

C A N A D A

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS

C O U R S U P É R I E U R E  
(Chambre civile)

---

N° : 450-17-003458-099

**MICHEL GRANDMAISON**, résidant et domicilié au 475, du Vallon à Magog, province de Québec, J1X 0M5, district judiciaire de Saint-François ;

-et-

**DENIS SPICK**, résidant et domicilié au 664, chemin Viens à Magog, province de Québec, J1X 5W5, district judiciaire de Saint-François ;

-et

**ROCH LEFEBVRE -ET- MARYSE THERRIEN**, résidant et domiciliés au 259, de la Bourgade à Magog, province de Québec, J1X 0L6, district judiciaire de Saint-François ;

-et-

**MARIETTE SAINT-HILAIRE**, résidant et domiciliée au 616, avenue Corriveau à Magog, province de Québec, J1X 5W6, district judiciaire de Saint-François ;

-et-

**ALAIN GAUTHIER -ET- LINE FLAMAND**, résidant et domiciliés au 672, avenue Stéphane à Magog, province de Québec, J1X 5R9, district judiciaire de Saint-François ;

-et-

**LOUISE ROUSSEAU**, résidant et domiciliée au 634, avenue Corriveau à Magog, province de Québec, J1X 5W6, district judiciaire de Saint-François ;

-et-

**MARTIN LABERGE**, résidant et domicilié au 588, avenue Stéphane à Magog, province de Québec, J1X 5R9, district judiciaire de Saint-François ;

-et-

**ALAIN LORTIE**, résidant et domicilié au 600, avenue Stéphane à Magog, province de Québec, J1X 5R9, district judiciaire de Saint-François ;

-et-

**MARTIN BOULANGER -ET- MANON POTVIN**, résidant et domiciliés au 580, chemin Viens à Magog, province de Québec, J1X 5R9, district judiciaire de Saint-François ;

-et-

**RENO LONGPRE -ET- NANCY ROY**, résidant et domiciliés au 608, avenue Stéphane à Magog, province de Québec, J1X 5R9, district judiciaire de Saint-François ;

-et-

**JOHN CORBIÈRES -ET- JOHANNE DUPUIS**, résidant et domiciliés au 637, avenue Stéphane à Magog, province de Québec, J1X 5R9, district judiciaire de Saint-François ;

INTIMÉS - Demandeurs  
Défendeurs reconventionnels

c.

**ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DE SOUTHIÈRE SUR LE LAC INC.**, personne morale dûment constituée ayant son siège social au 250, avenue de la Chapelle à Magog, province de Québec, J1X 5V4, district judiciaire de Saint-François ;

APPELANTE - Défenderesse  
Demanderesse reconventionnelle

---

**INSCRIPTION EN APPEL**  
(Art. 495 et 496 C.p.c.)

---

1. L'appelant inscrit cette cause en appel devant la Cour d'appel siégeant à Montréal;

2. Le jugement de la Cour Supérieure, dont appel est interjeté, a été rendu en date du 23 janvier 2013, par l'Honorable Gaétan Dumas, J.C.S., siégeant dans le district de Saint-François et a fait l'objet d'un jugement rectificatif portant sur son dispositif le 31 janvier 2013 (ci-après « **le Jugement** »), lequel est joint à la présente inscription comme **Annexe 1** ;
3. La requête introductive d'instance des Intimés visait l'obtention d'un jugement déclaratoire à l'effet que le lot 7D-40, jouxtant le lac Memphrémagog et propriété de l'Appelante, serait grevé d'une servitude de plage par destination du propriétaire leur permettant d'utiliser ledit lot comme plage plutôt que de simplement avoir le droit de le traverser pour se rendre au lac ;
4. Lors de l'audition, les Intimés ont également requis que la Cour reconnaisse l'existence d'une servitude contractuelle de passage incluant un droit de plage ;
5. Pour cette raison, l'Appelante a introduit en cours d'audience une demande reconventionnelle visant à fixer l'assiette de la servitude de passage et à obtenir une déclaration à l'effet qu'elle ne comportait aucun droit de plage et que les Intimés, n'étant pas membres de l'Association des Propriétaires de Southière sur le Lac Inc., ne pouvaient utiliser les équipements et installations de celle-ci ;
6. Le Jugement a :
  - a) **ACCUEILLI** avec dépens la requête introductive d'instance en jugement déclaratoire des Intimés ;
  - b) **DÉCLARÉ** que les Intimés bénéficiaient d'une servitude de passage incluant un droit de plage sur le lot 7D-40 dans le quinzième rang (Rg XV) du canton de Magog-Bolton, cadastre du canton de Magog ;
  - c) **DÉCLARÉ** qu'aux fins de vérification, l'Appelante pourra exiger la présentation d'une carte identifiant les bénéficiaires de la servitude et leurs invités afin de s'assurer que le lot ne soit utilisé que par les membres de l'Appelante et les bénéficiaires de la servitude de passage et de plage ;
  - d) **REJETÉ** sans frais la demande reconventionnelle de l'Appelante ;
7. La durée de l'enquête et de l'audition en première instance a été de six (6) jours, soit du 10 au 13 septembre ainsi que les 17 et 30 octobre 2012;
8. Le Jugement doit être réformé par cette honorable Cour pour les motifs énoncés ci-après ;

