



CHAPITRE 205

Loi confirmant le titre de propriété de
Ste-Therese Realities Ltd sur certains
lots de la paroisse de Saint-Eustache

[Sanctionnée le 18 décembre 1959]

CHAPTER 205

An Act to confirm the title of ownership
of Ste-Therese Realities Ltd to certain
lots of the parish of Saint-Eustache

[Assented to, the 18th of December, 1959]

Préam-
bule.

ATTENDU que Ste-Therese Realities Ltd, corps politique incorporé, légalement constitué ayant son siège social et sa principale place d'affaires à Sainte-Thérèse, dans les comté et district de Terrebonne, a, par acte authentique fait et passé devant Me Luc Léveillé, notaire, à Saint-Eustache, dans le comté des Deux-Montagnes, le 31 juillet 1956, sous le numéro 5,176 de ses minutes et enregistré au bureau d'enregistrement du comté des Deux-Montagnes le 27 août 1956 sous le numéro 85,165, acquis de Roland Goyer et de Raymond Goyer les immeubles suivants, savoir:

"1° Un lot de terre vacant connu et désigné sous le numéro trente-deux (32) des plan et livre de renvoi officiels de la paroisse de Saint-Eustache, contenant environ seize arpents et quarante-huit centièmes d'arpent en superficie.

2° Un lot de terre vacant connu et désigné sous le numéro trente-quatre (34) des plan et livre de renvoi officiels de la paroisse de Saint-Eustache, contenant environ deux arpents et cinq dixièmes d'arpent en superficie.

3° Un lot de terre vacant connu et désigné sous le numéro trente-cinq (35) des plan et livre de renvoi officiels de la paroisse de Saint-Eustache, contenant environ treize arpents et six centièmes d'arpent en superficie.

WHEREAS Ste-Therese Realities Ltd, a body politic and corporate, legally constituted and having its corporate seat and chief place of business at Sainte-Thérèse, in the county and district of Terrebonne, by an authentic deed made and passed on the 31st of July, 1956, before Luc Léveillé, notary, at Saint-Eustache, in the county of Deux-Montagnes, under number 5,176 of his minutes and registered on the 27th of August, 1956, at the registry office of the county of Deux-Montagnes, under number 85,165, acquired, from Roland Goyer and Raymond Goyer, the following immoveables, namely:

"1. A vacant lot known and designated under number thirty-two (32) on the official plan and book of reference for the parish of Saint-Eustache, having an area of about sixteen arpents and forty-eight hundredths.

2. A vacant lot known and designated under number thirty-four (34) on the official plan and book of reference for the parish of Saint-Eustache, having an area of about two arpents and five-tenths.

3. A vacant lot known and designated under number thirty-five (35) on the official plan and book of reference for the parish of Saint-Eustache, having an area of about thirteen arpents and six hundredths.

4° Une terre connue et désignée sous partie du numéro trente-six (pt 36) des plan et livre de renvoi officiels de la paroisse de Saint-Eustache, contenant environ quatre-vingt-dix arpents et quatre-vingt-deux centièmes d'arpent en superficie, bornée au sud partie par le numéro 36-23 et partie par le chemin public de la Grande Côte; au nord par la rivière du Chicot; à l'est par les lots 36-16, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 23 et la Montée du Chicot; à l'ouest par le lot originaire numéro 37, le tout avec les bâtisses y érigées.

5° Les lots de terre vacants connus et désignés sous les numéros un, deux, trois, huit, neuf, dix-huit, dix-neuf, vingt, vingt et un, vingt-deux et vingt-quatre de subdivision du lot originaire numéro trente-six (36-1, 2, 3, 8, 9, 18, 19, 20, 21, 22 et 24) des plan et livre de renvoi officiels de la paroisse de Saint-Eustache.

6° Une lisière de terre mesurant environ mille six cents pieds de longueur sur environ soixante-six pieds de largeur, étant une partie du lot numéro cinq cent onze (p. 511) des plan et livre de renvoi officiels de la paroisse de Saint-Eustache, comprise dans les bornes suivantes, savoir: à l'est par la prolongation de la ligne de division entre les lots numéros 32 et 30; à l'ouest par la prolongation de la ligne de division entre les lots numéros 32, 35 et 36.

