



**Grandmaison c. Association des propriétaires de Southière sur le lac inc.**

**2013 QCCS 149**

COUR SUPÉRIEURE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS

N° : 450-17-003458-099

DATE : 23 janvier 2013

---

**SOUS LA PRÉSIDENCE L'HONORABLE GAÉTAN DUMAS, J.C.S.**  
**DE :**

---

**MICHEL GRANDMAISON  
Et DENIS SPICK  
Et ROCK LEFEBVRE  
Et MARYSE THERRIEN  
Et MARIETTE ST-HILAIRE  
Et ALAIN GAUTHIER  
Et LINE FLAMAND  
Et LOUISE ROUSSEAU  
Et MARTIN LABERGE  
Et ALAIN LORTIE  
Et MARTIN BOULANGER  
Et MANON POTVIN  
Et RENO LONGPRÉ  
Et NANCY ROY  
Et JOHN CORBIÈRES  
Et JOHANNE DUPUIS**

Demandeurs et défendeurs reconventionnels

**c.  
ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DE SOUTHIÈRE SUR LE LAC INC.**  
Défenderesse et demanderesse reconventionnelle

---

**JUGEMENT**

---

[1] Le tribunal est saisi d'une requête en jugement déclaratoire par laquelle les demandeurs

demandent qu'on leur reconnaisse le bénéfice d'une servitude de passage et de plage.

[2] La défenderesse, quant à elle, en demande reconventionnelle, demande au tribunal de fixer l'assiette de la servitude advenant le cas où le tribunal en viendrait à la conclusion que les demandeurs bénéficient d'une servitude de passage.

[3] Le tribunal ne reprendra pas la chaîne de titres de chacun des demandeurs. Qu'il suffise de mentionner que les demandeurs ont prouvé qu'ils détiennent un bon et valable titre qui découle d'un auteur commun, le notaire Gérard Southière. Celui-ci a commencé à acquérir, en 1945, des lots d'une grande superficie bornés par le lac Memphrémagog.

[4] Ce notaire et homme d'affaires que l'on peut qualifier de visionnaire, a acquis, au fil des ans, les propriétés suivantes :

- section I de la plage Wright à Magog de 1945 à 1950;
- section II de la plage Wright à Magog de 1949 à 1954;
- section III de la plage Wright à Magog de 1946 à 1947;
- un secteur de la plage Cristal de 1945 à 1953;
- un secteur de la plage Silver en 1954 dans le comté de Shefford;
- un secteur de la plage Garthby en 1947 dans le comté de Wolfe (près de Disraeli);
- un secteur de la plage Gratten en 1946 situé dans le comté de Montcalm;
- chalet de la plage Cristal, 18 juin 1946.

[5] Après la première acquisition par le notaire Southière, le 15 novembre 1945[2], par laquelle il acquiert une partie des lots qui servira à un développement immobilier, le notaire Southière effectue plusieurs transactions.

[6] Dès le 7 février 1946, le lot 7D-40 est créé.

[7] Le livre de renvoi signé le 7 février 1946 par Gérard Southière accompagné du plan préparé par l'arpenteur Léon Desrochers est approuvé par la municipalité du canton de Magog et déposé aux archives du ministère des Terres et Forêts le 29 mai 1946[3].

[8] Le plan montrant la subdivision est également produit sous la cote R-6 b). On y reconnaît le lot 7D-40 que l'on retrouvera également au plan R-6 daté du 10 mai 1951.

[9] On comprend que dès le départ, le notaire Gérard Southière, entend procéder à un développement immobilier autour du lot 7D-40 que l'on connaît aujourd'hui comme étant la plage Southière, mais qui était connue au départ comme étant la plage Wright.

[10] D'ailleurs, dès le 16 juillet 1946, Gérard Southière vend un immeuble à Marston Adams[4]. Puisque le lot vendu à Adams est situé à l'extrême est du lot 7D-40 et que ce lot a accès au lac, aucune servitude n'est nécessaire à Adams qui acquiert un lot riverain au lac. Par contre, l'acte de vente prévoit comme condition :

« the Purchaser obliges himself by these presents : (...) 30. to comply with the rules "Règlement de construction" mentioned in detail in a separate document annexed to the original of these presents, after having been signed by the parties hereto; »

[11] Il s'agit du règlement de construction de la « plage Wright » dont une copie était annexée au contrat de vente des lots subdivisés.

[12] On comprend que par son règlement de construction, le notaire Southière désirait que le quartier à être développé respecte des normes de construction et d'utilisation élevées pour l'époque [5].

[13] Entre autres, les constructions devaient être d'au moins 1 000 \$ avec au moins 20 pieds de largeur et 20 pieds de longueur avec une hauteur du corps principal de 15 pieds au-dessus du sol, sans toit plat ni escalier extérieur pour conduire aux étages supérieurs. La façade du terrain ne devait pas être clôturée et toute construction devait être à au moins 8 pieds de la ligne du terrain voisin et à 30 pieds de la rue et de préférence en ligne avec les propriétés voisines. Aucune toilette (cabinet) ne pouvait être construite à l'extérieur de la maison.

[14] De plus, aucun tuyau ni aucun canal d'égout ne devront être dirigés dans le lac et les acquéreurs s'obligeaient à ne rien faire qui soit susceptible de nuire à la plage publique. Ce contrat du 16 juillet 1946 est reçu devant le notaire Étienne Gérin, le même qui avait reçu le contrat d'achat par lequel Broadbent avait vendu à Southière le 15 novembre 1945[6].

[15] Le 26 juillet 1957, toujours devant le notaire Étienne Gérin, Gérard Southière vend le lot 6A-29 à Ludger Gaudreau[7].

[16] Le lot 6A-29 est un terrain que l'on pourrait qualifier de situé en troisième rangée par rapport au lac Memphrémagog[8].

[17] Pour se rendre à ce lot, en partant du lac Memphrémagog, on doit traverser le lot 7D-40 (indiqué comme plage publique au plan R-6) on traversera l'avenue Principale (lot 7D-39) pour emprunter l'avenue de la Plage (lot 6A-27) jusqu'au coin de la rue mentionnée aux plans R-4 et R-6 comme étant le lot 6A-28.

[18] Au contrat R-1 P, Gérard Southière accorde à Ludger Gaudreau un droit de passage sur le lot 7D pour avoir accès à la plage. Il est à noter que dans ce contrat de 1947, le droit de passage est accordé sur le lot 7D en entier et il y est indiqué « pour avoir accès à la plage ».

[19] Une des conditions imposées à l'acheteur est également l'obligation de respecter le règlement de construction qui prévoit qu'on ne peut rien faire qui soit susceptible de nuire à la plage publique.

[20] Le 7 septembre 1949, toujours devant Me Étienne Gérin, Gérard Southière vend à Adhémair Henri Southière un tiers indivis du lot 7D-40[9]. Il est mentionné à l'acte de vente :

« sujet au droit de passage à pied pour atteindre la plage par les parties intéressées. »

[21] On comprend que lorsque Gérard Southière et Adhémair Henri Southière réfèrent au lot 7D-40 dans l'acte de vente R-11, ils réfèrent à la plage publique Wright.

[22] D'ailleurs, dans une intervention le 22 janvier 1954[10], Adhémair Henri Southière se décrit comme étant propriétaire pour un tiers de la plage publique Wright à Magog (un tiers 7D-40)[11].

[23] Le 10 mai 1951 est confectionné le plan R-6 sur lequel il était indiqué que le lot 7D-40 est une « plage publique – public beach ».

[24] Le 22 janvier 1954, cette fois devant Me Louis Lemieux, notaire pratiquant à Granby, Gérard Southière vend à Plages modernes.

[25] Les lots vendus sont décrits de la façon suivante et sont vendus pour les prix suivants[12] :

Lots :

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Plage Wright, section I :    | 4 308,93 \$;   |
| Plage Wright, section II :   | 10 799,28 \$;  |
| Plage Wright, section III :  | 4 048,92 \$;   |
| Plage Cristal, section IV :  | 1 987,74 \$ située à Hatley;                             |
| Plage Silver, section V :    | 921,71 \$ située à Stukely;                              |
| Plage Garthby, section VI :  | 3 252,48 \$ située à Garthby, Beaulac, près de Disraeli; |
| Plage Gratten, section VII : | 8 800 \$ située à Rawdon;                                |
| Chalet Cristal IV :          | 1 666 \$ terrain et bâtisse;                             |

[26] Par ce contrat, Gérard Southière vend à Les Plages modernes Ltée les lots, le système d'aqueduc les desservant, une jeep, des équipements ainsi qu'un achalandage évalué à 20 000 \$.

[27] Par cet acte de vente, le vendeur reconnaît avoir reçu comptant de l'acquéreur, 40 400 \$ au moyen de 2 040 actions ordinaires de la compagnie Les Plages modernes Ltée d'une valeur nominale de 10 \$ souscrites et payées au nom de Gérard A. Southière et d'un billet promissoire de 20 000 \$.

[28] On verra dans les contrats que Les Plages modernes Ltée agissent et sont représentées par son président Me Gérard A. Southière[13].

[29] Même si le contrat R-11 de 1949 prévoyait que le lot 7D-40 était « sujet au droit de passage à pied pour atteindre la plage par les parties intéressées » une servitude est créée dans l'acte de vente du 22 janvier 1954[14].

