

**500-09-023358-138**

**COUR D'APPEL DU QUÉBEC**

(Montréal)

---

En appel d'un jugement de la Cour supérieure, district de Saint-François, rendu le 23 janvier 2013 et rectifié le 31 janvier 2013 par l'honorable juge Gaétan Dumas.

---

N° 450-17-003458-099 C.S. (Saint-François)

**ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DE  
SOUTHIÈRE SUR LE LAC INC.**

**APPELANTE**

(défenderesse /  
demanderesse reconventionnelle)

c.

**MICHEL GRANDMAISON  
DENIS SPICK  
ROCH LEFEBVRE ET MARYSE THERRIEN  
MARIETTE SAINT-HILAIRE  
ALAIN GAUTHIER ET LINE FLAMAND  
LOUISE ROUSSEAU  
MARTIN LABERGE  
ALAIN LORTIE  
MARTIN BOULANGER ET MANON POTVIN  
RENO LONGPRE ET NANCY ROY  
JOHN CORBIÈRES ET JOHANNE DUPUIS**

**INTIMÉS**

(demandeurs /  
défendeurs reconventionnels)

---

**MÉMOIRE DE L'APPELANTE ET ANNEXES**

---

**M<sup>e</sup> Justin Gravel**  
**Heenan Blaikie sencrl-srl**  
Bureau 210  
455, rue King Ouest  
Sherbrooke (Québec) J1H 6E9

Tél. : 819 346-2543  
Télec. : 819 346-5007  
[jgravel@heenan.ca](mailto:jgravel@heenan.ca)

**Procureur de l'appelante**

**M<sup>e</sup> Ghislain Richer**  
780, rue King Ouest  
Sherbrooke (Québec)  
J1H 1R7

Tél. : 819 820-2600  
Télec. : 819 820-2722  
[gricher@abacom.com](mailto:gricher@abacom.com)

**Procureur des intimés**

**Henri A. Lafortune inc.**

Tél. : 450 442-4080

Télec. : 450 442-2040

[lafortune@factum.ca](mailto:lafortune@factum.ca)

**Volume 3, pages 733 – 1156**

2005, rue Limoges

Longueuil (Québec)

J4G 1C4

[www.halafortune.ca](http://www.halafortune.ca)

## TABLE DES MATIÈRES

i)

Description des documents Page

---

### Volume 3

#### **ANNEXE III b) – LES DÉPOSITIONS (suite)**

##### **Audition du 12 septembre 2012**

Plaidoirie de M <sup>e</sup> Richer	734
Plaidoirie de M <sup>e</sup> Gravel	844
Représentations de M <sup>e</sup> Labelle	901
Plaidoirie de M <sup>e</sup> Gravel	921

##### **Audition du 13 septembre 2012**

Préliminaires	973
Plaidoirie de M <sup>e</sup> Gravel	974
Réplique de M <sup>e</sup> Labelle	991
Réplique de M <sup>e</sup> Gravel	1025

##### **Audition du 17 octobre 2012**

Préliminaires	1029
Représentations de M <sup>e</sup> Labelle	1032
Représentations de M <sup>e</sup> Richer	1041
Échange entre le Tribunal et les procureurs	1053

##### **Audition du 30 octobre 2012**

Préliminaires	1062
Représentations de M <sup>e</sup> Labelle	1063
Représentations de M <sup>e</sup> Gravel	1119

**TABLE DES MATIÈRES**

ii)

**Description des documents** **Page**

---

**Volume 3 (suite)**

Représentations de M<sup>e</sup> Richer .....1142

Représentations de M<sup>e</sup> Gravel .....1153

---

Attestation des procureurs .....1156

Audition du 12 septembre 2012

CANADA

COUR: **SUPÉRIEURE**  
(Chambre civile)

PROVINCE DE QUÉBEC

DISTRICT : ST-FRANÇOIS

CAUSE NO : 450-17-003458-099

ÉTAPE : **JUGEMENT DÉCLARATOIRE**

PRÉSENT : L'HONORABLE GAÉTAN DUMAS, J.C.S.

NOM DES PARTIES : **MICHEL GRANDMAISON ET AL.**  
Demandeurs

c.

**ASS. DES PROPRIÉTAIRES DE SOUTHIÈRE-SUR-LE-LAC**  
DéfenderesseCOMPARUTIONS : **Me GHISLAIN RICHER, JEAN-LUC LABELLE (stagiaire)**  
**PROCUREURS DES DEMANDEURS****Me JUSTIN GRAVEL**  
**PROCUREUR DE LA DÉFENDERESSE**DATE D'AUDITION : **Le 12 septembre 2012**

ENREGISTREMENT MÉCANIQUE

***Robert Diorio***Sténographe Officiel  
1475, rue Vermont  
SHERBROOKE (Québec) J1J 1G4  
Tél.: 819 565-7023Affilié à  
Groupe Sténo-Québec

1 À Sherbrooke, le douzième (12<sup>e</sup>) jour du mois de  
2 septembre de l'an deux mille douze (2012),

3 IDENTIFICATION DE LA CAUSE ET DES PROCUREURS

4 Me GHISLAIN RICHER :

5 Ghislain Richer, de Richer & Associés pour Michel  
6 Grandmaison et al.

7 Me JUSTIN GRAVEL :

8 Justin Gravel, Heenan Blaikie pour la défenderesse.

9 LA COUR :

10 Maître Richer, je vous écoute.

11 Me GHISLAIN RICHER :

12 Je peux-tu, j'ai pris sur moi de m'installer ici,  
13 Votre Seigneurie.

14 LA COUR :

15 En autant que vous ne prenez pas ma place, vous pouvez  
16 vous installer où vous voulez.

17 PLAIDOIRIE DE Me GHISLAIN RICHER :

18 Que Dieu me protège. Alors, Votre Seigneurie, plaise  
19 à la cour, je vous demanderais pour suivre vous allez  
20 avoir besoin de la requête introductive d'instance, de  
21 la défense et mon cahier de pièces. C'est une  
22 plaidoirie, Votre Seigneurie, qui va être sans effet  
23 de toge, qui va être technique. Et j'espère le plus  
24 efficace possible.

25 Alors, quelques mots en révision sur la preuve qui

1 est administrée devant le Tribunal. L'allégué 1 de la  
2 requête introductive d'instance, elle est admis et  
3 elle est également prouvée par les pièces pertinentes  
4 qui ont été déposées. L'allégué 2, elle est admis et  
5 prouvé et si la cour veut le noter c'est la pièce R-2  
6 B) à laquelle je reviendrai fréquemment.

7 Et je tiens peut-être le dire immédiatement, Votre  
8 Seigneurie, mon argumentation porte sur trois pièces  
9 à mon sens, puis peut-être que la cour l'avait noté  
10 aussi, il y a trois pièces maîtresses. Il y a la pièce  
11 R-1 D), qui du vingt-deux (22) janvier mille neuf cent  
12 cinquante-quatre (1954) où le notaire Southière vend  
13 à Plages modernes et je vais vous dire tout à l'heure  
14 pourquoi que je considère cette pièce comme maîtresse.

15 LA COUR :

16 Parce qu'il y a la création de la servitude à la  
17 page...

18 Me GHISLAIN RICHER :

19 Vous m'arrachez les mots de la bouche.

20 LA COUR :

21 22, je suppose.

22 Me GHISLAIN RICHER :

23 Oui. Et à la pièce, la deuxième pièce que je considère  
24 maîtresse, c'est la pièce R-1 G), c'est surtout pour  
25 établir la volonté, parce que c'est la seule présence

1 de monsieur Viens dans le dossier, c'est Plages  
2 modernes à Yves Viens, on est au vingt-trois (23) juin  
3 soixante-treize (73).

4 Et la troisième pièce maîtresse dont je vais  
5 parler assez souvent et c'est la pièce R-2 B) du  
6 trente et un (31) janvier soixante-seize (76), qui met  
7 en présence Plages modernes et l'Association  
8 défenderesse.

9 Je vais prendre R-2 B) immédiatement, Votre  
10 Seigneurie, pour ne pas..., parce que je ne pourrai  
11 pas toujours dire je vais y revenir, je vais y  
12 revenir, sans ça on va être encore ici aux fêtes.

13 LA COUR :

14 Sans ça on va en revenir.

15 Me GHISLAIN RICHER :

16 Alors, à souligner immédiatement dans la pièce R-2 B)  
17 à la page 2 et à la page 3 et je fais un commentaire  
18 sur lequel, qui à mon sens est important parce que si  
19 vous vous rappelez, Monsieur le juge, mon confrère a  
20 souvent dit que la petite plage n'était pas au  
21 dossier. Alors, je vous réfère à la page 2 de cette  
22 2B-1 et vous avez la grande plage, 7D40. Un, deux,  
23 trois, quatre, cinq, six, sept, à la septième ligne  
24 j'ai souligné avec restaurant dessus, je vais y  
25 revenir.

1 Et à la page 3, au deuxième, au chiffre numéro 2,  
2 la petite plage, 7D-127-41. Alors, déjà dans 2B-1,  
3 dans le contrat d'achat de l'Association défenderesse,  
4 l'achat porte autant sur la grande plage que sur la  
5 petite plage et tout le document réfère aux deux  
6 entités.

7 LA COUR :

8 Quand vous dites tous les documents parlez-vous?

9 Me GHISLAIN RICHER :

10 Uniquement des pièces produites, Votre Seigneurie.  
11 Autant ces trois pièces majeures là et ensuite  
12 j'oserais dire les sous-pièces où là c'est le contrat  
13 de propriété individuelle et vous allez, tout à  
14 l'heure je vais, je vais y revenir puis en lire. Peut-  
15 être que je pourrais tout de suite où la cour s'en est  
16 rendue compte, la dernière partie de mon plan, de mon  
17 plan de plaidoirie.

18 Pour éviter, c'est tout du travail qui est fait  
19 pour faciliter votre travail, j'ai fait un sommaire,  
20 un sommaire de toutes les pièces qui sont citées et  
21 puis alors pour ne pas que vous..., même lorsque je  
22 vous cite la pièce, mettons R-2 B-1, que vous n'ayez  
23 pas à tout vous taper la procédure qui peut avoir  
24 vingt-cinq (25) ou trente (30) pages et puis la  
25 description d'une cinquantaine ou d'une centaine de



1 lots. Alors, j'ai identifié comme pièce R-1 A), alors,  
2 la date où cette transaction est intervenue, vous avez  
3 le nom des parties, Steve St-Hilaire, Michel  
4 Grandmaison et vous ma clause de servitude.

5 LA COUR :

6 J'ai compris que votre « je » est inclusif de d'autres  
7 personnes.

8 Me GHISLAIN RICHER :

9 Oui, oui, oui. Oui, oui, oui. Encore une fois vous  
10 m'arrachez les mots de la bouche.

11 LA COUR :

12 Non, c'est parce que je voyais votre stagiaire qui me  
13 regardait en voulant dire.

14 Me GHISLAIN RICHER :

15 Oui, oui, surtout, Votre Seigneurie, que c'est son  
16 anniversaire, ça fait que je ne voudrais pas lui  
17 manquer d'égards aujourd'hui. C'est, oui, c'est un  
18 « je »...

19 LA COUR :

20 Inclusif.

21 Me GHISLAIN RICHER :

22 ... très, très.

23 LA COUR :

24 Oui.  
25

1 Me GHISLAIN RICHER :

2 Alors, je reviens à l'allégué 2. Et ça c'est prouvé et  
3 c'est par la pièce R-2 B). Je saute, Votre Seigneurie,  
4 à l'allégué 4, je reviendrai à l'allégué 3 dans un  
5 instant. Or, l'allégué 4 est également prouvé par la  
6 pièce R-2 B). Et ici je vous réfère à la page 11. Il  
7 s'agit du contrat qui lie les parties dans un premier  
8 temps. L'objet du contrat comme on apprenait en  
9 première année en droit, l'objet du contrat est  
10 certainement l'achat de différents lots. Ça c'est  
11 clair. Parce qu'on est rendu à la page 11 et tout ce  
12 qu'il y a eu avant c'est la description de lot.

