

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
GREFFE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-023358-138
(450-17-003458-099)

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE

DATE : Le 26 septembre 2014

CORAM : LES HONORABLES ALLAN R. HILTON, J.C.A.
GENEVIÈVE MARCOTTE, J.C.A.
JEAN-FRANÇOIS ÉMOND, J.C.A.

APPELANTE	AVOCAT
ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DE SOUTHIÈRES SUR LE LAC INC.	Me Justin Gravel (absent) <i>(Lavery, De Billy s.e.n.c.r.l.)</i>
INTIMÉS	AVOCAT
MICHEL GRANDMAISON & al.	Me Ghislain Richer (absent) <i>(Richer et associés avocats)</i>

En appel d'un jugement rendu le 23 janvier 2013 par l'honorable Gaétan Dumas de la Cour supérieure, district de Saint-François.

NATURE DE L'APPEL : **Biens et propriété - servitude**

Greffière d'audience : Nadia Samy

Salle : Antonio-Lamer

AUDITION

9 h 22 Suite de l'audition du 23 septembre 2014.

Arrêt déposé ce jour – voir page 3.


Greffière d'audience

PAR LA COUR

ARRÊT

[1] L'appelante se pourvoit contre un jugement de première instance rendu par l'honorable Gaétan Dumas de la Cour supérieure du district de Saint-François, le 23 janvier 2013 et rectifié le 31 janvier 2013.

[2] Elle soumet que le juge aurait erré en déclarant que le lot 7D-40, qui lui appartient, est grevé d'une servitude de passage par destination du père de famille qui inclut un droit de plage en faveur des intimés et que cette servitude n'a pas été éteinte par prescription extinctive de non-usage depuis plus de 10 ans. Elle prétend par ailleurs que le juge aurait dû, de toute façon, rejeter le recours en jugement déclaratoire initié en 2009 puisqu'il était prescrit.

CONTEXTE

[3] Entre 1945 et 1954, Gérard Southière acquiert différents lots autour ou à proximité du lac Memphrémagog, dont les lots qui appartiennent aujourd'hui aux parties, avec l'intention de créer un développement de villégiature offrant la possibilité d'utiliser la plage située sur le lot 7D-40.

[4] Southière prépare d'ailleurs à l'époque un règlement de construction qu'il annexe au contrat de vente des lots qu'il a subdivisés, pour interdire tout ce qui est susceptible de nuire à la plage.

[5] Dès 1947, le contrat de vente intervenu entre Southière et Ludger Gaudreau fait état du droit de passage « pour avoir accès à la plage ».

[6] En 1949, alors qu'il vend un tiers indivis du lot 7D-40 qu'il rachètera par la suite, l'acte de vente mentionne que le lot est sujet au droit de passage à pied « pour atteindre la plage par les parties intéressées ».

[7] En 1954, Southière vend plusieurs lots à Les Plages Modernes ltée, une société dont il est le principal actionnaire et dirigeant.

[8] L'acte de vente qui intervient en 1954 fait état des servitudes réelles et perpétuelles accordées à l'égard de la plage (lot 7D-40) en référant à un « droit de passage à pieds [...] à travers les terrains de ladite Plage Publique Wright pour se rendre de l'Avenue principale au Lac ».

[9] L'acte de vente de 1954 prévoit également une servitude à l'égard du lot de la plage Cristal en faveur des mêmes lots dominants, en usant de termes semblables. Cette servitude a d'ailleurs été reconnue comme une servitude par destination du père de famille par jugement de la Cour supérieure du 27 octobre 2009¹.

[10] En 1962, Southière vend plusieurs autres lots à Les Plages Modernes ltée, dont le lot 7D-40. L'acte de vente qui intervient en 1962 à l'égard du lot 7D-40 contient la stipulation suivante:

Ainsi que le tout se trouve actuellement, sans exception ni réserve, avec les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, attachées audit immeuble et dont l'acquéreur se déclare satisfait pour l'avoir visité et le bien connaître.

[11] Entre 1965 et 1975, Les Plages Modernes ltée vend à son tour les lots qu'elle détient à différents acheteurs qui les revendront aux intimés. L'appelante acquiert pour sa part le lot 7D-40 en 1976.

CADRE JURIDIQUE

[12] Comme les événements se rapportant à la création de la servitude sont antérieurs au 1^{er} janvier 1994, ils sont régis par les dispositions du *Code civil du Bas-Canada (C.c.B.-C.)*, sauf en ce qui concerne l'argument de prescription extinctive par non-usage qui obéit à la prescription décennale prévue à l'article 1191 alinéa 5 du *Code civil du Québec (C.c.Q.)*, puisque le non-usage allégué était en cours au 1^{er} janvier 1994².