[30] En effet, même s'il est évident que l'intention était de créer un développement qui peut profiter d'une plage publique, la mention d'un droit de passage à pied pour atteindre la plage par « les parties intéressées » n'était pas suffisante pour en faire une servitude conventionnelle, puisque seul le lot servant était décrit et qu'aucun lot dominant ne l'était.

[31] Pour palier à cette lacune, une clause d'intervention et servitude est spécifiquement créée dans l'acte R-1 D[15]. Ainsi, il est mentionné (les parties non pertinentes et qui alourdissent le texte ont été omises) :

« Aux présentes, est intervenu M. A. Henri Southière (...), propriétaire pour un tiers de la Plage Publique Wright, à Magog, constituée par les lots (1/3 7D-40-1, 2, 5, 6) ainsi que toute la partie non redivisée du lot originaire numéro (1/3 7D-40) (...), et ce, à la suite de la vente par Gérard A. Southière à A. Henri Southière (...), le 7 septembre 1949 (...). Il est à noter que le présent vendeur Gérard A. Southière est le propriétaire des deux autres tiers indivis de ladite Plage Publique Wright à la suite de ladite vente enregistrée(...).

A) Lequel intervenant, ayant dûment eu lecture et pris communication de la présente vente, et le présent vendeur ont tous deux reconnu et convenu que tous lesdits lots antérieurement décrits et constituant la Plage Publique Wright, à Magog Que. seront désormais affectés, à compter d'aujourd'hui et à perpétuité, des servitudes réelles et gratuites suivantes en faveur de l'acquéreur ses représentants et ayant-cause, savoir :

1o Le droit pour l'acquéreur (...) d'y maintenir et exploiter le puits artésien actuel et même d'en creuser un second sur ladite Plage Publique Wright, (...).

2o. Le droit de passage à pieds (sic) pour l'acquéreur ses représentants et ayant-cause à travers les terrains de ladite Plage Publique Wright pour se rendre de l'Avenue Principale au Lac, ladite servitude ne s'appliquant cependant qu'en faveur des lots décrits dans les deux sections I et II ci-dessus de la Plage Wright.

B) (...)

(Une autre servitude est accordée pour les mêmes lots dominants mais sur une autre plage qui ne fait pas partie du débat.)

C) Le présent acquéreur accorde présentement en faveur des lots décrits aux sept paragraphes de la Plage Cristal, section IV, la servitude gratuite réelle et perpétuelle à compter d'aujourd'hui, le droit de passage à pieds (sic), pour se rendre de l'Avenue de la Plage (...) au Lac en passant à travers les cinquante pieds sud de cette partie non subdivisée du lot numéro trois A dans le treizième rand du canton de Magog (...). »

[32] Cette dernière servitude accordée pour la plage Cristal a donné lieu à un jugement rendu par notre collègue François Tôth le 8 juin 2009.

[33] En effet, bien que les parties soient totalement différentes, elles ont comme auteur en titre Gérard Southière et le même problème d'application de la servitude a donné lieu à un autre jugement.

[34] Bien entendu, le jugement rendu par notre collègue François Tôth n'a pas force de chose jugée puisque le débat n'est pas entre les mêmes parties. De plus, l'objet du débat peut-être différent.

[35] Il est tout de même intéressant de noter les motifs et la conclusion retenue par le juge Tôth [16]. Ainsi, il mentionne :

« [7] Le 22 janvier 1954, M. Gérard Southière vend à la compagnie « Les plages modernes Itée » plusieurs terrains désignés à l'acte de vente<sup>4</sup> comme étant des « plages ». Plusieurs des terrains vendus font partie de « la plage Cristal<sup>5</sup> ». Un autre terrain vendu est le « chalet plage Cristal IV » situé sur la rive du lac Lovering<sup>6</sup>.

[8] Dans cet acte, l'acquéreur constitue en faveur des lots de la plage Cristal une « servitude du père de famille<sup>7</sup> » (ci-après la « servitude 58 207 »)[17] grevant le terrain du chalet plage Cristal IV selon les termes suivants :

## Intervention et servitudes

C) Le présent acquéreur accorde présentement en faveur des lots décrits aux sept paragraphes de la Plage Cristal, section IV, la servitude gratuite réelle et perpétuelle à compter d'aujourd'hui, de droit de passage à pieds, pour se rendre de l'Avenue de la Plage (Lot 3A-42 XIII Rang du canton de Magog, Hatley), au Lac en passant à travers les cinquante pieds sud de cette partie non subdivisée du lot numéro trois A dans le treizième rang du canton de Magog, autrefois Hatley, étant la continuation vers l'ouest de ladite Avenue de la Plage;

[nos soulignés]

(...)

[10] L'intérêt de l'acquéreur d'établir cette servitude est évident : il établit en faveur des lots de deuxième rangée un accès au lac sur le seul terrain riverain qu'il acquiert. Tous les lots ont le même droit de passage et aucune omission n'est à craindre dans les actes de vente ultérieurs.

(...)

### III. DISCUSSION

[37] Comme les actes P-3 et P-4, qui créent ou éteignent des droits, sont intervenus en 1954, il faut référer au Code civil du Bas-Canada pour déterminer la portée et l'étendue des droits et des obligations des parties, de même que les effets du contrat<sup>17</sup>.

#### A. Les défendeurs jouissent-ils d'une servitude de droit de passage sur la propriété de la demanderesse?

##### 1. La servitude 58 207 (acte P-3)

[38] Tous les éléments d'une servitude réelle appelée à l'époque « par destination du père de famille » sont présents. Il y a un fonds dominant et un fonds servant. La servitude est établie par écrit. La nature, l'étendue et la situation de la servitude sont spécifiées (art. 551 C.c.B-C.). Cette servitude grève le fonds de la demanderesse à perpétuité. L'acte P-3 ne souffre aucune ambiguïté.

[39] La doctrine reconnaît la nécessité d'un arrangement matériel comme condition de la servitude.

[40] L'auteur Denys-Claude Lamontagne<sup>18</sup> explique :

**[600] Arrangement matériel.** - L'arrangement matériel constitue la destination (au sens de l'ancienne catégorie des immeubles par destination) du propriétaire, en quelque sorte écrite sur les murs. Selon un arrêt récent de la Cour d'appel [*G.M. Développement Inc. c. Société en commandite Ste-Hélène*, [2003] R.J.Q. 2525, J.E. 2003-1803 (C.A.), REJB 2003-47478. Voir aussi *Soltron Realty Inc. c. Syndicat de la copropriété des cours Mont-Royal (Tour nord)*, [2004] R.D.I. 525, J.E. 2004-1179 (C.A.)], cette condition ne peut être tenue pour essentielle, car ne figurant pas dans la loi. Le tribunal reconnaît toutefois sa pertinence, spécialement lorsque l'écrit décrivant la servitude est ambigu.

À notre avis, cette décision appelle des réserves. Il est vrai que, dans certaines situations (servitude de non-construction, de non-concurrence, etc.), l'arrangement matériel n'est aucunement indispensable, pas plus qu'en matière de servitudes conventionnelles. Par contre, *dans la plupart des cas* (servitude de passage, de vue, de puisage, etc.), la servitude - conventionnelle ou par destination - doit nécessairement reposer sur un *arrangement existant ou projeté*. Autrement, comment pourrait-on circonscrire les actes d'usage que le propriétaire du fonds servant devra subir ( art. 1177 C.c.Q. ) ou préciser l'étendue et la situation de la servitude ( art. 1183 C.c.Q. ) ?

Bref, et en tout respect, nous estimons qu'il y aurait lieu de nuancer la règle proposée par la Cour d'appel : l'arrangement matériel (antérieur ou postérieur) est généralement essentiel en matière de servitude par destination (et de servitude tout court), quitte à être simplement utile à l'occasion, et plus rarement non pertinent.

L'arrangement consistera en une construction, un ouvrage ou une plantation (vouée au renouvellement), utiles et permanents, faits dans un but non strictement personnel par un propriétaire unique à qui la loi prête fictivement l'intention d'établir une

servitude. Si l'arrangement a été fait par un cohéritier indivis, l'effet du partage pourra anéantir le droit réel établi; l'aliénation par tous les cohéritiers en faveur d'un tiers équivaudra toutefois à ratification de l'arrangement. Ce dernier exclut aussi les travaux exécutés par un locataire ou un usufruitier, sauf ratification par le propriétaire. En toutes hypothèses, l'arrangement (existant ou projeté) doit être constaté dans un écrit.

[Notes omises]

[41] Il existait un tel arrangement en janvier 1954 quand la servitude 58 207 a été créée par le propriétaire unique. Il s'agissait d'un droit de passage à pied pour se rendre de l'Avenue de la Plage au lac en passant à travers les 50 pieds sud du lot 3A-67. Ce droit de passage a été établi de manière permanente<sup>19</sup>.

## 2. L'acte P-4 du 14 juillet 1954

[42] La question est de savoir si l'acte P-4 a éteint la servitude 58 207 créée six mois plus tôt pour la remplacer par une servitude personnelle qui établit une charge sur le bien d'une personne (le fonds servant) en faveur d'une autre personne pour une période limitée. Il n'y a, en effet, aucun fonds dominant mentionné dans l'acte P-4. C'est la prétention de la demanderesse que c'est le cas.