**I Le juge de première instance a manifestement erré en faits et en droit en déclarant que le lot 7D-40 était grevé d'une servitude «de plage» au bénéfice des Intimés.**

9. Le juge de première instance a considéré que les conditions requises pour qu'il y ait création d'une servitude «de plage» par destination du père de famille (par destination du propriétaire) étaient rencontrées en l'espèce et que, de toute manière, une servitude conventionnelle au même effet serait en existence ;
10. Tant l'une que l'autre de ces conclusions sont fondées sur des erreurs manifestes de droit et de fait, exposées ci-dessous ;

**A) Il n'y a pas de servitude «de plage» par destination du propriétaire**

**i) *Absence d'écrit au sens de l'art. 551 C.c.B.C.***

11. L'article 551 du *Code civil du Bas-Canada*, applicable au présent litige, édicte qu' « *[e]n fait de servitude, la destination du père de famille vaut titre, mais seulement lorsqu'elle est par écrit, et que la nature, l'étendue et la situation en sont spécifiées* »;
12. Or, le juge de première instance a manifestement erré en concluant que les documents introduits en preuve constituaient des écrits permettant de conclure à l'existence d'une servitude de plage par destination du propriétaire;
13. En effet, ni l'une ni l'autre des pièces R-5, R-6 B et R-6 C ne peuvent constituer l'écrit mentionné à l'art. 551 C.c.B.C. puisqu'ils ne réfèrent à aucune servitude, pas plus qu'ils n'en décrivent la nature, l'étendue et la situation ni n'identifient de fonds dominants ou servants;
14. Par ailleurs, les autres documents analysés par le juge de première instance soit les pièces R-1 B, R-1 D, R-1 G, R-1 I, R-1 R et D-6 à D-18 constituent tous des contrats qui créent ou constatent simplement l'existence d'une servitude contractuelle de passage à pied sur le lot 7D-40;
15. Ce faisant, ces documents ne peuvent constituer l'écrit permettant de conclure à l'existence d'une servitude de plage par destination du propriétaire puisque, bien au contraire, ils créent ou constatent l'existence d'une servitude contractuelle dont la nature est expressément et clairement restreinte à une servitude de passage à pied ;
16. Or, il eût été totalement incohérent et inutile pour l'auteur des Intimés de créer une telle servitude de passage contractuelle sur le lot 7D-40, s'il

avait déjà créé une servitude «de plage», laquelle, par la force des choses, inclurait nécessairement un droit de passage ;

