

Servitude

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX, le (JOUR) (MOIS), (2022-xx-xx)
DEVANT Me (NOM DU NOTAIRE), notaire à xxxxx, Province de Québec

COMPARAISSENT

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU LAC NICK -APLN, une personne morale sans but lucratif constituée le 27 novembre 2020, immatriculée au Registre des entreprises du Québec, sous le numéro 1176003714, ayant son domicile élu au numéro 201, chemin du Lac Nick, en la Municipalité de Bolton-Est, Province de Québec, JOE IGO, représentée aux présentes **REPRÉSENTANT, TITRE** et **REPRÉSENTANT, TITRE**, secrétaire, dûment autorisés aux termes d'une résolution de ladite personne morale en date du XXXXX dernier (XXXX), dont copie demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par les dits représentants, en présence du notaire soussigné.

Ci-après appelée « **LE CÉDANT** ».

NOM DU CESSIONNAIRE, résidant au (adresse) (Code postal)

Ci-après appelée « **LE CESSIONNAIRE** ».

LESQUELS, en vue de l'établissement d'une servitude réelle et perpétuelle d'utilisation et de passage, en commun avec d'autres, d'une plage, déclarent ce qui suit :

SERVITUDE DE PASSAGE ET D'USAGE

Le Cédant est propriétaire de l'immeuble dont la désignation est la suivante :

DÉSIGNATION

DES PARCELLES de terrains vacants situés en la Municipalité de Bolton-Est, Province de Québec, connus et désignés comme étant les lots suivants, savoir :

IMMEUBLE A :

Un immeuble connu et désigné comme étant les lots numéros **QUATRE MILLION HUIT CENT SOIXANTE MILLE HUIT CENT DIX-SEPT (4 860 817)** et **CINQ MILLIONS DEUX MILLE SOIXANTE-DIX (5 002 070)** aux dits plan et livre de renvois officiels du **Cadastre du Québec, circonscription foncière de Brôme**.

Ci-après désigné comme étant la « **PLAGE KAISER** » aussi connu sous le nom de **Plage du Lac Nick**

IMMEUBLE B :

Un immeuble connu et désigné comme étant les lots numéros **QUATRE MILLIONS HUIT CENTSOIXANTE MILLE SOIXANTE-DOUZE (4 860 072)** et **QUATRE MILLIONS HUIT CENT SOIXANTE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX-SEPT (4 860 877)** aux dits plan et livre de renvois officiels du **Cadastre du Québec, circonscription foncière de Brôme**.

Ci-après désigné comme étant la « **PLAGE DU LAC SPRING** »

La **PLAGE KAISER** et la **PLAGE DU LAC SPRING** sont ci-après nommés le « **FONDS SERVANT** »

Le Cessionnaire est propriétaire de l'immeuble dont la désignation est la suivante :

DÉSIGNATION

[DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE]

Ci-après appelé le « **FONDS DOMINANT** »

TITRE

Le Cédant est propriétaire du fonds servant pour l'avoir acquis de l'Association des propriétaires du Lac Nick – APLN aux termes d'un acte de cession reçu devant Me Nicolas Viens, notaire le 26 mai 2022 et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Brôme le 27 mai 2022, sous le numéro 27 271 149.

Le Cessionnaire est propriétaire du fonds dominant pour l'avoir acquis [**À COMPLÉTER**]

SERVITUDE DE PASSAGE ET D'USAGE

Les parties conviennent d'établir sur les immeubles désignés comme FONDS SERVANT appartenant au cédant, en faveur de l'immeuble désigné comme FONDS DOMINANT appartenant au cessionnaire, une servitude réelle et perpétuelle consistant en un droit d'utilisation en commun avec d'autres de la PLAGES KAISER et de la PLAGES DU LAC SPRING et un accès au lac Nick et au lac Spring.

Le CÉDANT et le CESSIONNAIRE conviennent que chacune d'elles et leurs ayants cause, ainsi que leur famille immédiate et invités lorsqu'ils les accompagnent, peuvent passer par la PLAGES KAISER et LA PLAGES DU LAC SPRING pour accéder à pied au lac Nick et au lac Spring pour la baignade et pour l'usage des parcs plages aménagés par le CÉDANT sur le FONDS SERVANT, y compris les quais, entre le **premier mai et le premier octobre de chaque année**, soit pour la saison estivale seulement. Le droit d'utilisation par les locataires du Cessionnaire n'est pas permis par la présente servitude, mais pourrait être encadré par la réglementation mise en place par le cédant, le cas échéant.

