

ACTE DE SERVITUDE

273

DB87.1

Développement durable de l'industrie des gaz
de schiste au Québec

6212-09-001

L'AN DEUX MILLE ●

le ●;

DEVANT Me ●, notaire à ●, province de Québec

COMPARAISSENT

●, domicilié(e) au ●

[Note : Si le Propriétaire est une compagnie, la comparution devra se lire comme suit :

●, une ● [compagnie ou société par actions] dûment constituée aux termes de la [Loi canadienne sur les sociétés par actions [Canada] ou Loi sur les compagnies [Québec)] ayant son siège social au ●, ici agissant et représentée par ●, son ●, aux termes d'une résolution du conseil d'administration adoptée le ●, copie de ladite résolution dûment certifiée conforme et en vigueur demeurant annexée à l'original des présentes après avoir été signée pour identification par ledit représentant et le notaire soussigné;]

Ci-après appelée le « Propriétaire »

ET

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE GAZ MÉTRO, société légalement constituée aux termes des lois de la Province de Québec, dont une déclaration est déposée et enregistrée au bureau du protonotaire de la Cour Supérieure du district de Montréal, le cinq (5) août mil neuf cent quatre-vingt-onze (1991), sous le numéro 500-15-033306-918 et immatriculée le sept décembre mil neuf cent quatre-vingt-quatorze (1994) sous le numéro 3341719501, ayant sa principale place d'affaires au 1717, rue du Havre, en la ville de Montréal, Province de Québec, H2K 2X3, agissant aux présentes et ici représentée par son seul commandité, **GAZ MÉTRO INC.**, corporation légalement constituée sous la partie I de la Loi sur les Compagnies par lettres patentes et lettres patentes supplémentaires en date du quinze juin mil neuf cent cinquante-cinq (1955) et a été continuée sous la partie IA de la Loi sur les Compagnies, ayant son siège social au 1717, rue du Havre, en la ville de Montréal, province de Québec, H2K 2X3, ici agissant et représentée par **LYNE BURELLE**, secrétaire corporatif et **DONALD LORD**, conseiller principal, expertises immobilières et arpentage, dûment autorisés aux fins des présentes et ce, aux termes d'une résolution du conseil d'administration de ladite corporation, adoptée à une assemblée tenue le onze février deux mille dix (2010), dont un extrait certifié demeure annexé aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par les représentants en présence du notaire.

Ci-après appelée « Gaz Métro »

Le Propriétaire et Gaz Métro sont conjointement désignés par "Parties" et individuellement par "Partie".

LESQUELLES PARTIES, pour en venir à l'établissement des droits ci-après conviennent ce qui suit :

Article 1 CESSION DE DROITS

1.1 Le Propriétaire, traitant pour lui-même, ses représentants, successeurs et ayants droit, par les présentes, accorde à Gaz Métro, acceptant pour elle-même, ses représentants, successeurs et ayants droit, le droit de placer, remplacer, construire, entretenir, inspecter et exploiter à perpétuité des canalisations pour la transmission et la distribution du gaz, y compris tuyaux, conduites, conduits, compteurs, régulateurs, stations de mesurage, stations de régulation, raccords, appareils, équipement, installations et autres pièces et accessoires, ci-après appelé "le Réseau gazier", dans, sur, sous, au-dessus et à travers une partie de l'immeuble appartenant au Propriétaire et décrite ci-après à l'article 2.2 "Fonds Servant".

1.2. Le Propriétaire accorde à Gaz Métro une servitude réelle et perpétuelle dans et sur le Fonds Servant lui conférant le droit de maintenir le Réseau gazier dans et sur le Fonds Servant ainsi que le droit d'exploiter, d'entretenir, d'inspecter, de patrouiller, (y compris par reconnaissance aérienne) de remplacer et de réparer ledit Réseau gazier.

1.3. À ces fins, le Propriétaire accorde aux employés, agents, mandataires et entrepreneurs de Gaz Métro, y compris leurs véhicules, matériel, fournitures et équipements, le droit de libre accès et passage en tout temps sur le Fonds Servant et ce, à toutes fins nécessaires ou relatives à l'exercice et à la jouissance des droits octroyés par les présentes.