13 Mais il y a également d'autres clauses  
14 excessivement importantes qui créent des obligations  
15 à la partie qui est devant vous aujourd'hui et la  
16 partie défenderesse. Alors, je vous réfère à  
17 l'acquéreur s'engage et s'oblige, paragraphe 1 que  
18 j'ai souligné : « Respecter la servitude », oh,  
19 excusez.

20 LA COUR :

21 Page 11.

22 Me GHISLAIN RICHER :

23 11.

24 LA COUR :

25 Oui.

1 Me GHISLAIN RICHER :

2 Ça va.

3 LA COUR :

4 De R-2 B).

5 Me GHISLAIN RICHER :

6 De R-2 B).

7 LA COUR :

8 Ça c'est entre Plages modernes et Association.

9 Me GHISLAIN RICHER :

10 Exactement. C'est en soixante-seize (76), trente et un  
11 (31) janvier.

12 LA COUR :

13 Oui.

14 Me GHISLAIN RICHER :

15 Alors, comme j'expliquais il y a un premier volet que  
16 ça porte sur l'achat de terrains, mais la partie  
17 venderesse créait la partie acheteur des obligations  
18 excessivement importantes et on vérifiera par la suite  
19 si ces obligations-là ont été respectées.

20 Alors, page 11, paragraphe 1 : « Respecter »,  
21 alors, l'Association qui achète et qui est  
22 défenderesse devant vous aujourd'hui :

23 Respecter la servitude gratuite et  
24 perpétuelle de droit de passage à pied  
25 allant du chemin public jusqu'au lac

1 Memphrémagog.

2 Le mot « gratuite », vous savez la preuve qui a été  
3 administrée devant vous. Maintenant l'Association a  
4 décidé d'imposer des frais.

5 Aussi pour ce qui est des lots, toujours au  
6 paragraphe 1, vous avez une série de lots, là, je suis  
7 à peu près dans les huit, neuf, dix, vous avez 5J, 6A,  
8 7D, 8A, etc., etc., 4B. Alors, tout ça, Votre  
9 Seigneurie, lorsque la cour décidera de réunir  
10 ensemble tout le dossier, si je peux employer cette  
11 expression-là, tous ces lots-là vous les retracez à  
12 votre droite, à votre droite, c'est la pièce R-6.

13 LA COUR :

14 Traversant la grande plage et la petite plage.

15 Me GHISLAIN RICHER :

16 Et voilà, et voilà. Et puis 6B, la troisième ligne ou  
17 la quatrième ligne avant la fin du paragraphe, 6B, si  
18 la cour peut le noter, parce que tout à l'heure je  
19 vais parler de l'élasticité du quadrilatère, à un  
20 moment donné qui diminue pour réagrandir. Alors, 6B,  
21 c'est le lot de monsieur Grandmaison qui est mon  
22 leader dans ce dossier.

23 Et vous avez également à la page 12, la page  
24 suivante, je vous ai souligné le paragraphe 6, mon  
25 confrère, maître Beudry, dans sa procédure soulignait

1 10 et 12 également, moi j'ai souligné 1 et 6. On a  
2 chacun notre style. Alors, paragraphe 6, engagement de  
3 la défenderesse :

4 D'utiliser tout ce que présentement vendu,  
5 Bien tout ce qui est présentement vendu, bien c'est ce  
6 qu'il y a là, R6.

7 suivant les règles de l'art et en bon père  
8 de famille uniquement et exclusivement comme  
9 plage.

10 Là, je ne vois pas le mot passage.

11 comme plage ou parc, centre de loisirs ou  
12 stationnement selon le cas.

13 LA COUR :

14 Mais votre confrère vous dira que 1 dit, un droit de  
15 passage sur la plage et 6 dit qu'il y a une plage.  
16 Alors, est-ce que le droit de passer sur la plage  
17 inclut le droit de l'utiliser?

18 Me GHISLAIN RICHER :

19 Je connais le grand talent de mon confrère, Votre  
20 Seigneurie, puis je vais l'écouter avec plaisir, vous  
21 allez comprendre que c'est sûr que je, je traduis  
22 devant la cour une, une, une version qui est biaisée  
23 selon ma compréhension et selon la compréhension de  
24 mes clients. Mais je sais que d'autre part on soutient  
25 une interprétation contraire, qui selon moi va à

1 l'encontre des documents et je le dis en tout respect  
2 pour l'opinion contraire, va à l'encontre des  
3 documents, va à l'encontre de la jurisprudence et va  
4 strictement à l'encontre de la loi.

5 Paragraphe, je reviens à l'allégué 3. Alors,  
6 l'allégué 3 est prouvé et admis, et prouvé, entre  
7 autres, par le dépôt de la pièce R-3. L'allégué 5,  
8 l'allégué 5 est admis et prouvé, c'est la relation  
9 entre Southière et Broadbent, et prouvé par la pièce  
10 R-4 qui est produite de consentement.

11 L'allégué 6, si je vais trop vite, Votre  
12 Seigneurie, vous me le dites, à l'allégué 6 il est  
13 admis et prouvé, et avec le dépôt de la pièce R-5.  
14 Vous vous rappellerez la pièce R-5, c'est la pièce qui  
15 avait légèrement accroché, dont on a corrigé le tir le  
16 lendemain, avec la collaboration du notaire Yves Gérin  
17 qui avait en son étude, en son greffe, la preuve de  
18 l'authenticité du Règlement de construction et la  
19 preuve du fait qu'il était en annexe avec, à la  
20 transaction, constatée entre Adams et Southière et  
21 entre Foucher et Southière.

22 Et si je prends quelques secondes pour lire, et je  
23 le fais parce qu'on est en quarante-six (46), Votre  
24 Seigneurie, tout à l'heure je vais le plaider aussi,  
25 puis la jurisprudence en parle abondamment. Il s'agit

1 toujours d'identifier la volonté de celui qui dans un  
2 premier temps est devenu propriétaire d'une grande  
3 étendue qu'il peut avoir ensuite subdivisé, qu'il peut  
4 avoir après ça vendu les lots, il peut l'avoir fait  
5 dans un but strictement, un but de luxe, strictement  
6 pour s'enrichir, etc., etc. Le notaire Southière je  
7 peux lui faire dire n'importe quoi, je ne l'ai jamais  
8 vu de ma vie. Sauf que dans ce contexte-là et ça part  
9 d'aussi loin que quarante-six (46) et vous allez voir  
10 je vais vous citer des choses en quarante-sept (47),  
11 après ça en cinquante-quatre, après ça...

12 LA COUR :

13 R-1 P) en quarante-sept (47).

14 Me GHISLAIN RICHER :

15 R-1 P) c'est en quarante-sept (47) et on parle de  
16 plage.

17 LA COUR :

18 Il réfère au même règlement.

19 Me GHISLAIN RICHER :

20 Il réfère au même règlement. Donc, ce n'est pas, au  
21 niveau de la volonté, ce n'est pas un coup de foudre,  
22 ce n'est pas un coup de froid ou un coup de chaleur,  
23 le notaire Southière, à un moment donné, n'a pas, n'a  
24 pas vu ça dans son gruaux le matin. C'est perpétuel, si  
25 je peux employer cette expression-là, vu qu'on est en

1 matière de servitude. C'est de façon continue et sur  
2 une très, très, très longue période.

3 Même si les individus de l'autre côté changent, on  
4 parle de Plages modernes, on parle des propriétaires  
5 de Plage Southière, on parle de monsieur Viens, on  
6 parle de particuliers, mais ça reste tout le temps,  
7 même si je vais en discuter, même si souvent c'est mal  
8 écrit, ça fait, c'est plutôt résumer, même si on  
9 glisse sur l'assiette, etc., mais au niveau de la  
10 volonté de conserver la vocation de la plage même eux  
11 emploient le terme public, ça c'est clair, ça c'est  
12 clair, clair, clair.

13 LA COUR :

14 Dans R-1 P) on parle avec droit de passage pour avoir  
15 accès à la plage.

16 Me GHISLAIN RICHER :

17 Oui.

18 LA COUR :

19 On ne dit pas pour avoir accès au lac.

20 Me GHISLAIN RICHER :

21 Non.

22 LA COUR :

23 On dit pour avoir accès à la plage, puis on ne dit pas  
24 non plus en passant par la plage.

25



1 Me GHISLAIN RICHER :

2 Oui.

3 LA COUR :

4 Mais est-ce que c'est le bon lot, c'est le lot 7D.

5 Me GHISLAIN RICHER :

6 C'est un des seuls, c'est un des seuls. Neuf sur dix,  
7 là, ils parlent d'accès au lac, même ils nomment, il  
8 y en a qui nomment le lac, le lac Memphrémagog, il y  
9 en a qui disent accès au lac, mais il y en a quelques-  
10 uns, un ou deux qui parlent de plage.

11 Me JUSTIN GRAVEL :

12 Vous êtes où, Maître Richer, excusez-moi, la pièce que  
13 vous identifiez c'est?

14 LA COUR :

15 1 P).

16 Me GHISLAIN RICHER :

17 Là, c'est monsieur le juge qui a parlé de 1 P).

18 Me JUSTIN GRAVEL :

19 Excusez-moi.

20 LA COUR :

21 Qui vendait à Ludger Gaudreau, un bourgeois, avec  
22 droit de passage sur le lot 7D dans le quinzième rang  
23 pour avoir accès à la plage.

24 Me GHISLAIN RICHER :

25 Alors, 7D, c'est sûr que notre lot, Votre Seigneurie,

1 ça 7D, c'est la grande, en fait 7D couvre les deux  
2 plages, la petite et la grande. Et le droit de passage  
3 pour avoir accès à la plage, mais je dois dire que  
4 tout à l'heure je vais vous lire certains autres  
5 passages où on parle surtout. Regardez, si je prends  
6 R-1 F), vu qu'on est là : « Avec servitude de  
7 passage » et là il s'agit d'une transaction en deux  
8 mille un (2001) : « Servitude de passage à pied réel  
9 contre les lots », et là on retrouve les deux plages,  
10 7D-40.

11 LA COUR :

12 R-1 F).

13 Me GHISLAIN RICHER :

14 R-1 F).

15 LA COUR :

16 À quelle page?

17 Me GHISLAIN RICHER :

18 54. 54.

19 LA COUR :

20 Page 54.

21 Me GHISLAIN RICHER :

22 Oui.

23 LA COUR :

24 R-1 F).

25

1 Me GHISLAIN RICHER :

2 Oui. Moi je prends le résumé dans mon cahier...

3 LA COUR :

4 Ah.

5 Me GHISLAIN RICHER :

6 ... pour que ça aille plus vite.

7 LA COUR :

8 O.K.

9 Me JUSTIN GRAVEL :

10 R-1 F) vous dites.

11 Me GHISLAIN RICHER :

12 Oui.

13 LA COUR :

14 54 de son plan de plaidoirie.

15 Me JUSTIN GRAVEL :

16 O.K. Excusez-moi.

17 Me GHISLAIN RICHER :

18 De mon plan de plaidorie.

19 Me JUSTIN GRAVEL :

20 Je comprends.

21 Me GHISLAIN RICHER :

22 Pour qu'on focusse rien que là-dessus, vu qu'on parle  
23 rien de ça.

24 LA COUR :

25 Oui.

1 Me GHISLAIN RICHER :

2 Pour ne pas s'encombrer de tout.

3 LA COUR :

4 Oui.

5 Me GHISLAIN RICHER :

6 Alors, avec servitude de passage à pied, on parle des  
7 deux lots qui reviennent constamment, alors, 7D-40 et  
8 7D-127-41. Alors, le premier étant la grande plage, le  
9 deuxième étant la petite plage. Puis là, on est en  
10 deux mille un (2001), là, on n'est plus en quarante-  
11 six, on n'est plus en quarante-sept (47), on n'est  
12 plus en cinquante-quatre (54). C'est hier, on est en  
13 deux mille un (2001). Mais ça dit pour avoir accès au  
14 lac Memphrémagog.

