



**SOCIÉTÉ
D'HISTOIRE
DU CANTON
D'ORFORD**

**ASSOCIATION
POUR LA PROTECTION
DU LAC ÉCLUSE
A.P.P.L.E.**

HISTOIRE DU LAC ÉCLUSE SUR LA BRANCHE DE L'EST DE LA RIVIÈRE AUX CERISES, ORFORD



Gilles Lauzon, B. Arch., M. Hist.

Denis Tremblay, B. Arch.

Janvier 2021

Une publication de:

Association pour la protection du lac Écluse
11, rue du Roitelet
Orford (Québec)
J1X 7N2
Courriel : jean.forget@bell.net

Société d'histoire du Canton d'Orford
176, chemin Bice
Orford (Québec) J1X 6X4
Site Internet : www.histoireorford.com
Courriel : orfordshco19@gmail.com

Les auteurs Gilles Lauzon et Denis Tremblay
habitent à Orford et sont membres de l'APPLE et de la SHCO.

© Gilles Lauzon et Denis Tremblay, 2021

Dépôt légal :
Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2021
ISBN papier : 978-2-9818981-2-8 (SHCO)
ISBN PDF : 978-2-9818981-3-5 (SHCO)

Page couverture : Lac Écluse, Orford, Québec
Gilles Lauzon, novembre 2020

TABLE DES MATIÈRES

Les lieux avant le lac	3
Le lac de Cherry River Chalets Inc.	10
Le lac du Jardin des Sables	13
Le Manoir des Sables et le projet Bouvreuil	16
L'Association pour la protection du lac Écluse (APPLE)	19
Questions de propriété	19
Brève chronologie du lac	21
ANNEXE – Photos aériennes comparées deux à deux	22
Notes	27

Cette étude de l'histoire du lac Écluse provient en premier lieu d'un questionnaire sur la propriété et les droits d'accès à l'eau. De fil en aiguille, l'histoire même du lac nous a intéressés sous divers angles. Ce document reflète donc ce double intérêt pour de simples questions d'ordre quasi juridiques et pour l'évolution de ce plan d'eau qui nous est si cher, comme à tous les membres de l'association vouée à sa protection.

Il faut souligner d'entrée de jeu que le lac « Écluse » d'Orford ne fait pas partie de la liste des toponymes officiels du Québec, contrairement à d'autres lacs portant le même nom. L'expression « lac éclusé », que l'on trouve dans les descriptions cadastrales du lac, semble à l'origine de ce nom retenu lors de la création de l'Association pour la protection du lac Écluse (APPLE) en 2005. Elle signifie qu'une vanne permet depuis sa création – ou plutôt permettait – de contrôler le niveau du lac ou de le vider au besoin. Le lac a par ailleurs été créé et aménagé sur le cours d'un ruisseau qui, lui, existe depuis des temps immémoriaux.

Le ruisseau porte l'appellation officielle « branche de l'Est » depuis 1982, une traduction de *East Branch*, par opposition à la branche principale de la rivière aux Cerises (officiellement *Cherry River* jusqu'en 1968) qui provient de l'ouest du bassin versant. Le mot « branche » a été considéré en 1982 comme un terme générique, au même titre que « ruisseau » par exemple — les génériques ne requièrent pas de majuscule. Le ruisseau constitue donc la branche de l'Est de la rivière aux Cerises. Il trouve sa source dans le lac à la Truite, dont l'appellation francisée en 1982 a remplacé *Trout Pond* et *East Branch Pond*, utilisés concurremment jusque-là. Le ruisseau rejoint la branche principale de la rivière aux Cerises un peu à l'ouest du chemin du Parc, près des actuels hôtels Lion d'Or et Estrimont (figure 1).

Les lieux avant le lac

Jusqu'à l'arrivée des Européens, pendant des millénaires, les nations autochtones occupent le territoire sans appropriation proprement dite des terres, forêts, lacs et ruisseaux. Les Français puis les Anglais prennent quant à eux successivement possession des lieux au nom de leurs rois respectifs. En 1801, la Couronne britannique crée officiellement le canton d'Orford et le divise en lots rectangulaires réguliers (sans égard à la topographie), en vue de les concéder. Le lac à la Truite et la branche de l'Est de la rivière aux Cerises se trouvent dès lors encadrés par les lots 19 à 27 du rang XIV du canton d'Orford. En 1833, la Couronne promet officiellement à la British American Land Company (BALC), une entreprise privée alors en formation¹, de lui vendre par étapes successives la plupart des lots non concédés des cantons de l'Est. La BALC obtient sa charte en 1834 et l'entente est modifiée la même année. Le 15 mai 1848, la BALC obtient les titres de propriété, ou lettres patentes, des lots de la partie ouest du canton, incluant ceux qui nous concernent².

Entre 1860 et 1900, par un processus d'émission de billets d'occupation puis de ventes, la BALC cède les lots de la branche de l'Est à des particuliers. Au fil du temps, les contours des propriétés sont modifiés. Dans les actes, il n'est jamais fait mention du ruisseau, son lit faisant partie intégrante des lots qu'il traverse³. En revanche, les terres entourant le lac à la Truite sont cédées en excluant le lac. Les grands lacs de la région, comme le lac Fraser, appartiennent à l'État. Le *Registre du domaine de l'État* (en ligne) indique toutefois un statut indéterminé pour le lac à la Truite, ni public ni privé. Il aurait appartenu à la BALC qui ne l'a jamais vendu avant sa dissolution en 1947⁴. N'ayant pas non plus de numéro au registre foncier, le lac à la Truite ne semble appartenir à personne.

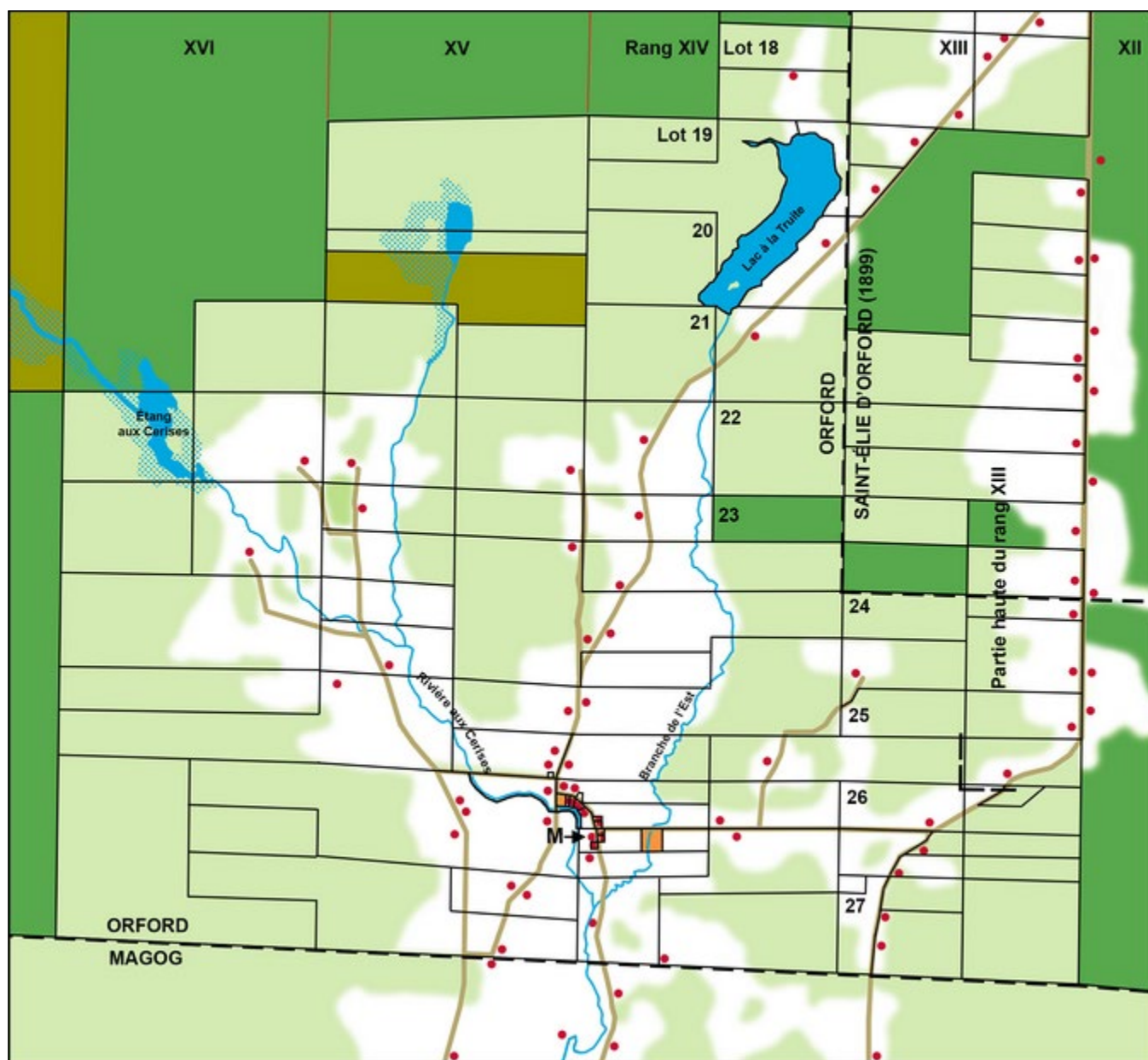


Figure 1. Bassin versant de la rivière aux Cerises (Cherry River) en 1913, à partir des données cadastrales et d'un plan topographique (publié en 1917) montrant l'état des lieux en 1913. Numéros des anciens rangs en chiffres romains. Les lignes de division noires correspondent aux propriétés (et non strictement aux lots du cadastre, certaines propriétés pouvant comprendre plus d'un lot⁵). En blanc, les zones déboisées; en vert pâle, celles encore boisées. **Vert foncé**, les terres à bois appartenant en 1913 à la compagnie Prouty & Miller (P & M) de Newport, Vermont. **Points rouges** : les maisons. **Lots orange** : les moulins de sciage. **M** : la *petite maison blanche d'Orford* ou maison Baird-Buzzell.