1.4. Le Propriétaire accorde aux employés, agents, mandataires et entrepreneurs de Gaz Métro, y compris leurs véhicules, matériel, fournitures et équipements, une servitude de droit de passage sur son immeuble aux fins d'accéder au Fonds Servant et d'en sortir.

1.5. Le Propriétaire accorde à la Gaz Métro le droit de rompre, abattre, couper, tailler et enlever en tout temps arbres, buissons, arbrisseaux, branches, racines et souches et d'empêcher ou de restreindre la croissance de ceux-ci dans les limites du Fonds Servant et d'enlever tout obstacle pouvant en tout temps entraver ou mettre en danger l'exploitation du Réseau gazier.

1.6. Le Propriétaire accorde à Gaz Métro le droit de maintenir libre en tout temps et/ou d'exiger que soit libre en tout temps le Fonds Servant de tout objet, obstacle, ouvrage, clôture, débris et véhicule.

1.7. Le Propriétaire s'engage à informer Gaz Métro par avis écrit de toute cession ou aliénation du Fonds Servant et de l'identité et des coordonnées de ses successeurs et ayant droits. Gaz Métro s'engage à transmettre le Guide de gestion de l'emprise aux successeurs et ayant droits du Propriétaire pour lesquels elle aura reçu un avis écrit.

Article 2 CRÉATION DE LA SERVITUDE

Le Propriétaire consent à Gaz Métro une servitude réelle et perpétuelle sur une partie de son immeuble ci-après appelée le " Fonds Servant" et sur laquelle s'exerceront tous les droits ci-dessus consentis en faveur de la propriété immobilière appartenant à Gaz Métro, ci-après appelée le « Fonds Dominant ».

2.1 DESCRIPTION DU FONDS DOMINANT :

Le Fonds Dominant est plus amplement décrit comme suit : le Réseau gazier de Gaz Métro, lequel est répertorié au Registre des réseaux de services publics et des immeubles situés en territoire non cadastré sous le numéro d'ordre du feuillet (xxx-B-1) au bureau de la publicité des droits de X. Conformément à l'article 3034 al.3 C.c.Q., ledit numéro d'ordre correspond en totalité à celui qui a justifié l'établissement de la fiche par numéro d'ordre.

2.2 DÉSIGNATION DU FONDS SERVANT

Le Fonds Servant au sujet duquel la servitude est créée est une partie de l'immeuble appartenant au Propriétaire décrite comme suit: une parcelle de terrain connu et désigné comme étant partie du lot X au registre foncier du bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de x et pouvant plus particulièrement se décrire comme suit :

Cette parcelle de terrain, est bornée

Tel qu'indiqué à la description technique préparée par X, arpenteur-géomètre sous sa minute X, datée de X, laquelle demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable par les parties en présence du notaire.

Article 3 CONDITIONS

3.1 À l'exclusion des dommages causés par la faute du Propriétaire, de ses employés, agents ou d'une personne dont il est responsable, Gaz Métro indemniserà le Propriétaire : i) de toute

réclamation ou poursuite reliée à la présence du Réseau gazier sur l'immeuble du Propriétaire et ii) de tout dommage constituant une suite directe et immédiate de l'exercice des droits et privilèges octroyés à Gaz Métro aux présentes ou découlant du défaut par Gaz Métro de respecter ses obligations aux présentes, y compris notamment : a) tout dommage causé à un système de drainage, aux récoltes, aux pâturages, au bois de coupe, aux arbres, aux haies, produits de la terre, sources, puits artésiens, bétail, clôtures, ponceaux, ponts, voies de passage et à toute bâtisse ou équipement sur l'immeuble du Propriétaire; b) tout dommage résultant d'une fuite du Réseau gazier et c) tous dommages environnementaux découlant de la présence du Réseau gazier sur l'immeuble du Propriétaire.