Ainsi que le tout se trouve présentement, avec les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes constituées sur les terrains plus haut décrites, et notamment la servitude créée par l'acte de cession de The Shawinigan Water & Power Co., à J. Alphonse Goyer passée devant le notaire J. L. Blanchard, le 5 février 1941, enregistrée sous le numéro 54,710, affectant les lots originaires numéros trente-deux, trente-cinq et trente-six (32, 35 et 36) dudit cadastre; et aussi la servitude de passage sur ledit lot originaire numéro trente-six (36) créée en faveur de Trans Northern Pipeline Co., selon acte passé devant le notaire soussigné, le 7 octobre 1952, enregistrée sous le numéro 75,196.”;

Attendu qu'aux termes du contrat ci-dessus mentionné ladite vente a été faite sujette à certaines charges, soit:

4. A plot of land known and designated as part of number thirty-six (pt 36) on the official plan and book of reference for the parish of Saint-Eustache having an area of about ninety arpents and eighty-two hundredths, bounded to the south partly by number 36-23 and partly by the Grande Côte public road; to the north by the Chicot river; to the east by lots 36-16, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 23 and the Montée du Chicot; to the west by original lot number 37; the whole thereof with the buildings thereon erected.

5. The vacant lots known and designated under numbers one, two, three, eight, nine, eighteen, nineteen, twenty, twenty-one, twenty-two and twenty-four of the subdivision of original lot number thirty-six (36-1, 2, 3, 8, 9, 18, 19, 20, 21, 22 and 24) on the official plan and book of reference for the parish of Saint-Eustache.

6. A strip of land about one thousand six hundred feet long by about sixty-six feet wide, being part of lot number five hundred and eleven (pt 511) on the official plan and book of reference for the parish of Saint-Eustache, comprised within the following boundaries, to wit: to the east by the extension of the dividing line between lots numbers 32 and 30; to the west by the extension of the dividing line between lots numbers 32, 35 and 36.

The whole in its present condition, with the active and passive, apparent or unapparent servitudes affecting the above described lands, and in particular the servitude created by the deed of transfer by The Shawinigan Water and Power Co., to J. Alphonse Goyer, passed on the 5th of February, 1941, before J. L. Blanchard, notary, and registered under number 54,710, affecting the original lots numbers thirty-two, thirty-five and thirty-six (32, 35 and 36) of the said cadastre; and also the right-of-way on the said original lot number thirty-six (36) created in favour of Trans Northern Pipeline Co., by deed passed on the 7th of October, 1952, before the undersigned notary, and registered under number 75,196.”;

Whereas by the terms of the above mentioned deed the said sale was made subject to certain charges, namely:

a) Une servitude créée par l'acte de cession de The Shawinigan Water & Power Co., à J. Alphonse Goyer, passé devant le notaire J. L. Blanchard, le 5 février 1941, enregistrée sous le numéro 54,710 au bureau d'enregistrement du comté des Deux-Montagnes, affectant les lots originaires numéros 32, 35 et 36 dudit cadastre;

b) Une servitude de passage sur le lot originaire numéro 36 du cadastre de la paroisse de Saint-Eustache créée en faveur de Trans Northern Pipeline Co. selon acte passé devant le notaire Luc Léveillé, le 7 octobre 1952 et enregistré au bureau d'enregistrement du comté des Deux-Montagnes sous le numéro 75,196;

Et à une hypothèque de trente mille dollars créée en faveur des vendeurs représentant la balance du prix de vente desdits immeubles et payables par Ste-Therese Realities Ltd;

Attendu que la chaîne des titres de Ste-Therese Realities Ltd et de ses auteurs est complète et parfaite depuis l'ouverture du cadastre en 1887;

Attendu que Ste-Therese Realities Ltd et ses auteurs ont, depuis 1887, toujours possédés lesdits immeubles décrits plus haut d'une façon utile, non interrompue, non équivoque, de bonne foi et par titre translatif de propriété;