15 Alors, je vais continuer, Votre Seigneurie, pour  
16 la preuve. Alors, pour le paragraphe 6, l'allégué 6,  
17 ça va. L'allégué 7 c'est admis et prouvé avec la pièce  
18 R-5. Et c'est la même chose pour l'allégué 8, c'est  
19 toujours la pièce R-5. Et c'est la même chose pour  
20 l'allégué 9, Votre Seigneurie.

21 Maintenant, à l'allégué 10, admis et prouvé par le  
22 dépôt de la pièce R-6, qui a été amélioré par mon  
23 stagiaire. Alors, anciennement...

24 LA COUR :

25 Je m'excuse, je vous interromps. On a dit que 1D, R-1

1 D) était l'acte dans lequel la servitude était créée  
2 en cinquante-quatre (54).

3 Me GHISLAIN RICHER :

4 Oui.

5 LA COUR :

6 Mais R-1 P) c'est en mille neuf cent quarante-sept  
7 (1947).

8 Me GHISLAIN RICHER :

9 Oui.

10 LA COUR :

11 Où on indique avec droit de passage pour avoir accès  
12 à la plage.

13 Me GHISLAIN RICHER :

14 Oui.

15 LA COUR :

16 Donc, c'est sur le même lot.

17 Me GHISLAIN RICHER :

18 Oui.

19 LA COUR :

20 Mais c'est avant...

21 Me GHISLAIN RICHER :

22 C'est avant.

23 LA COUR :

24 ... c'est sept ans avant. Donc, 1D n'est pas  
25 nécessairement celui qui a créé la servitude. Ils ont

1 créé la servitude pour plusieurs lots, mais 1P en  
2 créait une sur le lot en faveur du lot 6A.

3 Me GHISLAIN RICHER :

4 Oui.

5 LA COUR :

6 Ça c'est Ludger Gaudreaul qui est l'auteur en titre,  
7 est-ce que c'est l'auteur en titre d'un de vos, de vos  
8 propriétaires actuels, un de vos demandeurs?

9 Me GHISLAIN RICHER :

10 Mais là, je ne pourrais pas vous répondre, Votre  
11 Seigneurie.

12 LA COUR :

13 Ah, je tombe, non, c'est ça.

14 Me GHISLAIN RICHER :

15 Vous l'avez?

16 LA COUR :

17 Non.

18 Me GHISLAIN RICHER :

19 Parce que R-1 D), Votre Seigneurie, est la, je vais y  
20 revenir, R-1 D) est le document qui crée, qui crée la  
21 servitude sur les lots sans égard aux acheteurs, aux  
22 propriétaires qui n'existent pas, qui ne sont pas là.

23 LA COUR :

24 6-1 D).

25

1 Me GHISLAIN RICHER :

2 R-1 D).

3 LA COUR :

4 Non, non, mais R-1 D) vous avez le lot dominant, le  
5 lot servant.

6 Me GHISLAIN RICHER :

7 Oui, oui, oui. Je comprends, mais ça ne veut pas dire  
8 qu'il y avait une personne par lot, là.

9 LA COUR :

10 Non, non.

11 Me GHISLAIN RICHER :

12 Non, je comprends, c'est ça.

13 LA COUR :

14 Mais c'est le lot.

15 Me GHISLAIN RICHER :

16 C'est ça.

17 LA COUR :

18 Mais c'est pour ça que je vous demande, 6A-29, le lot  
19 numéro 6A-29, avec droit de passage, 6A-29 a pu être  
20 subdivisé par la suite. Ce que je veux dire c'est  
21 qu'il pourrait y avoir une servitude. Admettons que  
22 votre confrère a raison puis c'est un droit de passage  
23 pour se rendre au lac seulement. Il y aura un argument  
24 pour savoir si on passe par la plage ou non, là, mais  
25 vous avez une autre servitude qui dit un droit de

1 passage pour se rendre à la plage.

2 Me GHISLAIN RICHER :

3 Oui.

4 LA COUR :

5 En faveur du lot 6A-29, donc, il pourrait y avoir un  
6 demandeur qui a un droit autre...

7 Me GHISLAIN RICHER :

8 Oui.

9 LA COUR :

10 ... que les autres, mais moi le lot 6A-29, je ne sais  
11 pas ça correspond à qui, là. Est-ce que c'est un des  
12 demandeurs?

13 Me GHISLAIN RICHER :

14 Ou à tout le moins un des auteurs de un des  
15 demandeurs.

16 LA COUR :

17 Ça pourrait être l'auteur en titre de quatre  
18 demandeurs.

19 Me GHISLAIN RICHER :

20 Peut-être.

21 LA COUR :

22 C'est ça que je veux dire, je ne le sais pas ça. En  
23 tout cas, je le...

24 M. JEAN-LUC LABELLE :

25 J'ai la réponse à ça.



1 Me GHISLAIN RICHER :

2 Ah, oui.

3 M. JEAN-LUC LABELLE :

4 J'ai la réponse à ça.

5 Me GHISLAIN RICHER :

6 Mais son stagiaire.

7 LA COUR :

8 Bien je faisais semblant de vous poser la question à  
9 vous, mais je me doutais bien.

10 Me GHISLAIN RICHER :

11 Alors, mon stagiaire dit qu'il a la réponse, Votre  
12 Seigneurie.

13 M. JEAN-LUC LABELLE :

14 Si on identifie sur le plan 6A-29, il est ici, il ne  
15 fait pas partie du contrat R-1 D). Donc, il n'y a pas,  
16 on ne prétend pas que la servitude de nos demandeurs  
17 demande présentement la déclaration fait partie de R-1  
18 D).

19 LA COUR :

20 C'est d'autres?

21 M. JEAN-LUC LABELLE :

22 C'est d'autres, il a été vendu. La raison pourquoi la  
23 pièce R-1 P) est dedans, c'est pour prouver  
24 l'intention depuis dix-neuf quarante-cinq (1945) que  
25 toute cette zone-là a toujours été faite, le

1 développement a été fait en fonction des plages. On  
2 achète un lot dans cette région-là, dans la  
3 subdivision de la plage Wright pour avoir accès au  
4 lac.

5 Et ça a toujours été l'intention des parties que  
6 ce soit avant la création de la servitude qui concerne  
7 nos demandeurs ou que ce soit après, ça a toujours été  
8 l'idée quand nos demandeurs ont acheté leurs terrains  
9 c'était pour avoir accès au lac et une des conditions  
10 essentielles à l'achat était le droit de passage, le  
11 droit d'accès au lac.

12 Donc, la pièce, le lot 6A-29, vous avez raison,  
13 Votre Honneur, ne fait pas partie de R-1 D). Mais  
14 l'intention était là depuis ce temps-là.

15 LA COUR :

16 Donc, ça pourrait toucher d'autres personnes, mais qui  
17 ne sont pas partie aux procédures. Alors, je vous ai  
18 interrompu.

19 Me GHISLAIN RICHER :

20 Ça va, ça va bien. Alors, j'étais rendu à l'allégué  
21 10, Votre Seigneurie, c'est la pièce R-6 qui en fait  
22 la preuve. L'allégué 11, c'est la pièce R-4. L'allégué  
23 12 de quarante-six (46) à soixante-seize (76), les  
24 lots 7D-40 et les autres inclus ont toujours servi de  
25 plage publique aux résidents du secteur et résidents

1 d'ailleurs. Et ça notre preuve à ce sujet, Votre  
2 Seigneurie, est la pièce R-2 B).

3 Et, entre autres, j'ai peut-être un petit passage  
4 qu'à ce stade-ci que j'aimerais vous lire et qui  
5 couvre également 13, que :

6 Durant plusieurs années de soixante-deux  
7 (62) à quatre-vingt (80), on a même opéré en  
8 période estivale un restaurant.

9 Alors, si vous allez à R-2 B) à la page, à la page 2,  
10 la sept ou huitième ligne du premier paragraphe, on  
11 parle de la grande plage avec restaurant dessus. Et on  
12 est en mille neuf cent soixante-seize (1976). Alors,  
13 d'où l'allégué...

14 LA COUR :

15 R-2 B).

16 Me GHISLAIN RICHER :

17 R-2 B). D'où l'allégué de maître Beaudry qui est  
18 supporté par la preuve présentée devant le Tribunal.

19 LA COUR :

20 Dans votre cahier, dans votre plan d'argumentation  
21 vous avez inscrit soixante-treize (73), mais c'est  
22 soixante-seize (76).

23 Me GHISLAIN RICHER :

24 C'est soixante-seize (76).  
25

1 LA COUR :

2 À la page 70.

3 Me GHISLAIN RICHER :

4 Oui, c'est soixante-seize (76). Allégué 14 :

5 Tant Gérard Southière que les Plages  
6 modernes ont créé sur le lot 7D-40 un droit  
7 de plage par destination de père de famille.  
8 Et ici naturellement c'est, je réfère, Votre  
9 Seigneurie, à la pièce R-1 D) qui est la première de  
10 mes pièces maîtresses et lorsque Soutière vend à  
11 Plages modernes il faut aller à la page 23, Votre  
12 Seigneurie. Alors, au numéro 2, la servitude se lit  
13 ainsi :

14 Le droit de passage à pied pour l'acquéreur,  
15 qui est ici Plages modernes  
16 ses représentants et ayant cause à travers  
17 les terrains de ladite plage publique Wright  
18 qui est devenue plage Southière  
19 pour se rendre de l'avenue Principale au  
20 lac.

21 Le lac n'étant pas autrement nommé.

22 Ladite servitude ne s'appliquant cependant  
23 qu'en faveur des lots décrits dans les deux  
24 sections 1 et 2 ci-dessus de la plage  
25 Wright.

1 Alors, c'est la grande plage, 7D-40 pour deux, ce  
2 n'est pas écrit A, mais la deuxième section c'est  
3 écrit B et à B vous avez la petite plage, troisième  
4 ligne avant, avant la fin, 7D-127-41.

5 Ici, vous avez la création par destination de père  
6 de famille. Parce que toutes les conditions sont  
7 remplies. Monsieur Southière est propriétaire, il vend  
8 à Plages modernes et lorsque, lorsque Plages modernes  
9 achète, il signe, elle achète des lots qui sont grevés  
10 d'une servitude. Servitude qui a été créée par  
11 monsieur Southière qui était le vendeur et le  
12 propriétaire. Et naturellement ce contrat-là a été  
13 publié.

14 Il crée la servitude, il la crée pour la grande  
15 plage, il la crée pour la petite plage. Les lots  
16 servants sont clairs, clairement décrits, c'est 7D-41  
17 et 7D-40, excusez-moi, et 7D-127-41. Les lots  
18 dominants bien sont tous les autres lots qu'on  
19 retrouve à la pièce R-6.

20 Alors, je vais vous citer des auteurs de la  
21 jurisprudence dans un instant et les conditions pour  
22 la création de la servitude de père de famille sont  
23 rencontrées. Ce qui fait la preuve de l'allégué 14.

24 Aussi, je vais vous parler, avant de parler de  
25 l'allégué 15, toujours à l'allégué 14, Votre

1 Seigneurie, je vais vous référer à la pièce, ma  
2 deuxième pièce maîtresse, R-1 G). Alors, la  
3 transaction se fait avec Southière, parce que  
4 Southière n'avait pas tout vendu à Plages modernes. Et  
5 se fait vingt ans plus tard, on part de cinquante-  
6 quatre (54) pour tomber à soixante-treize (73) et je  
7 vous ramène à la page 5, dernier paragraphe : « Il est  
8 à noter ». Ça va, Votre Seigneurie :

9 Il est à noter que cette vente est faite  
10 avec une servitude active de droit de  
11 passage à pied à perpétuité en faveur des  
12 immeubles présentement vendus.