À l'égard de l'indemnité mentionnée au paragraphe précédent, dans le cas où le Propriétaire endommage le Réseau gazier sans avoir agi de manière déraisonnable, c'est-à-dire, notamment mais non limitativement, sans avoir contrevenu au Guide de gestion de l'emprise ni aux instructions du ou des représentant(s) de Gaz Métro, il sera réputé ne pas avoir commis de faute et sera donc indemnisé par Gaz Métro.

3.2 Si Gaz Métro, à quelque moment que ce soit, doit placer une installation quelconque hors sol sur le Fonds Servant, Gaz Métro consultera le Propriétaire au sujet de l'emplacement approprié d'une telle installation, et autant que faire se peut, placera cette installation de telle façon que le Propriétaire en subisse le moins d'inconvénient possible. Immédiatement après avoir fourni au Propriétaire un plan indiquant l'emplacement projeté, Gaz Métro aura le droit de clôturer et d'utiliser toute partie du Fonds Servant qu'elle jugera nécessaire. Gaz Métro indemnifiera le Propriétaire de tout dommage résultant du fait qu'une partie du Fonds Servant aura été clôturée.

3.3 Gaz Métro devra maintenir le Réseau gazier en bon état et en assurer l'entretien de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de surface, aux travaux de culture courants ou à un système de drainage agricole ou forestier existant ou prévu dans le Fonds Servant, pourvu que, dans le cas d'un système à l'état de projet, Gaz Métro reçoive un préavis écrit d'au moins trente (30) jours avant l'installation du Réseau gazier, indiquant le tracé du système de drainage projeté.

Cependant, dans les cas où l'enfouissement pourrait créer certaines contraintes à l'écoulement des eaux, Gaz Métro s'engage à trouver une solution technique conforme aux usages agricoles et forestiers établis garantissant la résolution des problèmes de drainage résultant de la présence du Réseau gazier.

3.4 Gaz Métro s'engage à réparer ou à remettre en état à ses frais tout drain qu'elle aurait endommagé ou au fonctionnement duquel elle aurait fait obstacle par l'exercice des droits et privilèges qui lui sont conférés par les présentes, une telle réparation ou remise en état devant être exécutée conformément aux règles de l'art et de manière à reconstituer l'état et les conditions antérieures des drains.

3.5 Dans le cas où le Propriétaire avise Gaz Métro par écrit qu'il désire réaliser une amélioration agricole ou forestière (hors du cadre des travaux agricoles ou forestiers courants) et dont le coût se trouve augmenté en raison de la présence du Réseau gazier, et dans le cas où le Propriétaire aura préalablement obtenu le consentement écrit de Gaz Métro pour effectuer une telle amélioration, conformément à l'article 6.4 du présent acte, Gaz Métro convient de rembourser au Propriétaire la partie excédentaire de ce coût dans la mesure où cet excédent résulte directement de la présence du Réseau gazier. Cependant, une soumission détaillée décrivant ces coûts excédentaires devra être produite et acceptée par Gaz Métro avant le début des travaux de ladite amélioration agricole ou forestière. Gaz Métro se réserve toutefois le droit d'envisager et de mettre en oeuvre une solution de rechange conforme aux usages agricoles ou forestiers établis.

3.6 En milieu agricole, Gaz Métro séparera, conservera et remettra en place la terre arable lorsqu'elle procédera à des travaux de creusage, de déplacement de sol ou d'aplanissement sur le Fonds Servant.

3.7 Une fois terminée la construction du Réseau gazier, Gaz Métro nivellera le Fonds Servant aussitôt qu'il sera possible de le faire et, à moins d'entente à l'effet contraire avec le Propriétaire, débarrassera le Fonds Servant de tous les débris résultant de ladite construction et la remettra, autant qu'il soit matériellement possible de le faire, dans son état antérieur.

3.8 Gaz Métro paiera tous les droits, impôts et taxes qui pourront être imposés ou levés périodiquement sur le Réseau gazier, aussi bien qu'en raison des intérêts détenus ou des activités exercées par Gaz Métro sur le Fonds Servant.

