



Servitudes Lac Nick

Séance d'information sur la mise à jour
volontaire

Lac Nick Servitude

Voluntary Update Information Session

21 mars 2023 à 19h30

Mode virtuel

<https://meet.google.com/fdk-btdz-njx>

+1 437-781-4585 PIN: 432 931 514 1181#

AVIS IMPORTANT



Les membres du CA de l'Association des propriétaires du Lac Nick n'ont pas les compétences légales pour répondre aux questions de nature juridique. Toute information contenue dans ce document est de nature informative uniquement. Il est de la responsabilité de chacun des membres de contacter son notaire ou toute personne qualifiée pour les questions de nature juridique.

The Board Members of Lake Nick Owners Association do not have the legal skills to answer questions of a legal nature. Any information contained herein is of an informational nature only. It is the responsibility of each member to contact their notary or any qualified person for questions of a legal nature.

Bref historique des servitudes au Lac Nick

Brief history of servitude at Lac Nick



Origine des servitudes d'accès à la plage

Origin of beach access Servitude

L'origine de la servitude d'accès (ou l'absence de) remonte à la première transaction avec les développeurs du Développement du Lac Nick, avant 2014. Certaines transactions subséquentes pourraient par contre impacter la présence ou l'absence de servitude (vente pour taxes, fusion de terrains).

The origin of the access servitude (or lack thereof) dates back to the first transaction with the developers of the Development of Lac Nick, before 2014. Certain subsequent transactions could, however, impact the presence or absence of the easement (sale for taxes, land fusion, etc)

**Terrain & Placements des Cantons de l'Est enr.
Eastern Township Land & Investment Reg'd.**

Hans Kaiser
Matthew Pacher
Monica Karina Kaiser
Carmen Jennifer Kaiser
Marie-Claire Guérif

< 2014

Premiers acheteurs du terrain au Développement du Lac Nick / First buyers of the land at the Lac Nick Development

Enjeux connus avec les servitudes du secteur

Known issues with area Servitude

Quelques exemples fréquemment rencontrés:

- La servitude ne définit pas l'endroit (l'emprise) de la servitude, par exemple on mentionne l'accès à un lac sans définir lequel.
- Les fonds servant et dominants ne sont pas explicités
- Bien que faisant parti du développement, aucune servitude n'est inscrite à l'acte
- La propriété a perdu sa servitude lors d'une vente pour taxe

Some frequently encountered examples:

- The Servitude does not define the location of the easement, for example, access is granted to a lake, without defining which one and where from.
- The servient and dominant funds are not defined
- Although part of the development, no servitude is registered in the act
- The property lost its servitude during a sale for tax

- 6 -

14.- L'acquéreur a le droit d'accès au lac pour lui-même et/ou ses représentants à un endroit dans une proportion déterminés par le vendeur;

13.- The Purchaser has a right of access to the Lake for himself and/or his representatives at a location and size to be determined by the Vendors;

Exemple de communication fréquentes

Example of frequent communications



De [REDACTED]
Envoyé : 10 février 2022 14:30
À : APLN <info@lacnick.com>
Objet : [REDACTED]

Bonjour ,

Je vous ai laissé un message vocal plus tôt. Je suis présentement aux finalités d'un achat de terrain situé [REDACTED]. Ma **notaire** m'a fait remarquer que dans les documents reçu du vendeur, on parle d'un accès au **lac**, mais ce n'est vraiment pas précis. On ne nomme même pas le **Lac**, ni l'endroit ou le numéro de lot de l'accès à ce dernier. Je me suis fait vendre le terrain en disant que j'avais bel et bien un accès au **Lac Nick**. J'aimerais avoir quelques précisions à ce sujet pour être certain que j'en ai un car c'est un point majeur de l'achat de ce dit terrain. J'ai téléphoné à la municipalité et il n'avaient pas l'info. Ils m'ont dirigés vers vous.

Vous pouvez me rejoindre au [REDACTED] ce serait très apprécié.

Merci et bonne journée
[REDACTED]

Voici le document en question qui n'est pas suffisamment clair aux yeux de ma **notaire**.

