruisseau qui coupe le lot

Un immeuble connu et désigné comme étant une partie du lot original numéro CINC-B (5B), rang 10 du cadastre officiel du Canton de Blandford, dans la circonscription foncière d'Arthabaska, plus amplement décrite comme suit : cinq pieds (2165) de la partie sud-est de la ligne sud-ouest, deux mille deux cent quatre-vingt-seize pieds (2296) de la ligne sud-est, sa ligne nord-est, huit cent quatre-vingt-cinq pieds (895) de la ligne nord-ouest et neuf cent cinquante pieds (950) dans sa ligne sud-est et étant bornée comme suit : au sud-ouest par le lot CINC-A, au nord-est par le lot SIX-A, au nord-ouest par l'autoroute Trans-Canada et au sud-est par le ruisseau qui coupe le lot.

[58] FIXE l'assiette du droit de passage sur les deux parcelles suivantes du fonds du défendeur :

« Une partie du lot 5A, Parcelle 1

Cette parcelle de terrain, de figure irrégulière, est bornée vers le nord-ouest par une partie du lot 5A, vers le nord-est par une partie du lot 5B, vers le sud-est par une partie du lot 5A et vers le sud-ouest par une partie du lot 5A étant la Route 162 et cette parcelle de terrain est plus particulièrement décrite comme suit :

D'un point "1", étant le point d'intersection du coin ouest du lot 5A-S et de l'emprise nord-est actuelle de la Route 162, de ce point "1", dans une direction nord-ouest, en suivant l'emprise nord-est actuelle de la Route 162, laquelle ligne ayant un gisement de 138°39'31" et avec une distance de 263,73 mètres, nous nous rendons au point de départ "2".

De ce point de départ "2", dans une direction nord-ouest, en suivant l'emprise nord-est actuelle de la Route 162, laquelle ligne ayant un gisement de 316°39'31" et avec une distance de 4,65 mètres, nous nous rendons au point "3".

De ce point "3", dans une direction nord-est, en suivant une ligne ayant un gisement de 61°18'37" et avec une distance de 28,69 mètres, nous nous rendons au point "4".

De ce point "4", dans une direction nord-est, en suivant une ligne ayant un gisement de 65°12'48" et avec une distance de 37,70 mètres, nous nous rendons au point "5".

De ce point "5", dans une direction nord-est, en suivant une ligne étant une courbe ayant un rayon de 62,54 mètres et mesurant le long de cette courbe, 31,20 mètres, laquelle courbe sous-tendant une corde ayant un gisement de 52°22'17" et avec une distance de 30,88 mètres mesurées le long de cette corde, nous nous rendons au point "6".

De ce point "6", dans une direction nord-est, en suivant une ligne étant une courbe ayant un rayon de 68,53 mètres, et mesurant le long de cette courbe, 58,95 mètres, laquelle courbe sous-tendant une corde ayant un gisement de 58°19'50" et avec une distance de 56,82 mètres mesurées le long de cette corde, nous nous rendons au point "7".

415-17-000362-057

PAGE : 11

De ce point "7", dans une direction nord-est, en suivant une ligne étant une courbe ayant un rayon de 25,57 mètres et mesurant le long de cette courbe, 20,63 mètres, laquelle courbe sous-tendant une corde ayant un gisement de 49°32'22" et avec une distance de 20,08 mètres mesurée le long de cette corde, nous nous rendons au point "8".

De ce point "8", dans une direction nord-est, en suivant une ligne ayant un gisement de 25°15'45" et avec une distance de 18,23 mètres, nous nous rendons au point "9".

De ce point "9", dans une direction nord-est, en suivant une ligne étant une courbe ayant un rayon de 251,85 mètres et mesurant, le long de cette courbe, 41,00 mètres, laquelle courbe sous-tendant une corde ayant un gisement de 23°23'51" et avec une distance de 41,46 mètres mesurée le long de cette corde, nous nous rendons au point "10".

De ce point "10", dans une direction nord-est, en suivant une ligne ayant un gisement de 28°32'52" et avec une distance de 23,68 mètres, nous nous rendons au point "11".

De ce point "11", dans une direction sud-est, en suivant la ligne de division entre les lots 5A et 5B, laquelle ligne ayant un gisement de 136°05'32" et avec une distance de 472 mètres, nous nous rendons au point "12".

De ce point "12", dans une direction sud-ouest, en suivant une ligne ayant un gisement de 208°32'52" et avec une distance de 22,14 mètres, nous nous rendons au point "13".