3.9 Gaz Métro paiera tous les frais relatifs à la préparation, à la signature et à la publication du présent acte et de tous les documents y ayant trait.

3.10 Gaz Métro s'engage à obtenir tous les permis et autorisations requises des ministères et organismes provinciaux et fédéraux concernés (CPTAQ, ministère du Développement durable, Environnement et Parcs, Régie de l'énergie, etc.) aux fins de l'installation de son Réseau gazier sur le Fonds Servant.

Article 4 DURÉE

4.1 La servitude accordée à Gaz Métro aux termes du présent acte est établie à titre perpétuel à moins d'abandon ou de cessation d'exploitation du Réseau gazier et de la renonciation par Gaz Métro aux droits et privilèges qui lui sont octroyés par le présent acte.

4.2 La perte totale ou partielle du Réseau gazier ne met pas fin aux droits consentis aux termes des présentes. Gaz Métro pourra reconstruire le Réseau gazier. Elle aura d'ailleurs toujours le droit de modifier, déplacer, enlever, replacer, remplacer, reconstruire, réparer et autrement disposer du Réseau gazier en tout ou en partie.

4.3 En cas (i) d'abandon des droits conférés à Gaz Métro au présent acte ou (ii) de cessation d'exploitation du Réseau gazier et de cessation d'exercice des droits conférés à Gaz Métro au présent acte pour une période continue de dix (10) ans, Gaz Métro sera alors réputée avoir renoncé aux droits et privilèges qui lui sont octroyés. La réalisation de l'une de ces conditions, pour quelque motif que ce soit, n'affecte pas les droits ou obligations des Parties qui ont pris naissance avant cette réalisation ni les droits ou obligations prévus à l'article 3.1 du présent acte et ce, tant que le Réseau Gazier sera présent sur l'immeuble du Propriétaire et ce, peu importe qu'il y ait publication ou non d'un acte d'annulation de servitude émis par Gaz Métro.

4.4 Si l'une des conditions visées au paragraphe 4.3 se réalise, Gaz Métro devra : (i) procéder à une évaluation qui prend compte de l'utilisation actuelle et future de l'immeuble prévue par le Propriétaire ou son successeur au titre et des risques éventuels pour la sécurité ainsi que des dommages pour l'environnement, (ii) évacuer le gaz transporté, purger et nettoyer correctement le Réseau gazier et Gaz Métro aura la faculté, sous réserve de la législation et de la réglementation en vigueur, de laisser en place le Réseau gazier. Gaz Métro devra, sous réserve de la législation et de la réglementation en vigueur, soumettre son évaluation au ministère du Développement durable, Environnement et Parcs (le "MDDEP") ou à toute autre entité désignée par le Gouvernement du Québec apte à évaluer les impacts environnementaux des différentes options proposées pour la mise hors service définitive du Réseau gazier. Après avoir analysé l'évaluation de Gaz Métro et les observations du Propriétaire, le cas échéant, le MDDEP ou ladite entité gouvernementale devra informer Gaz Métro et le Propriétaire de sa décision quant aux différentes options proposées pour la mise hors service définitive du Réseau gazier. Cette décision sera finale et sans appel.

4.5 Gaz Métro s'engage à tenir le Propriétaire indemne de toute responsabilité, réclamation ou poursuite reliée à la mise hors service ou à l'abandon du Réseau gazier.

Article 5 CONSIDÉRATION

5.1 Le Propriétaire accorde à Gaz Métro les droits et la servitude mentionnés aux présentes moyennant le paiement d'une somme forfaitaire de ● DOLLARS (● \$), en dollars canadiens après publication du présent acte à l'index aux immeubles concerné sans inscription adverse. À cet égard, le Propriétaire s'engage à signer un reçu-quittance en faveur de Gaz Métro au moment du paiement de cette somme forfaitaire.