Document de vente en français avec annotations manuscrites en rose :

- 6.- DE ne pas utiliser ladite propriété pour l'élevage d'animaux d'aucune sorte;
- 7.- D'utiliser ladite propriété qu'aux fins de résidence seulement et non pour servir l'entreposage, fins commerciales ou industrielles, lesquelles seront considérées comme une nuisance, un danger de feu, ou un danger de la santé des propriétaires adjacents;
- 8.- AUCUNE serres ou maison mobile, d'aucune sorte, ne peut être installée sur ladite propriété sans avoir obtenu au préalable le consentement écrit du vendeur;
- 9.- LE vendeur ne sera pas responsable des frais encourus pour les cultures sur ladite propriété;
- 10.- DE payer sa part relativement aux frais de réparation des routes, soit dans la construction prévue, dans la procédure de construction, ou à être construite dans l'avenir, l'installation de système d'égout, ponts ou trottoirs adjacents et/ou desservant leur propriété dans le passé, le présent et le futur, pour une somme annuelle de SOIXANTE-CINQ DOLLARS (\$ 65.00-----);
- 11.- POUR l'entretien de la plage, le présent acquéreur paiera SEPT----- DOLLARS (\$ 7.00-----) par année. Ces sommes de SOIXANTE-CINQ----- DOLLARS (\$ 65.00--) et SEPT----- DOLLARS (\$ 7.00--) peuvent être augmentés selon le coût de la main d'œuvre et des matériaux. TOUTES sommes dues en vertu des paragraphes 10 et 11 ci-devant mentionnées, porteront intérêt au taux de VINGT-QUATRE POURCENT (24%) l'an ou DEUX POURCENT (2%) mensuellement, calculés mensuellement, au choix du vendeur, à compter du la date d'échéance dudit paiement;
- 12.- DE déposer tous déchets à un endroit désigné par le vendeur, afin de maintenir la propriété dans un état de propreté satisfaisante;
- 13.- DE n'apposer aucune enseigne ou affiche sur ledit lot;
- 14.- L'acquéreur a le droit d'accès au lac pour lui-même et/ou ses représentants à un endroit dans une proportion déterminés par le vendeur;
- 15.- L'acquéreur exonère le notaire instrumentant et le vendeur contre tous recours relativement à toutes lois ou règlements municipaux ou gouvernementaux pouvant exister, les normes de construction en vigueur en rapport à ladite propriété;
- 16.- UNE servitude est présentement créée en faveur de la propriété appartenant au vendeur et les parties vendues par le

Annotations manuscrites en rose :

- une zone publique
- plage ?
- Jacquie ?
- à l'échelle de la municipalité

Avis juridique reçu par un membre

Legal advice received by a member



Sherbrooke, le [REDACTED] 2021

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Objet : Analyse sommaire
N/D : [REDACTED]

[REDACTED]

Nous avons procédé à une analyse sommaire des actes et documents que vous nous avez transmis par courriel.

Pour faire une brève introduction, l'auteur commun du développement est Hans Kaiser et ce dernier a morcelé sa propriété et a consenti ou non des droits d'accès au lac à même les actes de vente des terrains du développement.

Nous avons vérifié quelques actes de vente par Hans Kaiser. Dans certains, un droit d'accès au lac était donné, sans mention de fonds servant ni dominant. Il ne s'agit pas de servitudes réelles et perpétuelles sur lesquelles on peut légalement s'appuyer sans inquiétude pour faire valoir le droit d'accès au lac.

Toutefois, nous n'avons pas vérifié toutes les ventes faites par Hans Kaiser. Le droit d'accès au lac a pu être rédigé différemment dans des actes plus récents. Il faudrait faire une recherche spécifique sur les lots que vous désirez acquérir pour vérifier l'existence d'une servitude réelle, mais la tendance semble être qu'une nouvelle servitude doit être créée pour protéger ce droit d'accès au lac.

En conclusion, suite à notre brève analyse, le droit d'accès au lac dans le secteur du lac Nick ne semble pas être garanti par une servitude réelle et perpétuelle fiable.