17. De façon significative, le juge de première instance avait d'ailleurs signalé aux procureurs des Intimés, durant son délibéré, l'existence d'une lacune dans leur preuve en leur indiquant qu'aucun écrit constatant l'existence d'une servitude plage par destination du propriétaire n'avait été mis en preuve;
18. Le juge de première instance avait alors rouvert l'enquête pour permettre aux procureurs des Intimés de tenter de combler cette lacune ; cependant aucun autre document pouvant constituer un tel écrit n'a alors été produit, notamment en raison du fait que le plan R-6 ne pouvait avoir cet effet compte tenu de l'entente intervenue entre les procureurs en vertu de laquelle ce plan ne devait servir que comme outil de travail pour le tribunal
19. Or, bien que le juge de première instance ait expressément reconnu ne pas pouvoir considérer le plan R-6 comme pouvant constituer l'écrit requis par l'art. 551 C.c.B.C., et ce, en raison de l'entente intervenue entre les parties, il en a tout de même tenu compte pour conclure à l'existence d'un écrit constatant une servitude de plage par destination du propriétaire, comme le démontre notamment les paragraphes 17, 23 et 120 du Jugement ;
20. Ainsi, selon ce qu'en a dit le juge lui-même, les Intimés n'avaient aucun écrit au sens de l'art. 551 C.c.B.C., ce qui a mené à la réouverture d'enquête, et le plan R-6 soumis lors de ladite réouverture ne peut avoir cet effet en raison du contrat judiciaire intervenu entre les parties; il n'y a donc aucun écrit constatant la servitude de plage reconnue par le Jugement, ni encore moins d'écrit en décrivant la nature, l'étendue ou la situation et la conclusion contraire du Jugement est manifestement erronée;
21. Cette erreur est déterminante au point d'infirmer le Jugement, puisque en l'absence d'un écrit permettant de conclure à l'existence d'une servitude de plage par destination du propriétaire, et qui en définirait la nature, l'étendue et la situation, le recours des intimés aurait dû être rejeté;

## ii) **Absence d'arrangement**

22. La servitude par destination du propriétaire n'existe que si, préalablement à l'aliénation des fonds servants ou dominants en faveur d'un tiers, l'auteur commun avait mis en place un arrangement *matériel* sur le fond dominant en faveur du fond servant;
23. En l'espèce, le juge de première instance a manifestement erré lorsqu'il a conclu qu'un tel arrangement existait avant la vente du lot 7D-40 à l'Appelante;

24. En effet, quant à la situation des lieux, la preuve testimoniale a été limitée à la période postérieure à 1980 alors que la vente à l'Appelante est survenue en 1976, et aucune photographie des lieux préalable à la vente du lot à l'Appelante n'a été produite;
25. Dans les faits, aucune preuve n'a été administrée à l'effet qu'il ait pu exister une «plage», au sens commun du terme, avant 1980;
26. Par ailleurs, l'auteur des Intimés semble plutôt indiquer que la «plage» en tant que telle se situe à l'extérieur du lot 7D-40, soit la portion de la grève en bordure du lac qui appartient au domaine public, et ce, aux termes des contrats produits comme pièces R-1 P et R-11;
27. Enfin, les photographies prises en 2012 et produites par les Intimés comme pièce R-10 démontrent que le lot 7D-40 constitue davantage un parc qu'une plage et que seule la portion de quelques mètres, appartenant d'ailleurs au domaine public et située en bordure des eaux pourrait être éventuellement considérée comme une «plage», au sens commun du terme;
28. Encore là, cette erreur est déterminante au point d'infirmer le Jugement, puisque en l'absence de preuve quant à l'existence d'un arrangement matériel *avant* l'aliénation des fonds servants ou dominants en faveur d'un tiers, le recours des Intimés doit être rejeté;

**B) Il n'y a pas davantage de servitude «de plage» de nature contractuelle**

29. Le recours aux règles d'interprétation n'est nécessaire que lorsque les termes utilisés soulèvent un doute ou une ambiguïté (art. 1013 C.c.B.C.). À défaut de telle ambiguïté, le sens clair des termes utilisés doit prévaloir, puisqu'il n'y a aucune raison de penser qu'ils ne correspondent pas à l'intention réelle des parties ;
30. Or, en l'espèce, l'Appelante soutient que le juge de première instance a erré en se livrant à une interprétation des contrats en cause pour en conclure qu'aux termes de ces derniers, une servitude contractuelle de plage avait été créée sur le lot 7D-40 ;
31. En effet, l'ensemble des contrats analysés par le juge de première instance à cet égard, à savoir les pièces R-1 B, R-1 D, R-1 G, R-1 I, R-1 R et D-6 à D-18, réfèrent tous de façon claire, non équivoque et sans aucune ambiguïté à une servitude de passage à pied ;
32. Le juge de première instance devait donc s'en remettre aux termes clairs et non équivoques de ces contrats pour déterminer l'intention des parties et aurait dû conclure, ce faisant, que la servitude se restreignait à une servitude de passage à pied;