[43] La réponse à cette question est importante puisque la compagnie « Les plages modernes ltée » a été liquidée et dissoute le 5 novembre 1997. Les défendeurs n'auraient donc aucun droit à faire valoir contre la demanderesse.

[44] La servitude 58 207 a été publiée et grève le fonds servant. Il n'était pas nécessaire de la mentionner à nouveau dans l'acte P-4 de juillet 1954. Elle n'a pas non plus été radiée.

[45] La Cour d'appel a décidé :

Premièrement, la servitude ayant été publiée au registre foncier, elle était connue de tous les acquéreurs subséquents de l'immeuble, par rétrocession ou autrement, sans qu'il soit nécessaire d'en faire mention dans les actes. Le fait de ne pas mentionner une servitude déjà publiée n'emporte, à mon avis, aucune signification juridique et ne permet pas de conclure qu'elle a été l'objet d'une renonciation. Au contraire, la renonciation à un droit déjà publié doit être expressément stipulée. La survie de la servitude ne dépend pas du fait qu'elle soit mentionnée dans les actes de vente concernant les immeubles constituant le fonds dominant et le fonds servant mais plutôt de sa publication antérieure au registre foncier (articles 2116a, 2116b et 2158 C.c.B.-C.; articles 1182 , 2938 et 2941 C.c.Q.; *Papadopoulos c. L'Association des copropriétaires du Sieur Lafontaine*, [1994] R.D.I. 96 (C.S.)).<sup>20</sup>

[nos soulignés]

[46] Les seuls témoins entendus ont été l'époux de la demanderesse et le défendeur Verhas qui n'ont pu témoigner de l'usage des lieux avant leur acte respectif (2004 et 2007). On ne connaît rien d'autre de l'usage des lieux depuis 1954.

(...)

[54] La servitude 58 207 donne accès au lac et constitue une considération importante pour tout acquéreur d'un terrain de deuxième rangée<sup>23</sup>. 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.

<sup>4</sup> P-3.

<sup>5</sup> Acte P-3, Plage Cristal, section IV. Les lots des défendeurs en font partie.

<sup>6</sup> C'est le lot 3A-60 indiqué en jaune sur le plan P-17. Il s'agit maintenant de la propriété de la demanderesse.

<sup>7</sup> Art. 551 C.c.B.-C.

<sup>17</sup> Art. 2 , 4 *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, 1992 L.Q. c. 57. (LARCC).

<sup>18</sup> *Biens et propriété*, 6<sup>e</sup> édition, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2009.

<sup>19</sup> *G.M. Développement Inc. c. Société en commandite Ste-Hélène*, [2003] R.J.Q. 2525., (C.A.), paragr. 42, 53-55.

<sup>20</sup> Id. paragr. 84.

<sup>23</sup> *Girard c. Ménard*, REJB 1995-28755 (C.A.) paragr. 28. »

[36] Au moment de la signature de l'acte de vente R-1 D, le 22 janvier 1954, il y a déjà 718 lots de subdivisés selon le calcul des procureurs des demandeurs[18].

[37] Le 29 août 1961[19], Adhémar Henri Southière[20] échange à Gérard Southière le tiers indivis du lot 7D-40.

[38] Gérard Southière devient donc propriétaire du lot servant. Le lot que les parties ont décrit comme étant la plage publique Wright[21].

[39] Le 25 mai 1962[22], Gérard Southière vend à Les Plages modernes ltée plusieurs lots dont le lot servant 7D-40[23]. Il est à noter que la majorité des terrains vendus dans le contrat R-2 A du 25 mai 1962, sont des terrains situés dans la ville de Granby. Ceux situés dans le canton de Magog sont les lots 7D-40-3, -4, -7, -8, -9, -10, et -11.

[40] Il vend également les lots 7D-40-1, -2, -5, -6 ainsi que les lots 7D-58 et 108.

[41] Le lot 7D-58 et les lots 7D-40-9 et 7D-40-10 sont riverains au lac et n'ont donc pas besoin d'une servitude de passage sur la plage publique.

[42] D'autre part, en vertu de l'article 1191 C.c.Q., la servitude s'éteint par la réunion dans une même personne de la qualité de propriétaire des fonds servant et dominant. Ainsi, lorsque Gérard Southière vend à Les Plages modernes le fonds servant (le lot 70D-40), il y a donc, en principe, extinction de la servitude. Ce que devait évidemment savoir Gérard Southière qui était notaire et principal actionnaire et dirigeant de « Les Plages modernes ltée ».

[43] Malgré la confusion de titres, il est tout de même prévu au contrat de vente R-2 A que :

« 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. »

[44] Le 4 mai 1965, Les Plages modernes vendent à Jean-Marc Southière deux séries de lots[24]. Ce contrat est également reçu devant Me Louis Lemieux qui connaît bien la situation des lieux puisqu'il a reçu plusieurs actes de vente du développement.

[45] Par cet acte de vente, Les Plages modernes accordent une servitude de passage rédigée dans les termes suivants :

« Ainsi que le tout se trouve actuellement, sans exception ni réserve, avec les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes attachées auxdits immeubles, l'acquéreur déclarant avoir visité ce que par les présentes vendu et en être satisfait.

Le vendeur accorde présentement à l'acquéreur, ses représentants et ayant-cause, la servitude perpétuelle de droit de passage à pieds (sic) à travers les lots 7D-40 et 7D-127-41 du cadastre du canton de Magog, auparavant Bolton, quinzième rang, pour avoir accès du chemin public au lac Memphrémagog. »

[46] Le 8 septembre 1972, Les Plages modernes ltée, vendent 16 terrains vacants à Yves Viens, cette fois, devant Me Daniel Southière, notaire à Granby[25]. Il est mentionné à l'acte de vente :

« Il est à noter que cette vente est faite avec une servitude active de droit de passage à pied et à perpétuité en faveur des immeubles présentement vendus, sur le lot numéro QUARANTE et la subdivision officielle du lot originaire numéro (...) (7D-40) et (...) (7D-127-41) (...) pour avoir accès du chemin public jusqu'au lac. »

[47] Dans l'acte de vente, du 8 septembre 1972, Les Plages modernes ltée sont représentées par son président, Me Gérard Southière.

[48] Il semble donc que l'esprit qui animait Gérard Southière en 1946 reste toujours le même, à savoir, procéder à un développement immobilier dont un des attraits principaux est un accès au lac Memphrémagog. D'ailleurs, dans les conditions de vente, on retrouve plusieurs clauses qui sont une

reprise du règlement de construction de la plage Wright rédigé en 1946. Ainsi, il y a obligation de construire une bâtisse, cette fois-ci d'un coût de 6 000 \$ ayant au moins 24 pieds par 28 pieds. L'obligation de construire à pas moins de 8 pieds de la ligne du terrain demeure et la distance de la rue doit être d'au moins 25 pieds. Il y a toujours obligation de ne pas construire de toilette (cabinet) à l'extérieur de la maison. On indique également qu'il était interdit de diriger ou laisser se diriger un tuyau d'eau ou un canal d'égout dans le lac et ne rien faire qui soit susceptible de nuire aux endroits, terrains ou plages destinés pour le public. Les autres conditions de construction sont semblables au règlement de construction de 1946.

[49] Le 13 janvier 1973, Les Plages modernes vendent à Les Entreprises Stemavy inc. plusieurs lots avec la même clause de servitude de droit de passage sur le lot 7D-40 pour avoir accès du chemin public jusqu'au lac.

[50] Le 23 janvier 1973, Les Plages modernes vendent à Marcel Hauben[26] une grande quantité de terrains.

[51] On y retrouve la même servitude que l'on retrouvait dans l'acte R-1 R par laquelle Les Plages modernes ltée ont vendu à Yves Viens. Encore une fois, la servitude affecte le lot 7D-40 pour avoir accès du chemin public jusqu'au lac Memphrémagog.

[52] Le 23 juin 1973, Les Plages modernes ltée vendent à Yves Viens[27] une série de terrains avec la même clause qui accorde un droit de passage sur le lot 7D-40 pour avoir accès du chemin public jusqu'au lac Memphrémagog.

[53] Il est à remarquer que des clauses et conditions semblables au règlement de construction de plage Wright se retrouvent à tous les contrats de vente des terrains appartenant aux Plages modernes ltée.

[54] Le 28 mai 1975, Les Plages modernes ltée vendent à La Bourgade Développement ltée, une série de lots pour lesquels on retrouve encore la servitude active de droit de passage à pied et à perpétuité pour avoir accès du chemin public jusqu'au lac Memphrémagog[28].

[55] Bref, les pièces D-6 à D-18 démontrent que les auteurs en titre des demandeurs se sont tous fait accorder par Les Plages modernes ltée une servitude de passage à pied et à perpétuité pour avoir accès du chemin public jusqu'au lac Memphrémagog.

[56] Le 31 janvier 1976, Les Plages modernes ltée vendent à la défenderesse, l'Association des propriétaires de Southière-sur-le-lac inc. alors appelée : « Association des propriétaires de la plage Southière inc. » la grande plage et la petite plage qui étaient décrites aux actes D-6 à D-18 comme étant les lots 7D-40 et 7D-127-41[29].