La partie du lot 23 du rang XIV qui appartient à la P & M jusqu'en 1921⁶ lui a probablement servi à utiliser la branche de l'Est de la rivière aux Cerises pour descendre du bois sur la glace et la neige en hiver, et par flottage au printemps. En plus du rang XII, la P & M a aussi été propriétaire de la partie haute du rang XIII avant de céder les lots, une fois les coupes faites.

Source cartographique: « Topographic Map, Quebec, Orford Sheet (No 67) » [Carte topographique du Canada à l'échelle de 1 : 63 360], 1917 [d'après des relevés réalisés en 1913], BAnQ, 31-H-08 (disponible en ligne : BAnQ, Cartes et plans).



Figure 2. Le bassin versant de la rivière aux Cerises (ouest et est) en 1945. À droite, le chemin du Treizième-Rang.

En 1945, l'industrie du bois a périclité jusqu'à s'éteindre ou presque. Les deux moulins de sciage de Cherry River ont respectivement été fermés et démolis en 1922 et vers 1932. La création du parc du Mont-Orford en 1938-1939 a confirmé la fin de l'exploitation forestière dans le secteur. Le gouvernement a acheté les terres que possédaient encore la Prouty & Miller et celles de quelques particuliers issus de vieilles familles locales. Les terres déboisées ont certainement atteint leur étendue maximale avant 1945; leur présence cette année-là montre bien que les activités agricoles, culture et élevage, demeurent dominantes aux alentours du village de Cherry River.

Montage réalisé par Denis Tremblay (2019).

Photographies : Gouvernement du Canada, Ministère des mines et des relevés techniques, 1945, lignes de vol A 9459 et autres (montage), photographies tirées de info-sols.ca [Gouvernement du Québec].

Le lit du ruisseau appartient donc aux différents propriétaires des lots qu'il traverse, mais l'eau qui y circule appartient à tous, les lois ont toujours été claires à ce sujet.

À la fin du XIX^e siècle et au début du XX^e siècle, le ruisseau fait aussi l'objet d'un important usage commun, le flottage du bois. Gonflé par les eaux du printemps, il peut transporter les billes ou billots de bois résineux, avec le concours des draveurs (*drivers*); des petits barrages situés à des endroits stratégiques facilitent ce flottage en permettant de regrouper les billes et de les relâcher avec des suppléments d'eau. De 1893 à 1922, une partie des billes et billots peuvent terminer leur descente à un moulin de sciage situé au croisement du chemin de Myron Buzzell (actuel chemin Bice) – là où se trouve aujourd'hui le petit lac des villas des Cèdres. Les autres billes continuent à l'époque leur course jusqu'à la branche principale de la rivière aux Cerises, pour être ensuite flottés encore jusqu'au lac Memphrémagog et, de là, vers les moulins de Magog ou de Sherbrooke par la rivière Magog. Ils peuvent aussi être regroupés et tirés sur le lac vers la scierie de la Prouty & Miller à Newport, Vermont. Cette compagnie acquiert en effet au tout début du XX^e siècle de grandes terres à bois à l'ouest, au nord et à l'est de tout le bassin versant de la rivière aux Cerises (figure 1).

Selon un article de journal paru à Sherbrooke en 1930, on glisse aussi en hiver des billes de bois sur les ruisseaux gelés, sans doute du bois franc impropre au flottage; on se plaint en janvier de cette année-là que le temps doux retarde la descente de billes (*logs*) qui sont en attente au pied du mont Orford et autour du lac à la Truite⁷.

Flottage au printemps et descente sur glisse en hiver impliquent forcément l'accord explicite ou implicite de tous les propriétaires des terres traversées par les ruisseaux. La plupart d'entre eux doivent d'ailleurs y participer eux-mêmes en ce milieu agro-forestier très actif. La vente du bois coupé par les propriétaires constitue probablement alors pour eux une source de revenu importante.

Dans l'ensemble des cantons de l'Est, le commerce du bois commence à décliner dès les années 1920, ce dont témoigne la fermeture des deux petites scieries locales, sur la branche de l'Ouest de la rivière aux Cerises comme sur celle de l'Est. L'article de 1930 mentionné plus haut confirme que les activités forestières se poursuivent quand même à la tête des deux branches; il s'agit néanmoins de toute évidence d'une industrie en déclin, et ce, plus encore quand le Gouvernement du Québec décide en 1938 de créer le parc du Mont-Orford, décision suivie par des achats des terres requises (1938 et années suivantes). L'idée du parc avait été lancée par le Dr George Austin Bowen quelques années auparavant, appuyée par la municipalité du Canton d'Orford et plusieurs autres.

Un montage de photographies aériennes prises en 1945 permet de constater l'état des lieux cette année-là (figure 2). On voit à quel point les abords de la branche de l'Est de la rivière aux Cerises restent encore dégagés par les coupes faites auparavant, comme d'ailleurs de larges parties des terres de tout le secteur. Même en y regardant de très près sur les photographies originales de grande précision, aucune pile de bois n'apparaît, alors qu'il devait y en avoir de nombreuses au début du siècle.



Figure 3. Le secteur au nord-est du village de Cherry River où sera créé le lac Écluse, 1960. En bas, le chemin Bice. Photographie : Ministère des Terres et forêts, ©Gouvernement du Québec, ligne de vol 6017, photo 20 (exemplaire consulté : Université de Sherbrooke, Cartothèque de la bibliothèque Frère-Théode; libre de droits).

Ce détail d'une photographie aérienne de 1960 montre bien l'importance des activités agricoles à proximité du village; sur la photo, on voit le secteur au nord-est du village, au nord du chemin Bice (ligne horizontale au bas de l'image). La branche de l'Est de la rivière aux Cerises apparaît clairement. L'un des deux moulins de sciage de Cherry River se trouvait sur le ruisseau, juste au sud du chemin Bice; il a été démoli en 1922 ; son réservoir endigué, disparu en même temps que le moulin, était plus petit que l'actuel étang des villas des Cèdres. Au-dessus du petit boisé que traverse le ruisseau au nord du chemin Bice se trouve une terre comprenant deux parties bien distinctes : une section bien épierrée et cultivée à l'ouest (à gauche) du ruisseau, et, à l'est, une section encore couverte de pierres (et de souches?), cette partie servant sans doute au pâturage.

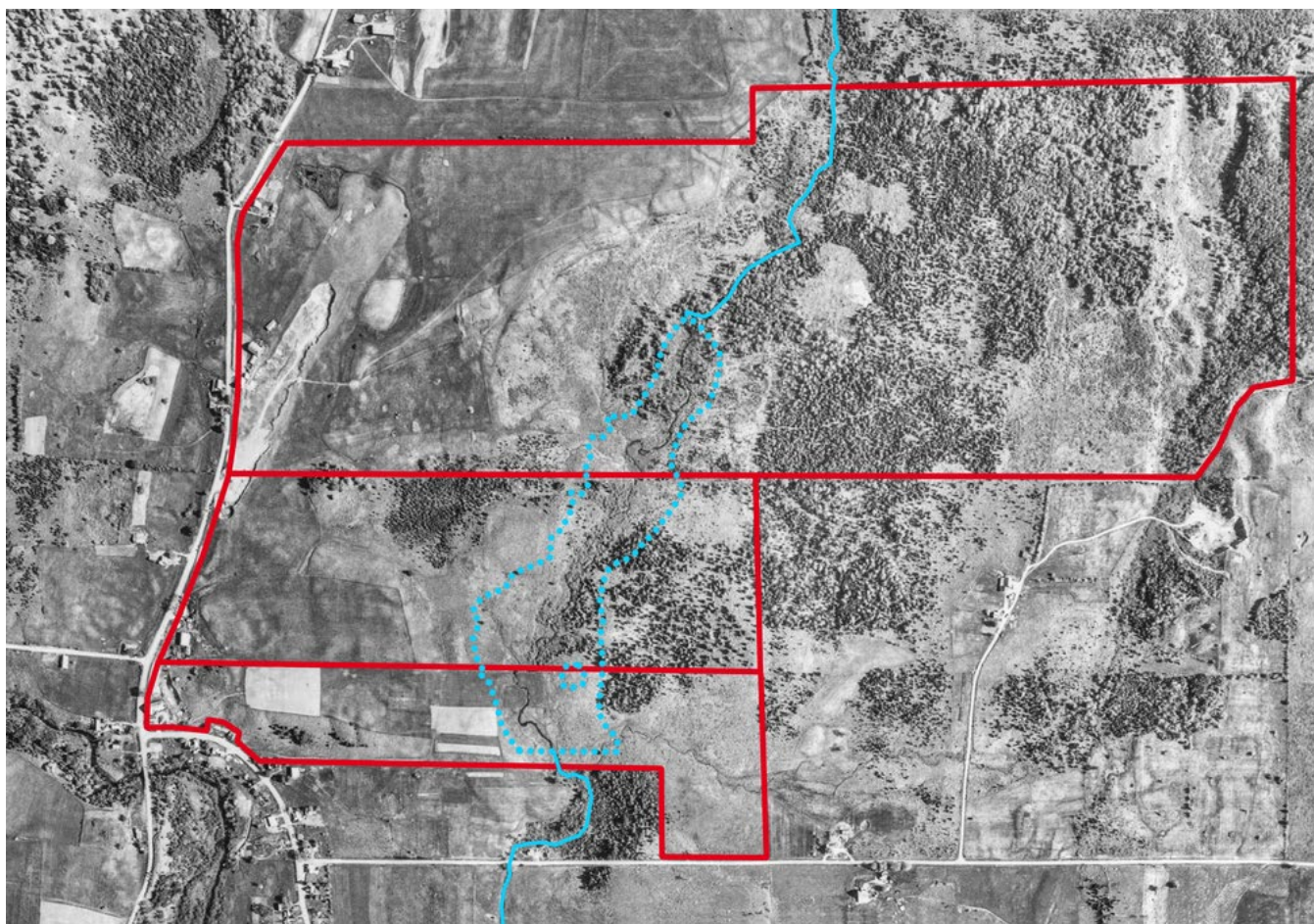


Figure 4. Les terres au nord-est du village de Cherry River en 1960 (contours rouges) sur lesquelles sera créé le lac Écluse. Photographie : Ministère des Terres et forêts, ©Gouvernement du Québec, 1960, ligne de vol 6017, photo 20 (consultation : Université de Sherbrooke, Cartothèque de la bibliothèque Frère-Théode, 2020).