De ce point "13", dans une direction sud-ouest en suivant une ligne étant une courbe ayant un rayon de 247,15 mètres et, mesurant le long de cette courbe 41,00 mètres, laquelle courbe sous-tendant une corde ayant un gisement de 203°21'37" et avec une distance de 40,96 mètres mesurée le long de cette corde, nous nous rendons au point "14".

De ce point "14", dans une direction sud-ouest, en suivant une ligne ayant un gisement de 205°15'45" et avec une distance de 18,53 mètres, nous nous rendons au point "15".

De ce point "15", dans une direction sud-ouest, en suivant une ligne étant une courbe ayant un rayon de 30,07 mètres et mesurant le long de cette courbe 24,73 mètres, laquelle courbe sous-tendant une corde ayant un gisement de 225°54'41" mètres et avec une distance de 24,04 mètres mesurée le long de cette corde, nous nous rendons au point "16".

De ce point "16", dans une direction sud-ouest, en suivant une ligne étant une courbe ayant un rayon de 64,13 mètres et mesurant le long de cette courbe 55,28 mètres, laquelle courbe sous-tendant une corde ayant un gisement de 238°25'38" et avec une distance de 53,59 mètres, mesurée le long de cette corde, nous nous rendons au point "17".

415-17-000362-057

PAGE : 12

De ce point "17", dans une direction sud-ouest, en suivant une ligne ayant un rayon de 67,04 mètres et mesurant le long de cette courbe, 33,56 mètres, laquelle courbe sous-tendant une corde ayant un gisement de 232°16'25" et avec une distance de 33,21 mètres mesurée le long de cette corde, nous nous rendons au point "18".

De ce point "18", dans une direction sud-ouest, en suivant une ligne ayant un rayon de 245°12'48" et avec une distance de 37,49 mètres, nous nous rendons au point "19".

De ce point "19", dans une direction sud-ouest, en suivant une ligne ayant un gisement de 241°18'37" et avec une distance de 27,36, nous retournons à notre point de départ "2".

La parcelle ci-dessus décrite "2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,

18,19,2", contient, en superficie, 1 170,5 mètres.

Une partie du lot 5B, Parcelle 2

Cette parcelle de terrain, de figure irrégulière, est bornée vers le nord-ouest et le nord par une partie du lot 5B, vers le nord-est par une partie du lot 6A, vers le sud-est et le sud par une partie du lot 5B et vers le sud-ouest par une partie du lot 5A et cette parcelle de terrain est plus particulièrement décrite comme suit:

D'un point "20", étant le coin nord du lot 5A-3, de ce point "20", dans une direction nord-ouest, en suivant la ligne de division entre les lots 5A et 5B, laquelle ligne ayant un gisement de 316°05'32" et avec une distance de 95,35 mètres, nous nous rendons au point de départ "12".

De ce point de départ "12", dans une direction nord-ouest, en suivant une ligne ayant un gisement de 316°05'32" et avec une distance de 4,72 mètres, nous nous rendons au point "11".

De ce point "11", dans une direction nord-est, en suivant une ligne ayant un gisement de 29°38'28" et avec une distance de 37,01 mètres, nous nous rendons au point "21".

De ce point "21", dans une direction nord-est, en suivant une ligne étant une courbe ayant un rayon de 76,33 mètres et mesurant le long de cette courbe 38,34 mètres, laquelle courbe sous-tendant une corde ayant un gisement de 43°49'54" et avec une distance de 36,00 mètres mesurée le long de cette courbe, nous nous rendons au point "22".

De ce point "22", dans une direction nord-est, en suivant une ligne ayant un gisement de 58°47'07" et avec une distance de 23,32 mètres, nous nous rendons au point "23".

415-17-000362-057

PAGE : 13

De ce point "23", dans une direction nord-est, en suivant une ligne ayant un gisement de 64°50'31" et avec une distance de 25,65 mètres, nous nous rendons au point "24".

De ce point "24", dans une direction est, en suivant une ligne ayant un gisement de 71°36'01" et avec une distance de 17,45 mètres, nous nous rendons au point "25".

De ce point "25", dans une direction est, en suivant une ligne ayant un gisement de 74°12'09" et avec une distance de 56,15 mètres, nous nous rendons au point "26".

De ce point "26", dans une direction nord-est, en suivant une ligne ayant un gisement de 208°56'00" et mesurant le long de cette courbe 74,06 mètres, laquelle ligne sous-tend une corde ayant un gisement de 59°37'37" et avec une distance de 73,67 mètres mesurée le long de cette corde, nous nous rendons au point "27".

De ce point "27", dans une direction nord-est, en suivant une ligne ayant un gisement de 46°12'25" et avec une distance de 13,22 mètres, nous nous rendons au point "28".