[57] L'admission contenue aux paragraphes 18 à 23 de la défense indique la raison pour laquelle la défenderesse a acquis les grande et petite plages.

[58] Bien qu'aucune preuve n'a été faite lors de l'audition, cela n'était pas nécessaire puisque l'aveu contenu aux paragraphes 18 à 23 de la défense fait preuve contre la défenderesse[30] :

« 18. En octobre 1975, PLAGES MODERNES LTÉE, alors propriétaire des lots 7D40, 7D-40-1 à 7D-40-11 (ci-après désignés « La grande plage ») et 7D127-41 (ci-après désigné « La petite plage ») décidait de déposer une demande auprès des autorités municipales afin d'obtenir la modification de la réglementation municipale, dans l'optique de pouvoir lotir La grande plage et La petite plage en plusieurs parcelles de terrains qui seraient alors mises en vente pour fins de constructions résidentielles, tel qu'il sera démontré lors de l'enquête et audition ;

19. Informés des intentions de PLAGES MODERNES LTÉE, une trentaine de résidents du secteur se réunissaient alors afin de s'opposer au projet de lotissement du promoteur ;

20. Suite à des rencontres et négociations avec les représentants de PLAGES MODERNES LTÉE, il fut alors décidé que les résidents désireux d'empêcher la réalisation du projet de lotissement de PLAGES MODERNES LTÉE procèdent à l'acquisition de La grande plage et de La petite plage ainsi que deux parcs boisés et d'un stationnement appartenant également à PLAGES MODERNES LTÉE

21. À cette fin, fut alors constituée L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DE LA PLAGE SOUTHIÈRE qui deviendra postérieurement L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DE SOUTHIÈRE-SUR-LE-LAC, tel qu'il appert des deux relevés informatisés du Registraire des



entreprises du Québec;

22. La Défenderesse demeure un organisme à but non lucratif dont le mandat consiste à gérer le partage, entre les membres, de la possession et l'usage des parcs, plages et installations communes consacrés à des fins sociales, culturelles, communautaires, sportives et récréatives, suivant les lettres patentes accordées le 10 octobre 1975 sous la troisième partie de la Loi des compagnies du Québec;

23. Le 31 janvier 1976, la Défenderesse procédait à l'acquisition des immobilisations susmentionnées pour la somme de 60 000,00\$, tel- qu'il appert de l'acte de vente intervenu le 31 janvier 1976 devant Me Jean Sylvestre, notaire, sous le numéro 8 262 de ses minutes, publié au registre foncier le 9 février sous le numéro 107 334 et de l'index des immeubles, pièce D-2; »

[59] Ainsi donc, malgré le développement effectué par Gérard Southière et la compagnie Plages modernes ltée dont il était actionnaire, et le développement basé sur l'utilisation de la plage par ceux qui acquéraient des terrains dans le développement de la plage Southière, celui-ci dépose une demande pour maintenant morceler les grande et petite plages.

[60] Des propriétaires décident donc de se réunir pour former une association et continuer à bénéficier de la plage qui leur était accessible jusque-là.

[61] Les règlements généraux de l'Association[31] confirment que l'Association des propriétaires de Southière-sur-le-lac est un regroupement de propriétaires de terrains, chalets ou résidences situés dans la ville de Magog, qui partagent entre eux la possession et l'usage de parcs, de plages et d'installations communes consacrés à des fins sociales, culturelles, communautaires, sportives et récréatives ou autres.

[62] Pour devenir membre de l'Association, une personne physique doit être propriétaire ou copropriétaire d'un immeuble situé dans le territoire géographique délimité à l'article 2.2 des règlements généraux.

[63] L'article 2.2 prévoit :

« Le territoire géographique mentionné à l'article précédent est constitué des lots qui étaient en date du 31 janvier 1976 les lots 5J, 6A, 7D, et 8A du rang XV et 4B, 5A, 5B, 5C, 6A et 6B du rang XVI du Canton de Magog-Bolton et qui ont appartenu originairement soit à Gérard A. Southière ou Plages Modernes ltée ou qui lui appartiennent encore. »

[64] L'admission écrite suivante a été produite le 11 septembre 2012 :

« A) De 1976 à 1985, le territoire donnant ouverture à la possibilité d'acquérir une part sociale de la défenderesse était composé des lots 5J, 6A, 7D et 8A du rang XV et 4B, 5A, 5B, 5C, 6A et 6B du rang XVI du canton de Magog-Bolton qui ont appartenu originairement soit à Gérard A. Southière ou Plages modernes ltée;

B) De 1985 à 2011, le territoire a été restreint à un périmètre délimité par la place Lestage, le chemin Southière et le ruisseau Castle;

C) Depuis 2011, le territoire est de nouveau le même que décrit au sous-paragraphe A; »

[65] Il semble que la défenderesse a compris en 2011, soit après que la présente action ait été intentée, qu'elle ne pouvait restreindre le nombre de personnes pouvant bénéficier de la servitude de passage sur le lot 70D-40.

[66] En effet, la défenderesse semble avoir fait de 1985 à 2011 ce qu'elle a tenté d'empêcher Gérard Southière de faire en 1976.

[67] Gérard Southière et les Plages modernes ne pouvaient certainement pas après avoir accordé un droit de passage et de plage à d'innombrables terrains dans le quartier de la ville de Magog, que l'on nomme aujourd'hui le secteur de la plage Southière, vendre les lots servants et ainsi faire fi des obligations contractées.

[68] La défenderesse, en acquérant les lots servants en 1976, ne pouvait décider unilatéralement de restreindre l'utilisation des lots à ceux qui acceptaient de devenir membres de l'Association.

[69] Lorsque la défenderesse a acquis le lot 70D-40, elle savait que ce lot était affecté d'une servitude en faveur d'un grand nombre de terrains.

[70] Tous les terrains vendus par Gérard Southière avant le 5 mai 1962[32] bénéficiaient déjà d'une servitude. Ceux vendus par la suite par les Plages modernes ont également été vendus avec une servitude de passage.

[71] Si on acceptait la façon de faire de la défenderesse, cela voudrait dire qu'une vingtaine de propriétaires bénéficiant d'une servitude de passage pourraient acquérir le lot servant et empêcher les 700 autres propriétaires de continuer de jouir de la servitude de passage dont ils sont bénéficiaires.

[72] Le propriétaire d'un lot dominant peut toujours décider d'acheter le lot servant pour être propriétaire de l'immeuble plutôt que bénéficiant d'un démembrement de droit de propriété. Par contre, lorsqu'il agit de la sorte, l'acheteur doit être conscient qu'il prend l'immeuble dans l'état où il est.

[73] En effet, lorsque la défenderesse acquiert l'immeuble en 1976, elle est consciente que la valeur de l'immeuble est grandement affectée par le grand nombre de servitudes de passage.

[74] Selon Michel Lamontagne, président du conseil d'administration de la défenderesse depuis 2007, l'Association compte 349 membres. Les parts sociales s'établissent à 20 000 \$ et la cotisation annuelle est de 180 \$.

[75] Le lot 7D-40 est borné par le lac Memphrémagog sur une distance d'environ 580 pieds. Selon le demandeur Michel Grandmaison, il s'agit de la plus belle plage sur le bord du lac Memphrémagog.

[76] Il est normal que la défenderesse veuille contrôler l'accès à la plage. D'ailleurs, l'interrogatoire avant défense de Leslie Messara[33] démontre que des personnes indésirables avaient l'habitude de fréquenter la plage Southière. La défenderesse voulait donc s'assurer que seuls ses membres utilisaient la plage. En conséquence, depuis 1995, la défenderesse refuse l'accès et empêche l'exercice du droit de plage aux non-titulaires de la carte de membre[34].

[77] Selon Michel Lamontagne, un surveillant est engagé par la défenderesse pour s'assurer que seuls les membres fréquentent la plage. Pour ceux qui prétendent à un droit de passage, la défenderesse leur recommande d'utiliser un passage à l'est du lot 7D-40. Selon celui-ci, il s'agit d'une recommandation, mais il est conscient que les bénéficiaires de la servitude peuvent passer ailleurs que dans une assiette restreinte et indiquée par la défenderesse.

[78] D'ailleurs, les titres ne restreignent nullement l'utilisation de la servitude à une certaine assiette. Les bénéficiaires de la servitude peuvent utiliser tout le lot 7D-40 pour se rendre à la plage.

[79] D'ailleurs, lorsque l'auteur en titre des parties a voulu que le droit de passage s'effectue sur une partie seulement d'un terrain, il l'a fait comme le démontre le jugement rendu par notre collègue François Tôth dans *Arseneau c. Tremblay*[35] :

« [8] Dans cet acte, l'acquéreur constitue en faveur des lots de la plage Cristal une « servitude du père de famille<sup>7</sup> » (ci-après la « servitude 58 207 ») grevant le terrain du chalet plage Cristal IV selon les termes suivants :

Intervention et servitudes

C) Le présent acquéreur accorde présentement en faveur des lots décrits aux sept paragraphes de la Plage Cristal, section IV, la servitude gratuite réelle et perpétuelle à compter d'aujourd'hui, de droit de passage à pieds, pour se rendre de l'Avenue de la Plage (Lot 3A-42 XIII Rang du canton de Magog, Hatley), au Lac en passant à travers les cinquante pieds sud de cette partie non subdivisée du lot numéro trois A dans le treizième rang du canton de Magog, autrefois Hatley, étant la continuation vers l'ouest de ladite Avenue de la Plage;  
[nos soulignés]

<sup>8</sup> Pièces P-5, P-6, P-7, P-9, P-10, P-11, P-13. »

[80] Le président du C.A. de la défenderesse, Michel Lamontagne, confirme qu'il y a cinq entrées pour accéder au lot 7D-40. La défenderesse ne sait pas combien de personnes bénéficient de la servitude. Les passages ne sont pas obstrués.