Le lac Écluse sera créé au nord-est du village de Cherry River sur trois terres voisines (figure 4). La plus au sud (en forme de L; lots 856, 863 et 934 du cadastre) appartient en 1960 à Warren Buzzel et Nancy Ferne Towne (mariés en 1939, tous deux en secondes noces), 73 et 66 ans. Ils habitent la maison de ferme à l'angle nord-est de l'actuel chemin Courtemanche et de la rue de la Croisée (figure 5); cette petite rue fait encore partie en 1960 du grand chemin en provenance de Magog. Warren Buzzell a reçu cette propriété de ses parents, Joseph Buzzell et Hannah Brownsett, décédés respectivement en 1913 et 1934. Lawrence Buzzell, petit-fils de Joseph et fils de Warren, né d'un premier mariage de ce dernier avec Bertha Mae McKelvey, jouera un rôle central dans la création du lac⁸.

La deuxième terre, au nord de la première (lot 853), appartient en communauté de biens à Clarence Catchpaw et Lillian Whittier, fille de Harry Whittier et Cynthia Baird à qui cette terre a appartenu de 1946 à 1955⁹ (maison : figure 6). En 1962, le couple Catchpaw-Whittier vend la partie ouest de leur terre aux camionneurs Alfred et Normand Frenière dit Courtemanche, respectivement d'Orford et de Magog, qui y exploiteront une sablière¹⁰ (site de l'actuel hôtel du Manoir des Sables en allant vers l'ouest jusqu'au chemin Alfred-Desrochers) (figure 8, entre 2a et 2b). Lors de cette vente, le couple Catchpaw-Whittier conserve sa maison, sa grange-étable et des droits de passage sur deux chemins vers la partie est de la terre, dont un chemin pour le bétail.

La troisième terre sur laquelle s'étendra le lac, est la plus au nord et la plus vaste (lots 848, 849, 850 et 851 et 852). Cette terre de quelque 200 acres est encore largement boisée en 1960 et elle appartient alors à Edwin C. McKelvey Jr. et June Cook qui l'ont acquise en 1947 (après un bail conditionnel et promesse de vente datant de 1945)¹¹. Edwin Jr., né de parents originaires de Cherry River, et June ont commencé leur vie de couple dans Shefford, puis le ménage s'est installé à Cherry River lors de cet achat. De 1906 à 1945, cette terre avait appartenu à Greyson Turner et Betsy Hilliker, après que le père de Greyson, Artemus, l'ait remembrée à partir d'acquisitions antérieures par son père Isaac (de Sutton) et son frère Orlando Turner; les Turner étaient présents à Cherry River dès les années 1860¹² (maison : figure 7).



Figure 5. Rue de la Croisée à l'angle du chemin Courtemanche, l'ancienne maison de Joseph Buzzell et Hannah Brownsett, qui appartenait en 1960 à leur fils Warren marié en secondes nocces à Nancy Ferne Towne. À l'arrière, il y avait une grange et, vers le nord-est, une petite colline en partie arasée au début des années 1960 pour le chemin du parc.



Figures 6 et 7. Chemin Alfred-Desrochers. Maisons des fermes qui appartenait en 1960 à Lillian Whittier et Clarence Catchpaw (6) et à Edwin McKelvey et June Cook (7; agrandie ensuite pour les besoins d'une auberge).

Ces femmes et ces hommes présents en 1960 sont pour la plupart issus de familles installées à Cherry River depuis les années 1850 (Whittier), 1860 (Buzzell), 1870 (McKelvey) et 1880 (Catchpaw).

Le lac de Cherry River Chalets Inc.

Le 20 avril 1965, Lawrence Buzzell, entrepreneur général, fils de Warren, marié en communauté de biens avec Dorothy McKelvey, mi-cinquantaine tous les deux, ainsi que Donald G. Leith, un ingénieur ontarien, achètent conjointement la terre de Warren Buzzell, père de Lawrence (n° 1, figure 8)¹³. Ils ont certainement dès lors des projets. Warren Buzzell conserve sa maison (figure 5) qui été séparée de la terre peu après 1960 par le nouveau tracé de la route du parc. Une photographie aérienne prise en 1966 (probablement en automne) montre encore le secteur sans la présence d'un lac (figure 8). Le 5 avril 1967, Le couple Buzzell-McKelvey et D. G. Leith vendent la terre à la compagnie Cherry River Chalets, représentée devant le notaire par Dorothy Buzzell née McKelvey¹⁴. En somme, les Buzzell-McKelvey et leur associé ontarien vendent à une compagnie qu'ils ont eux-mêmes créée.

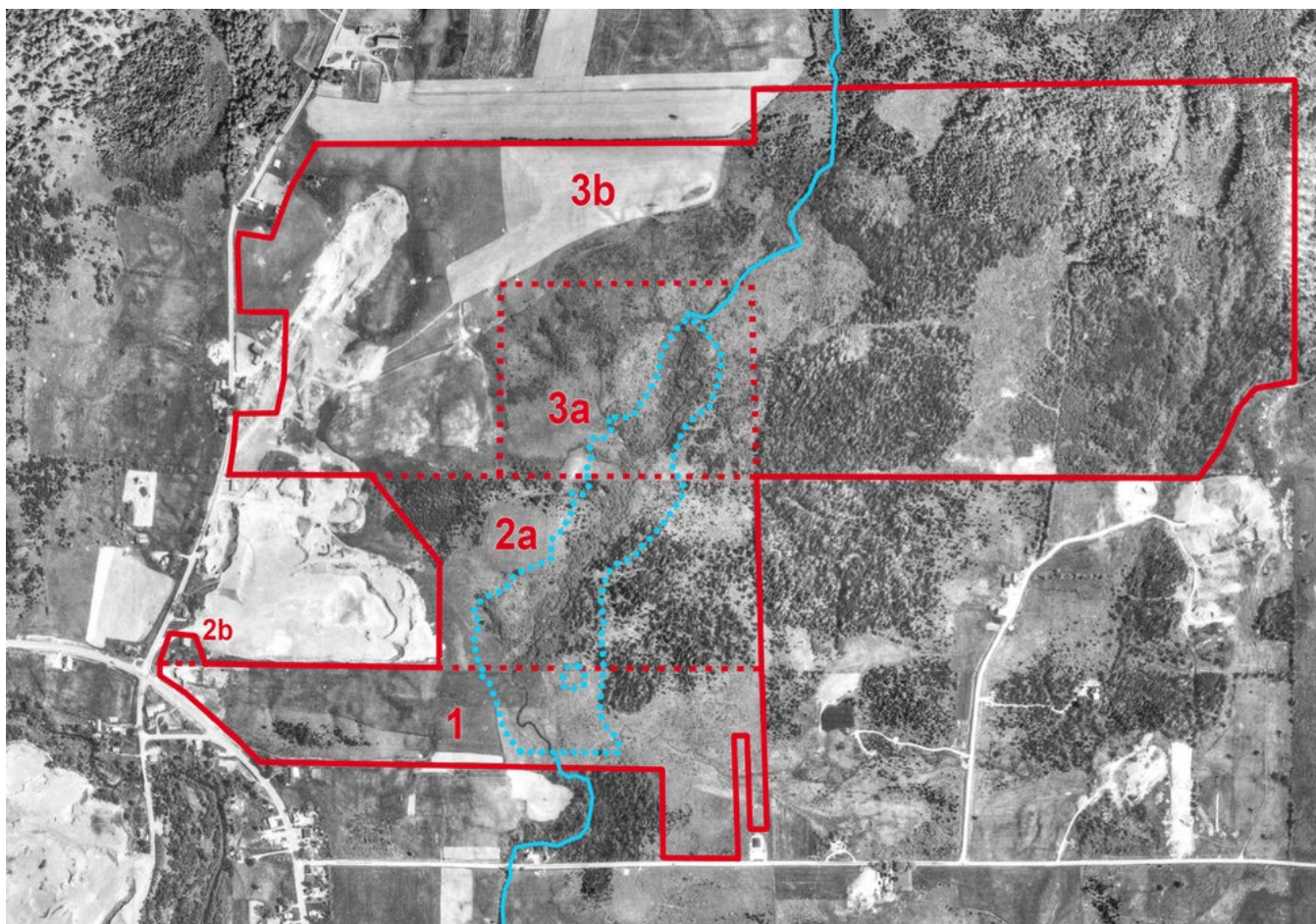


Figure 8. Les terrains acquis par Cherry River Chalets Inc. de 1966 à 1968, sur une photographie aérienne de 1966.

- No 1. Le 1^{er} avril 1966; acquis par Cherry River Chalets Inc., les associé-e-s l'ayant préalablement acheté le 20 avril 1965.
- No 2a. Le 12 août 1967 (puis la petite parcelle 2b, le 21 mai 1968).
- No 3a. Le 21 mai 1968.
- No 3b. Le 16 juillet 1968.

Photographie : Ministère des Terres et forêts, Photo-cartothèque provinciale, © Gouvernement du Québec [1977], 1966, ligne de vol Q66371, photos 21 et 64, (consultation : Université de Sherbrooke, Cartothèque de la bibliothèque Frère-Théode, 2020).

En août 1967, la Cherry River Chalets Inc. (représentée cette fois par D.G. Leith) achète de Clarence Catchpaw et Lilian Whittier ce qui leur reste de la terre au nord après leur vente de 1962 aux Courtemanche (n° 2a, fig. 8)¹⁵. Le couple vendeur ne conserve plus que sa maison donnant sur la route (parcelle non dessinée, au nord du n° 2b). Un plan à la datation complexe (1^{ère} édition en 1966, vérifications en 1967 et possiblement jusqu'en 1969, réimpression en 1971) montre un lac plus petit que celui d'aujourd'hui (figure 9). L'acquisition de terrain faite en août 1967 permettrait la création de ce premier lac par la compagnie, sans plus. John Osborne, un ancien de Cherry River, se souvient d'avoir participé en 1967 aux travaux de construction d'une digue pour créer un lac. Il s'agirait de ce premier petit plan d'eau.