Attendu cependant que dans certains des actes qui forment la chaîne des titres, il s'est glissé des irrégularités, illégalités relatives, erreurs, omissions ou autres défauts dont:

a) L'origine du lot 511 est obscure;

b) Les noms des parties aux différents actes qui constituent la chaîne des titres ne sont pas toujours écrits de la même façon;

c) Les parties à un acte de partage fait et passé devant le notaire G. N. Fauteux, le 26 janvier 1906, et enregistré le 20 mai 1906, sous le numéro 26,174, soit J. Baptiste Desjardins, Arthur Desjardins et Hilaire Desjardins n'ont jamais renoncé à leur privilège de co-partageants;

d) Dans nombre d'actes qui constituent la chaîne des titres les parties n'ont pas révélé leur statut matrimonial;

a. A servitude created by the deed of transfer by The Shawinigan Water and Power Co., to J. Alphonse Goyer, passed on the 5th of February, 1941, before J. L. Blanchard, notary, and registered under number 54,710 at the registry office of the county of Deux-Montagnes, affecting the original lots 32, 35 and 36 of the said cadastre;

b. A servitude of right of way on original lot number 36 of the cadastre for the parish of Saint-Eustache, created in favour of Trans Northern Pipeline Co., by deed passed on the 7th of October, 1952, before Luc Léveillé, notary, and registered under number 75,196 at the registry office of the county of Deux-Montagnes;

And a hypothec of thirty thousand dollars created in favour of the vendors, representing the balance of the purchase price of the said immovables and payable by Ste-Therese Realities Ltd;

Whereas the chain of title of Ste-Therese Realities Ltd and of its auteurs is complete and perfect from the opening of the cadastre in 1887;

Whereas, since 1887, Ste-Therese Realities Ltd and its auteurs have been in continuous, effective, uninterrupted and unequivocal possession of the above described immovables, in good faith and by translatory title;

Whereas however, in certain of the deeds forming the chain of title, some irregularities, relative illegalities, errors, omissions or other defects were made, such as:

a. The origin of lot 511 is doubtful;

b. The names of the parties to the various deeds forming the chain of title are not always spelt in the same way;

c. The parties to a deed of partition made and passed on the 26th of January, 1906, before G. N. Fauteux, notary, and registered on the 20th of May, 1906, under number 26,174, namely J. Baptiste Desjardins, Arthur Desjardins and Hilaire Desjardins never waived their copartitioners' privilege;

d. In many deeds forming the chain of title, the parties did not declare their marital status;

e) Dans plusieurs actes de donation qui sont des chaînons de la chaîne des titres et particulièrement celle Vincent Paquette à Ludger Paquette le 13 avril 1893 et celle de Ludger Paquette à Abondius Paquette le 19 mai 1897 il a été stipulé des retours conventionnels au cas de prédécès des donataires et rien, dans la suite des titres, nous permet de croire au prédécès des donateurs;

f) Nombre d'actes qui constituent la chaîne des titres ne sont pas signés par les parties et les notaires instrumentants y ont apposé leur signature seuls ou devant témoins après que les parties eurent déclaré ne pas savoir signer;

g) En trois circonstances soit les donation de Bazile Théoret à Philias Théoret en 1880, celle de Vincent Paquette à Ludger Paquette en 1893 et celle de Pierre Gohier à J. Alphonse Gohier en 1922 toutes relatives au lot 36, les épouses des donateurs n'étaient pas parties à l'acte de donation et rien n'indique que les donataires étaient les fils des donateurs et de leur épouses ou sous quel régime de biens ces derniers étaient mariés, ni si ces dons étaient faits dans le but d'établir un fils commun;

h) Dans l'acte de donation du lot 36 de Ludger Paquette à Abondius en 1897, il existe un privilège en faveur des frères et soeurs du donataire d'acheter ledit lot de préférence à tous autres au même prix, et ce privilège a toujours été ignoré;

i) En deux circonstances, au moins, vu les dispositions de notre Code civil d'alors, une communauté tripartite fut créée entre l'époux survivant une première épouse, ses enfants du premier lit et sa deuxième épouse, vu le défaut de l'époux survivant de faire inventaire de la communauté avec la première femme après le décès de cette dernière et avant son second mariage;

Attendu que ces irrégularités, illégalités, erreurs, omissions, déficiences créent un doute sur le titre actuel de Ste-Therese Realities Ltd;

Attendu qu'il y a lieu de faire disparaître tout doute et de rendre claire une situation que d'aucuns prétendent douteuse;