[81] Quant à Gérard Crépeau, celui-ci est membre de la défenderesse depuis 1988. Il a été

membre du conseil d'administration à quelques reprises. Il explique que le gardien de la plage a instruit d'expliquer aux gens qui ont un droit de passage ce qu'est le droit de passage et leur indiquer qu'ils doivent se rendre de la rue au lac, mais qu'ils ne peuvent utiliser les installations de la défenderesse. Monsieur Crépeau admet qu'il y a un droit de passage, mais le limite à ceux dont la servitude est indiquée dans leur acte d'achat notarié. Il reconnaît que le demandeur, Michel Grandmaison, a une servitude de passage indiquée à son acte d'achat et que l'Association a toujours reconnu la servitude de passage.

[82] Il témoigne également que le surveillant n'est pas engagé à l'année et qu'il n'y a aucun surveillant lorsqu'il pleut ou que la température n'est pas propice à la baignade.

[83] On constate aux photographies R-10 que des bouées ont été fixées pour délimiter un endroit sécuritaire pour la baignade. La défenderesse voudrait que les bénéficiaires de la servitude utilisent la plage à l'extérieur de ces bouées.

[84] Rien dans les titres ne limite l'utilisation de la servitude à un certain endroit.

### **Discussion et décision**

#### Prescription

[85] La défenderesse plaide que même si les demandeurs bénéficient d'une servitude, celle-ci serait prescrite par non-usage puisque pendant plus de 10 ans avant l'introduction des procédures, la défenderesse leur a refusé en tout temps l'accès et le bénéfice du droit de plage.

[86] Notons tout d'abord que la servitude que nie la défenderesse est une servitude de droit de plage et non celle d'un droit de passage pour aller de la rue au lac. En effet, les représentants de la défenderesse ont, à plusieurs reprises, lors de l'audition, admis que la défenderesse reconnaissait le droit de passage. D'ailleurs, la défense de la défenderesse semble soulever la prescription de la servitude du droit de plage seulement et non pas du droit de passage.

[87] Que la servitude soit établie par destination du propriétaire ou par contrat, elle peut s'éteindre par prescription de la même façon. Il y a donc lieu de disposer de ce moyen en premier.

[88] La défenderesse ne nie pas qu'une servitude de passage affecte le lot 70D-40. Elle plaide plutôt que celle-ci n'a pas été créée par destination du propriétaire et qu'il s'agit d'un droit de passage et non pas d'un droit de plage.

[89] L'article 2803 C.c.Q. prévoit :

« Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée. »

[90] En conséquence, les demandeurs devaient prouver les faits qui soutenaient la création de la servitude. La production des contrats confirme que le lot 70D-40 est affecté d'une servitude de passage. Cela est évident et la défenderesse ne semble plus le contester. De toute façon, il appartenait à la défenderesse de prouver que la servitude était éteinte par non-usage. Si tant est que la défenderesse ait tenté de faire la preuve de l'extinction de la servitude, elle a échoué.

[91] Ce fardeau est d'ailleurs excessivement lourd lorsqu'un lot est affecté de servitudes de passage en faveur de plus de 700 différents lots dominants.

[92] Le bénéficiaire d'une servitude de passage n'a pas à l'utiliser selon une certaine fréquence. Le simple fait de l'utiliser au moins une fois tous les dix ans est suffisant. Le fardeau de la défenderesse était difficilement surmontable.

[93] Une difficulté additionnelle pour la défenderesse tient à l'indivisibilité.

[94] Ainsi, l'article 1520 C.c.Q. prévoit :

« L'obligation qui est indivisible ne se divise ni entre les débiteurs ou les créanciers, ni entre leurs héritiers.

Chacun des débiteurs ou de ses héritiers peut être séparément contraint à l'exécution de l'obligation entière et chacun des créanciers ou de ses héritiers peut, inversement, exiger son exécution intégrale, encore que l'obligation ne soit pas solidaire. »

[95] Et l'article 2900 C.c.Q. prévoit :

« L'interruption à l'égard de l'un des créanciers ou des débiteurs d'une obligation solidaire ou indivisible produit ses effets à l'égard des autres. »

[96] C'est pourquoi Pierre-Claude Lafond[36] dans son Précis de droit des biens mentionne :

« 1949 La servitude est due à chaque partie du fonds dominant et elle grève chaque partie du fonds servant.

1950 : Le titulaire conserve son droit à la servitude malgré la division du fonds dominant (ad. 1187 C.c.Q.). L'exercice de la servitude est alors divisé; la servitude, pour sa part, reste indivisible. Les propriétaires des lots provenant de la subdivision du lot original peuvent tous l'exercer. La condition du fonds servant ne doit cependant pas être aggravée par cet exercice conjoint. »

[97] L'utilisation de la servitude par un des bénéficiaires serait suffisante pour interrompre toute prescription contre les autres bénéficiaires de la servitude[37].

[98] D'ailleurs, Nathalie Vézina et Louise Langevin dans Obligations et contrats[38] mentionnent :

« Les effets secondaires de l'indivisibilité présentent également des points communs avec ceux de la solidarité. Ainsi, en matière de prescription, la loi reconnaît le principe de la représentation mutuelle, puisque l'interruption de la prescription contre l'un des débiteurs vaut contre les autres, et inversement en cas d'interruption par l'un des créanciers (art. 2900 C.c.Q.). Le même principe s'applique au sujet de la suspension de prescription (art. 2909 C.c.Q.). »

#### **Servitude par destination du propriétaire**

[99] La défenderesse insiste principalement sur le fait qu'il n'existe aucune servitude par destination du propriétaire.

[100] Selon les demandeurs, cette servitude par destination du propriétaire créerait non seulement un droit de passage de la rue jusqu'au lac, mais également une servitude de plage.

[101] Dans leur requête introductive d'instance, les demandeurs demandent au tribunal de reconnaître la création d'une servitude de plage publique par destination du père de famille et de déclarer que les demandeurs, découlant de leur titre de propriété, ont une servitude de droit de plage sur le lot 7D-40.

[102] La défenderesse plaide qu'il n'y a pas création de servitude de plage publique par destination du propriétaire autrefois appelée par destination du père de famille.

[103] Selon la défenderesse, la qualification dite « publique » de la plage, est antinomique et totalement incompatible avec la prétention des demandeurs de l'existence d'une servitude en leur faveur. En effet, une servitude, par sa nature, doit être nécessairement accordée en faveur d'un ou de plusieurs immeubles identifiés, par opposition au public en général. La défenderesse plaide donc que si la plage était effectivement publique à une certaine époque, cela ne crée aucun droit en faveur des demandeurs.

[104] Il faut donc rechercher dans la preuve si une servitude par destination du propriétaire a effectivement été créée.

[105] La servitude par destination du propriétaire est maintenant régie par l'article 1183 C.c.Q. qui prévoit :

« La servitude par destination du propriétaire est constatée par un écrit du propriétaire du fonds qui, prévoyant le morcellement éventuel de son fonds, établit immédiatement la nature, l'étendue et la situation de la servitude sur une partie du fonds en faveur d'autres parties. »

[106] À l'époque de la création de la servitude, ce sont les articles 545 et 551 *du Code civil du*

*Bas-Canada*, qui régissait la création de la servitude par destination du père de famille. Ainsi, l'article 545 C.c.B.-C. prévoyait :

« Tout propriétaire usant de ses droits et capable de disposer de ses immeubles, peut établir sur ou en faveur de ces immeubles telles servitudes que bon lui semble, pourvu qu'elles n'aient rien de contraire à l'ordre public.

L'usage et l'étendue de ces servitudes se déterminent d'après le titre qui les constitue, ou d'après les règles qui suivent si le titre ne s'en explique pas. »

(nos soulignés)

[107] L'article 551 C.c.B.-C. prévoit :

« En 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 spécifiés. »

[108] Sur la servitude par destination du père de famille, Mignault<sup>[39]</sup> nous enseigne :

« *Définition et nature de la destination du père de famille.*

On peut définir la destination du père de famille, la disposition et l'arrangement que fait le propriétaire de deux fonds, ou même d'un seul fonds, au moyen de quoi l'un de ces fonds, ou une partie d'un fonds, est destiné au service de l'autre. « Lorsque », dit Pothier, sur l'article 228 de la coutume d'Orléans, « deux héritages appartiennent au même maître, le service que l'un d'eux tire de l'autre, comme lorsqu'une maison a une vue ou un égout sur l'autre, n'est pas servitude, *quia res sua nemini servit*; c'est destination de père de famille. Si, par la suite, ces maisons viennent à appartenir à différents maîtres, soit par l'aliénation que le propriétaire fera de l'une de ces maisons, ou par le partage qui se fera entre ses héritiers, le service que l'une des maisons tire de l'autre, qui était *destination de père de famille*, lorsqu'elles appartenait à un même maître, devient un droit de servitude que le propriétaire de cette maison a sur la maison voisine de qui la sienne tire ce service, sans qu'il soit besoin que, par l'aliénation qui a été faite de l'une de ces deux maisons, ou par le partage, cette servitude ait été expressément constituée. »

(...)