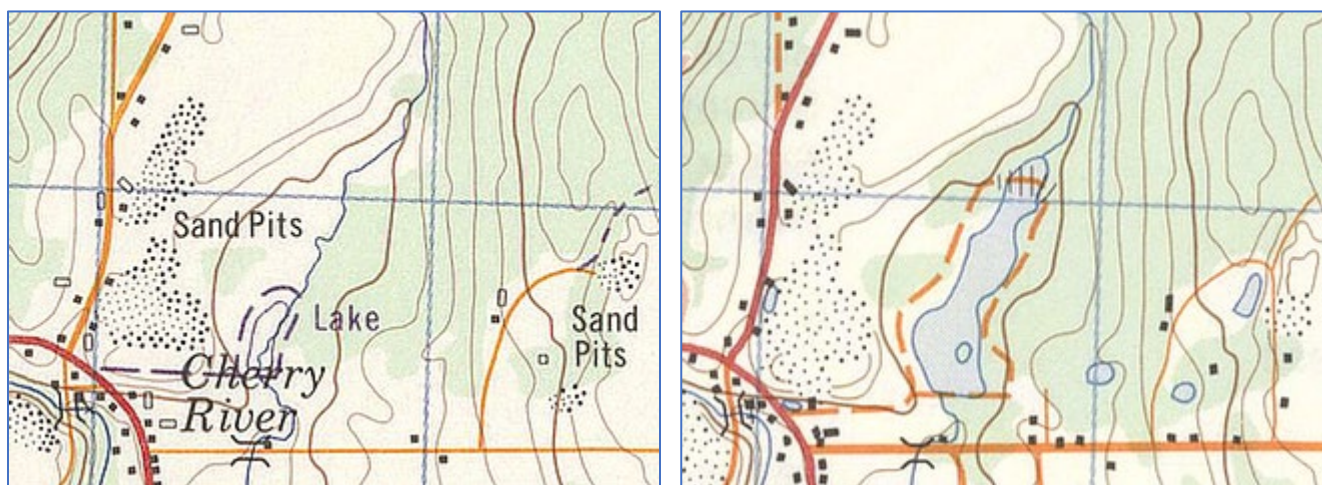


Figure 9. Plans topographiques. **À gauche : vers 1967-...** (relevés faits en 1964-1965 [1^{ère} éd. en 1966], vérifications en 1967, réédition en 1971 avec surimpressions violettes, dont un Lake). **À droite : 1978** (relevés faits en 1976 par photos aériennes, mise à jour en 1978, impression en 1979. Cartes du Ministère de l'Énergie, des Mines et des Ressources, Ottawa, 31H/8 (Orford, Québec), consultées via Bibliothèque et Archives nationales du Québec (BAnQ), cartes et plans en ligne.

Notre témoin d'époque se souvient également que des pluies auraient ensuite endommagé l'ouvrage, d'autres travaux ayant eu lieu ensuite, à une date inconnue. Or, en mai 1968, la compagnie Cherry River Chalets Inc. achète une première partie de l'autre terre au nord (n° 3a, figure 8), de Edwin C. McKelvey Jr. et June Cook¹⁶, un achat permettant cette fois de réaliser le lac aux dimensions que nous connaissons. En novembre 1967, la Cherry River Chalet Inc. emprunte une somme importante à des investisseurs de Toronto, ce qui suggère la possibilité d'une seconde phase de travaux déjà en préparation à cette date¹⁷. Chose certaine, une photographie aérienne prise en 1971 montre le « grand » lac bien en place, entouré d'un chemin (figure 10).

Pour résumer, un petit lac est créé dès 1967, vraisemblablement après l'achat en août d'une première terre voisine de celle des Buzzell. Un lac plus grand, presque aux dimensions que nous connaissons aujourd'hui, est assurément créé entre 1968 et 1971; probablement dès 1968, après l'achat d'une seconde terre au nord.

Lawrence Buzzell, fils de Warren, sa conjointe Dorothy McKelvey et leur associé ontarien Donald G. Leith font faire les travaux sous le couvert de la Cherry River Inc. – suivant Juanita McKelvey, Bruce Buzzell, frère de Lawrence, a aussi participé à la création du lac¹⁸. Notons enfin que la fiche en ligne du barrage indique 1965 comme année de construction, ce qui ne serait qu'une date approximative, car, rappelons-le, une photographie aérienne prise en 1966 ne montre encore ni lac ni barrage¹⁹.

Le ruisseau est détourné à la sortie du second lac lors de la construction vers 1968 du barrage actuel (rue de la Sarcelle). Là où il coulait auparavant, un drain de fond est mis en place, avec un mécanisme de retenue qui peut être ouvert, ce qui permet de contrôler le niveau du lac et de le vider au besoin. Dans le langage des arpenteurs, il s'agit d'un lac *éclusé*, ce mécanisme constituant l'*écluse*. Le nom du lac Écluse, attribué plus tard, proviendrait de ce terme technique utilisé dans les descriptions cadastrales reprises dans les actes notariés.

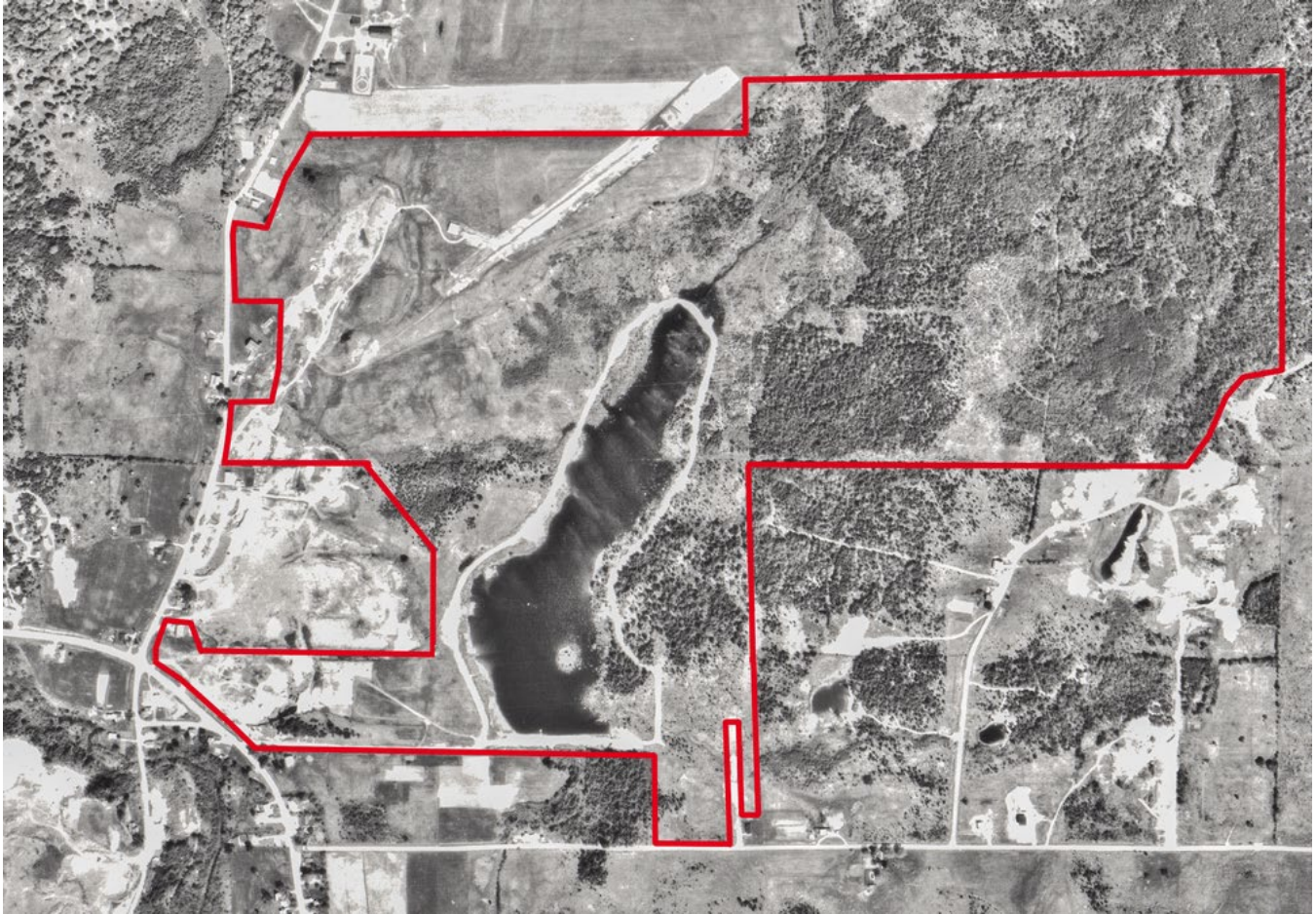


Figure 10. Le lac créé sur la propriété de Cherry River Chalets Inc., tel qu'il apparaît en 1971. Photographie : Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles, © Gouvernement du Québec, 1971, Q71117, photo 211, (copie via La Cartothèque, Québec [diffusion pour le Gouvernement du Québec]).

Les McKelvey-Cook, qui vendent la seconde terre au nord en mai 1968, exploitent aussi une sablière ou gravière à cette époque (figure 8, sur 3b), ou ils en ont cédé les droits d'exploitation. Dès le mois de juillet de la même année, la compagnie Cherry River Chalets Inc. achète du couple McKelvey-Cook ce qui leur reste de la grande terre (n° 3b), incluant cette sablière ou gravière ainsi qu'un vaste secteur boisé à l'est, mais excluant deux parcelles à l'ouest, dont celle où se trouve leur maison²⁰.