ANALYSE

[13] La Cour est d'avis que le premier juge n'a pas commis d'erreur révisable en concluant que les lots des intimés bénéficient d'une servitude de plage par destination du père de famille en conformité avec l'article 551 *C.c.B.-C.*

[14] En effet, dans l'arrêt *Société nationale immobilière Sonatim inc. c. Société de développement de l'île Bizard inc.*, la juge Mailhot résume ainsi les quatre conditions requises pour reconnaître l'existence d'une servitude par destination du père de famille, aussi appelée « servitude par destination du propriétaire » :

[53] Pour qu'il y ait constitution d'une servitude par destination du propriétaire, quatre conditions doivent être remplies:

1. les éventuels fonds servant et dominant doivent appartenir à un même propriétaire;
2. le propriétaire doit aménager physiquement les lieux de manière à créer une éventuelle servitude;

¹ *Arseneau c. Tremblay*, 2009 QCCS 4866 (François Tôth, j.c.s.).

² *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, L.Q., 1992, c.57, art. 2, 3 et 6.

3. l'aménagement doit être consigné par écrit;
4. l'écrit doit préciser la nature, l'étendue et la situation de la servitude envisagée par le propriétaire.³

[15] La jurisprudence n'impose aucune forme spécifique à l'écrit qui consigne une telle servitude, si ce n'est qu'il doit délimiter de façon précise et non équivoque la servitude envisagée et démontrer l'intention du propriétaire quant à la nature, l'étendue et la situation de la servitude envisagée⁴.

[16] La Cour suprême reconnaît de plus qu'un tribunal peut analyser l'intention du propriétaire unique pour déterminer si les éléments constitutifs de la servitude par destination du père de famille sont réunis dans un écrit :

Le point en contestation est de savoir si dans ces circonstances la nature et l'étendue de la servitude sont spécifiées au désir de l'art. 551 C.C. Nous croyons que s'il y a un écrit, même mal rédigé, dont une cour de justice puisse tirer la conclusion, conformément aux règles de l'interprétation juridique, que l'intention a été d'établir une servitude de passage au bénéfice d'un autre terrain, il y a alors la spécification que l'article exige. A tout événement, il paraît hors de doute que l'article 551 C.C. peut être ainsi interprété, et comme cette interprétation, qui a été acceptée par la cour d'appel, est conforme à la justice et satisfait aux besoins de la pratique en matière de subdivision de lots, nous croyons devoir l'adopter comme se conformant suivant toute vraisemblance à l'esprit de la loi.⁵

[nous soulignons]

[17] Après une révision des différentes transactions immobilières qui ont eu cours à l'égard des lots pertinents depuis 1945, de la terminologie utilisée à même les actes de vente, de même que des principes applicables en matière de servitude par destination du père de famille, le juge de première instance s'exprime ainsi :

[131] Ainsi, pris dans leur ensemble, les innombrables documents démontrant la disposition et l'arrangement fait par le propriétaire ne peuvent mener qu'à une seule conclusion logique, soit celle retenue par notre collègue François Tôth dans *Arseneau c. Tremblay* :

[7] Le 22 janvier 1954, M. Gérard Southière vend à la compagnie « Les plages modernes Ltée » plusieurs terrains désignés à l'acte de vente comme étant des « plages ». Plusieurs des terrains vendus font partie de « la plage Cristal ». Un autre terrain vendu est le « chalet plage Cristal IV » situé sur la rive du lac Lovering.

[...]

³ *Société nationale immobilière Sonatim inc. c. Société de développement de l'île Bizard inc.*, [1998] R.J.Q. 1062.

⁴ Denys-Claude Lamontagne, «Commentaire sur la décision G.M. Développement inc. c. Société en commandite Sainte-Hélène – L'arrangement matériel et la servitude par destination» (2003) 48 *Repères*, EYB2003REP48, paragr. 604 à 605.

⁵ *Roberge v. Martin*, [1926] S.C.R. 191.

[54] La servitude 58 207 donne accès au lac et constitue une considération importante pour tout acquéreur d'un terrain de deuxième rangée. Il est difficile d'imaginer que la compagnie Les plages modernes ltée aurait transformé un droit perpétuel en un droit temporaire qui n'aurait pas été cessible avec le terrain, ce qui aurait diminué substantiellement la valeur de son investissement. Cela est contraire à la situation des lieux et à l'acte d'acquisition de janvier 1954 par lequel la compagnie acquiert plusieurs « plages » à des fins d'investissement et de développement de villégiature. Il faut plutôt conclure que les parties ont voulu que l'assiette de la servitude de droit de passage soit réduite à 20 pieds pour tous les fonds dominants.

[citations omises]

[18] Il constate par la suite l'intention de Southière qui, dès 1946, « organise les lots dont il a fait l'acquisition près du lac Memphrémagog de façon à pouvoir faire un développement dont un des incitatifs principaux serait la possibilité d'utiliser la plage publique Wright »⁶.

