

Magog, le 24 juin 2015.

Extraits pertinents
des jugements de la Cour Supérieure et de la Cour d'appel
concernant la poursuite Grandmaison

Jugement du 23 janvier 2013 de la Cour supérieure :

« Par 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 de la demanderesse, ils devront le faire suivant les règlements de celle-ci. »

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

« Par 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 d'accéder au lac sans être obligé de transporter leur acte d'achat avec eux. »

« Par 159. Le tribunal est aussi 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. »

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

« Par 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. »

« Par 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 soient émises pour inclure les invités des bénéficiaires de la servitude. »

« Par 163. Le tribunal ne peut évidemment pas obliger la défenderesse à émettre des cartes pour identifier des bénéficiaires de la 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. »

« Par 166. DÉCLARE qu'aux fins de vérifications, la défenderesse pourra exiger la présentation d'une carte identifiant le bénéficiaire 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 ; »

Jugement rectificatif du 31 janvier 2013 de la Cour Supérieure :

« Par 3. Attendu qu'il n'est pas nécessaire de déclarer que les demandeurs ne peuvent pas utiliser les installations de la défenderesse puisque ce fait n'est pas en litige; »

« Par 4. Attendu que le tribunal n'a pas à spécifier dans les conclusions du jugement ce qu'est un droit de plage puisque les motifs l'expliquent ; »

« Par 5. Attendu que le tribunal en déclarant qu'il y a un droit de plage plutôt qu'un simple droit de passage pour se rendre au lac déclarait par le fait même que les demandeurs n'ont pas à quitter la plage dès qu'ils cessent de se baigner, sinon, le droit exercé serait un droit de passage simplement et non un droit de plage ; »

« Par 6 Attendu qu'en principe le tribunal n'a pas à expliciter ce qui appartient au sens commun ; »

Jugement de la Cour d'appel du 26 septembre 2014 :

« Par 26. L'appelante reproche au juge de première instance d'avoir erronément reconnu aux intimés l'équivalent d'un droit de séjour sans restriction sur la totalité

du lot 7D-40 qui, selon elle, est susceptible d'être interprété comme incluant le droit d'utiliser les installations de l'appelante. »

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

Transcription audio des interventions complètes des procureurs des deux parties en Cour d'appel :

Disponible sur le site web de l'APS.

Définitions du sens usuel des mots « installation » et « plage » : voir document joint.