Au nord du lac, une piste d'atterrissage pour petits avions privés est aussi construite sur la propriété de Cherry River Chalets (figure 9, 1971). Toutefois, aucun autre investissement foncier ou immobilier n'a lieu à l'époque

tandis que la première partie du projet Chéribourg, situé à proximité et comprenant villas et hôtel, est mise en place en 1969-1970. L'explication se trouve peut-être dans la sablière des Courtemanche. L'achat en mai 1968 d'une parcelle à l'entrée de cette dernière (n° 2b, figure 8) suggère une possible intention plus large; la Cherry River Inc. tente peut-être ensuite d'acquérir toute la sablière, mais sans succès. Il est en effet difficile d'imaginer des chalets et des activités de villégiature d'où l'on verrait une sablière en activité sur le promontoire de l'actuel Manoir des Sables. Pendant plusieurs années, l'exploitation de la sablière empêche peut-être ainsi la concrétisation des projets de Cherry River Chalets Inc. Le couple Buzzell-McKelvey et leur associé ontarien s'en tiendraient alors apparemment à exploiter eux-mêmes le sable sur la partie de leur propre propriété située au sud de la sablière des Courtemanche (voir en annexe la comparaison 1971-1979).

Le lac du Jardin des Sables

Pendant que Chéribourg prend de l'expansion, un autre projet immobilier, celui d'Estrimont, est lancé en 1978 au sud du chemin Bice, suivant une formule de copropriété. Jean Dion, maire de la municipalité du Canton d'Orford (de 1978 à 1989), en est le promoteur principal²¹. Des chalets sont d'abord construits (actuelles Villas des Cèdres), puis la construction de l'auberge Estrimont est annoncée en été 1984²². Entretemps, Dion a aussi acquis le terrain entre le chemin Bice et la propriété de Cherry River Chalets²³. Après plusieurs transactions, ce terrain devient en novembre 1985 la propriété de 2327-4160 Québec Inc.²⁴, créée par Dion en vue d'un vaste projet.

À l'automne 1985, dans ce qui apparaît à la fois comme une vision de l'entrepreneur et maire Jean Dion et un projet de la municipalité du Canton d'Orford, cette dernière achète de Cherry River Chalets Inc. toute la partie ouest de sa vaste propriété²⁵ – le prix est dix fois plus élevé que le total payé lors des achats réalisés vingt ans plus tôt. Orford achète aussi la sablière Courtemanche²⁶. En juillet 1986, la municipalité revend le tout à 2327-4160 Québec Inc. de Jean Dion²⁷; sa compagnie s'engage à faire disparaître les sablières et gravières, et à investir dans un vaste projet immobilier (figure 11). Dion acquiert également le boisé au nord-est, via un associé²⁸, ainsi que le terrain au nord en cours de transformation en pinède²⁹.

Un vaste complexe de villégiature est effectivement réalisé de 1987 à 1989, comprenant des villas en copropriété, un hôtel et un golf³⁰. En premier lieu, les villas du Jardin des Sables sont construites et vendues en phases distinctes, au sud-ouest puis à l'est du lac; des terrains sont détenus en commun dans chaque sous-ensemble. Une photographie aérienne prise en septembre 1988 permet de voir les villas en place; on y voit également le golf dont le chantier semble s'achever ainsi que l'hôtel en construction depuis peu (figure 11).

L'hôtel ou auberge du Jardin des Sables constitue initialement un projet hôtelier en copropriété (*condotel*), une formule alors récente au Québec, dont il s'agit peut-être en 1987-1988 du plus ambitieux essai. Contrairement aux villas en copropriété qui se vendent apparemment fort bien, ce projet de *condotel* de grande envergure s'avère un échec. Une entente est en revanche conclue avec la chaîne hôtelière Sheraton et l'établissement ouvre en 1989 sous le nom d'Auberge Sheraton d'Orford, en tant qu'hôtel standard. Les plans intérieurs et l'encadrement juridique et cadastral de la propriété ont été modifiés en conséquence³¹.



Figure 11. Le lac entouré par les projets du Jardin des Sables, en 1988. Hôtel et golf sont en construction.
 Photographie : Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles, © Gouvernement du Québec, 9 septembre 1988, Q88114, photo 41, (copie via La Cartothèque, Québec [diffusion pour le Gouvernement du Québec], 2020).

Les architectes Gauthier, Guité, Roy, une importante agence d'architecture de Québec, conçoivent l'hôtel et, en toute vraisemblance, les villas et autres immeubles du complexe³². La qualité architecturale de l'ensemble, son ampleur et ses aspects avant-gardistes en font un projet de villégiature majeur des années 1980 au Québec.

Comme pour les projets Chéribourg et Estrimont qui ont précédé le Jardin des Sables, le mont Orford constitue certainement l'attrait premier. Le golf du nouveau projet fait par ailleurs partie des activités de villégiature offertes aux clients de l'hôtel comme aux propriétaires et locataires des villas. Le lac « éclusé » constitue pour sa part un atout majeur dans l'environnement paysager pittoresque du lieu, et il permet la pratique d'activités aquatiques estivales.



Tous les actes de vente des villas et tous les documents juridiques concernant les composantes résidentielles de l'hôtel (d'abord conçu en tant que copropriété) contiennent une clause garantissant à perpétuité un droit d'accès à une plage située dans la section nord-ouest du lac. Cette plage est effectivement créée, accessible par un chemin de ceinture provenant tant du sud-ouest que de l'est du lac.

Figure 12. Plage créée vers 1988 pour tous les occupants des villas et de l'hôtel du Jardin des Sables. Détail d'une photographie aérienne prise en 1993 (voir figure 11).

L'analyse des photographies aériennes permet aussi de constater que le lac fait l'objet de nouveaux travaux d'aménagement à cette époque, à commencer par une modification du seuil en vue de hausser le niveau de l'eau, ce qui semble suivi par des travaux de remblayage en certains endroits pour un découpage plus net des rives (figures 11, 12 et 13).



Figure 13. Le seuil par où l'eau courante du lac est évacuée (à droite) et le puits de béton contenant le mécanisme contrôlant le drain de fond (vers la gauche), en 1979 et en 1988. Détails de deux photographies aériennes (voir aussi en annexe la comparaison 1979-1988 plus large).

La comparaison de détails tirés de deux photographies aériennes (figure 13) montre bien la présence nouvelle en septembre 1988 d'un seuil de pierre ajouté à la sortie du lac; on peut le voir sur place encore aujourd'hui. Le puits contrôlant de mécanisme du drain de fond, plus à l'ouest, est quant à lui complété en 1987-1988 par un petit bâtiment fermé, de même style et couleurs que les villas et l'hôtel (il est resté en place jusqu'en 2018). On y accède alors au moyen d'une passerelle – plus nettement perceptible sur une autre photographie aérienne de 1994, cette passerelle disparaîtra avant le petit bâtiment.

On peut aussi constater un autre changement majeur : l'étroit chemin de terre au sommet du barrage est remplacé en 1987-1988 par une véritable rue (actuelle rue de la Sarcelle), cédée à la municipalité du Canton d'Orford le 9 septembre 1988³³.

Le fond du lac appartient alors toujours à 2327-4160 Québec Inc. (dirigée par Jean Dion), mais, rappelons-le, l'eau courante appartient à tous. Le lac est désormais bordé par plusieurs propriétés privées qui y ont accès (terrains des compagnies du complexe de villégiature et terrains des villas en copropriété), ainsi que par le terrain municipal de la rue de la Sarcelle, délimité par une ligne correspondant à la hauteur normale de l'eau.

Vu dans son ensemble, le complexe de villégiature du Jardin des Sables constitue une évidente réussite, ne serait-ce qu'en terme d'aménagement. Toutefois, l'auberge (en copropriété) du Jardin des Sables, convertie par défaut en un hôtel standard, n'a pas plus de succès sous cette formule, au point où, dès le mois de mai 1990, l'hôtel et le golf font l'objet d'une prise de possession par des créanciers³⁴.

Raymond Malenfant et sa famille (Manoir Richelieu, motels Universel, etc.) reprennent l'affaire quelques mois plus tard, et relancent l'hôtel sous le nom de Manoir des Sables³⁵. Les difficultés financières de la famille Malenfant amènent toutefois la cession de la propriété à d'autres intérêts. L'architecte Georges Marois, qui a déjà conçu et possédé un grand hôtel à Vaudreuil, à l'ouest de Montréal, reprend à son tour l'affaire en 1992-1993, l'achat formel de l'entreprise par Manoir des Sables Inc., en janvier 1993, complétant la démarche³⁶.

Le Manoir des Sables et le projet Bouvreur

Les deux ans et demi qui s'écoulent entre mai 1990 et janvier 1993 constituent en somme une période de transition entre l'entreprise hôtelière du maire et entrepreneur Jean Dion et celle de l'architecte Georges Marois. La relance du Manoir des Sables semble entretemps réussir, car en 2001 la compagnie-proprétaire présidée par Marois ajoute à l'hôtel 24 « suites exécutives » et deux salles de conférence³⁷. L'homme d'affaires Marois a aussi des visées pour la promotion foncière.

En octobre 1990, lors de la prise de possession de l'hôtel et du golf par les créanciers, Jean Dion – toujours entrepreneur, mais désormais simple citoyen – conserve de grands terrains près de la grande route et au nord-est du lac. En 1991, il vend à Construction Bugère Inc., de Saint-Hyacinthe, trois grandes parcelles³⁸; il conserve à peu près l'équivalent en superficie, ainsi que le lac (en mai 1992, sa compagnie-proprétaire accorde une servitude à l'hôtel et au golf leur permettant de puiser de l'eau pour l'arrosage des pelouses et pour les gicleurs anti-incendie, au moyen d'un tuyau de fond face à l'hôtel³⁹). Peut-être que Dion et Bugère prévoient un partenariat, mais en août 1999, Dion cède la majeure partie de ses terrains à une toute autre société d'investissement qui, elle, revend aussitôt le tout à la société de promotion foncière Dessar Ltée, créée par Georges Marois⁴⁰. Le lac fait partie de la transaction.