33. L'exercice d'interprétation auquel s'est livré le juge de première instance relève davantage de la dénaturation du sens clair de ces contrats, et donc de l'intention réelle des parties, ce qui constitue une erreur de droit que cette honorable Cour doit corriger;
34. Subsidiairement, si tant est qu'il y ait ambiguïté en l'espèce, le juge aurait dû, selon les principes énoncés par la doctrine et la jurisprudence, adopter une interprétation favorisant le fonds servant, et non pas une interprétation large et libérale favorisant les fonds dominants et aboutissant à étendre la nature et la portée des droits conférés par la servitude en question;
35. A tout événement, le juge de première instance a manifestement erré en statuant que l'auteur des Intimés avait toujours eu comme intention d'accorder aux bénéficiaires de leurs immeubles une servitude de plage sur le lot 7D-40, alors que la preuve ne supporte aucunement cette conclusion;
36. En effet, la preuve a plutôt révélé que l'intention dudit auteur a toujours été de restreindre la nature de la servitude grevant le lot 7D-40 à un droit de passage à pied, notamment en ce que :
  - a) L'ensemble des contrats analysés par le juge de première instance, à savoir les pièces R-1 B, R-1 D, R-1 G, R-1 I, R-1 R et D-6 à D-18, réfèrent tous de façon claire, non équivoque et sans aucune ambiguïté à une servitude de passage à pied pour se rendre au Lac Memphrémagog à partir du chemin public, le tout en traversant le lot 7D-40 ;
  - b) L'auteur des Intimés a déposé une demande auprès des autorités municipales afin d'obtenir la modification de la réglementation dans l'optique de pouvoir lotir le lot 7D-40 en plusieurs parcelles de terrains qui seraient alors mises en vente pour fins de constructions résidentielles ; or, si une servitude de plage avait effectivement grevé le lot 7D-40, l'auteur des Intimés n'aurait jamais entrepris ces démarches puisque, notaire de profession, il ne pouvait ignorer que dans ces circonstances, le lot ne pourrait jamais faire l'objet de constructions résidentielles ;
37. Ces erreurs sont déterminantes au point d'infirmier le Jugement, puisque les termes clairs et non ambigus des contrats ainsi que la preuve présentée, aurait dû amener le juge de première instance à conclure à l'absence d'une servitude de plage de nature contractuelle ;

**C) Il n'y a pas d'admission de la part de l'Appelante quant à l'existence d'une servitude «de plage »**

38. Le juge de première instance a également erré en statuant qu'aux termes des paragraphes 18 à 23 de la défense de l'Appelante, cette dernière avait admis l'existence d'une servitude «de plage»;
39. Le juge de première instance conclut à ce titre que l'achat du lot 7D-40 par l'Appelante, suite au dépôt par l'auteur des Intimés d'une demande auprès des autorités municipales pour être autorisé à lotir le lot 7D-40 en plusieurs parcelles de terrains pour fins de constructions résidentielles, démontrait que l'objectif de l'Appelante était alors de permettre à ses membres de pouvoir continuer de bénéficier d'une servitude de plage et constituait à ce égard, une admission de l'existence d'une telle charge;
40. Or, aucune preuve documentaire ou testimoniale ne vient appuyer cette conclusion;
41. Bien au contraire, si les membres de l'Appelante avaient effectivement bénéficié d'une servitude de plage sur le lot 7D-40, il n'aurait pas été nécessaire de procéder à son acquisition puisqu'ils auraient tout simplement continué de bénéficier de ladite servitude malgré le morcellement du lot et auraient pu, au besoin, recourir à des procédures judiciaires pour exercer leur droit;
42. Le juge de première instance a également erré en statuant au paragraphe 65 du Jugement que l'Appelante avait reconnu l'existence d'une servitude de plage aux bénéfices des Intimés lorsque, en 2011, elle a élargi, le territoire où doit se situer un immeuble afin de donner à son propriétaire la possibilité de devenir membre de l'Appelante et ainsi pouvoir bénéficier de ses installations et propriétés ;
43. En effet : 1) le juge de première instance confond alors manifestement les modalités d'accession au statut de membre de l'Appelante (et les droits qui en découlent) avec l'exercice de la servitude contractuelle de passage et 2) la preuve testimoniale non contestée de MM. Jean-François Dupage, Gérard Crépeau et Michel Lamontagne démontre que l'Appelante a toujours respecté l'exercice de la servitude contractuelle de passage sans égard à la localisation des immeubles en bénéficiant;
44. Enfin, le juge de première instance a erré en concluant au paragraphe 73 du Jugement que l'Appelante était consciente au moment de l'achat du lot 7D-40, que la valeur de ce lot était affectée par un grand nombre de servitudes de plage et de fait, admettait et acceptait l'existence d'une telle charge;