13 Alors c'était Southière qui créait une servitude sur  
14 ses lots antérieurement à la vente qu'il faisait à  
15 monsieur Viens, qui lui les achetait grevé.

16 en faveur des immeubles présentement vendus  
17 et les lots sont nommés

18 7D-40 pour la grande plage et 7D-127-41 pour  
19 la petite plage.

20 Alors, même si les interlocuteurs changent, qu'il  
21 s'agisse de Plages modernes, qu'il s'agisse de Viens,  
22 les années changent, on passe de cinquante-quatre (54)  
23 à soixante et treize (73) et ensuite à soixante-seize  
24 (76) et cette fois-ci la partie, la partie acheteur  
25 est la partie défenderesse, l'Association.

1 Et c'est toujours la même volonté, tout le temps,  
2 tout le temps, tout le temps, tout le temps. Alors, on  
3 aurait pu l'écrire de façon peut-être plus subtile, de  
4 façon plus élaborée, surtout que monsieur Southière  
5 était notaire, mais ce n'est pas fatal quant à la,  
6 quant à la servitude.

7 Alors, c'est la preuve. La preuve que vous  
8 retrouvez pour l'allégué 14, qui est une preuve  
9 excessivement solide, qui en fait est basée, est basée  
10 sur les trois pièces maîtresses, R-1 D) en cinquante-  
11 quatre (54), R-1 G) en soixante-treize (73) et R-2 B)  
12 en soixante-seize (76). Et en plus qui se répète de  
13 façon méthodique, porte sur les deux plages, la grande  
14 plage et la petite plage. Tout le temps, tout le  
15 temps, tout le temps, qui constitue les lots servants  
16 en faveur des lots dominants qui sont les autres lots.

17 Les allégués 15 et 16, 15, le reproche que maître  
18 Beaudry souligne, il dit :

19 Qu'illégalement la défenderesse spécialement  
20 en période estivale engage des surveillants  
21 aux fins d'interdire aux demandeurs l'accès  
22 à la plage publique.

23 Ici, la preuve est faite de différentes façons. Je  
24 vous ai demandé d'avoir en main la défense. Je vais  
25 vous proposer de lire le paragraphe 15, Votre

1 Seigneurie. Le paragraphe 15 de la défense, je lis à  
2 partir de la deuxième ligne :

3 C'est à bon droit que l'Association  
4 défenderesse

5 refuse aux demandeurs  
6 mes clients

7 l'accès à sa propriété.

8 Si ça ce n'est pas un aveu, je meurs, je meurs drette  
9 là. Alors :

10 refuse aux demandeurs l'accès à sa propriété  
11 compte tenu de leur refus

12 et la suite est bonne

13 d'adhérer aux autres usagers, aux règles  
14 d'utilisation et au membership

15 je suis allé vérifier la date du plaidoyer, c'est  
16 intéressant les dates, surtout quand la bonne foi est  
17 en cause. On est le vingt-sept (27) août, c'est mon  
18 anniversaire. On est le vingt-sept (27) août deux  
19 mille dix (2010) et lorsqu'on parle de rétrécissement.

20 LA COUR :

21 Ça s'appelait la plage Wright dans ce temps-là.

22 Me GHISLAIN RICHER :

23 En deux mille dix (2010).

24 LA COUR :

25 Non, quand vous êtes né.



1 Me GHISLAIN RICHER :

2 Oui. Ah, mais ça, Votre Seigneurie, il ne faut pas  
3 oublier que c'est pris en note ça là.

4 LA COUR :

5 Oui, oui.

6 Me GHISLAIN RICHER :

7 Ah, bien. Je suis déjà dépressif, il faut que vous  
8 fassiez attention.

9 LA COUR :

10 Je fais attention à ça.

11 Me GHISLAIN RICHER :

12 Je reviens. Alors, ce plaidoyer-là est signé le vingt-  
13 sept (27) août deux mille dix (2010) et on dit bien  
14 écoutez, c'est à bon droit qu'on vous refuse. Alors,  
15 ça c'est clair. Alors, la preuve de l'allégué 15 de  
16 maître Beaudry est faite. On n'en parle plus. Sauf que  
17 la justification, je la trouve intéressante et non  
18 seulement elle est fausse, mais à mon sens c'était  
19 malhonnête. Je ne jette pas la pierre à mon confrère  
20 parce que ça arrive que les clients ne nous donnent  
21 pas les informations.

22 Et ce qui a été administré en preuve devant vous,  
23 à tout le moins autour des années deux mille quatre  
24 (2004), deux mille cinq (2005) il y a eu un profond  
25 rétrécissement du quadrilatère. À telle enseigne que

1 tous nos, que tous mes clients sont sortis du  
2 périmètre sauf un. Me rappeler le nom.

3 M. JEAN-LUC LABELLE :

4 Martin Proulx.

5 Me GHISLAIN RICHER :

6 Martin Proulx. Sauf monsieur Proulx qui est sur le bon  
7 bord de la rivière, sans doute par inadvertance. Tous  
8 mes autres clients sont sortis du quadrilatère qui  
9 leur donnait le droit de devenir membre.

10 Et ça cette preuve-là en 15, parce que c'est un  
11 paragraphe, un allégué qui est important, elle est  
12 faite par l'admission, au paragraphe 15 de la défense,  
13 que je viens de vous lire. Elle est faite également  
14 par le témoignage de monsieur Grandmaison qui a  
15 témoigné devant vous, qui a dit les problèmes et les  
16 obstacles rencontrés.

17 De toute façon et aussi par madame Larkin que le  
18 juge Bureau, c'est l'onglet 12, l'onglet 12 du cahier  
19 d'autorités, le juge Bureau a décidé d'annexer à sa  
20 décision l'interrogatoire, l'extrait de  
21 l'interrogatoire de madame Larkin et madame Larkin  
22 raconte tous les ennuis et les inconvénients qu'elle  
23 rencontre, qu'elle déjoue, elle attend pour aller se  
24 baigner le soir, elle attend que le surveillant ne  
25 soit pas là parce que c'est une journée de pluie ou

1 moins belle, etc., etc., ou parce que son quart de  
2 travail est terminé. Elle vient à bout de jouir de la  
3 plage de peine et de misère, malgré tous les efforts  
4 comme l'autre partie le dit au paragraphe 15 de son  
5 plaidoyer. Mais d'ailleurs, et d'ailleurs...

6 LA COUR :

7 Mais ça ça amène deux questions.

8 Me GHISLAIN RICHER :

9 Oui.

10 LA COUR :

11 La première, que le refus soit légal ou non, s'il y a  
12 un refus, est-ce qu'il y a une prescription qui  
13 commence à courir? Et la deuxième question, c'est  
14 l'utilisation est-ce qu'elle est publique si on la  
15 fait quand on a personne qui nous voit?

16 Me GHISLAIN RICHER :

17 J'ai la plus belle des réponses, Votre Seigneurie, sur  
18 la plume d'un auteur. J'aimerais ça que vous me  
19 donniez quelques minutes pour arriver puis...

20 LA COUR :

21 Vous avez plus que ça, vous avez l'avant-midi vous  
22 m'avez dit.

23 Me GHISLAIN RICHER :

24 Et ensuite toujours pour le paragraphe 15 en plus de  
25 l'admission contenue à l'allégué 15 du plaidoyer, en

1 plus de la preuve en demande, je souligne Grandmaison  
2 et Larkin. Il y a aussi également les trois, les trois  
3 témoins qui ont été présentés par, par mon confrère.  
4 Je dois dire parce que je le pense, ils ont témoigné  
5 de façon honnête. Ils ont dit : « Oui, oui, oui, on  
6 fait tout ce qu'il faut pour qu'ils ne viennent pas ».  
7 Monsieur Crépeau a dit :

8 Écoutez, lorsque quelqu'un a son contrat  
9 d'achat, puis qu'on peut vérifier sa  
10 servitude, on lui donne la permission.

11 Moi, pour un, quand je vais me baigner, c'est deux  
12 choses que j'apporte, mon maillot puis mon contrat  
13 d'achat de maison. C'est bien sûr. Tout le monde fait  
14 ça.

15 Alors, pour ce qui est du paragraphe 15, Votre  
16 Seigneurie.

17 LA COUR :

18 Ça c'est un effet de toge, Maître Richer.

19 Me GHISLAIN RICHER :

20 C'est dur.

21 LA COUR :

22 Vous m'avez dit qu'il n'y en aurait pas.

23 Me GHISLAIN RICHER :

24 Mais c'est dur de résister, Votre Seigneurie.  
25

1 LA COUR :

2 Remarquez que ça ne m'impressionne plus. Mais ça  
3 détend l'atmosphère.

4 Me GHISLAIN RICHER :

5 Alors, pour ce qui est, c'est quelques, quelques  
6 réflexions que je veux rajouter sur le paragraphe 15  
7 parce que le je trouve déterminant. Nonobstant la  
8 preuve qui a été administrée, tant par admission, tant  
9 testimoniale parlant. À mon sens, Votre  
10 Seigneurie, il faut que, je vous dis, il faut, vous  
11 comprenez que ce n'est pas des ordres que je vous  
12 donne.

13 Je considère que la cour doit se pencher sur les  
14 différents aspects que je vais souligner dans un  
15 instant. C'est de, la partie défenderesse a admis une  
16 façon d'agir. J'ai dit que c'était honnête. Ça arrête  
17 là. Est-ce qu'elle a le droit, est-ce qu'elle a le  
18 droit d'agir de cette façon-là?

19 Je vous rappelle, il y a trois, il y a trois, à  
20 tout le moins deux éléments importants. Il y a un  
21 contrat et le contrat, je n'ai pas à le dire à la  
22 cour, c'est la loi des parties. Il y a ensuite la loi  
23 qui couvre elle toutes les parties. Sans mentionner  
24 l'article 6 du Code civil du Québec qui mentionne  
25 qu'en tout état de chose les parties dans leur

1 relation contractuelle doivent toujours agir en toute  
2 bonne foi. Ça c'est, on dit toujours que le  
3 législateur n'est pas sensé avoir parlé pour rien  
4 dire. Il faudrait en tenir compte à l'occasion.

5 Pour ce qui est du contrat, je reviens à la pièce  
6 R-2 B). C'est un contrat qui n'a pas été attaqué, qui  
7 n'a pas été dénoncé, même les gens qui ont témoigné,  
8 et je vous soulignerai, Votre Seigneurie, que le  
9 dernier témoin est un avocat. Et si je me rappelle  
10 bien il est président du conseil d'administration.  
11 Alors, je n'ai pas expliqué qu'est-ce que c'est un  
12 contrat. Je n'ai pas expliqué qu'est-ce que c'est une  
13 obligation contractuelle. Et je n'ai pas expliqué les  
14 conséquences de manquer à une obligation  
15 contractuelle. Ce qui pour faire court s'appelle un  
16 bris de contrat.

17 Vous avez, et je vous réfère toujours à la page  
18 11, respecter la servitude gratuite, respecter le  
19 droit de passage et les lots sont là. À 6 B), je vous  
20 ai expliqué que c'est facile à vérifier sur la pièce  
21 R-6. C'était, c'est le lot de Grandmaison. Alors la  
22 servitude gratuite, ça on l'oublie. La protection du  
23 droit de passage, on l'oublie. On fait tout ce qu'on  
24 peut pour l'empêcher. Et pour ce qui est de donner  
25 ouverture à un membership, bon par la phase de deux

1 mille quatre (2004), deux mille cinq (2005) alors  
2 qu'on rétrécit le quadrilatère.

