

Servitude de passage - 16D09260034

L'AN DEUX MILLE SEIZE, le vingt-deux juillet.

DEVANT Me MICHEL DROUIN, notaire à Asbestos province de Québec.

COMPARAISSENT:

FERME ROCHANTAL S.E.N.C., société en nom collectif dûment immatriculée ayant siège au 2, rue Miquelon, Saint-Camille, (Québec) J0A 1G0, ici représentée par Roch LAMPRON, agriculteur, domicilié au 2, rue Miquelon, Saint-Camille, (Québec) J0A 1G0 (né le 18 juin 1964 à Sherbrooke, province de Québec), et Tommy LAMPRON, journalier, domicilié au 2, rue Miquelon, Saint-Camille, (Québec) J0A 1G0 (né le 20 juin 1992 à Sherbrooke, province de Québec), étant les seuls sociétaires de ladite société.

Ci-après nommée " le cédant "

ET

Lyne BRUNEAU, préposée à l'entrepôt, résidant au 4628, rue Memphrémagog, Sherbrooke, Québec, J1L 2L1.

Ci-après nommée " le cessionnaire "

LESQUELS, pour en venir à l'établissement de la servitude de passage qui fait l'objet des présentes, déclarent ce qui suit:

PRÉAMBULE

ATTENDU QUE la propriété de Lyne BRUNEAU est présentement enclavée, c'est-à-dire la propriétaire n'a aucun accès à la voie publique.

ATTENDU QU'il existe actuellement un chemin privé sur la propriété de " FERME ROCHANTAL S.E.N.C. " qui communique du chemin public à la propriété de Lyne BRUNEAU.

ATTENDU QUE ladite Lyne BRUNEAU a examiné toutes les possibilités dans le secteur pour communiquer du chemin public à sa propriété et la solution la plus logique et le plus pratique est d'utiliser le chemin privé existant actuellement sur la propriété de " FERME ROCHANTAL S.E.N.C. ".

ATTENDU QUE, selon l'article 997 du Code civil du Québec, il est textuellement mentionné ce qui suit : " *Le propriétaire dont le fonds 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."

ATTENDU QUE, selon l'article 998 du Code civil du Québec, il est textuellement mentionné ce qui suit : " *Le droit de passage s'exerce contre le voisin à qui le passage peut être le plus naturellement réclamé, compte tenu de l'état des lieux, de l'avantage du fonds enclavé et des inconvénients que le passage occasionne au fonds qui le subit.* "

CECI ÉTANT DIT, les comparants sont d'accord à créer un droit de passage sur un chemin privé existant actuellement sur la propriété de " FERME ROCHANTAL S.E.N.C. " pour permettre à Lyne BRUNEAU de communiquer du chemin public à sa propriété.

FONDS SERVANT :

LE CÉDANT, " FERME ROCHANTAL S.E.N.C. ", est propriétaire d'un immeuble connu et désigné comme étant:

DÉSIGNATION

1. Un immeuble connu et désigné comme étant la moitié Sud-Est du lot originaire lettre M (½ Sud-Est du lot lettre M) du rang DOUZE du cadastre officiel du " CANTON DE SAINT-CAMILLE ", dans la circonscription foncière de Richmond.

Ledit immeuble peut être plus explicitement décrit comme suit: mesurant dans ses lignes sud-est et nord-ouest une largeur de six cent dix-sept pieds et dix centièmes (617,10') sur une profondeur de trois mille six cent soixante-seize pieds et vingt centièmes (3 676,20') dans ses lignes nord-est et sud-ouest; cette parcelle de terrain est bornée en front au sud-est par le chemin public, en arrière au nord-ouest par le résidu dudit lot, propriété de Gérard BIBEAU ou représentants, d'un côté au sud-ouest par le lot lettre "N" desdits rang et canton, et de l'autre côté au nord-est par la route conduisant à Saint-Georges de Windsor.

2. Un immeuble connu et désigné comme étant le lot originaire lettre "N" (N) du Rang DOUZE du cadastre officiel du " Canton de Saint-Camille ", dans la circonscription foncière de Richmond.