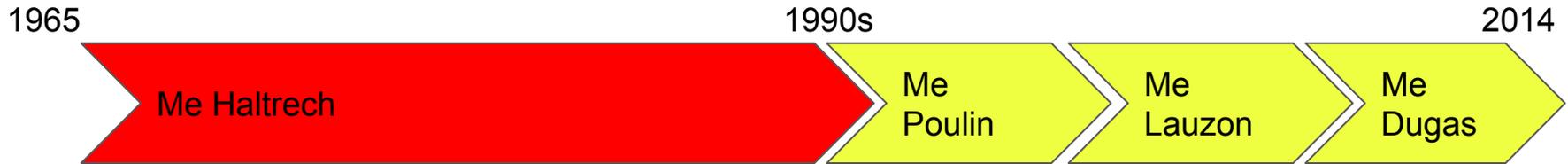
Veuillez agréer, [REDACTED] l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Me Catherine LECLERC, notaire

Facteur de risque relié aux servitudes

Risks factor related to easements

Date d'achat original à **Terrain & Placements des Cantons de l'Est enr.**
*Date of original purchase from **Eastern Township Land & Investment Reg'd.***



Légende/Legend



Servitudes probablement imprécises, possiblement invalide ou manquante
Servitude probably imprecise, possibly invalid or missing



Servitudes probablement réelle et perpétuelle (si présente). Il est tout de même pertinent de comparer avec la servitude proposée
Servitudes probably real and perpetual (if present). It is still relevant to compare with the proposed servitude

Projet de mise à niveau Volontaire

Voluntary Upgrade Project



But de la démarche

Goal of the process



- ❑ Garantir l'harmonie dans le secteur en réglant les problématiques connues avant que cela ne cause des enjeux
 - ❑ Régulariser la situation des propriétaires sans servitude qui profitent de la politique de tolérance
 - ❑ Assurer le droit d'accès et de jouissance des propriétaires du secteur admissible dans le temps
 - ❑ Utiliser la force du nombre pour réduire les coûts chez le notaire (normalement autour de 1200\$)
-
- ❑ *Ensure harmony in the sector by resolving known issues before they cause issues*
 - ❑ *Regularize the situation of owners without servitude who take advantage of the current tolerance policy*
 - ❑ *Ensure the right of access and enjoyment of the owners of the eligible sector over time*
 - ❑ *Use strength in numbers to reduce notary costs (normally around 1200\$)*