45. Or, aucune preuve documentaire ou testimoniale ne corrobore le fait que la valeur du lot 7D-40 ait été affectée par l'existence d'une servitude de plage, ni plus que l'Appelante en ait eu connaissance, le cas échéant;
46. Dans ces circonstances, les inférences et conclusions tirées par le juge de première instance n'étaient absolument pas fondées et résultent d'une erreur manifeste d'appréciation des éléments de preuve pertinents;
47. Ces erreurs sont déterminantes au point d'infirmer le Jugement puisque ces inférences et conclusions ont manifestement mené le juge à conclure en l'existence d'une servitude de plage qui n'a jamais été créée;

**II Si tant est qu'une servitude «de plage» grève le lot 7D-40, le juge de première instance a manifestement erré en faits et en droit en concluant qu'elle n'était pas éteinte par prescription extinctive**

**A) La servitude de plage s'est éteinte par non-usage**

48. L'article 1191 paragraphe 4 du *Code civil du Québec* édicte qu'une servitude s'éteint par prescription extinctive en cas de non-usage pendant dix (10) ans ;
49. Cette période de prescription de dix ans remplace celle de 30 ans prévue à l'art. 562 C.C.B.C., et elle court à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1994 (cf. art. 6 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, L.R.Q., 1992, c. 57);
50. En l'espèce, la preuve non contestée constituée de l'admission formulée par le procureur des Intimés (pièce D-19) et des témoignages de Jean-François Dupage, Gérard Crépeau et Michel Lamontagne, a permis de démontrer que depuis les années 1980, l'Appelante avait toujours refusé et empêché l'exercice d'un droit de plage sur le lot 7D-40 par les Intimés ou leurs auteurs, tant par l'entremise d'un gardien chargé de restreindre l'utilisation du lot à ses seuls membres que par l'affichage de panneaux interdisant l'accès aux non-membres;
51. En raison de ce qui précède, il revenait aux Intimés de faire la preuve d'un usage effectif et interruptif de prescription antérieur au 31 décembre 2003, fardeau qu'ils n'ont pas rencontré en l'absence de présentation de toute preuve testimoniale ou documentaire à cet effet;
52. Par ailleurs, si tant est que certains des Intimés aient pu prouver qu'eux-mêmes ou leurs auteurs avaient «utilisé» le lot 7D-40 durant cette période, la preuve a clairement démontré que cela s'était fait de façon clandestine, à l'insu de l'Appelante et en dépit de ses interdictions, exercice qui ne peut en aucun cas constituer l'usage d'une servitude susceptible d'en interrompre la prescription extinctive;

53. Dans tous les cas, même si un tel usage pouvait être interruptif de prescription, il ne pouvait bénéficier qu'à son auteur et non pas à l'ensemble des Intimés comme l'a pourtant conclu erronément le juge de première instance;
54. En effet ce dernier, sur la base du caractère indivisible de la servitude consacré par l'article 1187 du *Code civil du Québec*, a appliqué les effets interruptifs de prescription découlant de l'article 2900 du *Code civil du Québec* en assimilant la servitude à une obligation ;
55. Or, la servitude n'est pas une obligation personnelle, mais bien un droit réel, comme le confirme l'article 1119 du *Code civil du Québec*, et on ne saurait utiliser le principe de l'art. 2900 C.c.Q., relatif aux *obligations* solidaires ou indivisibles, comme s'appliquant aux servitudes. La règle de l'art. 2900 C.c.Q. –d'ailleurs exceptionnelle- est fondée sur une idée de représentation des codébiteurs d'une seule et même dette, idée qui est totalement absente en matière de servitude établie sur des lots distincts;
56. Il n'y a aucune raison en droit pour que les actes interruptifs du propriétaire du lot A puisse interrompre la prescription en faveur du propriétaire du lot B ou du lot C puisque ces droits réels sont totalement distincts et que le propriétaire du lot A ne représente aucunement les propriétaires des lots B ou C;
57. En matière d'extinction de servitude par prescription extinctive, le principe «*De persona ad personam non fit interruptio civilis*» garde donc toute sa plénitude, et le juge de première instance, en appliquant une règle exceptionnelle relative aux seules obligations personnelles, a violé ce principe fondamental du droit civil;
58. Cette erreur est déterminante au point d'infirmer le Jugement puisque la preuve a manifestement démontré que la servitude était éteinte par non-usage;