En juillet 2002, Dessar achète les terrains appartenant à Construction Bugère Inc.⁴¹ – sauf un lot entre le lac et la rue de l’Arlequin (au sud de l’actuel petit parc), que cette compagnie détient encore en 2021. Le transfert global de Dion à Dessar passe aussi par les ventes de quatre autres terrains situés près de la grande route et au nord du golf, en 1992, 1993, 1999 et 2000⁴².

Avant même que la vente de Bugère à Dessar soit conclue en juillet 2002, un projet de promotion foncière est préparé, sous le nom de Bouvreuil, sans doute sous le couvert d’une entente transitoire avec Bugère⁴³. Tous les lots de la nouvelle rue du Roitelet, créée pour le projet Bouvreuil, sont rapidement vendus à compter de juillet 2002 : un succès. D’abord essentiellement destiné à la villégiature, le lac devient ainsi partiellement résidentiel.

Le chemin qui reliait les villas situées à l’est du lac à la plage (au nord-ouest) disparaît au profit des nouveaux lots riverains et de leur rue (figure 14). Pour conserver une certaine mainmise sur le caractère du bord de l’eau et sur la qualité des paysages vus depuis l’hôtel et le golf, des règles sont imposées dans les actes de vente concernant les arbres, les dimensions des maisons et les matériaux utilisés. Pour en garantir le maintien à long terme, des servitudes sont alors créées, juridiquement rattachées au lot du petit boisé entre le lac et la rue de l’Arlequin (petit parc actuel, à l’arrière des boîtes postales) – ce terrain appartient encore à Dessar en 2021.

Dans la foulée des ventes de Dion et Bugère à Dessar, un important agrandissement du golf est également amorcé au nord-est, vers 2002, mais une fois les parcours de golf déboisés, ils restent en plan.



Figure 14. Le lac en 1993 et en 2007. Photographies aériennes (détails).

1993 : voir figure 11. 2007 : Ministère de l’Énergie et des Ressources naturelles, © Gouvernement du Québec, 2007, Q07141, photo 254, (copie via La Cartothèque, Québec [diffusion pour le Gouvernement du Québec], 2020).



Figure 15. Le lac en 1993 et en 2007. Barrage (rue de la Sarcelle) et extrémité sud du lac. Photographies : voir ci-haut.

La compagnie Dessar de Georges Marois procède également en automne 2002 à des travaux d'aménagement du plan d'eau, en plus de la modification d'une partie du chemin de ceinture. Le lac est entièrement vidé à cette occasion, pour la dernière fois⁴⁴. Une modification du secteur de l'écluse fait vraisemblablement partie des travaux réalisés (figure 15). En effet, sur une autre photo aérienne (1998, non montrée ici), on voit toujours le petit bâtiment du puits de l'écluse entouré d'eau, avec une passerelle pour s'y rendre; en 2005, une autre photographie montre plutôt une petite pointe de terre qui s'avance jusqu'au bâtiment. Vraisemblablement, cette modification a lieu pendant que le lac est vide, en 2002. Le petit bâtiment et le mécanisme qu'il abrite restent alors en place, mais il se peut que le drain de fond soit obstrué, le puits ne servant plus ainsi que de drain de trop-plein, l'eau n'y entrant que dans la partie supérieure.

Lors de l'acquisition du lac en 1999 par la société Dessar de G. Marois (en même temps que d'autres terrains), la propriété du lac lui-même, et de lui seul, est aussitôt transférée à une nouvelle compagnie anonyme du même propriétaire, la 9077-0132 Québec Inc., compagnie qui ne va apparemment servir qu'à gérer le plan d'eau et les servitudes rattachées⁴⁵. Parmi ces servitudes se trouvent encore un droit d'accès, pour toutes les villas, à la plage sur la berge nord-ouest du lac. Cette plage est toutefois fermée, et ce, probablement en même temps que les travaux de 2002. À compter de cette époque, l'accès au lac pour les propriétaires et locataires des villas leur est plutôt réservé sur la petite pointe de terre du puits de l'écluse, sans ajustements juridiques notariés. La même compagnie à numéro présidée par Georges Marois détient toujours aujourd'hui, au début 2021, le fond du lac et la petite pointe de terre en question – le terrain du fond du lac possède depuis la réforme cadastrale de 2008 son propre numéro d'identification cadastrale, soit le n° 3 883 159.

Avant de poursuivre notre périple chronologique, soulignons que les lots résidentiels riverains créés en 2002 sont contigus au terrain du lac; ils touchent ainsi à l'eau. Suivant la jurisprudence québécoise, les propriétaires de tels lots ont un droit d'accès à tout le plan d'eau, même sans posséder la moindre parcelle du fond du lac; les propriétaires de ces lots peuvent notamment en profiter pleinement pour leurs activités sportives aquatiques⁴⁶.

En 2003-2004 est lancée la seconde phase du projet Bouvreuil, qui correspond au premier segment de la rue du Héron, au nord-est du lac⁴⁷. Des servitudes similaires à celles de la première phase sont créées lors des ventes, avec lien juridique au même petit terrain boisé situé en bordure du lac, plus au sud. En 2004, Dessar lance aussi la vente des lots de la rue des Orioles, cette fois sans de telles servitudes, la rue étant plus loin du lac et hors de vue du complexe de villégiature⁴⁸. Il en est de même pour le second segment de la rue du Héron, au nord-est, dont le plan est enregistré en 2012 et les lots vendus plus tard⁴⁹.

L'Association pour la protection du lac Écluse (APPLE)

L'association pour la protection du lac est légalement constituée le 21 janvier 2005⁵⁰. C'est à ce moment que le nom Écluse est retenu, faute d'appellation officielle, sans doute en lien avec la mention de « lac éclusé » que contiennent les actes notariés connus des fondateurs d'APPLE. Des tests de qualité de l'eau, en lien avec l'environnement du lac, font depuis lors partie des activités courantes de la société. Une éclosion mineure de cyanobactéries constatée à la fin de l'été 2019 a pu être mise en contexte grâce à ces données, la vigilance de la société n'en étant qu'accrue. La qualité de l'eau pour la baignade constitue une autre préoccupation constante.

En 2014, le petit boisé riverain (à l'arrière des boîtes postales de la rue de l'Arlequin), dont il a été question précédemment au sujet de certaines servitudes, a fait l'objet d'un aménagement léger sous l'égide d'APPLE, avec l'accord du propriétaire Georges Marois. Un vieux quai flottant désaffecté y a été remis à l'eau puis agrandi. Des supports à kayaks ont été installés, ainsi que des meubles d'extérieur. Le parc est ainsi à la disposition de tous les membres de la société APPLE. Il se situe sur la rive Est du plan d'eau, non loin de la petite île qui constitue l'un des attraits visuels du lac (figure 16).

Questions de propriété

La propriété du lac ainsi que les droits d'accès et d'usage étant à l'origine de cette recherche, il convient de brosser en conclusion un portrait de la situation au début de l'année 2021⁵¹. Il faut d'abord souligner que l'hôtel Manoir des Sables a été vendu à d'autres investisseurs au début de l'année 2020. Au sud-ouest et à l'est du lac, l'hôtel Manoir des Sables, les villas en copropriété du Jardin des Sables et les propriétés riveraines du Bouvreuil jouxtent le plan d'eau et y ont directement accès.

Début 2021, le terrain sous l'eau du lac (lot 3 883 159) appartient toujours à 9077-0132 Québec Inc. représentée par l'homme d'affaires Georges Marois. Le petit parc aménagé par APPLE appartient à sa compagnie Dessar, ce terrain étant encore le « fonds dominant » des servitudes touchant les lots du Bouvreuil. La petite pointe de terre au sud qui fait partie du terrain du lac est quant à elle mise à la disposition des villas. Quant au petit bâtiment qui abritait le mécanisme de l'écluse, il a été démoli en 2018, et le puits de l'écluse ensablé. Le lac Écluse n'est donc plus éclusé, ce qui était toutefois peut-être le cas dès 2002.