Éligibilité *Eligibility*

Secteur Admissible
Eligible Sector



<https://www.lacnick.com/fr/domaine.htm>

3 Conditions:

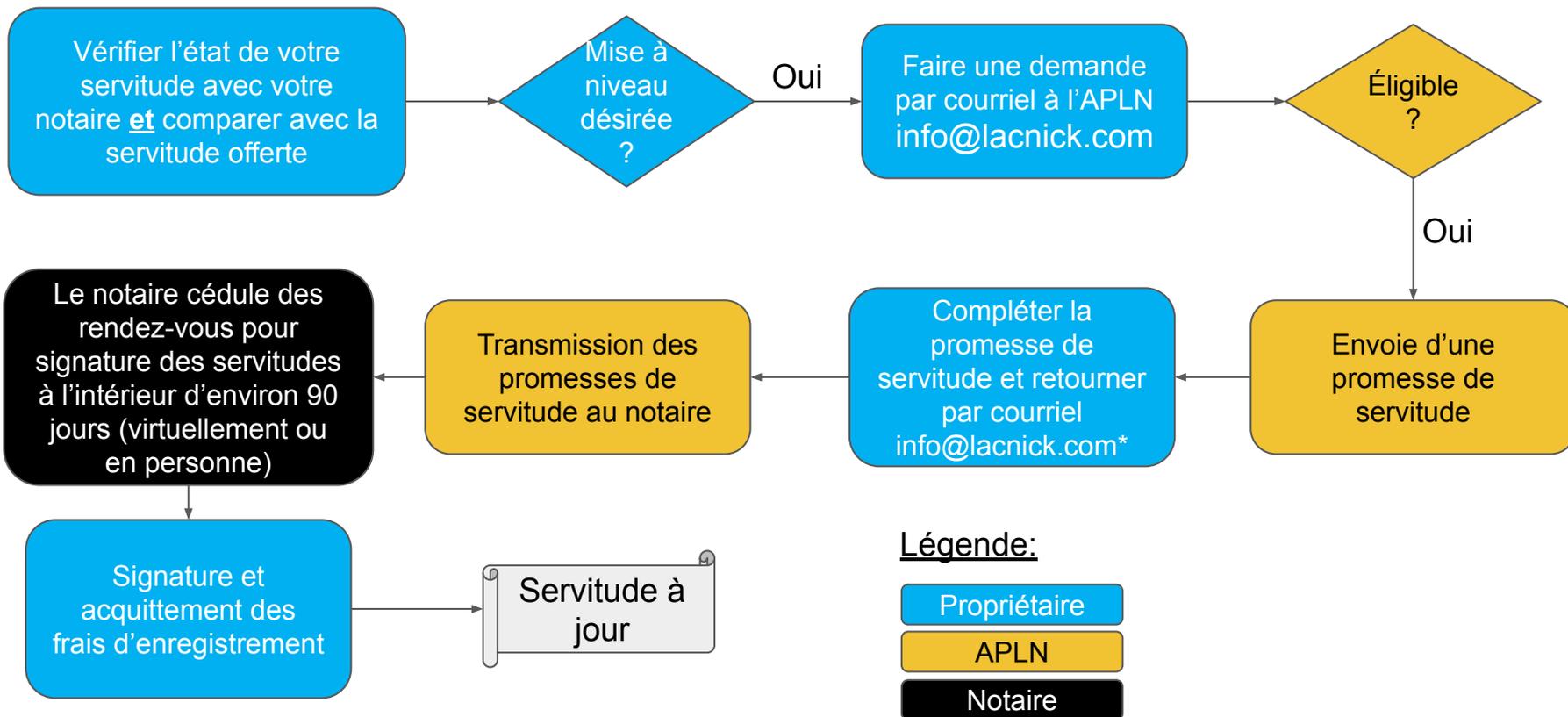
- Faire partie du secteur admissible
- Être à jour pour les redevances annuelles depuis 2014
- Assumer les frais de notaire de 350\$

3 Conditions:

- Be part of the eligible sector
- Be up to date with annual fees since 2014
- Assume notary fees of 350\$