**B) Prescription extinctive du recours pétitoire lui-même**

59. De toute manière, l'action qui vise à faire reconnaître l'existence d'un droit réel immobilier se prescrit par dix (10) ans, comme le prévoit l'article 2923 alinéa 1 du *Code civil du Québec*, délai qui remplace là encore le délai de 30 ans de l'ancien Code;
60. En l'espèce, la preuve non contestée constituée de l'admission formulée par le procureur des Intimés (pièce D-19) et des témoignages de Jean-François Dupage, Gérard Crépeau et Michel Lamontagne, a permis de démontrer que depuis les années 1980, l'Appelante avait toujours publiquement manifesté nier l'existence d'une servitude de droit de plage aux bénéfices des Intimés ou de leurs auteurs;

61. Dans ces circonstances, le recours pétitoire (plus précisément confessoire) des Intimés aurait dû être intenté au plus tard le 31 décembre 2003 ;
62. Cette erreur est déterminante au point d'infirmier le Jugement puisque si tant est qu'une servitude de plage ait pu grever le lot 7D-40, le recours visant à en faire reconnaître l'existence était prescrit au moment de l'institution de la présente requête introductive d'instance en 2009;

### **C) Libération de la servitude par possession décennale**

63. L'article 2251 du *Code civil du Bas-Canada* édicte que « *Celui qui acquiert de bonne foi et par titre translatif de propriété, un immeuble corporel, en prescrit la propriété et se libère des servitudes, charges et hypothèques par une possession utile en vertu de ce titre [pendant dix ans]* »;
64. En l'espèce, la preuve a démontré que l'Appelante avait acquis en 1976 de bonne foi et par titre translatif de propriété (pièce R-2 B) le lot 7D-40 et y avait exercé une possession utile pendant dix ans sans que quiconque ne lui ait réclamé le bénéfice d'une servitude de plage;
65. Or, le juge de première instance a omis de tenir compte des effets d'une telle possession;
66. Cette erreur est déterminante au point d'infirmier le Jugement puisque si tant est qu'une servitude de plage ait déjà grevé le lot 7D-40, il en a été libéré par sa possession utile par l'Appelante pendant plus de dix ans;

### **III Le juge de première instance a erré en faits et en droit en rejetant la demande reconventionnelle de l'Appelante**

#### **A) Installations et équipements**

67. Le juge de première instance a erré en droit en refusant de déclarer, comme le demandait l'Appelante aux termes de sa demande reconventionnelle, que les Intimés n'ont aucun droit de jouir ou d'utiliser les installations de l'Appelante présentes sur le lot 7D-40, au motif que ce fait n'était pas «en litige»;
68. Or, non seulement cela faisait expressément partie des conclusions recherchées par l'Appelante, mais en outre la preuve non contestée (constituée des témoignages de Jean-François Dupage, Gérard Crépeau et Michel Lamontagne) a révélé que les Intimés et/ou leurs auteurs avaient tenté par le passé d'utiliser lesdites installations;
69. Le juge de première instance a d'ailleurs lui-même cru opportun de mentionner au paragraphe 135 du Jugement, que les Intimés ne pouvaient utiliser les installations de l'Appelante. Nonobstant cela, le juge

de première instance a refusé de répéter cela dans les conclusions de son jugement (cf. le jugement rectificatif du 31 janvier);

70. Cette erreur est déterminante au point d'infirmer le Jugement, puisque l'Appelante doit pouvoir disposer de conclusions (et non de simples motifs) si elle veut pouvoir opposer le Jugement aux Intimés. En effet, ce sont les conclusions d'un jugement qui sont opposables aux parties et aux tiers et non pas ses motifs. L'Appelante était donc en droit d'exiger que le jugement conclue à cet égard et le refus du juge de première instance de le faire, alors même qu'il reconnaît son droit à cet égard, est une erreur manifeste que doit corriger cette Cour;

