

6213-01-007

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS

ANALYSE FONCIÈRE

CADASTRE: Du Québec
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: Richmond
MUNICIPALITÉ: Racine

Contrat: 141798039-22-11
SIC: 50431
Lots: 2 974 714, 2 675 903

Le 7 novembre 2022, la compagnie Jacques Blanchard, Arpenteur-Géomètre Inc. a reçu un mandat du Ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP), afin de procéder à une analyse foncière et de faire une recommandation au ministère à savoir s'il y a lieu ou non de procéder à une modification des lots 2 974 714 et 2 675 903 entre autres.

La présente analyse foncière fait suite à une demande de modification de données cadastrales qui a déjà été présentée et adressée au Service de l'intégrité du cadastre et initiée par le ministère (MELCCFP) (SIC-50431).

Historique cadastral

Le lot 2 974 714 du cadastre du Québec a été créé le 28 janvier 2004 lors du dépôt du plan de rénovation cadastrale préparé par Jacques Blanchard, a.-g minute: 14409. Ce nouveau lot remplace par rénovation une partie du lot 19 du rang 11, du cadastre du Canton de Brompton. Ce lot a été déposé le 3 décembre 1901 et mis en vigueur le 15 février 1902. (Voir tableau)

Le lot 2 675 903 du cadastre du Québec a été créé le 28 janvier 2004 lors du dépôt du plan de rénovation cadastrale préparé par Jacques Blanchard, a.-g minute: 14409. Ce nouveau lot remplace par rénovation une partie des lots 18 et 19 du rang 10, 18 et 19 du rang 11 et une partie d'un territoire sans désignation cadastrale (ancien chemin) du cadastre du Canton de Brompton, et déposés le 3 décembre 1901 et mis en vigueur le 15 février 1902. (Voir tableau)

Livre de renvoi

(mesures, tenant et aboutissant)

Lot	Rang	Mesure	Superficie	Tenant et aboutissant
18	10	Aucune	201 acres	N-O lot 17 N-E rangs 9 et 10 S-E lot 19 S-O rangs 10 et 11 et un lac

Lot	Rang	Mesure	Superficie	Tenant et aboutissant
19	10	26,42 chaînes front 80,80 chaînes profond	213,47 acres	N-O lot 18 N-E rangs 9 et 10 S-E lot 20 S-O rangs 10 et 11

Lot	Rang	Mesure	Superficie	Tenant et aboutissant
18	11	Aucune	187 acres	N-O lot 17 N-E rangs 10 et 11 et un chemin public S-E lot 19 et lac S-O rangs 11 et 12

Lot	Rang	Mesure	Superficie	Tenant et aboutissant
19	11	Aucune	169 acres	N-O lot 18 N-E rangs 10 et 11 S-E lot 20 S-O rangs 11 et 12

Analyse

En faisant l'analyse d'une orthophoto datée de 2013 du secteur, nous sommes à même de constater qu'il existait un barrage à même une embouchure d'un cours d'eau du lac La Rouche (anciennement le Mud Pond).

En étudiant les titres de plus près, on s'aperçoit que lorsque Williamson & Crombie a vendu leur terre à International Cooperage of Canada Limited (Les Frères Greif Canada Inc.) le 20 juillet 1942 sous l'acte no. B50-31383, on y mentionnait textuellement (traduit en français) "il est également réservé auxdits vendeurs toutes les terres autour du lac Mud Pond dans la mesure où elles-mêmes seront ou pourront être inondées par l'érection d'un barrage pas plus de 200 pieds au-dessous de la route traversant la sortie du Mud Pond. Le déversoir dudit barrage n'aura pas plus de 10 pieds de hauteur au-dessus de la ligne actuelle des hautes eaux du Mud Pond, ainsi qu'une autre réserve de 100 pieds de profondeur à partir et au-delà horizontalement de la limite extrême à laquelle les eaux du Mud Pond peuvent être reculées en raison du barrage ainsi érigé. Lesdits vendeurs se réservent également le droit de

développer tous lesdits sites pour des barrages à des fins d'électricité ou de stockage ou pour des droits d'eau ou d'inondation ou pour ériger, réparer et entretenir des lignes de transmission".