Article 6 UTILISATION ET JOUISSANCE DU FONDS SERVANT PAR LE PROPRIÉTAIRE

6.1 Le Propriétaire aura le droit d'utiliser le Fonds Servant et d'en jouir en autant que cela ne porte pas atteinte aux droits et privilèges octroyés à Gaz Métro par les présentes.

6.2 Le Propriétaire ne doit pas nuire et ne doit pas permettre à toute autre partie agissant pour son compte ou sous son contrôle de nuire à l'exercice et à la jouissance par Gaz Métro des droits et de la servitude qui lui sont accordés aux termes du présent acte.

6.3 Il sera interdit en tout temps d'entreprendre ou permettre que soient entreprises des activités de prospection ou d'exploitation minières, ou d'exploitation de carrière, ou des travaux de construction, d'installation, d'érection ou de montage de quelques fosses, puits, fondations, pancartes publicitaires ou autres structures hors terre, dans ou sur le Fonds Servant ou au-dessus de celui-ci.

6.4 Sans restreindre la portée de ce qui précède, le Propriétaire ne pourra, sans avoir préalablement obtenu le consentement écrit de Gaz Métro, effectuer ou permettre que soient effectués des travaux d'excavation, de forage, de nivellement, de rehaussement, de remblayage, d'implantation d'installations souterraines ou d'infrastructures routières, d'érection de clôture, de construction de bâtiment, immeuble ou toute autre structure dans ou sur le Fonds Servant ou au-dessus de celui-ci. Sont pareillement prohibés, sans l'obtention préalable du consentement écrit de Gaz Métro, tout ce qui, d'une manière quelconque, serait de nature à compromettre la sécurité du Réseau gazier ou à nuire à l'exploitation sûre et efficace de celui-ci ou tout ce qui ne respecterait pas le Guide de gestion de l'emprise émis par Gaz Métro et communiqué au Propriétaire dans le cadre de la conclusion d'une Convention d'option et les amendements audit Guide pour donner suite à de nouvelles lois, règlements ou normes de sécurité édictés par des organismes publics indépendants et qui seront également transmis au Propriétaire le cas échéant.

6.5 Suite à l'obtention du consentement écrit de Gaz Métro conformément à l'article 6.4 ci-dessus, le Propriétaire s'engage à effectuer les travaux et à entreprendre les activités qui y sont mentionnés en respectant en tous points toutes les lois et règlements applicables en matière d'environnement, de santé et de sécurité.

Article 7 CLAUSES GÉNÉRALES

7.1 Tout avis requis en vertu des présentes devra être donné par écrit et livré en personne ou par courrier recommandé avec avis de réception aux adresses suivantes :

- (a) à Gaz Métro, au responsable des Expertises immobilières, 1717 du Havre, Montréal, QC, H2K 2X3
- (b) au Propriétaire, au ●.

7.2 Tous les avis donnés conformément aux dispositions du présent acte seront réputés avoir été donnés au destinataire et reçus par lui dès leur réception s'ils sont livrés en personne ou cinq (5) jours après leur expédition par courrier recommandé.

7.3 Gaz Métro et le Propriétaire pourront modifier leur adresse respective pour les fins des avis prévus par le présent acte en donnant à l'autre partie un avis écrit à cet effet.

7.4 Les droits conférés par le présent acte et les obligations créées aux termes de celui-ci s'étendent aux héritiers, liquidateurs, administrateurs, cessionnaires et ayants droit des Parties respectivement, qu'ils engagent pareillement et à l'égard desquels ils ont les mêmes effets.

7.5 Le Propriétaire s'engage à signer tout autre document et poser tout autre geste que Gaz Métro peut raisonnablement exiger pour parfaire son intérêt dans les droits de servitude qui lui sont conférés aux termes du présent acte et pour effectuer la publication de ce dernier libre de toute charge.

7.6 Toute décision d'un tribunal à l'effet que l'une quelconque des dispositions du présent acte est nulle ou non-exécutoire, en totalité ou en partie, n'affectera aucunement les autres dispositions des présentes ou leur validité ou force exécutoire.