Attendu que pour ce faire il importe que le titre de Ste-Therese Realities Ltd

e. In many deeds of gift which are links in the chain of title and particularly that by Vincent Paquette to Ludger Paquette, made on the 13th of April, 1893, and that by Ludger Paquette to Abondius Paquette, made on the 19th of May, 1897, the conventional reversions were stipulated in case the donees should die first there is nothing in subsequent deeds to indicate that the donors died first;

f. Many deeds in the chain of title were not signed by the parties and the officiating notaries affixed their signatures thereto alone or before witnesses after the parties had declared that they could not sign;

g. In three instances, namely the gift by Bazile Théoret to Philias Théoret in 1880, that by Vincent Paquette to Ludger Paquette in 1893, and that by Pierre Gohier to J. Alphonse Gohier in 1922, all relating to lot 36, the wives of the donors were not parties to the deed of gift, and there is no indication that the donees were the sons of the donors and their wives, or under what marital regime the latter were married, or if such gifts were made with a view to establishing a common son;

h. In the deed of gift of lot 36, made in 1897 by Ludger Paquette to Abondius, there is a privilege in favour of the brothers and sisters of the donee, to buy the said lot in preference to all others and at the same price, and such privilege was always ignored;

i. In at least two instances, on account of the provisions of our Civil Code at the time, a tripartite community was created between the husband surviving his first wife, his children by his first marriage, and his second wife, as the surviving husband did not make an inventory of the community with the first wife after her death and before his second marriage;

Whereas such irregularities, illegalities, errors, omissions and defects raise doubts as to the present title of Ste-Therese Realities Ltd;

Whereas it is expedient to dispel all doubt and to clarify a situation which some regard as doubtful;

Whereas, in order to do so, it is expedient that the title of Ste-Therese Realities

soit déclaré absolu, définitif et incontestable;

A ces causes, Sa Majesté, de l'avis et du consentement du Conseil législatif et de l'Assemblée législative de Québec, décrète ce qui suit:

Propriété confirmée.

1. Vu la possession utile, non interrompue, non équivoque, par titre translatif de propriété des immeubles décrits dans le préambule de la présente loi tant par Ste-Therese Realities Ltd que par ses auteurs, et nonobstant toutes les irrégularités, illégalités, erreurs, omissions ou toutes autres défectuosités qui ont existée ou qui existent dans tous et chacun des actes qui constituent la chaîne des titres desdits immeubles, Ste-Therese Realities Ltd, ses successeurs et ayants droit sont, par la présente loi, déclarés propriétaires absolus, définitifs et incontestables desdits immeubles décrits dans le préambule de la présente loi, sujet aux seules charges et hypothèque constatées dans leur acte d'acquisition fait et passé devant Me Luc Léveillé, notaire à Saint-Eustache dans la province de Québec, le 31 juillet 1956 sous le numéro 5,176 de ses minutes et enregistré au bureau d'enregistrement du comté des Deux-Montagnes le 27 août 1956 sous le numéro 85,165.

Entrée en vigueur.

2. La présente loi entrera en vigueur le jour de sa sanction.

Ltd be declared absolute, final and incontestable;

Therefore, Her Majesty, with the advice and consent of the Legislative Council and of the Legislative Assembly of Quebec, enacts as follows:

Ownership confirmed.

1. Seeing the effective, uninterrupted, unequivocal possession, by translatory title, of the immoveables described in the preamble of this act, as well by Ste-Therese Realities Ltd as by its auteurs, and notwithstanding all the irregularities, illegalities, errors, omissions or other defects that existed or exist in any or all of the deeds forming the chain of title to the said immoveables, Ste-Therese Realities Ltd, its successors and assigns are hereby declared the absolute, definitive and indefeasible owners of the said immoveables described in the preamble of this act, subject only to the charges and hypothecs mentioned in their deed of acquisition made and passed on the 31st of July, 1956, before Luc Léveillé, notary, of Saint-Eustache, in the Province of Quebec, under number 5,176 of his minutes and registered on the 27th of August, 1956, at the registry office of the county of Deux-Montagnes, under number 85,165.

2. This act shall come into force on the day of its sanction. Coming into force.