

SERVITUDE DE PASSAGE

L'AN DEUX MIL QUATORZE,
Le vingt-trois janvier,
(23 - 01 - 2014)

Devant M^e Lucie LAVALLÉE, notaire à Valcourt, province de Québec;

COMPARAISSENT :

Carl SYLVAIN, technicien, résidant au 415, 9e Rang, Ste-Anne-de-la-Rochelle, province de Québec, J0E 2B0,

Ci-après appelé «le cédant»

ET

Patrice BRIEN, travailleur autonome, résidant au 365, Neuvième Rang Ouest, Sainte-Anne-de-la-Rochelle, province de Québec, J0E 2B0,

Ci-après appelé «le cessionnaire»

LESQUELS, pour en venir à l'établissement des servitudes de passage pour ligne électrique et passage de tuyaux souterrains qui font l'objet des présentes, déclarent préalablement ce qui suit :

DÉCLARATIONS

1. LE CÉDANT est propriétaire de l'immeuble dont la désignation suit :

DÉSIGNATION

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro **DEUX MILLIONS DEUX CENT TRENTE-HUIT MILLE HUIT CENT DIX (2 238 810)** du CADASTRE DU QUÉBEC, dans la circonscription foncière de Shefford.

Ledit immeuble est situé dans la municipalité de Sainte-Anne-de-la-Rochelle, province de Québec.

2. LE CÉDANT a acquis cet immeuble aux termes d'un acte de vente consenti par Mario Robidoux et Marie-Josée Langevin, reçu devant Me Paul-Armand Giguère, notaire, le 12 mars 2002, publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Shefford, sous le numéro 428325;

3. LE CESSIONNAIRE est propriétaire de l'immeuble dont la désignation suit :

DÉSIGNATION

Un immeuble connu et désigné comme étant composé de ce qui suit :

a) le lot numéro **DEUX MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE-SEPT MILLE TROIS CENTS (2 457 300)** du CADASTRE DU QUÉBEC, dans la circonscription foncière de Shefford;

b) le lot numéro **DEUX MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE-SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (2 457 299)** du CADASTRE DU QUÉBEC, dans la circonscription foncière de Shefford;

c) le lot numéro **QUATRE MILLIONS NEUF CENT QUATRE-VINGT-ONZE MILLE TROIS CENT DIX-NEUF (4 991 319)** du CADASTRE DU QUÉBEC, dans la circonscription foncière de Shefford;

d) le lot numéro **DEUX MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE-SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-SEIZE (2 457 296)** du CADASTRE DU QUÉBEC, dans la circonscription foncière de Shefford;

e) le lot numéro **DEUX MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE-SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT (2 457 297)** du CADASTRE DU QUÉBEC, dans la circonscription foncière de Shefford;

f) le lot numéro **DEUX MILLIONS DEUX CENT TRENTE-HUIT MILLE HUIT CENT SEPT (2 238 807)** du CADASTRE DU QUÉBEC, dans la circonscription foncière de Shefford.

Ledit immeuble est situé dans la municipalité de Sainte-Anne-de-la-Rochelle, province de Québec.

4. LE CESSIONNAIRE a acquis cet immeuble aux termes d'un acte de vente consenti par Ingrid Schuster reçu devant Me Paul-Armand Giguère, notaire, le 12 juillet 2004, publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Shefford, sous le numéro 11 524 376.

5. Les parties aux présentes déclarent ce qui suit, savoir :

- ATTENDU QUE le cessionnaire exploite les érablières se trouvant sur les lots étant le fonds dominant aux termes du présent acte, identifiés au numéro 3.;

- ATTENDU QUE la station de pompage doit être alimentée en électricité;

- ATTENDU QUE pour se faire une ligne de transmission électrique souterraine doit être installée;

- ATTENDU QUE cette ligne doit passer à travers le lot 2 238 810 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Shefford, propriété du cédant;

- ATTENDU également que le cessionnaire entend transporter l'eau d'érable provenant des érablières situées sur les lots ci-dessus désignés au numéro 3. identifiés comme étant le fonds dominant, au moyen d'une conduite d'amenée d'eau d'érable souterraine reliant la ou les réserves d'eau d'érable jusqu'à la station de pompage;

- ATTENDU QUE pour se faire, cette conduite d'amenée d'eau d'érable doit passer à travers le lot 2 238 810 dudit cadastre, propriété du cédant;

6. Les parties conviennent donc d'établir sur l'immeuble appartenant au cédant (2 238 810), étant le fonds servant, une servitude de droit de passage pour lignes de transmission électrique souterraines et pour une conduite d'amenée d'eau d'érable pour le bénéfice de l'immeuble appartenant au cessionnaire (2 457 300, 2 457 299, 4 991 319, 2 457 296, 2 457 297 et 2 238 807).