De ce point "28", dans une direction sud-est, en suivant la ligne de division entre les lots 36 et 64, laquelle ligne ayant un gisement de 136°11'14" et avec une distance de 4,50 mètres, nous nous rendons au point "29".

De ce point "29", dans une direction sud-ouest, en suivant une ligne ayant un gisement de 226°12'25" et avec une distance de 13,35 mètres, nous nous rendons au point "30".

De ce point "30", dans une direction sud-ouest, en suivant une ligne ayant un gisement de 213°06'00" et mesurant le long de cette courbe, 73,06 mètres, laquelle courbe sous-tend une corde ayant un gisement de 239°37'59" et avec une distance de 75,56 mètres mesurée le long de cette corde, nous nous rendons au point "31".

De ce point "31", dans une direction ouest, en suivant une ligne ayant un gisement de 254°12'09" et avec une distance de 56,23 mètres, nous nous rendons au point "32".

De ce point "32", dans une direction ouest, en suivant une ligne ayant un gisement de 251°36'01" et avec une distance de 17,09 mètres, nous nous rendons au point "33".

De ce point "33", dans une direction sud-ouest, en suivant une ligne ayant un gisement de 244°50'31" et avec une distance de 25,15 mètres, nous nous rendons au point "34".

415-17-000362-057

PAGE : 14

De ce point "34", dans une direction sud-ouest, en suivant une ligne ayant un gisement de 238°47'07" et avec une distance de 23,03 mètres, nous nous rendons au point "35".

De ce point "35", dans une direction sud-ouest, en suivant une ligne ayant un gisement de 209°36'05" et avec une distance de 36,33 mètres, nous nous rendons à notre point de départ "12".

La parcelle, ci-dessus décrite, "12, 11, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 12" contient en superficie, 1 275,1 mètres carrés.

Les dimensions et les superficies sont exprimées en mètres (SI) et les directions sont des gisements en référence au système SCOPQ (Fuseau 7).

Le tout, tel que montré sur le plan préparé par Michel Benjamin, arpenteur-géomètre, le 24 février 2005, sous le numéro 11 335 de ses minutes. »

[59] DÉCLARE que ce droit de passage peut être exercé par tout moyen usuel, dont l'utilisation d'un véhicule automobile;

[60] DONNE ACTE aux demandeurs de leur engagement à entretenir l'assiette du droit de passage comme ils ont admis le faire;

[61] AVEC DÉPENS contre le défendeur, y compris les frais d'expertise limités à la préparation, à la confection, aux relevés sur le terrain et à la mise en plan du rapport déposé par l'expert, comme cela apparaît de son compte déposé devant le Tribunal, et en plus à la taxation de son témoignage, selon le Tarif judiciaire, attribué aux témoins experts;

[62] DEMANDE à l'Officier de la publicité des droits de la circonscription foncière d'Arhabaska, d'inscrire le présent jugement sur requête et paiement des droits y afférant.


JULES ALLARD, J.C.S.

Me Frédéric Levasseur
Procureur des demandeurs

COPIE-CONFORME
Par: 
Officier-adjoint (ou Suppléant)

Milieu Humide

Adresse :
630, route 162
Saint-Louis-de-Blandford
G0Z 1B0

Lot(s) :
4 478 380
4 478 381
4 478 798



Aspects légaux :

1. Cette carte contient des informations qui ont été préparées pour des fins administratives uniquement.
2. Cette matrice n'a aucune valeur légale et ne vous permet aucun droit de certification des limites cadastrales sur une propriété.
3. Source : <https://www.canards.ca/endroits/quebec/cartographie-detaillee-des-milieux-humides-du-quebec/>

Projet de loi no. 86

Adresse :
630, route 162
St-Louis-de-Blandford G0Z 1B0

Lot(s) :
4478380, 4478381, 4478798



MRC Arthabaska, comprise dans le Groupe D

Aspects légaux :

1. Cette carte contient des informations qui ont été préparées pour des fins administratives uniquement.
2. Source : <https://demeter.cptaq.gouv.qc.ca/>

CPTAQ

Vue aérienne

Adresse :
630, route 162
Saint-Louis-de-Blandford
G0Z 1B0

Lot(s) :
4 478 380
4 478 381
4 478 798



Aspects légaux :

1. Cette carte contient des informations qui ont été préparées pour des fins administratives uniquement.
2. Cette matrice n'a aucune valeur légale et ne vous permet aucun droit de certification des limites cadastrales sur une propriété.
3. Source : https://geoegl.msp.gouv.qc.ca/igo/cptaq_demeter/