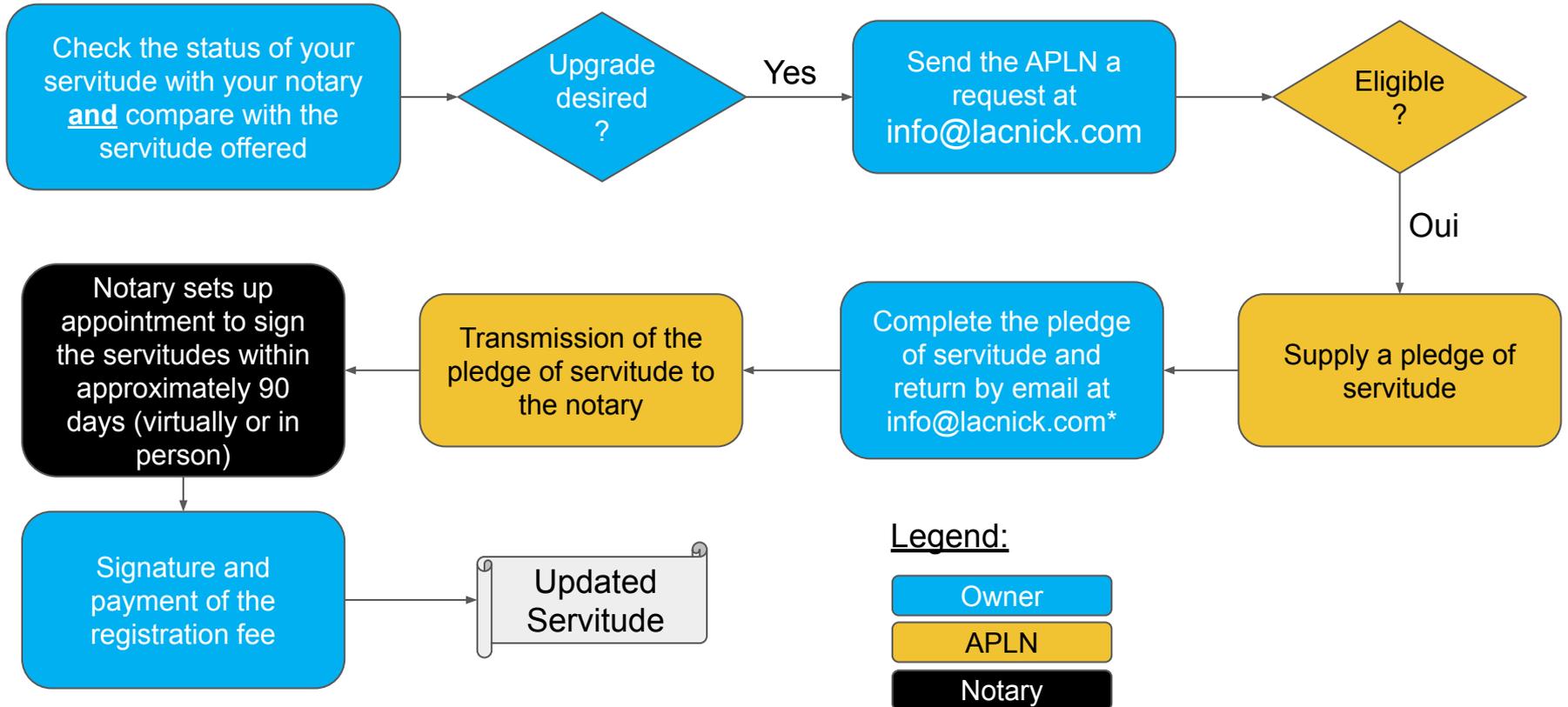


Processus



*Des copies papier seront disponibles sur demande

Process



*Paper copies available upon request

Comment faire la demande

How to apply



- Par courriel à info@lacnick.com
- Le courriel doit contenir les informations suivantes:
 - Le titre doit stipuler que vous faites une demande de mise à jour de votre servitude
 - Nom(s) du(des) propriétaire(s)
 - Numéro(s) du(des) lot(s) visé(s)
 - Adresse(s) du(des) lot(s) visé(s)
 - Téléphone(s) du(des) propriétaire(s)
 - Adresse(s) courriel(s) du(des) propriétaire(s)
 - Adresse(s) du(des) domicile(s) du(des) propriétaire(s)

- *By email at info@lacnick.com*
- *The email must contain the following informations:*
 - *The title must state that you are applying to update your servitude*
 - *Name(s) of owner(s)*
 - *Lot(s) number(s) concerned*
 - *Address(es) of the lot(s) concerned*
 - *Phone number(s) of the owner(s)*
 - *Email address(es) of the owner(s)*
 - *Home address(es) of the owner(s)*

Notaire retenu pour la mise à jour

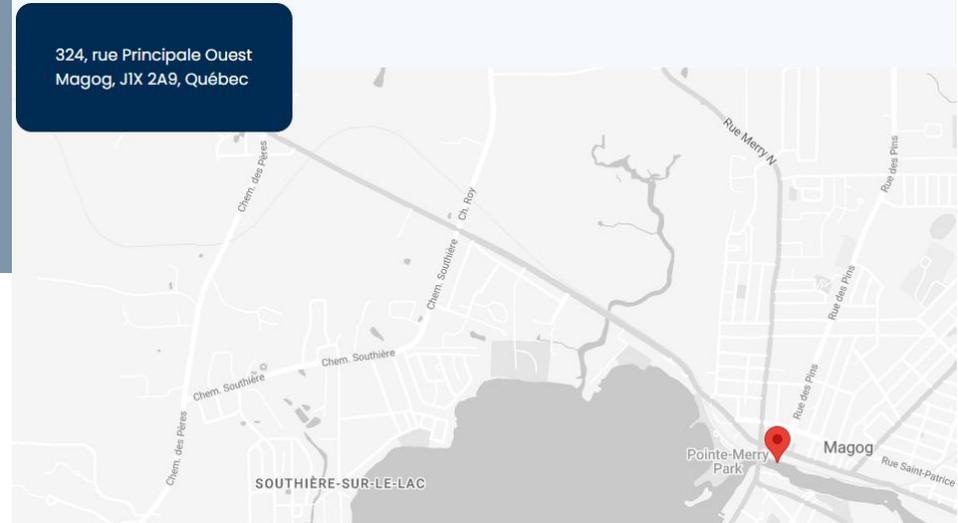
Notary retained for the update



GÉRIN POMERLEAU CRÉPEAU inc.