3 LA COUR :

4 Vous êtes où là.

5 Me GHISLAIN RICHER :

6 Là, je suis à la page, je suis dans 2 B)1.

7 LA COUR :

8 Oui.

9 Me GHISLAIN RICHER :

10 À la page 11. Et ça c'est...

11 LA COUR :

12 Et quel paragraphe?

13 Me GHISLAIN RICHER :

14 C'est toujours le paragraphe 1. Et je vous dis que les  
15 faits et gestes qui ont été admis.

16 LA COUR :

17 Mais vous parlez de facilité le membership.

18 Me GHISLAIN RICHER :

19 Ah, bien ça, ça, c'est dans un autre contexte, là, je  
20 tourne sur la pièce, la défense, le plaidoyer et le  
21 plaidoyer parce que c'est la partie adverse qui parle  
22 à son paragraphe 15. À son paragraphe 15 qui vient  
23 nous dire :

24 Compte tenu de leur refus d'adhérer

25 Bien écoutez, ils sont à deux doigts de dire qu'on est

1 l'artisan de notre propre malheur. Alors :

2 Compte tenu de leur refus d'adhérer comme  
3 les autres usagers aux règles d'utilisation.  
4 Alors, quand on a fait la preuve et vous avez une  
5 admission au dossier qu'on a restreint, à un moment  
6 donné, de façon unilatérale. Je ne sais pas moi si  
7 Plages modernes aurait accepté de vendre à ces  
8 conditions-là, je ne sais pas, puis je n'aurai pas le  
9 front de vous plaider que non. Mais la question se  
10 pose. Mais une chose qui est sûre c'est qu'après avoir  
11 acheté, on ne s'est jamais soucié de respecter une  
12 servitude qu'on s'était engagé à respecter puis en  
13 plus lorsqu'on a créé le membership on a restreint le  
14 quadrilatère pour que des personnes en soixante-seize  
15 (76) étaient dans le quadrilatère, comme par magie, en  
16 sont sortis, et ne devenant plus éligibles ainsi à, au  
17 droit à un membership. C'est ça que je vous plaide.

18 LA COUR :

19 En fait, ce qu'on dit autrement, c'est le propriétaire  
20 du lot servant qui dit, les seules personnes qui  
21 pourront utiliser la servitude sont les propriétaires  
22 du lot servant. Parce que c'est les membres de  
23 l'Association, il y a un membership, il y a une  
24 cotisation, mais il y a une part sociale. Donc, ils  
25 sont propriétaires du terrain par l'Association. Il y



1 a juste les propriétaires qui peuvent se servir de la  
2 servitude. Mais il n'y a plus besoin de servitude  
3 s'ils sont propriétaires du terrain.

4 Me GHISLAIN RICHER :

5 S'ils sont propriétaires du terrain.

6 LA COUR :

7 Mais ça ramène à la question, une fois qu'ils ont  
8 décidé illégalement ou pas d'empêcher les gens des  
9 lots dominants d'utiliser la servitude, est-ce qu'il  
10 y a une prescription?

11 Me GHISLAIN RICHER :

12 Bien, je vous jure que je vais répondre, Votre  
13 Seigneurie.

14 LA COUR :

15 O.K.

16 Me GHISLAIN RICHER :

17 Je vous le jure. Et là je vais tenter de vous  
18 convaincre que l'Association est en bris de contrat de  
19 façon, à la face même du dossier et elle est, elle  
20 agit également de façon illégale. Je vous réfère à  
21 l'article 1186 du Code civil, je vais vous lire une  
22 partie du deuxième paragraphe :

23 Le propriétaire du fonds servant ne peut  
24 rien faire qui tende  
25 même essayer de

1                   qui tende à diminuer l'exercice de la  
2                   servitude ou à le rendre moins commode;  
3 nous autres ça fait longtemps qu'on a passé ce stade-  
4 là, il faut se battre avec le surveillant pour rentrer  
5 puis il faut amener son contrat, ça fait longtemps, ça  
6 fait longtemps que c'est moins commode puis c'est  
7 moins facile, ce n'est plus faisable. Mes gens le  
8 font, ils le font le soir quand il n'y a plus de  
9 surveillant, ils le font en cachette. Et d'où la  
10 question qui se pose pour la prescription.

11                  Alors, paragraphe 15, Votre Seigneurie, c'est  
12 prouvé allègrement. J'arrive au..., paragraphes 15 et  
13 16, 16 était maître Beudry alléguait encore une fois  
14 le comportement illégal de la défenderesse. Alors pour  
15 le paragraphe 17, c'est que l'action est bien fondée,  
16 ça, je vous laisse ça à vous.

17                  Alors, à ce stade-ci, Votre Seigneurie, j'ai  
18 l'audace de vous dire que tout et chacun des allégués  
19 de la requête introductive d'instance sont prouvés. Et  
20 ceci étant, je dois faire un léger amendement à la  
21 deuxième conclusion qui va pour harmoniser, harmoniser  
22 la conclusion avec la preuve.

23                  Alors, je suis à la troisième ligne, Votre  
24 Seigneurie, alors, 7D-40, ça ça va. Le reste c'est à  
25 rayer, 40-11, ça c'est à rayer. Les lots ont été

1 subdivisés puis on ne veut pas nuire à personne. Mais  
2 après 7D-40, il faut mettre une virgule puis rajouter  
3 7D-127-41. Alors, comme tous les documents qui ont été  
4 déposés mentionnent et grande plage et petite plage.  
5 Alors, c'est normal que la conclusion s'harmonise avec  
6 la preuve qui a été faite devant le Tribunal.

7 Me JUSTIN GRAVEL :

8 Est-ce que je peux, Monsieur le juge?

9 LA COUR :

10 C'est rendu à votre tour sur la demande d'amendement.

11 Me JUSTIN GRAVEL :

12 Oui. Alors, je ne suis pas intervenu tout à l'heure,  
13 évidemment mon confrère plaidait. Mais la question de  
14 la petite plage, Monsieur le juge, n'a jamais été  
15 visée aux conclusions. On ne parle pas de deux lots  
16 continus, on parle de deux lots distincts. J'en ai  
17 d'ailleurs discuté à l'époque avec maître Beaudry à  
18 savoir s'il entendait faire des demandes sur la petite  
19 plage. La réponse a été non.

20 J'en ai discuté avec monsieur Lebel la semaine  
21 dernière quand il a voulu produire les pièces  
22 additionnelles, R-8, R-9, quand je lui ai dit que R-9  
23 n'était pas pertinent. Je lui ai posé la question,  
24 est-ce que vous voulez faire des demandes sur la  
25 petite plage. Sa réponse a été non.

1 Je n'ai pas fait de preuve sur cette question-là,  
2 Monsieur le juge, parce que ce n'est pas visé aux  
3 conclusions. On ne peut pas arriver au moment des  
4 plaidoiries puis demander la reconnaissance de  
5 servitude sur un lot, alors que, je veux dire, on m'a  
6 privé littéralement de faire une preuve.

7 Ce n'était pas visé. Pourquoi j'aurais fait une  
8 preuve sur cette question-là, alors qu'on n'a jamais  
9 eu de débat d'engagé. Ce n'est pas juste aux  
10 conclusions, elle n'est mentionnée nulle part la  
11 petite plage dans les procédures. Alors, clairement je  
12 trouve que c'est extrêmement préjudiciable si on en  
13 fait un débat maintenant. En l'occurrence je vous  
14 demande de ne pas permettre cet amendement-là.

15 Me GHISLAIN RICHER :

16 La pièce, la petite plage est mentionné partout.

17 LA COUR :

18 Non, je comprends qu'elle est mentionnée dans des  
19 contrats...

20 Me GHISLAIN RICHER :

21 Non, mais, bien oui...

22 LA COUR :

23 ... mais il est peut-être arrivé de quoi après qui  
24 fait en sorte que la petite plage, là, on la voit dans  
25 les contrats, mais...

1 Me GHISLAIN RICHER :

2 Mais les contrats sont allégués, Votre Seigneurie.

3 LA COUR :

4 Non, je comprends, mais...

5 Me GHISLAIN RICHER :

6 On n'est pas obligé de tout les reproduire.

7 LA COUR :

8 ... on n'en a pas entendu parler dans la preuve. Il  
9 n'y aucun allégué là-dessus, il y a peut-être une  
10 bâtisse qui a été construite sur ce lot-là, je ne le  
11 sais pas, moi, on n'en a pas parlé au procès de la  
12 petite plage.

13 Me GHISLAIN RICHER :

14 Bien on a parlé rien que de ça.

15 LA COUR :

16 Mais pas de la petite, on a parlé de la grande, mais  
17 la petite.

18 Me GHISLAIN RICHER :

19 Mais tous les documents qui sont proposés, sont  
20 déposés.

21 LA COUR :

22 D'ailleurs à chaque fois que je posais la question,  
23 votre confrère disait non, non, pas pour l'instant.

24 Me GHISLAIN RICHER :

25 Ah, non, mais ça, mais mon confrère il dit qu'il en a

1 parlé à maître Beaudry, il dit qu'il en a parlé à mon  
2 stagiaire, il ne m'en a pas parlé à moi. Moi c'est  
3 clair, clair, clair, j'ai lu le dossier, puis quand  
4 même je voudrais exclure la petite, la petite plage,  
5 je me demande bien en vertu de quel principe. Puis je  
6 me demande en vertu de quel principe la cour, parce  
7 que la cour ne peut pas modifier une servitude. Puis  
8 c'est clair, tout ce que j'ai lu ce matin, toutes les  
9 pièces au dossier, le premier paragraphe c'est la  
10 grande plage.

11 LA COUR :

12 Moi, je n'ai pas de problème.

13 Me GHISLAIN RICHER :

14 Alors...

15 LA COUR :

16 Sauf que si votre confrère dit qu'il est pris par  
17 surprise, on va arrêter ça là et je vais vous  
18 permettre votre amendement, on va remettre le dossier.  
19 Votre confrère va produire une défense amendée pour  
20 qu'il puisse nous dire ce qu'il a à dire sur la petite  
21 plage. Il dit qu'il n'en a jamais été question. Ce  
22 n'était pas dans vos conclusions. C'était peut-être  
23 dans le contrat, mais dans le contrat il est question  
24 aussi de...

25

1 Me JUSTIN GRAVEL :

2 Il a d'autres choses, Monsieur le juge, les servitudes  
3 de puisage, on va-tu faire un débat là-dessus, les  
4 servitudes d'aqueduc.

5 LA COUR :

6 Entre autres, là, c'est un exemple.

7 Me GHISLAIN RICHER :

8 On oublie la demande d'amendement, Votre Seigneurie.

9 LA COUR :

10 De toute façon, si vous avez raison.

11 Me GHISLAIN RICHER :

12 La servitude est là.

13 LA COUR :

14 Bon, si vous avez raison sur la grande plage puis vous  
15 avez des droits sur la petite, puis vous voulez les  
16 faire valoir puis que ce n'est pas prescrit, vous les  
17 ferez, mais moi je ne peux pas vous permettre ça à ce  
18 stade-ci, parce que...

19 Me GHISLAIN RICHER :

20 C'est beau.

21 LA COUR :

22 ... votre confrère a raison, là. Ce n'était pas dans  
23 les conclusions. Ce n'est pas comme si on veut  
24 augmenter le montant parce qu'on a une preuve que les  
25 dommages ne sont pas de cinquante mille (50 000), mais

1 de cinquante-huit mille (58 000), là on va, on va  
2 rendre les conclusions conformes à la preuve, mais là  
3 ce n'est pas ça, là, les documents étaient déposés  
4 depuis longtemps. Alors, je ne peux pas permettre ça.