CONDITIONS

Cette servitude s'exercera aux conditions suivantes, savoir :

1. La servitude de plage bénéficie au détenteur du droit de propriété du FOND DOMINANT. Le droit d'utilisation du terrain à des fins de plage permet un usage léger d'accès à l'eau, de la baignade et de séjour. Le Cessionnaire reconnaît que le Cédant ne peut être tenu responsable de l'exercice des droits de la présente servitude par le Cessionnaire et par ses ayants cause ainsi que sa famille immédiate et ses invités, le passage et l'usage du Fonds servant étant aux risques et périls du Cessionnaire.
2. Le Cessionnaire et ses ayants cause ainsi que sa famille immédiate et ses invités devront utiliser ces droits d'usage et d'accès comme une personne raisonnable et en bon père de famille et en outre de façon à ne pas incommoder les autres propriétaires d'immeubles jouissant de droits d'usage et d'accès au Lac Nick ou au Lac Spring. L'usage des installations de même que les comportements acceptables et interdits sont régis par les règlements du cédant. Ces règlements peuvent être modifié

- unilatéralement par le cédant, propriétaire du fonds servant, si le besoin s'en fait sentir.
3. Le cessionnaire s'oblige à accepter et respecter la réglementation adoptée par le cédant quant à l'utilisation de la plage, de la rue, des quais, du stationnement et de toutes autres infrastructures.
 4. Le cessionnaire s'engage également à payer les redevances annuelles associées à l'utilisation des plages, ainsi que toutes les redevances spéciales pour l'entretien, la surveillance et les suivis environnementaux liés aux desdites plages émises par le cédant qui en a la charge. La redevance annuelle sera déterminée annuellement par résolution du Cédant et sera payable au plus tard le premier juin de chaque année. La redevance annuelle est payable par l'entremise du site web du cédant ou au à son domicile. La redevance annuelle pourra être augmentée et ajustée par le Cédant à chaque année en fonction de l'augmentation des charges communes, des frais d'entretien des plages, des frais de surveillance et des frais environnementaux. De plus, la redevance annuelle est due pour chacun des lots du cessionnaire, sauf dans les cas où les lots sont contigus **et** regroupés sous le même numéro de matricule au rôle d'évaluation municipal. En cas de subdivision de lots préalablement contigus et regroupés, les redevances devront à partir de ce moment être acquittés pour chacun des lots résultants à la suite de la subdivision.
 5. Toutes redevances impayées à son échéance seront indexées au montant de la redevance de l'année en vigueur et soumises à des frais de gestions déterminés par résolution. Pour pouvoir faire valoir son droit d'utilisation de la servitude, le cessionnaire doit acquitter la redevance de l'année en cours **ainsi que** l'ensemble des redevances antérieures impayées.
 6. Le cédant aura le droit de maintenir les clôtures existantes ou d'en ériger de nouvelles et ainsi contrôler l'accès à ce droit de passage et d'utilisation de plage.
 7. Les servitudes de plage et de passage en faveur du fonds dominant sont indivisibles. En cas de morcellement partiel ou total du fonds dominant, les servitudes créées aux présentes ne pourront être divisées ou multipliées. Elles ne pourront pas non plus être morcelées ou multipliées par l'utilisation par le cessionnaire ou tout cessionnaire subséquent de structures juridiques (corporation, fiducie, société, société en commandite, association sans but lucratif, etc.) qui aurait pour effet d'augmenter le nombre d'utilisateurs au-delà de ce qui peut être considéré comme une unité familiale normale.
 8. Le Cessionnaire s'engage à voir au respect, par ses ayants cause ainsi que sa famille immédiate et ses invités de chacune des obligations et des conditions qu'impose la présente servitude. Ceux-ci devront respecter et s'acquitter des charges qui y sont stipulées. À cet effet, le Cessionnaire pourra être tenu responsable de tous les dommages que lui, ses ayants cause, sa famille ou ses invités pourraient causer sur le fonds servant ou aux installations qui s'y trouvent. À cet effet, le Cédant pourra faire exécuter aux frais du Cessionnaire ou du détenteur subséquent, selon le cas, tous les travaux nécessaires à la remise en état des lieux et lui réclamer le montant immédiatement, le tout sans préjudice aux droits du Cédant pour tout autre recours en dommages et intérêts, ainsi que sans préjudice à son droit de recourir à l'injonction ou toute autre procédure jugée nécessaire.
 9. La présente entente remplace toute autre entente antérieure intervenue entre les parties à l'égard des servitudes prévues aux présentes.
 10. La présente servitude s'éteindra automatiquement par le non-paiement de la redevance pendant un période de 10 ans.

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 décrits et comprend, 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 qui pourront y être incorporés, attachés, réunis ou unis par accession.

ÉTAT MATRIMONIAL

[À COMPLÉTER]

DONT ACTE, à XXXXXX, sous le numéro xxxxxx (xxxx) -
des minutes du notaire soussigné.

ET LECTURE FAITE, les parties signent en présence du dit
notaire.

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU LAC NICK - APLN

par **REPRÉSENTANT APLN, TITRE**

et par **REPRÉSENTANT APLN, TITRE**

Cessionnaire], Cessionnaire

[Nom du

Me XXXXXXX, notaire

VRAIE COPIE de la minute des présentes demeurées en l'étude de M

xxxxxx, notaire.