[19] Selon le juge, Southière envisage la servitude comme permettant de passer sur le lot 7D-40 pour bénéficier de la plage publique et du Lac et la destination à laquelle il voue le lot 7D-40 est indéniablement celle d'une plage aux bénéfices de tous les propriétaires des lots du secteur.

[20] Ceci l'amène à reconnaître une servitude de passage par destination du père de famille incluant un droit de plage grevant le lot 7D-40, sans se formaliser du fait que le droit de plage n'a pas été spécifié à l'acte de vente intervenu en 1954.

[21] Le juge n'a pas eu tort de rechercher l'intention de Southière dans les documents soumis et lorsqu'on considère ces documents et la disposition géographique des lots par rapport au Lac et à la plage, il apparaît logique de conclure à l'existence d'une servitude par destination du père de famille incluant un droit de plage, comme il l'a fait.

[22] Les actes de vente de 1947 et 1949, qui réfèrent au « *droit de passage pour avoir accès à la plage* » ou à « *un droit de passage à pied pour atteindre la plage par les parties intéressés* », témoignent bien de l'intention de Gérard Southière de permettre aux futurs propriétaires des fonds dominants de profiter du Lac à partir de la plage, qu'il conçoit d'ailleurs comme plage publique, suivant les termes du règlement de construction qu'il annexe au contrat de vente des lots qu'il a subdivisés.

[23] Par la suite, l'acte de vente de 1954 constate des servitudes réelles et perpétuelles à l'égard du lot 7D-40 en référant à un « droit de passage à pieds [...] à travers les terrains de ladite Plage Publique Wright pour se rendre de l'Avenue principale au Lac », telles qu'elles avaient été envisagées dans les actes de 1947 et 1949. Comme le conclut le juge Tôth au paragraphe 38 de son jugement dans l'affaire *Arseneau* précitée⁷, l'acte de vente du 22 janvier 1954 est l'écrit émanant du

⁶ Jugement dont appel, paragr. 132.

⁷ Voir *supra*, note 1.

propriétaire des fonds constatant la servitude aux termes de l'article 551 C.c.B.-C.

[24] Bien que l'acte de 1954, tout comme les contrats subséquents intervenus à l'égard des fonds dominants, réfèrent au « droit de passage à pied... jusqu'au lac », sans faire mention expresse d'un accès à la plage, il n'a pas modifié ni restreint les droits précédemment consentis aux propriétaires des fonds dominants.

[25] C'est d'ailleurs ainsi que le juge de première instance a défini la portée de la servitude par destination du père de famille, soit en fonction de l'intention du notaire Southière telle que révélée par la preuve. Ce faisant, il n'a pas commis d'erreur révisable et il n'y a pas matière pour la Cour de réformer son jugement.

[26] L'appelante reproche au juge de première instance d'avoir erronément reconnu aux intimés l'équivalent d'un droit de séjour sans restriction sur la totalité du lot 7D-40 qui, selon elle, est susceptible d'être interprété comme incluant le droit d'utiliser les installations de l'appelante.

[27] Or, contrairement à la servitude grevant la Plage Cristal dont l'assiette était précisée à même l'acte de vente 1954, celle grevant le lot 7D-40 ne l'a jamais été. Il n'y a pas en l'espèce lieu de restreindre l'assiette du droit de passage comme le suggère l'appelante, non plus qu'à préciser que le droit de plage ne s'étend pas aux installations que les intimés n'ont jamais revendiquées et qui, incidemment, ne sont pas situées sur la plage.

[28] En ce qui concerne le moyen soulevé par l'appelante à l'égard de l'extinction de la servitude par non-usage depuis plus de 10 ans⁸, il doit également échouer.

[29] En effet, la servitude de passage incluant un droit de plage est une servitude discontinue, puisqu'elle s'exerce de façon intermittente. Le délai de prescription extinctive débute donc le jour du dernier usage.

[30] Or, le juge constate de la preuve que certains des intimés ont pu exercer leur droit de passage, malgré les restrictions imposées par l'appelante, de sorte que l'argument fondé sur le non-usage n'a pas d'assise.

[31] Finalement, même si le jugement n'en traite pas directement, il écarte nécessairement l'argument de prescription du recours dans la mesure où il accueille la requête pour jugement déclaratoire. Puisque l'appelante n'a su démontrer que les intimés ont été complètement empêchés d'utiliser la plage de manière continue et complète depuis plus de 10 ans, elle ne nous convainc pas que le juge a commis une erreur révisable en ne rejetant pas le recours au motif qu'il était prescrit en vertu de l'article 2923 C.c.Q.

⁸ Article 1191 alinéa 5 C.c.Q.

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

[32] **REJETTE** le pourvoi.

[33] **AVEC DÉPENS.**



ALLAN R. HILTON, J.C.A.



GENEVIÈVE MARCOTTE, J.C.A.



JÉAN-FRANÇOIS ÉMOND, J.C.A.