5 Me GHISLAIN RICHER :

6 C'est beau, c'est beau, je ne veux pas, je ne veux pas  
7 indisposer le Tribunal.

8 LA COUR :

9 Par contre, est-ce que vous me dites le 7D-40-11 ne  
10 s'applique plus.

11 Me GHISLAIN RICHER :

12 Bien écoutez, si je n'amende pas, Votre Seigneurie, je  
13 n'amende pas.

14 LA COUR :

15 Je comprends.

16 Me GHISLAIN RICHER :

17 On laisse ça comme c'est là, c'est tout.

18 LA COUR :

19 Je comprends que vous n'amendez pas.

20 Me GHISLAIN RICHER :

21 Non.

22 LA COUR :

23 Mais le 7D-40-11, est-ce que c'est un autre lot puis  
24 que ce n'est pas la plage. Vous ne me demandez  
25 toujours bien pas de rendre un jugement qui dit qu'il



1 y a une servitude de passage sur un lot sur lequel il  
2 y a une maison de construite, là.

3 Me GHISLAIN RICHER :

4 C'est pour ça que je l'enlevais.

5 LA COUR :

6 Ça ça l'enlève, puis si vous avez des recours.

7 Me GHISLAIN RICHER :

8 C'est pour ça.

9 LA COUR :

10 Vous ne l'enlevez pas, mais moi je ne le mettrai pas  
11 dans les conclusions et si jamais je le mets dans les  
12 conclusions par erreur parce que vous ne l'avez pas  
13 enlevé, ça sera un bon motif d'appel pour votre  
14 confrère qui vous fera corriger ou ça sera une erreur  
15 cléricale, je la corrigerai. Parce que ça arrive des  
16 fois que dans l'enthousiasme de la rédaction on  
17 reprend les conclusions qu'on pense bien fondées ou  
18 mal fondées. Alors, 7D-40-11 ne s'applique plus, c'est  
19 juste 7D-40.

20 Me GHISLAIN RICHER :

21 Ça va.

22 LA COUR :

23 Oui.

24 Me GHISLAIN RICHER :

25 Bon, alors, ça c'est pour le résumé de la preuve,

1 Votre Seigneurie. Alors, on va attaquer.

2 LA COUR :

3 Maintenant, votre première conclusion, là, j'ai les  
4 lots, j'ai le lot servant, je n'ai pas les lots  
5 dominants. Vous ne pourrez pas publier le jugement  
6 sur..., sur les lots de votre client, s'il n'y a pas  
7 de lot dominant. Vous êtes conscient de ça. C'est  
8 votre droit, vous n'êtes pas obligé de publier,  
9 mais...

10 Me GHISLAIN RICHER :

11 Non, non, je comprends, je comprends que... puis, mais  
12 de toute façon, de toute façon, Votre Seigneurie, tous  
13 les documents qui donnent ouverture à la servitude  
14 sont publiés.

15 LA COUR :

16 Oui, oui.

17 Me GHISLAIN RICHER :

18 Là, quelqu'un qui dit : « Oui, mais ça ne veut pas  
19 dire ça ». Mais comment que je publierais le même  
20 texte, ça ne change rien.

21 LA COUR :

22 Je vais juste vous mentionner que vous ne pourrez pas  
23 le faire. Je comprends que ce n'est pas votre  
24 intention non plus puisque ça doit être la raison pour  
25 laquelle vous ne l'avez pas mis, c'est que vous n'avez

1 pas l'intention de publier ou maître Beaudry à  
2 l'époque n'avait pas l'intention de publier. Alors, ce  
3 sera un jugement qui ne sera pas publiable, si le mot  
4 existe.

5 Me GHISLAIN RICHER :

6 Oui.

7 LA COUR :

8 Parfait.

9 Me GHISLAIN RICHER :

10 Ça va.

11 LA COUR :

12 Oui.

13 Me GHISLAIN RICHER :

14 Alors, ça résume la preuve concernant les allégués.  
15 Maintenant, Votre Seigneurie, nous allons attaquer le  
16 plan de plaidoirie et le cahier des autorités. Je vais  
17 prendre la peine, Votre Seigneurie, si vous voulez  
18 prendre mon cahier, mon plan de plaidoirie, je vais  
19 lire quelques énoncés concernant la servitude. Puis  
20 après ça pour faire la relation avec les différentes  
21 causes que je vais vous citer.

22 Je suis dans R-1 A), Votre Seigneurie.

23 LA COUR :

24 À la page?

25

1 Me GHISLAIN RICHER :

2 C'est la page 49. C'est l'achat de monsieur  
3 Grandmaison et on voit, je suis à la troisième ligne,  
4 on parle de servitude et normalement, notamment,  
5 excusez, cette servitude de passage à pied à  
6 perpétuité sur les lots 7D-40 et 7D-127-41, grande  
7 plage, petite plage. Sa servitude est là. Peu importe  
8 les conclusions. Tous deux, etc., jusqu'au lac  
9 Memphrémagog.

10 Ça à mon sens il s'agit d'une servitude  
11 conventionnelle, mais je vais en parler tout à l'heure  
12 de comment, comment la jurisprudence traite les  
13 relations entre servitude conventionnelle et servitude  
14 destination par le propriétaire.

15 LA COUR :

16 7D-127-41.

17 Me GHISLAIN RICHER :

18 C'est la petite plage. Vous la retrouvez tout le long  
19 à partir de cinquante-quatre (54). Cinquante-quatre  
20 54), soixante-treize (73), soixante-seize (76) et dans  
21 toutes, dans toutes...

22 Me GHISLAIN RICHER :

23 C'est juste que dans vos conclusions c'était 7D-40-11.

24 Me GHISLAIN RICHER :

25 Oui, mais ça c'est une subdivision. Vous avez pièce

1 R-1 B), ce n'est jamais écrit tout à fait pareil, mais  
2 j'en cite quelques-uns, puis après ça bien, vous  
3 choisirez. Alors, c'est servitude de passage sur le  
4 lot, celui-là uniquement D7-40 pour chemin public  
5 jusqu'au lac et cette fois-ci on ne mentionne pas le  
6 lac.

7 Et à C) vous avez une servitude réelle,  
8 perpétuelle, active de passage à pied à travers les  
9 lots 7D-40-1 et 7D-127-41. Alors, c'est la grande  
10 plage et la petite plage, tout le temps, tout le  
11 temps, tout le temps et aussi on est rendu aussi près  
12 qu'en deux mille six (2006). Alors, ça se répète  
13 constamment avec certaines variantes dans le style.

14 J'ai divisé, Votre Seigneurie, mon argumentation  
15 concernant le droit, si on peut dire, ou l'état du  
16 droit en différentes, en différents chapitres. Le  
17 premier élément que j'ai regardé et analysé, je l'ai  
18 intitulé pour moi-même, la servitude et l'écrit. Parce  
19 que ça accroche.

20 Au tout début quand j'ai commencé à faire des  
21 recherches concernant ce dossier en particulier  
22 souvent ça accroche tout d'abord puis on en parlait,  
23 on en parlait au cours des journées précédentes, il  
24 n'y a pas de servitude sans écrit. Une servitude ne  
25 peut même pas être judiciaire. Ça prend un écrit.

1 LA COUR :

2 Sans titre. Sans titre.

3 Me GHISLAIN RICHER :

4 Sans titre.

5 LA COUR :

6 Parce qu'un titre ça ne veut pas dire un écrit. Ça il  
7 y a de la jurisprudence qui dit qu'il n'y a pas de  
8 servitude sans titre.

9 Me GHISLAIN RICHER :

10 Oui.

11 LA COUR :

12 Mais le titre ce n'est pas obligatoirement un écrit.

13 Me GHISLAIN RICHER :

14 Non, vous avez raison, la cour d'appel a accepté un  
15 plan d'architecte. Oui. Qui avait été signé ou  
16 initialé par les deux parties. Mais ça prend, ça prend  
17 un début d'écrit, ça prend un titre.

18 Alors la première décision, à l'onglet 1, Votre  
19 Seigneurie, c'est une décision de la cour supérieure,  
20 votre collègue, le juge Martin Bédard. Au paragraphe  
21 1, j'ai souligné.

22 LA COUR :

23 Me ramenez-vous à votre plan d'argument ou si...

24 Me GHISLAIN RICHER :

25 Bien moi.

1 LA COUR :

2 ... ou si je suis avec votre cahier.

3 Me GHISLAIN RICHER :

4 Moi je préfère mon cahier, Votre Seigneurie, parce  
5 qu'on a de la misère à sortir.

6 LA COUR :

7 Cahier d'autorités, parfait.

8 Me GHISLAIN RICHER :

9 C'est parce que tout ce que je lis là est tout  
10 reproduit au complet dans le plan, mais même à ça  
11 j'aime mieux tourner les pages puis lire.

12 LA COUR :

13 Non, je n'ai pas de problème.

14 Me GHISLAIN RICHER :

15 Alors, vous avez le paragraphe 1, alors, c'est pour  
16 simplement spécifier qu'on est dans le bon contexte.  
17 Servitude de passage opposant les parties. Et vous  
18 avez ensuite au 21, et c'est pour ça que je l'ai  
19 retenu, il y en a quelques-uns là-dessus, c'est  
20 toujours il ne faut pas perdre de vue que je, j'essaie  
21 de vérifier le titre. Alors cette clause se lit comme  
22 suit :

23 Il est entendu que l'acheteur aura le droit  
24 de passage partant du chemin municipal  
25 jusqu'au terrain ci-haut mentionné.

1 Alors, ce n'est pas plus, pas plus clair, pas plus  
2 détaillé que nous, à partir du chemin pour aller au  
3 lac. Il a des, il y a certaines servitudes qui disent  
4 lac Memphrémagog, on en a trouvé deux, trois qui  
5 disent la plage, sans mentionner le lac. Mais ce n'est  
6 pas plus exigeant que ça.

7 Et 22, le juge Bédard mentionne : « Que l'assiette  
8 de la servitude n'est pas précisée ». Je vous réfère  
9 ensuite aux pages, j'ai souligné d'autres paragraphes,  
10 mais j'ai gardé.

11 LA COUR :

12 Moi je n'en ai pas de soulignés.

13 Me GHISLAIN RICHER :

14 Ah, c'est parce que vous je vous ai donné le plan, je  
15 vous donne, je vous donne le numéro, Votre Seigneurie.

16 LA COUR :

17 Dans votre cahier, là.

18 Me GHISLAIN RICHER :

19 Oui.

20 LA COUR :

21 Moi ce n'est pas surligné.

22 Me GHISLAIN RICHER :

23 Je pourrais, si vous voulez que je le fasse, je  
24 pourrais le faire sur l'heure du midi. C'est parce  
25 que, vous les textes, comme là je vous lis le 46,



1 c'est reproduit dans le plan de plaidoirie au  
2 complet.

3 LA COUR :

4 Oui.

5 Me GHISLAIN RICHER :

6 Moi je préfère le lire pour voir qu'est-ce qu'il y a  
7 avant...

8 LA COUR :

9 Je n'ai pas de problème avec ça.

10 Me GHISLAIN RICHER :

11 ... puis qu'est-ce qu'il y a après.

12 LA COUR :

13 Je n'ai pas de problème avec ça. Sauf que je vous  
14 mentionne qu'ils ne sont pas surlignés. Alors, prenez  
15 pas pour acquis que...

16 Me GHISLAIN RICHER :

17 C'est pour ça que je mentionne le chiffre avant, c'est  
18 46.

19 LA COUR :

20 Oui.

21 Me GHISLAIN RICHER :

22 Alors :

23 Le demandeur tant de façon conventionnelle  
24 que légale a donc droit à la servitude qu'il  
25 recherche.

1 Or, peu importe le moyen, peu importe qu'il soit  
2 conventionnel, légal, destination du père de famille.  
3 Ça, il y a une servitude.