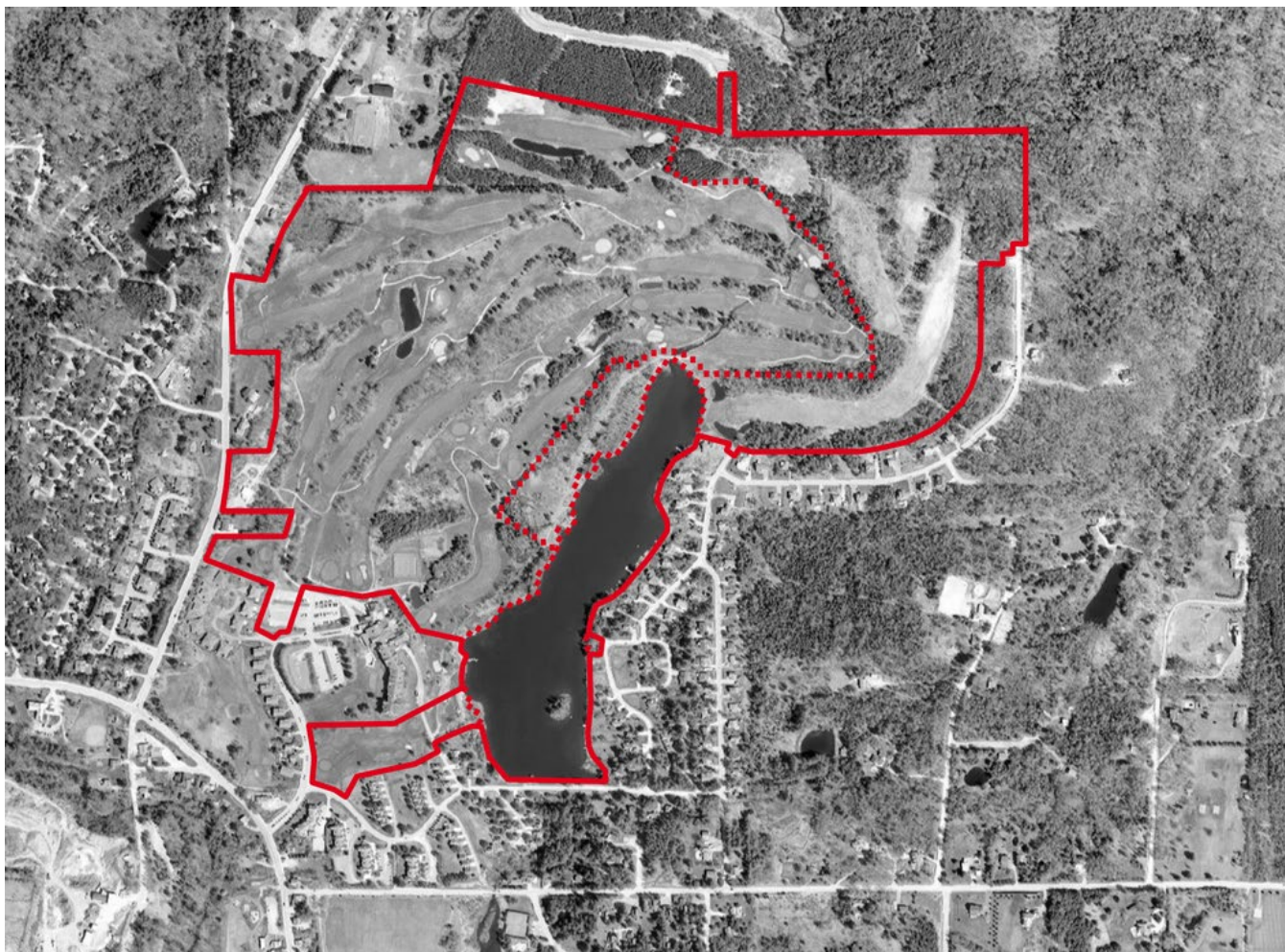


Figure 16. Le lac Écluse en 2018 (photographie aérienne) et les propriétés des compagnies-sœurs présidées par M. Georges Marois, au début 2021. Photographie aérienne 2018 : [capture d'écran], MRC Memphrémagog, rôle d'évaluation, carte interactive foncière, consultée en décembre 2020).

Enfin, environ la moitié du lac est bordée par d'autres propriétés présidées par M. Marois : un terrain entre l'hôtel et les villas au sud-ouest, le golf et, enfin, un vaste lot irrégulier qui borde le nord-ouest du lac et une partie du nord-est. Les parcours de golf créés vers 2002, mais jamais complétés, s'étendent jusqu'à l'ancienne pinède au nord (vendue en lots); d'autres lots résidentiels sont prévus dans toute cette zone. La préservation de zones vertes ouvertes au public constitue un enjeu majeur de l'avenir de ce secteur. À suivre.

Rappelons enfin que la partie du barrage que possède la Municipalité au sud, constitue depuis 1988 un lieu de contact entre un terrain public et l'eau courante du lac qui est un bien collectif. Le barrage de la Sarcelle qui appartient à la municipalité (majeure partie) et au propriétaire du lac (partie sous l'eau) fait par ailleurs actuellement l'objet d'analyses structurales par la Municipalité en vue de travaux de réfection de la rue de la Sarcelle.

Chronologie résumée

Le couple Lawrence Buzzell et Dorothy McKelvey achètent avec un associé trois terres qui serviront à créer le lac, à commencer par celle du père de Lawrence	1965-1968
Possibilité d'un plus petit lac précédant celui en place	1967
Création de Cherry River Chalets Inc.; propriété transférée à cette compagnie	1967
Travaux de création du lac « éclusé », à peu près tel que nous le connaissons (entre 1968 et 1971, probablement dès 1968)	vers 1968
Processus d'acquisition par le maire et promoteur Jean Dion	1985-1986
Seuil modifié, niveau rehaussé et aménagements paysagers dans le cadre d'un grand projet de villégiature (villas du Jardin des Sables, hôtel, golf)	1987-1988
Hôtel et golf repris par l'architecte, hôtelier et promoteur Georges Marois	1992-1993
Propriété du lac passée d'une compagnie de J. Dion à une compagnie de G. Marois : 9077-0132 Québec Inc. [lot 3 883 159 au nouveau cadastre de 2008]	1999
Projet résidentiel Bouvreuil; nouvelles propriétés riveraines et modification (probablement la même année) du puits de l'écluse et de ses abords	2002
Création de la Société pour la protection du lac Écluse	2005
Petit parc aménagé par APPLE (entente avec G. Marois)	2014
Puits de l'écluse complètement ensablé; le lac n'est plus « éclusé »	2018
Travaux de la Municipalité sur le barrage	2021

ANNEXE – Photos aériennes comparées deux à deux

Comparaison 1966-1971



Photographies : Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles, © Gouvernement du Québec, 1966, ligne de vol Q66371, photos 21 et 64 (consultation : Université de Sherbrooke, Cartothèque de la bibliothèque Frère-Théode, 2020)/ 1971, Q71117, photo 211 (copie via La Cartothèque, Québec [diffusion pour le Gouvernement du Québec], 2020).

Comparaison 1971-1979



Photographies : Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles, © Gouvernement du Québec, 1971, Q71117, photo 211 (détail)/ 1979, Q71110, photo 26 (détail), (copies via La Cartothèque, Québec [diffusion pour le Gouvernement du Québec], 2020).

Comparaison 1979-1988



Photographies : Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles, © Gouvernement du Québec, 1979, Q71110, photo 26 (détail)/ 1988, Q88114, photo 41 (copie via La Cartothèque, Québec [diffusion pour le Gouvernement du Québec]).

Comparaison 1993-2007



Photographies : Hauts-Monts, 1993, © Gouvernement du Québec [2020], HMQ93136, photos 17 et 20 (détails, montage); Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles, © Gouvernement du Québec, 2007, Q07141, photo 254 (détail); (copies via La Cartothèque, Québec [diffusion pour le Gouvernement du Québec]).

Comparaison 2007-2018



Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles, © Gouvernement du Québec, 2007, Q07141, photo 254 (détail) (copie via La Cartothèque, Québec [diffusion pour le Gouvernement du Québec]) /2018 (capture d'écran, MRC Memphrémagog, rôle d'évaluation, carte interactive foncière, consultée en décembre 2020).

- ¹ « Memorandum of agreement between (...) His Majesty's government and (...) British American Land Company (...) intended to be incorporated by royal charter 9 (...) », 3 décembre 1833, et « Supplementary Article of Agreement (...) », 6 août 1834, copie publiée dans *History of the British Empire (...) from the Colonial Records of the Colonial Office*, Londres, 1843, Annexe III, p. 68-70.
- ² *Liste des terrains concédés par la Couronne dans la province de Québec. De 1763 au 31 décembre 1890*. Québec, 1891, p. 1004. En 1836, la BALCo a d'abord reçu de la Couronne 2 231 acres de terres dans l'est du canton d'Orford (dans les rangs III à VII), puis 36 077 acres plus à l'ouest en 1848, dont le secteur de Cherry River. On retrouve ces données, à quelques écarts près dans le document suivant : « General statement of Crown Lands conveyed to Brit. Am. Land Co in the under mentioned townships in LC (Lower Canada) under the terms of Imperial Agreement », Archives de la British American Lands Company, Bibliothèque et Archives Canada, numérisées et mises en ligne par Canadiana.ca, microfilm C-15685, images 152-154 (pages 145-148 des archives). Entre 1848 et 1851, la trame des rangs et des lots est modifiée, mais les changements prévus ne seront pas appliqués dans le secteur de Cherry River; ils le seront plus au nord : Joseph Pennoyer et Oliver Wells, *Plan of part of the township of Orford shewing the reversed lots as surveyed for the B.A.L.C. Co. In the years 1838 and 1848*, copié en 1861 d'après l'original de 1848; BANQ en ligne. Oliver Wells, *Block of clergy reserve in the township of Orford*, mai 1850; BANQ en ligne. John Irvine Little, *The Peacable conquest : French Canadian colonization in the Eastern Townships during the nineteenth century*, thèse de doctorat, Université McGill, 1976, p. 48 et autres.
- ³ Examen systématique de tous les actes de vente par la BALC à des particuliers, pour tous les lots du secteur.
- ⁴ « British American Land Company », *The London Gazette (Supplement)*, No 38260, 13 avril 1948, p. 2876 (cité dans « British American Land Company », site Wikipedia, consulté en mai 2020; article bien documenté).
- ⁵ Une technicalité vaut la peine d'être soulignée : dans les cantons, on crée un système de numérotation hybride pour tenir compte d'un aspect de l'ancien cadastre auquel les propriétaires sont habitués : les lignes de concession séparant les anciens rangs. Si une terre s'étend en 1913 à la fois dans les anciens rangs XIV et XV, on crée deux nouveaux numéros distincts, par exemple les lots 856 et 934 du canton d'Orford, pour les deux parties en question, même s'il s'agit d'une propriété unique; l'exemple correspond à la terre de Joseph Buzzell qui s'étend dans les anciens lots 26 des rangs XIV et XV. Cela paraît compliqué, mais ce l'est moins que l'ancienne description cadastrale correspondant en ce cas à la partie nord du quart nord-ouest du lot 26 du rang XIV et à une parcelle irrégulière de la partie nord du quart nord-est du lot 26 du rang XV.
- ⁶ Vente par la Prouty & Miller à Charles Buzzell de la partie nord-est du lot 23 rang XIV, 20 décembre 1921, Registre foncier du Québec (RF) [en ligne], circonscription foncière de Sherbrooke, n° 13562.
- ⁷ *Sherbrooke Daily Record*, 10 janvier 1930, BANQ, Revues et journaux (collections numériques en ligne).
- ⁸ Ce résumé ainsi que les deux qui vont suivre proviennent de la consultation de divers actes accessibles dans le registre foncier du Québec en ligne (circonscription foncière de Sherbrooke), des listes nominatives des recensements anciens, de données généalogiques via Ancestry.ca et, avant tout, de : Juanita McKelvey (traduction par Mike McLaughlan), *Histoire de Cherry River (le village) : des débuts à circa 1960* (Cherry River, 2009, traduction 2014), 2 volumes (CD-ROM, et version imprimée disponible à l'hôtel de ville d'Orford).
- ⁹ Notaire Étienne Gérin, vente H. Whittier à C. Catchpaw, 24 septembre 1955. RF-Sherbrooke, n° 86180.
- ¹⁰ Le 10 décembre 1962; RF-S, n° 118827; partie du lot n° 853.
- ¹¹ Notaire Étienne Gérin, vente J. Buzzell à E.C. McKelvey, 31 décembre 1947, RF-Sherbrooke, n° 57805; notaire Étienne Gérin, prêts de Canadian Bank of Commerce, 30 juin 1955, RF-Sherbrooke, n° 85050.
- ¹² La vente de toute cette propriété par Artemus Turner à son fils Grayson, faite en 1906, n'a été inscrite au registre foncier qu'en 1943, ce qui est confondant. La constitution de la propriété a été commencée par Isaac Turner lors d'un achat de la BALCo en 1868 (suite à un billet d'occupation daté de 1866) et complétée en plusieurs étapes avant 1906. Artemus, le père de Grayson est lui-même entré en action en 1874 lorsqu'il a obtenu une autre promesse de vente.
- ¹³ Registre foncier, circonscription foncière de Sherbrooke (RF-S), n° 137428; lots du cadastre n°s 856, 863 et partie de 934.
- ¹⁴ RF-S, n° 146167; les mêmes lots que ceux de la note précédente.
- ¹⁵ RF-S, n° 148948; partie du lot n° 853.
- ¹⁶ RF-S, n° 153907; parties des lots n°s 850 et 852. La compagnie acquiert en même temps une parcelle supplémentaire du couple Catchpaw-Whittier, où se trouvaient leur grange-étable (n° 2b, figure 8), ces derniers ayant apparemment abandonné l'élevage : RF-S, n° 153906; partie du lot 931; 17 mai 1968 (année 1967 inscrite par erreur au début de l'acte, mais par d'autres dates de référence également comprises dans l'acte, il est clair que la transaction a lieu en mai 1968).