324, rue Principale Ouest
Magog, J1X 2A9, Québec

Le plus important réseau de notaires au Québec.
Point final.





Délais pour adhérer au programme

Delay to adhere to the program

- L'APLN s'est donnée comme but de compléter le projet d'ici deux ans, soit d'ici le 31 mai 2025.
- Le but est de s'assurer d'avoir un bassin de gens suffisant pour garantir un prix modique
- Il n'est pas encore décidé ce qui suivra une fois la phase initiale du projet complétée, mais il est certain que le coût va augmenter significativement après cette date.

- *The APLN has set itself the goal of completing the project within two years, by May 31, 2025.*
- *The goal is to ensure that we have a sufficient pool of people to guarantee a low price.*
- *It is not yet decided what will follow once the initial phase of the project is completed, but it is certain that the cost will increase significantly after this date.*

Servitude type pour validation avec votre notaire
Standard servitude for validation with your notary



Lien vers la servitude type

Link to standard servitude



https://www.lacnick.com/files/ssparagraph/f2909879197/servitude_version_final_notaire.pdf

Servitude

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX, le (JOUR) (MOIS) (2022-xx-xx)
DEVANT M^e (NOM DU NOTAIRE), notaire à xxxxxx, 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 « PLAGÉ 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 CENT SOIXANTE MILLE SOIXANTE-DOUZE (4 860 972) 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 « PLAGÉ DU LAC SPRING »

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

Questions et Réponses

Questions and Answers



Q&A

Q: Est-ce obligatoire

R: Le tout est facultatif, mais nous suggérons fortement de valider avec votre notaire l'intérêt de faire la mise à jour.

Q: J'ai plusieurs propriétés, est-ce que je dois déboursier 350\$ pour chacune de ses propriétés.

R: Vous pouvez mettre l'ensemble de vos propriétés sur la même promesse de servitude et vous n'aurez qu'à déboursier une fois 350\$

Q: Is it mandatory

A: The update/upgrade is optional, but we strongly suggest confirming with your notary the interest in updating before declining.

Q: I have several properties, do I have to pay \$350 for each of these properties.

A: You can put all of your properties on the same servitude pledge and you will only have to pay \$350 once.



Q&A

Q: Puis-je utiliser mon propre notaire pour faire notarier la servitude

R: Dans le but de réduire la charge de travail pour nos bénévoles qui devront signer les servitudes comme représentant de l'APLN et afin de permettre de faire profiter d'une économie d'échelle à nos membres, toutes les opérations seront faites chez le notaire choisi par l'APLN. Vous pouvez par contre contacter votre notaire pour les vérifications d'usage préalablement.

Q: Can I use my own notary to notarize the servitude

A: In order to reduce the workload for our volunteers, as they will have to sign the servitude as a representative of the APLN and in order to allow our members to benefit from an economy of scale, all operations will be carried out by the notary chosen by the APLN. However, you can contact your notary for the usual checks beforehand.



Q&A



Q: À quoi sert le 350\$ et est-ce que l'APLN touche une partie de cette somme.

R: Le montant sert uniquement à payer le notaire pour l'ouverture du dossier, la signature électronique et l'enregistrement de la servitude. Le montant est basé sur le fait que nous regroupons les propriétaires sur un même enregistrement. Si vous deviez faire enregistrer une servitude pour uniquement votre terrain, il vous en coûterait environ 1200\$ ou plus.

Q: What is the \$350 for and does the APLN receive part of this sum.

A: The amount is only used to pay the notary for the opening of the file, the electronic signature and the registration of the servitude. The amount is based on the fact that we group the owners on the same registration. If you were to register an easement for just your land, it would cost around \$1200 and more.

Q&A

Q: Pourquoi ce n'est pas l'APLN qui paye pour faire mettre à jour les servitudes de l'ensemble des membres.

R: La servitude est au bénéfice des propriétaires et c'est ceux-ci qui vont en profiter et garantir la valeur de leur propriété. L'APLN ne peut pas faire une mise à jour unilatérale des servitudes, c'est une entente entre les 2 parties.