Voilà la nature de cette destination de père de famille qui, sous les conditions prescrites par la loi, peut servir de titre à une servitude! Elle suppose deux choses : possession de deux fonds par un propriétaire; arrangement, pendant cette possession et par ce propriétaire, qui constituerait une servitude si les fonds appartenait à deux maîtres. Il est évident qu'elle peut affecter deux parties du même fonds comme deux fonds distincts; l'essentiel, c'est que l'un de ces fonds ou que l'une des parties d'un fonds soit affecté au service de l'autre. (...) »

[109] Mignault discute ensuite d'un débat ayant eu lieu en France sur l'application de la notion de « destination de père de famille ». Certains disaient que la destination de père de famille ne vaut titre que lorsqu'elle est par écrit et qu'elle devait spécialement être déclarée lorsque le propriétaire se départissait de son héritage. Ainsi, il devait spécifier quelle servitude il retenait sur l'héritage et devait nommément et spécialement déclarer les servitudes qui devaient être conservées.

[110] Mignault mentionne que cette interprétation de l'article 216 de la coutume de Paris opérait le même effet que si l'on avait rayé l'article. Mignault mentionne :

« Et Pothier, comme nous le verrons plus loin, disait que la preuve écrite de la destination pouvait résulter du marché par écrit qui aurait été fait pour la construction, des quittances des ouvriers ou de quelque acte qui contiendrait une description des maisons.

Je crois que nous pouvons regarder cette interprétation plus libérale des articles 215 et 216 de la coutume de Paris comme étant le dernier état de la jurisprudence, et c'est aussi celle qui devrait, à mon avis, régir l'article 551 du code civil. »<sup>[40]</sup>

[111] Mignault conclut donc :

« Donc, la destination du père de famille est un arrangement qui crée des rapports de service entre deux fonds ou deux parties du même fonds appartenant au même propriétaire. Il faut que cet arrangement ait été fait par le propriétaire de ces deux fonds; »<sup>[41]</sup>

[112] Un peu plus loin, Mignault rappelle que l'article 551 exige que cette destination soit constatée par un écrit mais ne doit pas être expressément stipulée. Sinon, il ne s'agirait plus d'une servitude résultant de l'état des lieux ou de la destination du père de famille, mais plutôt d'une servitude créée par la convention expresse des parties. Mignault ajoute que :

« Entendu ainsi, l'article 551 serait un non-sens, car il importerait peu que le propriétaire de deux fonds eût destiné l'un de ces fonds au service de l'autre, du moment qu'il serait nécessaire de stipuler expressément la servitude. »<sup>[42]</sup>

[113] Puisque l'article 1183 C.c.Q. édicte que :

« La servitude par destination du propriétaire est constatée par un écrit du propriétaire du fonds qui, prévoyant le morcellement éventuel de son fonds, établit immédiatement la nature, l'étendue et la situation de la servitude sur une partie du fonds en faveur d'autres parties. »

il est évident que bien que les arrangements soient pris immédiatement par le propriétaire, cette servitude sera latente jusqu'à ce que le propriétaire se départisse de son immeuble.

[114] Comme le mentionnait le juge Tôth dans Arseneau c. Tremblay<sup>[43]</sup>, discutant du contrat de vente daté du 22 janvier 1954 par Gérard Southière à Les Plages modernes ltée :

« [12] (...) Il s'agit donc du morcellement des fonds servant et dominants. La servitude par destination du père de famille qui était latente jusque-là prend naissance. »

[115] Cette servitude n'a pas à être indiquée à l'acte de vente, mais doit être constatée par un écrit du propriétaire.

[116] La défenderesse plaide principalement qu'il ne peut y avoir de servitude par destination du propriétaire puisqu'il n'existe aucun écrit émanant de Gérald A. Southière ou des Plages modernes antérieur à la vente par ces derniers des fonds dominants et de la grande plage qui constateraient l'existence d'un arrangement sur la grande plage en faveur des fonds appartenant aux demandeurs.

[117] La défenderesse plaide que le plan R-6 n'émane ni de Gérald Southière ni de son mandataire et qu'il ne réfère à aucune servitude pas plus qu'il n'en décrit la nature, l'étendue et la situation.

[118] Le tribunal ne peut utiliser le plan R-6 pour déterminer s'il y a servitude par destination du propriétaire. En effet, lors du dépôt du plan R-6, les parties ont convenu que ce plan R-6 ne sera utilisé que comme outil de travail pour faciliter la compréhension des lieux par le juge.

[119] Malgré l'existence d'une preuve circonstancielle très forte que le plan R-6 a été préparé pour Gérard Southière et sur ses instructions, le tribunal ne peut mettre de côté l'entente intervenue entre les parties et doit limiter l'utilisation du plan R-6 à la bonne compréhension des lieux par le tribunal.

[120] D'autre part, la seule différence entre le plan R-6 et les nombreux autres plans déposés est qu'il est indiqué au plan R-6 que le lot 7D-40 est décrit comme une « plage publique - *public beach* ».

[121] Nous l'avons vu, la servitude par destination du propriétaire, autrefois connue comme servitude par destination du père de famille, n'a pas besoin d'un titre pour la constater. Par contre, un écrit est nécessaire pour constater la nature, l'étendue et la situation de la servitude.

[122] Même si l'on reconnaît qu'un plan est suffisant pour constater une servitude, rien n'oblige à la production d'un tel plan. Tout autre écrit est suffisant.

[123] Il s'agira comme dans tout autre procès d'une question d'appréciation de la preuve présentée. La raison pour laquelle un écrit est nécessaire pour constater la nature et l'étendue de la servitude est que la preuve testimoniale n'est pas admissible pour prouver une servitude par destination du propriétaire. De plus, en cas de doute, le tribunal doit trancher en faveur du propriétaire de qui on exige une servitude.

[124] Notre collègue, Pierre Dallaire, dans Daigle-Monti c. Werth<sup>[44]</sup> résume bien l'état du droit sur la question. Il mentionne :

« [107] L'auteur Pierre-Claude Lafond souligne que le nouveau Code civil reprend les principes issus du droit antérieur en ce qui concerne la servitude par destination du père de famille, qui est maintenant coiffée « du nom plus contemporain (et moins patriarcal) de servitude par destination du propriétaire ».

[108] Le même auteur ajoute :

« Ainsi, ce type de servitude continue de devoir être constaté par un écrit émanant du propriétaire du fonds servant constatant que les deux fonds ont appartenu dans le passé à

un même propriétaire et que ce dernier y a établi un arrangement matériel constituant aujourd'hui la servitude.» (soulignements ajoutés)

(...)

[112] À ce sujet, doctrine et jurisprudence enseignent que l'écrit n'est soumis à aucune exigence de forme. L'auteur Lafond écrit :

«La déclaration, dans l'acte de vente, de l'existence d'une servitude antérieure à la division des fonds ou à l'aliénation de l'un d'entre eux, satisfait l'exigence d'un écrit servant à constituer une servitude par destination du propriétaire.» (soulignements ajoutés)

[114] Sur la question de la qualité de l'écrit nécessaire pour qu'une servitude par destination du père de famille puisse exister, il y a lieu d'examiner ce qu'en disent la doctrine et la jurisprudence.

[115] À ce sujet, la doctrine jette un éclairage sur les principes applicables. Ainsi, l'auteur Pierre-Claude Lafond écrit :

«Il peut s'agir de n'importe quel document émanant du propriétaire des deux fonds - ou des deux parties du même fonds - qui démontre clairement que l'arrangement existait lorsque les deux immeubles appartenaient à la même personne. Le Code n'exige pas un contrat formel.» (soulignement ajouté)

[116] Il en ressort essentiellement que l'écrit peut être n'importe quel document, en l'absence d'exigence de forme. Il faut simplement qu'il « démontre clairement que l'arrangement existait lorsque les deux immeubles appartenaient à la même personne ». »

(notes de bas de page omises)

[125] Un peu plus loin, référant à une décision de notre collègue Pierre Isabelle, il mentionne :

« [119] Dans l'affaire Asselin c. Laramée, mon collègue le juge Pierre Isabelle, procédant à une revue de la jurisprudence en la matière, écrivait ce qui suit :

«La servitude par destination du propriétaire exige l'existence d'un écrit par lequel le propriétaire reconnaît l'existence de cette servitude. Selon la jurisprudence, n'importe quel écrit peut la constater à la condition bien entendu que cet écrit soit reconnu par son auteur. Ainsi, l'acte de vente, le testament ou un plan de subdivision de lot ou de localisation dressés par un arpenteur géomètre, ont été acceptés comme un écrit ou comme des écrits jugés suffisants.» (soulignement ajouté)

(notes de bas de page omises)

[126] Notre collègue Dallaire conclut :

« [129] De ceci, on ne peut faire autrement que conclure que Clovis Marcoux a établi une servitude de passage par destination du père de famille en 1973 en prévoyant dans un écrit (l'acte de vente pièce P-3) un droit de passage vers le lac au bénéfice du terrain qu'il vendait à l'encontre du terrain qu'il conservait et sur lequel ce droit de passage s'est exercé à partir du début des années 1970.