4 Ensuite, je vous ai cité à l'onglet 2, c'est une  
5 décision de la cour d'appel en deux mille onze (2011).  
6 Alors, je vous mentionne le chiffre, le paragraphe 16,  
7 page 6 :

8 Le neuf (9) septembre deux mille neuf (2009)  
9 la cour supérieure accueille la requête pour  
10 jugement déclaratoire présentée par l'intimé  
11 et déclare qu'une servitude de droit de  
12 passage existe.

13 Alors, ce paragraphe est lu pour dire qu'il s'agit  
14 bien du même, du même problème que celui qui nous  
15 occupe.

16 Paragraphe 22, Votre Seigneurie :

17 Et le préambule de l'acte confirme que les  
18 parties avaient cet objectif à l'esprit lors  
19 de la préparation de la...

20 Je vous souligne ce point-là parce que ça revient  
21 constamment, ici la cour d'appel vérifie, là il  
22 emploie le terme objectif à l'esprit, vérifie le but  
23 visé, le but à atteindre, la volonté intime et c'est  
24 ça qui guide. Employons, peu importe les mots qu'on  
25 emploie, en matière de servitude. On comprend que peu

1 importe les contrats c'est toujours la rencontre des  
2 volontés, mais étant donné que souvent c'est, c'est  
3 écrit de façon un peu olé-olé. La cour vérifie de  
4 façon plus spécifique l'intention.

5 Je vous réfère ensuite au paragraphe 47 :

6 Quant à la date de  
7 c'est la page 15 :

8 Quant à la date de cristallisation de la  
9 servitude par destination du propriétaire  
10 créée en cinquante-neuf (59), le juge est  
11 d'avis que l'acte de vente par McKenneth?? à  
12 Blain en soixante-seize (76) était  
13 clairement une cristallisation de la  
14 servitude créée en cinquante-neuf (59).

15 Et le sous-paragraphe 44 :

16 Ici non plus il n'y a pas d'ambiguïté,  
17 McKenneth donne suite à son intention en  
18 mille neuf cent cinquante-neuf (1959) que  
19 dès qu'il vendait, qu'elle vendait de créer  
20 une servitude de passage sur le pont.

21 Or, ici, Votre Seigneurie, je vais le répéter, c'est  
22 la question de volonté de monsieur Southière est  
23 limpide. Southière commence en quarante-six (46),  
24 quarante-sept (47) même P-1, RP-1, même si c'est une  
25 vente privée, il crée déjà une servitude pour cet

1 acheteur-là. Par la suite en cinquante-quatre (54)  
2 quand il y a la transaction avec Modernes, il en crée  
3 une « at large », mais c'est toujours, toujours,  
4 toujours un droit de passage vers le lac. Et lorsqu'il  
5 vend en soixante-seize (76), il dit aux acheteurs :  
6 « Vous allez utiliser ça comme plage ».

7 74, 74 est important :

8 Pour conclure sur ce premier point, l'acte  
9 de cinquante-neuf (59) ne crée pas une  
10 servitude d'accès au pont par destination du  
11 propriétaire. En revanche, la clause 6 lu de  
12 concert avec la clause 5 établit une  
13 servitude réelle sur le pont à l'avantage,  
14 entre autres.

15 etc., etc. Alors, vous pouvez manquer la destination  
16 du père de famille et votre servitude peut être  
17 retenue sur le plan conventionnel.

18 Et 84, 84, je le cite et puis je vais le reciter  
19 dans le deuxième chapitre, parce qu'il y a des...,  
20 c'est des contrats que j'ai retracés où on ne faisait  
21 pas mention comme tel de la servitude :

22 Alors, voilà une confirmation supplémentaire  
23 de la réserve de la clause 12 créée par  
24 servitude réelle sur lequel les intimés  
25 peuvent compter pour accéder au pont à

1                                   travers.

2                   Etc.

3                                   Investi d'un droit de suite  
4 troisième ligne :

5                                   Cette servitude publiée dans l'acte de  
6                                   quatre-vingt-neuf (89)  
7 moi je prendrais l'acte de cinquante-quatre (54)

8                                   a suivi le fonds dominant du lot 413 d'une  
9 main à l'autre même si elle n'a pas été  
10 explicitement mentionnée dans les actes de  
11 transmission, à travers toutes les  
12 transactions menant au transfert aux  
13 intimés.

14 Alors, le même lot peut être changé de propriétaire,  
15 cinq, six, sept fois, peut-être que du quatrième au  
16 cinquième, la mention de la servitude n'a pas suivie.  
17 Ici la cour dit ça n'a aucune espèce d'importance.

18                   À l'onglet 3, c'est l'affaire Pelletier c. Bui,  
19 une décision, j'ai toujours pris les décisions les  
20 plus...

21 LA COUR :

22 Qu'est-ce que ça peut avoir comme conséquence de ne  
23 pas l'indiquer quand on vend d'un acte à l'autre, ça  
24 peut juste être une preuve, une preuve de non-  
25 utilisation, on n'en parle plus parce qu'on ne

1 l'utilise plus ou ça peut être une preuve, ça peut  
2 servir de preuve pour établir que la servitude  
3 n'existe plus. Mais on n'est pas obligé de réécrire  
4 qu'il y a une servitude.

5 Me GHISLAIN RICHER :

6 Non.

7 LA COUR :

8 La servitude est créée c'est perpétuel. On n'est pas  
9 obligé de l'écrire dans chaque acte.

10 Me GHISLAIN RICHER :

11 Oui, mais la cour d'appel va dans le sens contraire,  
12 Votre Seigneurie, avec respect.

13 LA COUR :

14 Non, non, mais c'est ça qu'elle dit la cour d'appel.  
15 Elle dit pas obligé de l'écrire dans les actes.

16 Me GHISLAIN RICHER :

17 C'est ça.

18 LA COUR :

19 La servitude est là.

20 Me GHISLAIN RICHER :

21 C'est ça.

22 LA COUR :

23 Si on l'écrit, là, je parlais de d'autre chose.

24 Me GHISLAIN RICHER :

25 O.K.

1 LA COUR :

2 La cour d'appel n'a pas décidé là-dessus, mais il y a  
3 d'autres décisions où on dit :

4 Écoutez, ça fait cinquante (50) ans qu'on  
5 n'en parle plus de la servitude, bien c'est  
6 normal, il y a bâtisse qui a été construite  
7 là, puis il n'y en pas plus de servitude,  
8 donc on n'en parle plus.

9 C'est la raison pour laquelle on n'en parle plus. Le  
10 fait de ne pas en parler ça peut-être une preuve.

11 Me GHISLAIN RICHER :

12 Parce que dans l'affaire Bui, Votre Seigneurie, madame  
13 Bui, je pense que c'est une dame avait, avait dit :

14 Écoutez, la preuve que ça n'a pas été mis  
15 plusieurs fois, c'est la preuve que ce  
16 n'était pas important.

17 Et puis la cour a dit : « Non, ce n'est pas une  
18 preuve, à l'effet que ce n'est pas important ».

19 LA COUR :

20 Non, mais ça peut être un élément...

21 Me GHISLAIN RICHER :

22 Oui, oui, oui. Ça je comprends.

23 LA COUR :

24 ... parmi tant d'autres.  
25

1 Me GHISLAIN RICHER :

2 Alors...

3 LA COUR :

4 Mais ça n'éteint pas une servitude le fait de ne pas  
5 la mettre dans un acte où on revend la bâtisse.

6 Me GHISLAIN RICHER :

7 Au paragraphe, au paragraphe, à l'onglet 4, Votre  
8 Seigneurie, c'est l'affaire Liu c. Henchey, c'est le  
9 juge Jean-Pierre Nolet, c'est votre cour en deux mille  
10 dix (2010), le paragraphe 2, à la troisième ligne,  
11 mentionne : « Servitude de passage en faveur de la  
12 propriété des Liu ». Alors, c'est pour dire qu'on est  
13 dans le même contexte.

14 Je vous ramène au paragraphe 44.5, qu'est-ce  
15 qu'une servitude de passage?

16 LA COUR :

17 44.

18 Me GHISLAIN RICHER :

19 47, excusez, c'est sans doute mon erreur, c'est 47.5,  
20 page 6.

21 LA COUR :

22 Oui.

23 Me GHISLAIN RICHER :

24 Oblige le propriétaire du fonds à servir,  
25 souffrir ou à ne pas faire. Effectivement,



1           étant une servitude de droit de passage à  
2           pied ou en voiture, elle oblige le  
3           propriétaire des lots Triplex Henchey et  
4           Triplex Léonard à conserver la voie libre  
5           pour le passage et à ne pas construire sur  
6           l'assiette de la servitude.

7           Alors, non seulement on ne doit pas nuire, mais on  
8           doit aider le propriétaire du fonds dominant.

9           Le paragraphe 48 :

10           Le tribunal conclut donc que l'acte de vente  
11           de 1907, tel que complété par l'acte de  
12           vente de 1910, crée bel et bien une  
13           servitude réelle en faveur de la Propriété  
14           Liu.

15           61, à la page suivante, Votre Seigneurie :

16           De l'avis du tribunal, la publication sur le  
17           lot 3167-57 de l'acte de vente de 1910  
18           contenant une référence à la servitude créée  
19           par l'acte de vente de 1907

20           nous c'est un peu plus récent

21           est une publication valable de la servitude  
22           créée dans l'acte de vente de 1907. Elle  
23           contient aussi une description claire du  
24           fonds servant.

25           Ici on marque le nom et on l'appelle plage.

1 Dans, à l'onglet 5, une décision du juge Robert  
2 Lesage, à la page 462, vous aviez le texte, le texte  
3 de la servitude qui est archi court, est aussi court,  
4 même plus court que les nôtres. Si je lis en bas de la  
5 page : « Vente à X avec droit de passage au lac sur la  
6 partie ».

7 LA COUR :

8 462?

9 Me GHISLAIN RICHER :

10 Je suis à la page.

11 Me JUSTIN GRAVEL :

12 La page 22, excusez.

13 Me GHISLAIN RICHER :

14 Ne bougez pas.

15 LA COUR :

16 Vous êtes bien à l'onglet 5.

17 Me GHISLAIN RICHER :

18 Oui, oui, oui. Oui, oui, oui, mais j'ai...

19 LA COUR :

20 Parce que moi l'onglet 5.

21 Me GHISLAIN RICHER :

22 Oui, c'est parce que oui, j'ai, j'ai anticipé, Votre  
23 Seigneurie, je reviens, excusez-moi. Alors, je suis à  
24 l'onglet 5, je vous avais mentionné l'onglet 5, puis  
25 je travaillais avec l'onglet 6, c'est ça qui a

1 occasionné le problème.

2 Alors, la page 462, j'ai souligné moi la deuxième  
3 ligne du premier paragraphe : « Les demandeurs veulent  
4 faire reconnaître une servitude de passage », d'où le  
5 débat. Et à la page 464, et c'est pour ça que j'ai  
6 retenu cette décision-là, c'est le paragraphe,  
7 l'avant-dernier paragraphe qui est entre guillemets.  
8 Ça va-tu, Votre Seigneurie.

9 LA COUR :

10 Oui.

11 Me GHISLAIN RICHER :

12 Nous croyons que s'il y a un écrit même mal  
13 rédigé dont une cour de justice peut tirer  
14 la conclusion conformément aux règles de  
15 l'interprétation juridique que l'intention  
16 était d'établir une servitude de passage au  
17 bénéfice d'un autre terrain, il y a alors la  
18 spécification que l'article exige.

19 Cette fois-ci je vais à l'onglet 6, le juge Orville  
20 Frenette, une décision qui est un peu plus âgée, mille  
21 neuf cent quatre-vingt-neuf (1989), cour supérieure.  
22 Alors, aux pages 515, j'avais commencé à lire, alors  
23 pour dire que le texte de la servitude est archi  
24 court, alors, le nom des parties est là, Omer Carré et  
25 Suzanne Landers, « avec droit de passage au lac sur la

1 partie du lot 19B » puis suivant c'est « droit de  
2 passage au lac sur partie du lot 18A ». Ah, c'est  
3 télégraphique, ne peut pas être plus court que ça.