**B) Fixation de l'assiette**

71. Finalement, le juge de première instance a également erré en droit en ne fixant pas l'assiette de la servitude contractuelle de passage, tel que requis aux termes de la demande reconventionnelle de l'Appelante;
72. En effet, en l'absence d'une assiette définie aux contrats analysés par le juge de première instance soit les pièces R-1 B, R-1 D, R-1 G, R-1 I, R-1 R et D-6 à D-18, l'Appelante était en droit de requérir que l'assiette soit fixée en fonction :
- a) de la nature de la servitude, i.e. un droit de passage et non d'utilisation par rapport à la superficie des lieux ;
  - b) du fait qu'elle doit être restreinte à ce que nécessaire pour être exercé à pied ;
  - c) du fait qu'elle ne doit s'exercer que sur une étendue suffisante pour traverser le lot 7D-40 afin de se rendre au lac à partir du chemin public le plus proche comme le prévoit les contrats analysés par le juge de première instance soit les pièces R-1 B, R-1 D, R-1 G, R-1 I, R-1 R et D-6 à D-18 ;
  - d) du fait que depuis les années 1980, l'Appelante a toujours requis des propriétaires d'immeubles bénéficiant d'une servitude contractuelle de passage, qu'ils l'exercent sur l'assiette décrite aux conclusions de sa demande reconventionnelle, tel que la preuve non contestée à savoir les témoignages de Jean-François Dupage, Gérard Crépeau et Michel Lamontagne, l'a démontré ;
73. Cette erreur de droit est déterminante au point d'infirmer le Jugement, puisqu'en l'absence d'une assiette définie et eu égard aux circonstances et à la preuve présentée, le juge de première instance aurait dû fixer l'assiette tel que requis par l'Appelante aux termes de sa demande reconventionnelle.

**L'APPELANT DEMANDERA À LA COUR D'APPEL DE :**

- A. INFIRMER** le jugement de première instance ;
- B. REJETER** la requête introductive d'instance des Intimés ;
- C. ACCUEILLIR** la demande reconventionnelle de l'Appelante ;
- D. DÉCLARER** que la servitude de passage dont bénéficient les lots 3 277 118, 3 276 117, 3 275 388, 3 276 744, 3 276 696, 3 276 739, 3 275 493, 3 275 496, 3 275 487, 3 275 498, 3 276 731 de la circonscription foncière de Stanstead, cadastre du Québec sur le lot 7D-40 dans le quinzième rang du canton de Magog-Bolton, cadastre du Canton de Magog doit s'exercer sur l'assiette ci-après décrite :
- « Un espace d'une largeur de trois (3) pieds partant de l'extrémité sud de l'avenue Wright (anciennement « des Érables ») se poursuivant sur une longueur d'approximativement vingt (20) pieds en parallèle avec le lac Memphrémagog, obliquant par la suite vers le sud, une fois passé le cabanon se trouvant sur le lot 7D-40 dans le quinzième rang du canton de Magog-Bolton, cadastre du Canton de Magog et ce, selon un angle de quatre-vingt-dix (90) degrés, et se poursuivant alors jusqu'au Lac Memphrémagog »*
- E. DÉCLARER** que la servitude de passage inclut uniquement le droit pour ses usagers de passer à pied sur l'assiette ci-avant décrite aux seules fins de se rendre jusqu'au Lac Memphrémagog sans aucun droit de jouir ou d'utiliser des installations de l'Appelante présentes sur le lot 7D-40 dans le quinzième rang du canton de Magog-Bolton, cadastre du Canton de Magog ou de séjourner sur l'assiette ci-avant décrite autrement que pour y laisser leurs items personnels (vêtements, souliers, serviettes, etc.) pendant leur utilisation du lac, après quoi ils doivent quitter les lieux ;
- F. CONDAMNER** les Intimés aux dépens tant en première instance qu'en appel.

L'appelant avise Me Ghislain Richer, procureur des Intimés, de cette inscription.

**SHERBROOKE**, le 22 février 2013

---

**HEENAN BLAIKIE** S.E.N.C.R.L., SRL  
Procureurs de l'Appelante  
ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DE  
SOUTHIÈRE SUR LE LAC INC.,