7. EN CONSÉQUENCE, le cédant constitue, par les présentes, au profit de l'immeuble désigné au paragraphe 3. (2 457 300, 2 457 299, 4 991 319, 2 457 296, 2 457 297 et 2 238 807) ci-dessus, étant le fonds dominant, une servitude réelle et perpétuelle consistant en un droit de passage pour lignes de transmission électrique souterraine et pour une conduite d'amenée d'eau d'érable ainsi qu'une servitude lui permettant de faire les travaux nécessaires et installations requises sur l'immeuble ci-dessus désigné au paragraphe 1. (2 238 810) étant le fonds servant, et devant s'exercer sur l'assiette ci-après désignée.

ASSIETTE DE LA SERVITUDE

8. La présente servitude s'exercera sur une lisière composée d'une partie du lot suivant, savoir :

Un immeuble connu et désigné comme étant une **partie** du lot numéro **DEUX MILLIONS DEUX CENT TRENTE-HUIT MILLE HUIT CENT DIX (ptie 2 238 810)** du CADASTRE DU QUÉBEC, dans la circonscription foncière de Shefford, plus amplement décrite comme suit, savoir :

«Un terrain de figure parallélogrammatique, faisant partie du lot DEUX MILLION DEUX CENT TRENTE-HUIT MILLE HUIT CENT DIX (2 238 810 partie) du cadastre officiel du Québec, circonscription foncière de Shefford, décrit comme suit:

Partant au coin Sud du lot 2 238 810;

De là, vers le Nord-Ouest, longeant la limite Sud-Ouest dudit lot 2 238 810, assumant celle-ci comme ayant le gisement 303°-52'-05", une distance de quarante-trois mètres et soixante-dix-neuf centièmes (43,79 m) jusqu'à un point appelé le "POINT DE DÉPART":

De là, vers le Nord-Ouest, selon un gisement de 303°-52'-05", une distance de un mètre et quatre-vingt-trois centièmes (1,83 m);

De là, vers le Nord-Est, selon un gisement de 33°-07'-35", une distance de soixante et onze mètres et quatre-vingt-huit centièmes (71,88 m);

De là, vers le Sud-Est, selon un gisement de 123°-52'-05", une distance de un mètre et quatre-vingt-trois centièmes (1,83 m);

De là, vers le Sud-Ouest, selon un gisement de 213°-07'-35", une distance de soixante et onze mètres et quatre-vingt-huit centièmes (71,88 m) pour revenir au "POINT DE DÉPART".

Ce terrain, contenant cent trente et un mètres carrés et quatre dixièmes (131,4 m²) en superficie, est borné comme suit: vers le Nord-Est et le Sud-Ouest par le lot 2 457 299, vers le Sud-Est et le Nord-Ouest par le résidu du lot 2 238 810.»

Cette description a été préparée par Gilbert Grondin, arpenteur-géomètre, en date du 11 octobre 2013, sous le numéro 17,319 de ses minutes, laquelle est annexée aux présentes avec le plan après avoir été reconnu véritable et signé POUR IDENTIFICATION par les parties aux présentes et le notaire soussigné.

9. La présente servitude consiste en :

a) Un droit de placer, ajouter et exploiter en dessous de l'assiette de servitude ci-haut décrite, une ligne de distribution d'énergie électrique souterraine et d'installer une conduite d'amenée d'eau d'érable; et en conséquence le cessionnaire aura le droit d'exécuter sur l'immeuble du cédant tous les travaux de creusement et d'installation de tuyaux de conduite d'amenée d'eau d'érable et ligne électrique

souterraine, et cela dans l'assiette ci-haut décrite. Il aura en conséquence le droit d'accéder au terrain du cédant, d'y passer et d'y séjourner à pied et en véhicule de toute nature, lui-même et ses préposés, pour autant que le nécessiteront les travaux d'installation et d'entretien;

c) Un droit de couper, élaguer, enlever et détruire de quelque manière que ce soit et en tout temps sur l'assiette tous arbres, arbustes, branches et racines, enlever le roc et tous objets qui pourraient nuire à l'installation, à l'exploitation et au remplacement desdites lignes;

d) Un droit de circuler à pied ou en véhicule sur l'assiette et si nécessaire, en dehors de l'assiette pour exercer tout droit accordé par les présentes ;

e) Un droit comportant l'interdiction pour toute personne d'ériger quelque construction ou structure sur, au-dessus et en dessous de l'assiette de même que l'interdiction de modifier l'élévation actuelle de l'assiette, sauf avec le consentement écrit du cessionnaire.