Selon le plan d'arpentage de Crépeau et Côté Arpenteurs-Géomètres préparé le 13 janvier 1942 et mentionné au titre B50-31383, ce plan nous montre que le lac Mud Pond (aujourd'hui le lac La Rouche) semblerait identique au plan du cadastre originaire (soit un plus petit lac). Il nous montre également le site de Storage Dam. Une photo aérienne #A9452 datant du 27 septembre 1945 provenant de la photothèque nationale de l'aire-Gouvernement du Canada, nous montre clairement que ce lac était déjà inondé et très différent.

Nous sommes d'avis que lorsque Williamson & Crombie a vendu à Les Frères Greif Canada Inc. en se réservant une lisière autour du lac Mud Pond, le plan de Crépeau et Côté Arpenteurs-Géomètres n'était probablement pas représentatif concernant l'étendue du lac puisqu'il semblait déjà y avoir un barrage, tel que figuré sur ce dit plan.

Par la suite, en 1946, Williamson & Crombie vend à J. Armand Bombardier la parcelle "G" au contrat no. B53-36474, toujours en utilisant le plan de 1942, et en mentionnant *"toute cette superficie entourant le lac qui sera ou serait inondé par la construction d'une écluse ou barrage placé à pas plus de 200 pieds en bas du chemin à la sortie du lac Mud Pond"* et, dans le même acte, le vendeur s'oblige de faire arpenter ce secteur.

Sur le plan de 1971 fourni dans la demande, on montre un barrage qui serait probablement au même endroit qu'aujourd'hui et illustré sur le plan du Ministère des Forêts, Faune et Parcs fourni également par le demandeur.

En 1995, une autorisation a été accordée à Bombardier Inc. par le Ministère de l'Environnement et de la Faune, pour construire un barrage en remplacement du barrage existant devenu trop détérioré. Ce barrage sera situé à l'exutoire du lac La Rouche.

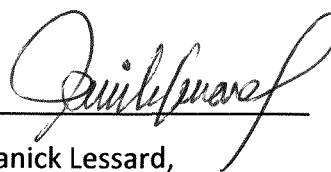
Lors de la rénovation cadastrale, plusieurs arbres plaqués ont été retrouvés et localisés sur le terrain. Ceux-ci ont servi à positionner la limite de propriété délimitant Bombardier et Greif.

Enfin, avant que le ministère fasse l'acquisition du lot 2 974 714, la compagnie Les Frères Greif Canada Inc. faisait l'entretien des arbres plaqués aux deux ans, selon les dires d'un représentant au moment de la confection de la rénovation cadastrale en 2003 et 2004.

Conclusion

Étant donné une ambiguïté aux titres de propriété de chacun et un manque d'information concernant l'existence d'ancien barrage, une modification cadastrale pourrait être effectuée afin d'inclure l'ancien lit du lac Mud Pond montré à l'originnaire situé sur les anciens lots 19 et 20 du rang 11 du cadastre du Canton de Brompton, au lot 2 675 903, propriété de Les Placements Bombardier Ltée. Par conséquent, le lot 2 974 714 serait également affecté. Cependant, un levé terrain serait nécessaire pour bien situer l'emplacement précis et l'occupation du barrage existant ainsi que l'ancien lit du lac Mud Pond (vestige) montré à l'originnaire. Il y aurait lieu aussi d'aviser Les placements Bombardier Ltée afin de rendre la modification la plus exacte possible, selon les prétentions des deux parties impliquées, le tout se rapprochant des titres et de l'occupation.

Préparé à Sherbrooke, ce huitième jour du mois de février de l'an deux mille vingt-trois, sous le numéro seize mille six cent trente-six (16 636) des minutes de l'arpenteur-géomètre soussigné.



Danick Lessard,

Arpenteur-Géomètre

VRAIE COPIE DE L'ORIGINAL

Émise le:

.....

Danick Lessard, A.G.

Dossier: 33278

Minute: 16 636