-
- ¹⁷ RF-S, n° 151123; les lots de la première acquisition sont hypothéqués (n°s 856, 863 et partie de 934), mais pas la plus récente (lot n° 853).
- ¹⁸ Juanita McKelvey (traduction par Mike McLaughlan), *Histoire de Cherry River (le village) : des débuts à circa 1960* (Cherry River, 2009, traduction 2014), Vol. 1, section 8, sous-section *Propriétés de Joseph Buzzell*.
- ¹⁹ Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, Expertise hydrique et barrages, Barrage n° X0002767, https://www.cehq.gouv.qc.ca/barrages/detail.asp?no_mef_lieu=X0002767
- ²⁰ RF-S, n° 155238; lots n°s 848, 849, 851 et autres parties des lots n°s 850 et 852 que celles acquises précédemment.
- ²¹ *La Tribune*, Sherbrooke, 9 décembre 1978 et 21 décembre 1978 (via Bibliothèque et Archives nationales du Québec [BANQ] en ligne, Revues et Journaux).
- ²² *La Tribune*, Sherbrooke, 14 août 1984 (via BANQ en ligne, Revues et Journaux).
- ²³ Dame Bessie Mitson à Jean Dion, 1^{er} décembre 1980, RF-S, n° 272953.
- ²⁴ Auberge Au pied de l'Orford à 2327-4160 Québec Inc., 14 novembre 1985, RF-S, n° 324145.
- ²⁵ Cherry River Chalets Inc. à Corporation municipale du Canton d'Orford, 15 novembre 1985, RF-S, n° 324251.
- ²⁶ Normand Frenière dit Courtemanche à Corporation municipale du Canton d'Orford, 29 janvier 1986, RF-S, n° 326583; après l'achat du terrain en 1962, Normand Courtemanche a acquis la part d'Alfred en 1974.
- ²⁷ Corporation municipale du Canton d'Orford à 2327-4160 Québec Inc., 22 juillet 1986, RF-S, n° 334100.
- ²⁸ Cherry River Chalets Inc. à Jean Roy, 27 juin 1986, RF-S, n° 332821; Jean Roy à 2327-461 Québec Inc., 22 juillet 1986, RF-S, n° 334099.
- ²⁹ Claude Langlois à 148477 Canada Inc. (représentée par Jean Dion), 6 novembre 1987, RF-S, n° 353910.
- ³⁰ Index, actes et plans cadastraux divers, Registre foncier du Québec.
- ³¹ *La Tribune*, Sherbrooke, 1^{er} décembre 1988, p. A7 (via BANQ en ligne, Revues et Journaux); documents divers, Registre foncier du Québec.
- ³² L'agence d'architecture est mentionnée dans un acte d'emprunt hypothécaire par 2418-3113 Québec Inc en vue du financement partiel des travaux de l'hôtel : 24 octobre 1988, RF-S, n° 367168.
- ³³ La section de la rue qui se trouve sur la digue est alors composée des lots 856-2 et 856-3 du cadastre, d'une largeur de 15 mètres. Vente par 2327-4160 Québec Inc., représentée par Jean Roy, à la Corporation municipale d'Orford, 9 septembre 1988, RF-S, n°366022.
- ³⁴ Information tirée de la vente subséquente : Trust La Laurentienne du Canada Inc. à Raymond Malenfant et al., 24 octobre 1990, RF-S, n° 393664.
- ³⁵ Voir la note précédente.
- ³⁶ R. Malenfant et al. à 2786087 Canada Inc., 20 janvier 1992, RF-S, n° 409843; 2786087 Canada Inc. à Manoir des Sables Inc., 18 janvier 1993, RF-S, n° 442481. Dans un texte édité en mars 2011 dans les pages *Facebook* du Manoir des Sables, on peut lire : « L'actuel propriétaire, M. Georges Marois, un architecte de profession, fait l'acquisition du Manoir des Sables en 1993 ». Le registre foncier ne révèle pas d'autre transaction en 1993 que la vente de 2786087 Canada Inc. à Manoir des Sables Inc.
- ³⁷ *La Tribune*, Sherbrooke, 16 juin 2001, p. F7 (via BANQ en ligne, Revues et Journaux).
- ³⁸ Vente par 2418-3113 Québec Inc., représentée par Jean Dion, à Bugère Construction Inc. (Saint-Hyacinthe), [description cadastrale complexe], 13 août 1991, RF-S, n° 404205.
- ³⁹ Cession par 2327-4160 Québec Inc. à 2786087 Canada Inc., [description cadastrale complexe], 5 mai 1992, RF-S, n° 413591.
- ⁴⁰ Vente par 2327-4160 Québec Inc, et 148477 Canada Ltée et Jean Dion, d'une part, à Ferme Beau-Clair Inc. de Bromptonville (représentée par Léonel Beaudoin), d'autre part, [description cadastrale complexe], 12 août 1999, RF-S, n° 489756; Ferme Beau-Clair Inc. à Dessar Ltée, Montréal-Nord (représentée par Georges Marois), [même description], 12 août 1999, RF-S, n° 489757.
- ⁴¹ Construction Bugère Inc. à Dessar Ltée, représentée par Georges Marois, [description cadastrale complexe], 3 juillet 2002, RF-S, n° 10051401.
- ⁴² Vente par 2327-4160 Québec Inc. et 2418-3113 Québec Inc., à 2786087 Canada Inc., [description cadastrale complexe], 25 novembre 1992, RF-S, n° 421042; deux ventes en 1993 selon l'index du lot 846, de Dion & al. à une compagnie à numéro puis de cette dernière à Manoir des Sables Inc., n°s d'enregistrement 425495 et 432687; vente par 2418-3113 Québec Inc., représentée par Jean Dion, à Golf Manoir des Sables Inc., représentée par Georges Marois, [description cadastrale complexe], 23 février 2000, RF-S, n° 493409.
- ⁴³ Plan de subdivision cadastrale, 22 mai 2002, lots divers, Registre foncier, plan parcellaire n° 805445 (consulté via le lot 852-4 du canton d'Orford).

⁴⁴ Témoignages d'anciens et d'actuels résidents de la rue du Roitelet.

⁴⁵ Dessar Ltée à 9077-0132 Québec Inc. (toutes deux représentées par Georges Marois), [description cadastrale complexe; pour l'essentiel, terrain délimité par les contours mêmes du lac], 12 août 1999, RF-S, n° 489758.

⁴⁶ Morin c. Morin, [1998], cité dans : Minh Doan et al., *Contexte légal d'accès à l'eau au Québec - Aperçu*, Équipe Pro Bono UQAM pour le Regroupement des organismes de bassins versants du Québec, 2014, p. 28 [disponible en ligne]. Pierre Labrecque, *Le Domaine foncier au Québec : traité de droit domanial*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 1997, p. 308-311. Cité par Labrecque (p. 310) : Y.M. Kieran, « Histoire d'eau : guide à l'intention des notaires », *Revue du Notariat*, n° 98, 1996, p. 145.

⁴⁷ Plan de subdivision cadastrale [lots divers], 27 janvier 2003, Registre foncier, plan parcellaire n° 816298 (consulté via le lot 852-8 du canton d'Orford); Plan de subdivision cadastrale [lots divers], 23 octobre 2003, Registre foncier, plan parcellaire n° 829800 (consulté via le lot 852-38 du canton d'Orford).

⁴⁸ Plan de subdivision cadastrale [lots divers], 23 septembre 2004, Registre foncier, plan parcellaire n° 847756 (consulté via le lot 1284-9 du canton d'Orford)

⁴⁹ Plan de rénovation cadastrale [lots divers], 7 mai 2012, Registre foncier, plan parcellaire n° 998200 (consulté via le lot 5 020 596 du Québec)

⁵⁰ Gouvernement du Québec, Registre des entreprises, « Association pour la protection du lac Écluse », NEQ n° 1162731559, certificat de constitution le 21 janvier 2005. (Consulté en ligne)

⁵¹ Les données de ce paragraphe proviennent des registres publics suivants, disponibles en ligne : Rôle d'évaluation de la MRC de Memphrémagog (municipalité du Canton d'Orford) et Registre des entreprises du Québec.