[130] De plus, quand il s'est finalement départi de ce terrain, il a pris la précaution de lier les acquéreurs, et nécessairement leurs successeurs, les Whicker, en dénonçant l'existence de cette servitude de droit de passage et en déclarant que le terrain en question est utilisé comme droit de passage.

(...)

[140] Tout au plus, la jurisprudence nous enseigne que la présence d'un plan de localisation préparé par le propriétaire peut constituer un écrit suffisant pour établir l'existence d'une servitude par destination du père de famille. Nulle part est-il dit qu'à défaut d'un plan de subdivision il ne peut y avoir servitude par destination du père de famille. »

(notes de bas de page omises)

[127] Les documents écrits constatant la servitude par destination du propriétaire sont comme les

clauses d'un contrat.

[128] On ne peut prendre chaque document et les scruter à la loupe pour décider que pris isolément chacun des documents n'est pas suffisant pour constater une servitude par destination du propriétaire.

[129] Rappelons que l'article 1183 C.c.Q. prévoit que « la servitude par destination du propriétaire est **constatée par un écrit** » et non pas créée par un écrit.

[130] Comme on ne peut prendre une clause d'un contrat hors contexte et sans le bénéfice des autres clauses d'un contrat, on ne peut prendre les écrits constatant la servitude hors contexte.

[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[45] :

« [7] Le 22 janvier 1954, M. Gérard Southière vend à la compagnie « Les plages modernes Itée » 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.

(...)

[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 Itée 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. »

(notes de bas de page omises)

[132] Dès 1946, Gérard Southière 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. Il y a donc eu création d'une servitude par destination du propriétaire.

[133] Cette servitude par destination du propriétaire n'a pas à être mentionnée dans l'acte de vente. On ne peut donc pas reprocher à l'auteur en titre des demandeurs de ne pas avoir indiqué le droit de plage lorsqu'il a vendu l'immeuble aux Plages modernes Itée.

[134] Rappelons d'ailleurs que la vente intervenue entre Gérard Southière et Plages modernes Itée était entre personnes liées qui connaissaient déjà très bien la situation des lieux puisque Gérard Southière était l'âme dirigeante des Plages modernes Itée.

[135] Évidemment, cela ne signifie pas que les bénéficiaires de la servitude peuvent utiliser des installations ne leur appartenant pas et pour lesquelles ils n'ont nullement payées. Les demandeurs ont le droit d'utiliser le lot 7D-40 pour se rendre à la plage et utiliser la servitude de plage, mais cela ne signifie pas qu'ils sont propriétaires du terrain. S'ils désirent être membres de l'Association défenderesse, ils devront le faire suivant les règlements de celle-ci.

### **Servitude conventionnelle**

[136] La défenderesse plaide que la servitude conventionnelle serait une servitude de passage et non pas une servitude de plage.

[137] Vu la décision rendue concernant la servitude par destination du propriétaire, il ne serait pas nécessaire de décider de la question. Par contre, puisque le tribunal a eu l'opportunité d'entendre toute la preuve, il nous semble préférable de répondre à cette question en litige, ce qui facilitera d'ailleurs l'étude du dossier s'il doit être révisé.

[138] Même si le tribunal en était venu à la conclusion qu'il n'y a pas eu création d'une servitude par destination du propriétaire, le tribunal en serait tout de même venu à la conclusion que la



servitude conventionnelle inclut une servitude de plage.

[139] Encore une fois, il s'agit d'une question d'interprétation des contrats et d'appréciation de l'intention des parties.

[140] En règle générale, un droit de passage pour accéder à un lac n'inclut pas un droit de plage. Encore une fois, chaque cas est un cas d'espèce.

[141] Ainsi, notre collègue Clément Trudel dans Painchaud c. O'Connor[46] décidait qu'une servitude de passage pour se rendre à un lac n'incluait pas le droit de construire un muret et un quai pour y amarrer un bateau et un pédalo et d'utiliser l'emplacement avec des invités pour séjourner de longs moments notamment pour lire, ou se faire bronzer.

[142] Notre collègue Frank G. Barakett dans Pelletier c. Leroux[47] décide, après avoir analysé la preuve particulière à ce dossier, que l'accès au lac comprend le droit de baignade, mais que ceci n'inclut qu'un droit de plage minimal, soit de laisser souliers et serviettes sur la berge pendant la baignade. Après la baignade, il n'y a pas de droit de séjour pour bain de soleil[48].

[143] C'est ce que plaide en l'instance la défenderesse.

[144] Par contre, dans cette décision, notre collègue mentionne que l'interprétation du contrat qui prévoyait une interdiction de stationner impliquait que l'on ne peut laisser sur place ni voiture ni remorque ou embarcation. Dans ce cas, le terrain était principalement utilisé pour que les embarcations soient amenées au lac. La prétention des demandeurs que le terrain pouvait être utilisé comme un parc n'a pas été retenue.

[145] Dans l'arrêt Plourde c. Plante[49], cité par la défenderesse, la Cour d'appel rejette le recours mais en mentionnant :

« 28 Nulle part ne trouve-t-on dans les titres consentis à l'origine par Beauchesne une clause créant clairement une servitude réelle de baignade ou d'utilisation du lac artificiel et des lieux "dits" publics, que ce soit au chapitre des "Servitudes" ou au chapitre des "Charges et Conditions". Si ces contrats servent à quelque chose, c'est davantage à contredire l'existence d'une servitude réelle qu'à l'établir. »

[146] La Cour d'appel mentionne qu'un droit de passage dans un développement ne signifie pas qu'il y aura un droit de se rendre au lac ou un droit de baignade. Dans le présent dossier, une servitude de passage pour se rendre du chemin public au lac a été accordée à tous les demandeurs.

[147] Dans la décision Lefebvre c. Fraichot[50] notre collègue Jocelyn Verrier, après avoir décidé que l'acte, tel que rédigé, ne parle pas d'un « droit de plage », comprenant un droit de baignade et de séjour, décide tout de même que les demandeurs peuvent se servir du terrain du défendeur afin de s'y baigner, pratiquer la natation et la navigation. Il mentionne que les détenteurs de servitude peuvent laisser leurs souliers, serviettes et effets sur la rive du lac pendant la baignade, mais qu'ils n'ont pas le droit d'y séjourner ni d'y faire des pique-niques ou de prendre des bains de soleil.

[148] Aussi, la Cour d'appel dans Green c. Biron[51] mentionne que :

« [32] Règle générale, le droit de stationner son véhicule n'est pas inclus dans un droit de passage, le caractère intermittent du second étant contraire au caractère continu du premier.

[33] Dans un contexte comme celui en l'espèce, toutefois, le droit de stationner est une extension nécessaire du droit de se rendre en véhicule jusqu'au bord de l'eau. Il faut pouvoir y laisser son véhicule pour effectuer la dernière étape du parcours dans une embarcation. »

(note de bas de page omise)

[149] Il s'agissait en l'occurrence de déterminer si le droit de se rendre au lac avec un véhicule pour emprunter une embarcation et se rendre sur la propriété des appelants située en face de celle des

intimées, mais de l'autre côté de la rive, incluait un droit de stationnement. La Cour d'appel mentionnait entre autres :

« [34] J'ajouterai que si une servitude ne peut s'acquérir par prescription, l'assiette de celle-ci et son mode d'exercice peuvent être acquis par prescription, autrefois trentenaire, maintenant décennale. Or, depuis cinquante ans, la servitude de passage a toujours inclus le droit nécessaire de laisser son véhicule derrière pour pouvoir effectuer la dernière phase du trajet par embarcation. »

(note de bas de page omise)

[150] Or, dans le présent cas, à quoi servirait la servitude de passage accordée à plus de 700 immeubles pour se rendre au lac Memphrémagog si ce n'est pour y faire une baignade sur la plage maintenant connue comme étant la plage Southière.

[151] On ne peut certainement pas prétendre que le droit de passage a pour objet de se rendre au lac pour faire une promenade autour du lac. La défenderesse admet que les propriétaires riverains n'ont pas à tolérer que des passants se promènent sur leur terrain le long du lac. D'ailleurs, la défenderesse peut empêcher que des promeneurs passent sur le lot 7D-40 en longeant le lac. Ce lot lui appartient jusqu'au lac.

[152] La servitude par destination du propriétaire incluait un droit de plage et l'intention des parties dans les servitudes conventionnelles était de continuer cette utilisation.

[153] Cette plage est entourée de lots dominants et le droit de passage n'a pas à être limité à une assiette restreinte.

[154] Évidemment, la défenderesse est en droit de s'assurer que ceux qui utilisent la plage sont soit membres de l'Association ou bénéficiaires d'une servitude de passage.

[155] Lors de l'audition, les représentants de la défenderesse ont mentionné qu'ils exigeaient que les bénéficiaires de la servitude se présentent avec leur acte d'achat afin de démontrer qu'ils sont bénéficiaires d'une servitude de passage.

[156] Par sa demande reconventionnelle, la défenderesse demande au tribunal de déclarer que la servitude de passage permet uniquement aux demandeurs de passer à pied sans aucun droit de jouir ou d'user des installations de la défenderesse ou de séjourner sur la grande plage autrement que d'y laisser leurs items personnels (vêtements, souliers, serviettes, etc.) pendant leur utilisation du lac, après quoi, ils doivent quitter les lieux.