CONDITIONS

10. Le cessionnaire devra cependant, à ses frais, remettre le terrain du cédant dans l'état où il se trouvait avant ces travaux et, s'il y a lieu, indemniser le cédant des dommages que ces travaux et leur exécution pourront avoir causé à sa propriété;

11. L'entretien de la ligne électrique et des tuyaux de conduite souterraine seront à la charge exclusive du cessionnaire.

CONVENTION SPÉCIALE

12. Il est spécialement convenu et entendu entre les parties que le cessionnaire demeure propriétaire de ses ouvrages ou constructions faits à l'intérieur des limites du FONDS SERVANT.

CONSIDÉRATIONS

13. Cette servitude est consentie pour bonnes et valables considérations que le cédant reconnaît avoir reçues avant ce jour du cessionnaire, dont quittance totale et finale.

FRAIS

14. Les frais des présentes, copies et publication sont à la charge du cessionnaire.

MENTIONS RELATIVES A LA LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITES AGRICOLES

15. Le fonds servant est situé dans la zone agricole délimitée en vertu de ladite Loi. La servitude de droit de passage créée aux termes des présentes servira qu'à des fins agricoles. En conséquence l'autorisation de la Commission de protection du territoire et des activités agricoles n'est pas requise.

INTERVENTION

Aux présentes intervient :

BANQUE NATIONALE DU CANADA, banque régie par la Loi sur les banques (S.C. 1991, c.46), ayant son siège social au 600, rue de la Gauchetière Ouest, Montréal, province de Québec, H3B 4L1, et ayant une succursale au 1030, rue Saint-Joseph, Valcourt, province de Québec, J0E 2L0, ici représentée et agissant aux présentes par Nancy BOULANGER, conseillère finances personnelles, dûment autorisée aux fins des présentes en vertu d'une résolution du conseil d'administration, adoptée en date du vingt-sept février deux mil treize (27/02/2013), dont copie certifiée demeure annexée à l'original des présentes après avoir été reconnue véritable et signée POUR IDENTIFICATION par le mandataire et le notaire soussigné, le tout conformément à la Loi du notariat,

Laquelle déclare ce qui suit :

a) Qu'elle est créancière hypothécaire sur le fonds servant aux termes de l'acte suivant :

- Une hypothèque en faveur de la Banque Nationale du Canada aux termes d'un acte de prêt consenti par ladite Banque à Carl Sylvain, reçu devant Me Pierre Tétrault, notaire, le 7 mars 2011, publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Shefford, sous le numéro 17 959 050;

b) Qu'après avoir pris connaissance du présent acte de servitude, en sa qualité de créancière consent à l'établissement de la servitude, telle que créée aux termes des présentes et convient qu'advenant le cas où elle exercerait la faculté de devenir propriétaire du fonds servant ou le ferait vendre en justice autrement, elle exercera ses droits sujets aux droits créés aux termes du présent acte de servitude de la même manière et comme si le présent acte avait été consenti et publié antérieurement à l'exécution et la publication du titre de créance de Banque Nationale du Canada (17 959 050) et comme si ce titre faisait mention du présent acte comme affectant le fonds servant décrit aux présentes.

ÉTAT CIVIL

Carl SYLVAIN déclare être célibataire, majeur ne s'étant jamais marié ni uni civilement.

Patrice BRIEN déclare être célibataire, majeur ne s'étant jamais marié ni uni civilement.

DONT ACTE à Valcourt, sous le numéro vingt-quatre mille huit cent onze (24,811) des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les parties signent en présence du notaire soussigné.

Carl SYLVAIN

Patrice BRIEN

BANQUE NATIONALE DU CANADA

Par : _____
Nancy BOULANGER

Me Lucie LAVALLÉE, notaire

Copie conforme à la minute demeurée en mon étude.