Q: Je n'ai pas de servitude mais je profite de la politique de tolérance, pourquoi ajouter une servitude si la politique de tolérance existe

R: La politique de tolérance pourrait disparaître à tout moment en fonction de la volonté des membres. Seule une servitude en règle peut garantir l'accès dans le temps.

Q: Why isn't the APLN paying to have the servitude of all members updated?

A: The APLN cannot unilaterally update servitudes, it is an agreement between the 2 parties.

Furthermore, the servitude is benefiting the owners that have them, not the APLN, and it is their property who will benefit from the added value it brings.

Q: I don't have a servitude but I take advantage of the tolerance policy, why add a servitude if the tolerance policy exists

A: The policy of tolerance could disappear at any time depending on the will of the members. Only a proper servitude can guarantee access over time.



Q&A

Q: Je profite de la plage depuis 40 ans, c'est rendu un droit acquis, je n'ai pas besoin de servitude.

R: Le passage et la jouissance (avec ou sans droit) ne devient pas un droit acquis avec le temps, une servitude doit être notariée pour que le droit de passage et de jouissance soient reconnus. L'APLN et les propriétaires antérieurs exercent d'ailleurs une surveillance pour limiter l'accès aux membres en règle seulement.

Q: I've been enjoying the beach for 40 years, it's an acquired right by now, I don't need servitude.

A: Passage and enjoyment (with or without right) does not become an acquired right over time, a servitude must be notarized for the right of passage and enjoyment to be recognized. The APLN and the previous owners exercise surveillance to limit access to members in good standing only.



Q&A

Q: Pourquoi dois-je acquitter les redevances antérieures en retard pour avoir droit à la servitude.

R: Les redevances ne sont pas facultatives en fonction de l'utilisation ou non de la plage, ce sont une condition incluse dans les servitudes et pour le membership.

Q: À quoi servent les cotisations annuelles

R: Les cotisations servent à payer les taxes, l'entretien, le déneigement, le gazon, les améliorations, les études environnementales, les surveillants de plage, etc. Tout le travail fait par les membres du CA est fait à titre bénévole.

Q: Why do I have to pay past royalties late to qualify for the easement.

A: The fees are not optional depending on whether or not the beach is used, they are a condition included in the easements and for the membership.

Q: What are the annual dues used for?

A: Dues are used to pay for taxes, maintenance, snow removal, grass, improvements, environmental studies, beach surveillance, etc. All work done by Board members is done on a voluntary basis.



Q&A

Q: J'ai déjà une servitude valable, ce n'est pas pour moi...

R: Nous vous suggérons tout de même de faire comparer la servitude que vous avez. Par exemple, à notre connaissance, uniquement les 18 dernières servitudes écrites par Me Dugas garantissent l'accès au Lac Spring. Autre exemple, la plupart des servitudes n'utilisent pas les numéros de lot rénovés, donc il est très difficile de comprendre l'assiette de la servitude.

Q: I already have a valid servitude, it's not for me...

A: We still suggest that you have your current servitude reviewed against the updated one. For example, to our knowledge, only the last 18 servitudes written by Me Dugas guarantee access to Lac Spring. As another example, most servitude do not use renovated lot numbers, so it is very difficult to understand the base of the servitude.



Q&A

Q: J'ai signé une promesse de servitude mais j'ai changé d'avis...

R: Le document est juridiquement contraignant, au même titre qu'une promesse d'achat de propriété. Si vous avez un doute, nous vous demandons d'attendre jusqu'à ce que vous soyez certain. Comme les propriétés sont regroupées pour réduire les coûts, un retrait de votre part une fois le processus avancé peut compliquer le processus de façon importante. On vous demande d'être responsable et de respecter votre engagement.

Q: I signed a pledge of servitude but changed my mind...

A: The document is legally binding, just like a promise to purchase a property. If you are in doubt, we ask that you wait until you are certain. As the properties are grouped together to reduce costs, a withdrawal on your part once the process is advanced can complicate the process significantly. You are asked to be responsible and to respect your commitment.



PÉRIODE DE QUESTION QUESTION PERIOD

Merci !
Thank you !





lacnick.com



info@lacnick.com