[157] Le procureur des demandeurs n'a évidemment pas manqué l'occasion de mentionner qu'il faudrait ajouter dans les items personnels à être laissés avec les souliers, l'acte de vente des bénéficiaires de la servitude si le tribunal retient cette proposition.

[158] Demander aux bénéficiaires d'une servitude de se présenter avec leur acte d'achat pourrait s'apparenter à de l'abus de droit. D'autre part, le tribunal comprend les circonstances dans lesquelles cette demande a été faite. Il y a donc lieu de conjuguer entre le désir justifié de la défenderesse de vouloir s'assurer que seuls les bénéficiaires de la servitude ont accès au lot 7D-40 et le droit pour les bénéficiaires de la servitude d'accéder au lac sans être obligé de transporter leur acte d'achat avec eux.

[159] Le tribunal est également conscient que le présent jugement peut s'appliquer à plusieurs autres personnes qui n'ont pas intenté de recours, mais qui bénéficient tout de même d'une servitude de passage et de plage.

[160] Ainsi, le tribunal croit qu'il serait raisonnable que la défenderesse puisse exiger des bénéficiaires de la servitude de passage qu'ils exhibent une carte qui pourra être émise par la défenderesse sur présentation d'une preuve valable que la personne qui la demande bénéficie d'une servitude.

[161] Cette carte pourrait être semblable à celle émise aux membres de l'Association, mais de façon à ce que les simples bénéficiaires d'une servitude soient distingués des membres de l'Association.

[162] D'autre part, il est de jurisprudence constante que le bénéficiaire d'un droit de passage peut

également y amener des invités. La défenderesse devra donc s'assurer qu'un nombre suffisant de cartes d'accès soient émises pour inclure les invités des bénéficiaires de servitude.

[163] Le tribunal ne peut évidemment pas obliger la défenderesse à émettre des cartes pour identifier des bénéficiaires de servitude. Par contre, si elle ne le fait pas, elle n'aura qu'à s'en prendre à elle-même si elle a de la difficulté à contrôler les gens qui utiliseront la plage Southière.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL ;**

[164] **ACCUEILLE** la requête introductive d'instance en jugement déclaratoire;

[165] **DÉCLARE** que les demandeurs bénéficient 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;

[166] **DÉCLARE** qu'aux fins de vérifications, la défenderesse pourra exiger la présentation d'une carte identifiant les bénéficiaires de la servitude et leurs invités afin de s'assurer que le lot est utilisé par les membres de la défenderesse et les bénéficiaires de la servitude de passage et de plage;

[167] **LE TOUT AVEC DÉPENS.**

---

GAËTAN DUMAS, J.C.S.

Me Ghislain Richer  
Monsieur Jean-Luc Labelle, stagiaire  
Procureur des demandeurs

Me Justin Gravel  
Heenan Blaikie  
Procureurs de la défenderesse

Dates d'audience : 10 au 13 septembre et 30 octobre 2012

**Jurisprudence consultée :**

Dubois c. Desjardins et al., C.S. district de Hull, no 550-05-009975-007, 550-05-009976-005 et 550-05-009977-003, 25 mars 2003, j. M. Bédard  
Ouimet c. Bouchard, 2011 QCCA 1487  
Pelletier c. Chi-Bui, EYB 2010-170210  
Liu c. Henchey, [2010] R.D.I. 753 (rés.)  
Bergeron c. Constructions H. Rodrigue inc., [1996] R.L. 461  
Carré c. Landers, [1989] R.D.I. 514  
Asselin c. Laramée, J.E. 2001-1209  
Entreprises Lavigne et Prévost inc. c. Deguire, B.E. 2003BE-817  
Labbe-Gervais c. Bédard, [2008] R.D.I. 514  
Poupart c. Gagné, 2012EXP-986  
Poupart c. Lepage, 2010 QCCS 274  
Audy c. Beauregard, [2000] R.D.I. 672  
Voyer c. Losière et al., EYB 1989-56161  
Green c. Biron, [2007] R.D.I. 474  
Lefebvre c. Fraichot, 2006 QCCS 3566  
Tardif c. D. St-Pierre & Associés inc., J.E. 2004-617  
Pelletier c. Leroux, [2004] R.D.I. 645  
Painchaud c. O'Connor, J.E. 98-894  
Aliments Breton (Canada) inc. c. Bal Global Finance Canada Corporation, B.E. 2007BE-729  
Honco inc. c. Société canadienne de transfert technologique (SCATT) inc., 2006 QCCS 1624  
BMG Canada inc. c. Gestion 3485 St-Laurent inc., B.E. 2006BE-281  
Westinghouse Canada inc. c. Arkwright Boston Manufacturers Mutual Insurance Co., [1993] R.J.Q.

2735

Blaikie c. Commission des valeurs mobilières du Québec, [1990] R.D.J. 473  
Kirman c. Arcand, J.E. 2002-447  
Pelletier c. Couture, [2006] R.D.I. 657  
Adricon Ltée c. East Angus (Ville d'), [1978] 1 R.C.S. 1107  
Gagné c. St-Régis Paper Co. (Canada) Ltd., [1973] R.C.S. 814  
R. c. Williams, [1978] 1 R.C.S. 1128  
Centre de santé et de services sociaux Pierre-Boucher c. G. (A.), EYB 2009-167257  
Langevin c. Chorlton, [1999] R.D.I. 13  
Lambert c. Macara, 2004 CanLII 30445 (QC CA)  
Barriault c. Carleton - St-Omer (Ville de), J.E. 2008-1064  
Filion c. Demers, 2006 QCCQ 828  
Pagé c. Breton, B.E. 2007BE-259  
Goulet c. Verville, 2003 CanLII 23388 (QC CS)  
Cousineau c. Gervais, J.E. 2007-7  
Caisse Desjardins des Bois-Francs c. Mayrand, 2012 QCCS 2012  
Daigle-Monti c. Werth, 2010 QCCS 1733

- 
- [1] Voir la pièce R-1 D, page 16.  
 [2] Voir pièce R-3 A  
 [3] Voir pièce R-6 C.  
 [4] Voir pièce R-5.  
 [5] Voir pièce R-5.  
 [6] Voir pièce R-3 A.  
 [7] Voir pièce R-1 P.  
 [8] Voir plans R-6 B et R-4.  
 [9] Pièce R-11.  
 [10] Voir pièce R-1 D.  
 [11] Voir pièce R-1 D, page 22.  
 [12] Voir pièce R-1 D, page 19.  
 [13] Voir, entre autres, pièce R-1 G.  
 [14] Voir pièce R-1 D, page 22.  
 [15] Voir pièce R-1 D, page 22.  
 [16] Arseneau c. Tremblay, 2009 QCCS 4866 .  
 [17] Le numéro 58 207 réfère au numéro d'enregistrement le 4 février 1954. Il s'agit donc du contrat R-1 D.  
 [18] Si l'on se fie au plan R-6, on peut compter 852 lots.  
 [19] Voir pièce R-3 D.  
 [20] Toujours devant Me Louis Lemieux.  
 [21] Voir pièce R-1 D.  
 [22] Toujours devant Me Louis Lemieux.  
 [23] Voir page 5 du contrat R-2 A, devant Me Louis Lemieux.  
 [24] Voir pièce R-1 I.  
 [25] Voir pièce R-1 R et pièce D-11.  
 [26] Voir pièce R-1 B et pièce D-6.  
 [27] Voir pièce R-1 G et pièce D-7.  
 [28] Voir pièce D-6 (2).  
 [29] Voir pièce R-2 B.  
 [30] Adricon Ltée c. East Angus (Ville d'), [1978] 1 R.C.S. 1107 et article 2852 C.c.Q.  
 [31] Pièce D-21.  
 [32] Pièce P-2 A.  
 [33] Voir pièce D-19.  
 [34] Voir admission, 11 septembre 2012, 10h45.  
 [35] Arseneau c. Tremblay, précité, note 16.  
 [36] Pierre-Claude LAFOND, *Précis de droit des biens, Les démembrements du droit de propriété*, 2<sup>e</sup> éd., Les Éditions Thémis 2007, page 853.  
 [37] Voyer c. Losière, EYB 1989-56161.  
 [38] Nathalie VÉZINA et Louise LANGEVIN, *Obligations et contrats*, Collection de droit 2009-2010, École du Barreau du Québec, vol. 5, 2009, Les modalités de l'obligation, EYB2009CDD132.  
 [39] Pierre-Basile MIGNAULT, *Le droit civil Canadien*, tome 3, Montréal, Wilson & Lafleur, 1897, pages 151 et 152.  
 [40] Id. page 154.  
 [41] Id. page 155.  
 [42] Id. page 155 *in fine*.  
 [43] Arseneau c. Tremblay, précité, note 16.

[44] 2010 QCCS 1733 .

[45] Arseneau c. Tremblay, précité, note 16.

[46] REJB 1998-06475 .

[47] [2004] R.D.I. 645 .

[48] Paragraphe 47 de la décision.

[49] EYB 1986-62236 .

[50] 2006 QCCS 3566 .

[51] 2007 QCCA 724 .