SAUF ET À DISTRAIRE la partie vendue à FERME BELZA S.E.N.C. aux termes d'un acte de vente reçu devant Me Pierre Corbeil, notaire, le 19 juin 2003 publié au registre foncier de Richmond sous le numéro 230 641 et plus amplement décrite comme suit: Un immeuble connu et désigné comme étant une partie du lot originaire lettre N (Ptie N) du rang DOUZE (RG XII) du cadastre officiel du canton de Saint-Camille, circonscription foncière de Richmond, mesurant neuf cent cinquante mètres (950 m) de profondeur dans ses lignes sud-ouest et nord est par la largeur dudit lot, borné comme suit : au nord-est par une partie du lot lettre M des dits rang et canton, au sud-est par le résidu dudit lot lettre N, au sud-ouest par le lot lettre O-B des dits rang et canton et au nord-ouest par le canton de Windsor.

3. Un immeuble connu et désigné comme étant le lot originaire lettres "OB" (OB) du Rang DOUZE du cadastre officiel du " Canton de Saint-Camille ", dans la circonscription foncière de Richmond.

SAUF ET À DISTRAIRE la partie vendue à FERME BELZA S.E.N.C. aux termes d'un acte de vente reçu devant Me Pierre Corbeil, notaire, le 19 juin 2003 publié au registre foncier de Richmond sous le numéro 230 641 et plus amplement décrite comme suit: Un immeuble connu et désigné comme étant une partie du lot originaire lettres OB (Ptie OB) du rang DOUZE du cadastre officiel du canton de Saint-Camille, circonscription foncière de Richmond, mesurant neuf cent cinquante mètres (950 m) de profondeur par la largeur dudit lot, borné comme suit : au nord-est par une partie du lot lettre N des dits rang et canton, au sud-est par le résidu dudit lot lettre OB, au sud-ouest par le lot lettre OA desdits rang et canton et au nord-ouest par le canton de Windsor.

ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

LE CÉDANT a acquis cet immeuble de la façon suivante :

Dans un premier temps, lesdits Roch LAMPRON et Chantal GOUPIL ont apporté dans la société " FERME ROCHANTAL S.E.N.C. " la moitié sud-est du lot lettre M ($\frac{1}{2}$ sud-est du lot lettre M) et les lots lettres "N" et "OB" du rang 12 du canton de Saint-Camille aux termes d'une déclaration d'apport reçu par Me Michel Drouin, notaire, le 28 juin 1994 dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Richmond, le 7 juillet 1994, sous le numéro 198 909.

Dans un deuxième temps, ledit Roch LAMPRON a acquis de Chantal GOUPIL sa participation (20%) dans la société " FERME ROCHANTAL S.E.N.C. " aux termes d'un acte de vente reçu par Me Michel Drouin, notaire, le 5 septembre 2012, sous le numéro 17 353 de ses minutes.

Dans un troisième temps, ledit Roch LAMPRON a vendu à son fils, Tommy LAMPRON, vingt pour cent (20%) de participation dans la société " FERME ROCHANTAL S.E.N.C. " aux termes d'un acte de vente reçu par Me Michel Drouin, notaire, le 5 septembre 2012, sous le numéro 17 354 de ses minutes.

FONDS DOMINANT :

LE CESSIONNAIRE, ladite Lyne BRUNEAU, est propriétaire d'un immeuble joignant celui du cédant, connu et désigné comme étant:

DÉSIGNATION

Un immeuble connu et désigné comme étant une partie du lot originaire numéro OA (ptie OA) du rang DOUZE du cadastre officiel du Canton de Saint-Camille, dans la circonscription foncière de Richmond.

Ledit immeuble peut être plus explicitement décrit comme suit: borné vers le nord-ouest sur une distance d'environ deux cent treize mètres et quatre dixièmes (213,4 m) par une autre partie du lot OA appartenant à Normand BRUNEAU, vers le nord-est sur une distance d'environ mille cent soixante-neuf mètres et deux dixièmes (1 169,2 m) par le lot OB, vers le sud-est sur une distance d'environ deux cent quarante-trois mètres et huit dixièmes (243,8 m) par une autre partie du lot OA appartenant à Jean-Guy CLÉMENT, et vers le sud-ouest sur une distance d'environ mille cent soixante-neuf mètres et deux dixièmes (1 169,2 m) par la ligne de division des cantons de Stoke et de Saint-Camille .

ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

LE CESSIONNAIRE, ladite Lyne BRUNEAU, a acquis cet immeuble de son père, Laurian BRUNEAU aux termes d'une déclaration de transmission reçu par Me Michel Drouin, notaire, le 5 janvier 2016, dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Richmond, le 5 janvier 2016, sous le numéro 22 058 735.

LE CÉDANT et LE CESSIONNAIRE conviennent d'établir sur l'immeuble appartenant au cédant, étant le fonds servant, une servitude de passage pour le bénéfice de l'immeuble du cessionnaire, étant le fonds dominant.

EN CONSÉQUENCE, LE CÉDANT constitue, par les présentes, au profit de l'immeuble du cessionnaire, étant le fonds dominant, une servitude consistant en un droit de passage à pieds et en véhicule de toute nature sur l'immeuble ci-dessus décrit appartenant au cédant, étant le fonds servant et devant s'exercer sur un chemin privé existant actuellement. Ledit chemin privé est identifié sur un croquis ou un plan dont copie est annexée à l'original des présentes après avoir été reconnue véritable et signé pour identification par les comparants en présence du notaire soussigné, le tout en conformité à la *Loi sur le Notariat*.

L'immeuble faisant l'objet de ladite servitude est situé dans la Municipalité du canton de Saint-Camille.

Les travaux de construction, d'entretien et de réparation de ce passage seront aux frais du cessionnaire et du cédant, c'est-à-dire utilisateur-payeur.

LE CESSIONNAIRE aura le droit d'exécuter sur le terrain du cédant tous les travaux de construction, d'entretien et de réparation de ce passage; et il aura en conséquence le droit d'entrer sur le terrain du cédant, d'y passer et d'y séjourner à pieds et en véhicule, lui-même et ses préposés, pour en autant que le nécessiteront les travaux de construction, d'entretien et de réparation. Il devra cependant remettre à ses frais le terrain en l'état où il se trouvait avant les travaux, et s'il y a lieu, indemniser le cédant des torts et dommages que ces travaux et leurs exécutions pourront avoir causé à la propriété de ce dernier.

CONSIDÉRATION

LA PRÉSENTE SERVITUDE est consentie sans considération.

LES FRAIS des présentes, copies et publication, sont à la charge du cessionnaire.

ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

Lyne BRUNEAU déclare qu'elle est mariée en première nocces à Jocelyn PRINCE, sous le régime de la société d'acquêts, aux termes d'un contrat de mariage reçu par Me Michel Drouin, notaire, le vingt-huit mai mil neuf cent quatre-vingt-six (28 mai 1986), inscrit au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 3 728 212, et que son état civil et son régime matrimonial n'ont été et ne sont l'objet d'aucun changement.

ET

Roch LAMPRON déclare être divorcé, suite à un premier mariage, de CHANTAL GOUPIL en vertu d'un jugement irrévocable de la Cour supérieure du district de Saint-François en date du douze juillet deux mille douze (12 juillet 2012), dossier no 450-12-026612-129, et qu'il ne s'est pas remarié depuis ni uni civilement.

ET

Tommy LAMPRON déclare qu'il est célibataire majeur et ne s'est jamais marié ni uni civilement.

AUTORISATION DU CRÉANCIER

Le cédant a obtenu de la BANQUE NATIONALE DU CANADA, ayant sa place d'affaires au 500, Place d'Armes, Montréal, (Québec), H2Y 2W3, une autorisation à la création de ladite servitude de passage aux termes d'une lettre en date du 13 juillet 2016 et signée par Me David Lamothe, notaire dont copie de ladite lettre est annexée à l'original des présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par les comparants en présence du notaire soussigné, le tout conformément à la *Loi sur le Notariat*.

DONT ACTE à Asbestos, sous le numéro DIX-NEUF MILLE CENT CINQUANTE-CINQ (19 155) des minutes du notaire soussigné.

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

SIGNÉ: Lyne Bruneau
LYNE BRUNEAU

FERME ROCHANTAL S.E.N.C.
Par:

SIGNÉ: Roch Lampron
ROCH LAMPRON

SIGNÉ: Tommy Lampron
TOMMY LAMPRON

SIGNÉ: Michel Drouin, Notaire
MICHEL DROUIN, Notaire

Copie conforme de l'original demeuré en mon étude.