Article 8 DÉCLARATIONS DU PROPRIÉTAIRE

8.1 Le Propriétaire déclare qu'au meilleur de sa connaissance, l'immeuble n'a pas été utilisé dans le passé aux fins d'éliminer, de fabriquer, d'entreposer, de traiter, d'émettre ou de transporter des contaminants, polluants, substances toxiques, matières ou déchets dangereux et qu'au meilleur de sa connaissance il n'y a aucun contaminant, polluant, substance toxique, matière ou déchet dangereux sur, dans ou sous l'immeuble.

8.2 Le Propriétaire déclare qu'il est le seul propriétaire dûment inscrit de l'immeuble, qu'il lui appartient en pleine et absolue propriété pour l'avoir acquis aux termes de l'acte suivant :

- ●

8.3 Le Propriétaire déclare que l'immeuble est libre et clair de tous privilèges, hypothèques, servitudes et autres charges sauf ce qui suit :

- ●.

Article 9 ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL / CONSENTEMENT DU CONJOINT [S'IL Y A LIEU]

9.1 Le Propriétaire déclare être marié à ● le ● [date] sous le régime de ● [régime légal] ou aux termes d'un contrat de mariage passé devant Me ●, notaire, et publié le ● à ● sous le numéro ●] et que son régime matrimonial n'a pas été modifié depuis la date susmentionnée.

9.2 ●, intervient aux présentes : déclare être le conjoint du Propriétaire et consent à l'octroi des droits de servitude stipulés au présent acte.

*** Article à ajouter lorsque le Propriétaire est une compagnie**

Article 10 DÉCLARATIONS RELATIVEMENT À LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (TPS) ET À LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (TVQ)

Gaz Métro déclare qu'elle est un contribuable inscrit aux fins de la TPS et de la TVQ et que ses numéros d'inscription sont :

TPS : ●

TVQ : ●

et que ces inscriptions n'ont pas été annulées ni ne sont en voie de l'être. Gaz Métro verra donc à acquitter elle-même les taxes requises s'il y a lieu.

Le Propriétaire déclare qu'il est un contribuable inscrit aux fins de la TPS et de la TVQ et que ses numéros d'inscription sont :

TPS : ●

TVQ : ●

Aucune somme représentant la TPS et la TVQ n'est versée en vertu des présentes par Gaz Métro au Propriétaire. Gaz Métro verra donc à acquitter lesdites taxes si requis par la loi. Gaz Métro exonère le Propriétaire de toute responsabilité à cet égard.

Article 11 INTERVENTION

[Créancier du Propriétaire, s'il y a lieu]

Le créancier déclare avoir pris connaissance du présent acte et consent à tous les termes et conditions y stipulés.

Article 12 DROIT DE RACHAT DE SERVITUDE

Les Parties renoncent, par les présentes, à la faculté de racheter la servitude ci-avant nommée conformément à l'article 1190 du Code civil du Québec.

Article 13 CLAUSE INTERPRETATIVE

Chaque fois que le contexte l'exigera le nombre singulier employé dans le présent acte sera interprété comme étant le pluriel et le genre masculin comme étant le féminin.

DONT ACTE à ● sous le numéro ● des minutes du notaire Instrumentant soussignée,

APRÈS LECTURE FAITE, les Parties ont signé comme suit :

Les représentants de Gaz Métro ont signé en présence de Me ●, notaire à Montréal, le ● jour de ● deux mille ●,

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE GAZ MÉTRO
agissant par son associé commandité GAZ MÉTRO INC.

Par : _____
●

Par : _____
●

Je soussigné, Me ●, notaire à Montréal, atteste avoir reçu la signature des représentants de Gaz Métro à Montréal le ● jour de ● deux mille ●,

●, notaire

Le Propriétaire [et son conjoint, s'il y a lieu] [et le créancier du Propriétaire, s'il y a lieu] ont signé à ● en présence de Me ●, notaire à ●, le ● jour de ● deux mille ●,

[PROPRIÉTAIRE]

●

[CONJOINT(E)]

●

[CRÉANCIER]

Par : _____

Nom :

Titre :

●, notaire