4 Et je vous réfère à la page 517, c'est à droite,  
5 Votre Seigneurie, le troisième paragraphe, ça commence  
6 par « Non seulement ». Ça va.

7 Non seulement il ne s'agit pas d'un pur acte  
8 de tolérance comme le prétend le défendeur,  
9 mais selon l'auteur Pierre Martineau une  
10 véritable servitude réelle fut créée qui ne  
11 nécessiterait pas d'invoquer la destination  
12 de père de famille.

13 Moi je prétends que c'est le cas dans la présente  
14 instance. Mais ce n'est même pas nécessaire :

15 Selon maîtres Montpetit et Taillefer, la  
16 servitude créée par destination de père de  
17 famille ne nécessite fondamentalement  
18 et c'est ça que je plaide depuis une demi-heure  
19 que la volonté du propriétaire des deux  
20 immeubles dominant et servant.

21 Et à un moment donné dans le temps Southière était  
22 propriétaire des deux, puis il a grevé un fonds  
23 servant en faveur d'un fonds dominant d'une servitude  
24 de passage. On parlera un peu plus tard qu'est-ce que  
25 ça a comme conséquence d'une servitude de passage

1 quand ladite servitude mène au lac.

2 À l'onglet 7.

3 LA COUR :

4 Et on disait que la cour suprême a statué qu'une  
5 servitude par destination du père de famille n'a pas  
6 à être enregistrée...

7 Me GHISLAIN RICHER :

8 Oui.

9 LA COUR :

10 ... parce qu'elle n'était pas de nature contractuelle.

11 Me GHISLAIN RICHER :

12 C'est ça. C'est pour ça que..., je ne sais pas si je  
13 vais le voir dans ce document-là. Je pense que oui,  
14 c'est votre collègue, votre collègue, le juge Paul-  
15 Marcel Bellavance qui dit, qui reprend vos mots. Il a  
16 mis de côté la servitude conventionnelle, mais il  
17 dit :

18 Je peux, je peux statuer que j'ai devant moi  
19 une servitude par destination du père de  
20 famille parce que  
21 comme vous venez de dire

22 elle n'a pas à être enregistrée.

23 LA COUR :

24 Mais ce n'est pas mes mots, je lisais à la page 517,  
25 le dernier paragraphe.

1 Me GHISLAIN RICHER :

2 O.K. L'onglet 7, alors, l'onglet 7 c'est Asselin c.  
3 Laramée, au paragraphe 37, Votre Seigneurie, je ne le  
4 lirai pas, 37, 38, étant donné que malheureusement je  
5 le saurai pour l'avenir, vous travaillez avec le même  
6 cahier que moi, le mien est souligné, le vôtre ne  
7 l'est pas.

8 C'est Henri Turgeon qui fait la définition de la  
9 servitude par destination du propriétaire, c'est les  
10 pages 37, 38, les paragraphes 37, 38, 39, 40. Il y a  
11 le paragraphe 41 que je vais vous lire, suite à un  
12 commentaire que la cour a fait il y a un instant :

13 L'article 1182 du Code civil prévoit  
14 également que les mutations de ces fonds ne  
15 portent pas atteinte à la servitude. Si le  
16 fonds dominant vient à être divisé, la  
17 servitude reste donc dû pour chaque portion  
18 sans aggravation pour le fonds servant. Il  
19 en est de même si le fonds servant vient à  
20 être divisé, ceci ne porte atteinte aux  
21 droits du propriétaire du fonds dominant.

22 Ça il me semble que c'était important.

23 Et à l'onglet 8, Entreprises Lavigne et Prévost c.  
24 Deguire, une décision de votre collègue la juge Marie-  
25 France Courville. Au paragraphe 19, j'ai souligné le

1           paragraphe 19, je vais, je vais en faire une courte  
2           lecture :

3                       Nous croyons

4           Et c'est toujours mon leitmotiv

5                       Nous croyons que l'intention de créer une  
6                       servitude de passage sur cette ruelle au  
7                       bénéfice des propriétaires et occupants des  
8                       lots riverains est suffisamment manifestée.  
9                       Nous croyons aussi que le plan et les  
10                      énonciations du livre de renvoi équivalent à  
11                      une déclaration par les propriétaires que la  
12                      lisière ou ruelle servirait de passage pour  
13                      l'avantage des lots..

14                     Nous croyons que s'il y a un écrit, même mal  
15                     rédigé, dont une cour de justice puisse  
16                     tirer la conclusion, conformément aux règles  
17                     de l'interprétation juridique, que  
18                     l'intention a été d'établir une servitude de  
19                     passage au bénéfice d'un autre terrain, il y  
20                     a alors la spécification que l'article  
21                     exige.

22           L'onglet 9, ah, l'onglet 9, Votre Seigneurie, c'est la  
23           décision rendue par votre collègue le juge Paul-Marcel  
24           Bellavance, c'est une décision que j'interprète a  
25           contrario à mon sens elle est en ma faveur mais

1 interprété a contrario parce que le juge Bellavance  
2 était pris avec des faits qui étaient contraires à  
3 ceux qui ont été mis en preuve devant vous.

4 LA COUR :

5 Une loi peut être interprétée a contrario, mais une  
6 décision ne peut pas être interprétée a contrario,  
7 mais vous vous, elle peut quand même être étudiée,  
8 mais un jugement ne peut pas être interprété a  
9 contrario, mais ce n'est pas grave.

10 Me GHISLAIN RICHER :

11 O.K. Mais vous me comprenez.

12 LA COUR :

13 Je comprends ce que vous voulez faire.

14 Me GHISLAIN RICHER :

15 Alors, un, c'est le dossier qui concerne un problème  
16 de servitude d'accès au lac Brome, nous c'est accès au  
17 lac Memphrémagog. Pour le juge Bellavance c'était  
18 accès au lac Brome. Et au paragraphe 14, alors le juge  
19 Bellavance dit :

20 La réponse pourrait être positive si l'on se  
21 fie à l'extrait suivant d'une décision de la  
22 Cour d'appel, selon les juges de la  
23 majorité, [...] :

24 Étant donné

25 Et ça c'est la partie importante parce que je le dis



1 depuis la première journée.

2 Étant donné qu'erronément cette servitude  
3 conventionnelle n'affectait pas les lots  
4 etc.

5 et que forcément cette servitude n'a jamais  
6 été publiée contre ces lots, on doit  
7 conclure qu'à l'égard des tiers il n'existe  
8 pas de servitude conventionnelle contre ces  
9 lots. Cependant la servitude conventionnelle  
10 grevant le lot 25A-45 n'annulait pas la  
11 servitude de père de famille. Au contraire  
12 l'acte de 1932 confirme cette servitude de  
13 père de famille puisque Bouffard réaffirme  
14 l'intention qu'il a toujours eu de permettre  
15 aux acheteurs de lots d'avoir accès au lac.

16 Je pense que je ne trahis pas la pensée de monsieur  
17 Southière, je ne sais pas s'il est mort aujourd'hui en  
18 disant que lui aussi avait toujours eu puis toujours  
19 manifesté la ferme intention que tous ses acheteurs  
20 subséquents aient droit d'accès au lac.

21 Et ensuite je vais vous référer, vous allez voir  
22 mon contrario qui je ne semble pas employer à bon  
23 escient. Paragraphe 43, Votre Seigneurie, c'est la  
24 dernière page, page 6 de 6. 43, je vous lis 43 et 44 :

25 Pourront-elles soutenir qu'elles ont accès

1            au lac par le lot 31 parce que le lot 31 a  
2            fait l'objet, comme le prétendre les  
3            demandeurs, d'une servitude par destination  
4            du propriétaire?

5            Et ici, le juge répond non.

6            La réponse est non

7            il dit pourquoi

8            car dans notre dossier, le propriétaire  
9            choisissait à qui il donnait ou ne donnait  
10           pas un droit d'accès et sur quel lot. Il n'a  
11           pas choisi de créer une servitude générale  
12           par destination du propriétaire.

13           Alors, que nous c'est ça qui s'est passé. D'où mon  
14           utilisation, Votre Seigneurie, à tort il semble de  
15           l'expression a contrario.

16           J'arrive au deuxième chapitre de mon argumentation  
17           qui porte sur l'absence de la mention de la servitude  
18           et là je vous réfère à deux onglets qu'on a déjà vus,  
19           à l'onglet 2, le paragraphe 84 :

20           Voilà une confirmation supplémentaire que  
21           [...] la clause 12 crée une servitude réelle  
22           etc.

23           Investie d'un droit de suite, cette  
24           servitude, publiée dans l'acte de 1989, a  
25           suivi le fonds dominant [...], d'une main à

1 l'autre, même si elle n'a pas été  
2 explicitement mentionnée.

3 Et je vous cite également à l'onglet 3, le numéro 98,  
4 en fait je pourrais vous lire 96 avant :

5 Mme Bui fait grand état du fait que ce droit  
6 de passage n'apparaît pas dans certains  
7 titres de propriété relatifs aux lots 156 et  
8 158. Elle en conclut que le droit de passage  
9 accordé à M. Ruest était strictement  
10 rattaché à sa personne.

11 Alors, 98 :

12 Comme l'écrit le juge Chamberland  
13 de la cour d'appel

14 dans l'arrêt *G. M. Développement [...]*, le  
15 fait que les titres de propriété ne  
16 mentionnent pas une servitude déjà publiée  
17 n'emporte aucune signification juridique.

18 Mon troisième chapitre, Votre Seigneurie, porte sur  
19 l'indivisibilité.

20 LA COUR :

21 Quand vous dites votre troisième chapitre, c'est...

22 Me GHISLAIN RICHER :

23 Bien c'est mes notes à moi ça.

24 LA COUR :

25 O.K. Dans votre plan de plaidoirie, c'est...

1 M. JEAN-LUC LABELLE :

2 La page 39, Votre Honneur.

3 LA COUR :

4 Merci.

5 Me GHISLAIN RICHER :

6 Parce que mes jeunes associés m'entraînent dans les  
7 moyens modernes, Votre Seigneurie, avec lesquels j'ai  
8 un petit peu de la misère à composer. Alors, je  
9 continue à l'ancienne mode.

10 LA COUR :

11 Mais ils prennent peut-être ces méthodes-là des  
12 conférences que les juges leur donnent sur la façon de  
13 bien présenter un dossier. Alors, je vais lui faire  
14 honneur en suivant sa méthode également.

15 Me GHISLAIN RICHER :

16 Alors, l'invisibilité, Votre Seigneurie, je vous ai  
17 cité à l'onglet 10, c'est à l'École du Barreau, les  
18 auteurs sont Nathalie Vézina et Louise Langevin, il me  
19 semble, moi j'ai lu tout le texte, je l'ai souligné au  
20 complet, je ne le reprendrai pas au complet, je vais  
21 simplement lire à la deuxième page, Votre Seigneurie.

22 Ça va?

23 LA COUR :

24 Oui.

25

1 Me GHISLAIN RICHER :

2 « Les effets secondaires de l'indivisibilité ».

3 LA COUR :

4 Mais là vous êtes où dans... o.k., la troisième ligne.

5 Me GHISLAIN RICHER :

6 C'est la troisième ligne.

7 LA COUR :

8 Oui.

9 Me GHISLAIN RICHER :

10 Présentent également des points communs avec  
11 ceux de la solidarité. Ainsi, en matière de  
12 prescription,

13 rappelez-vous au début j'avais une défense de  
14 prescription

15 en matière de prescription, la loi reconnaît  
16 le principe de la représentation mutuelle  
17 puisque l'interruption de la prescription  
18 contre l'un des débiteurs vaut contre les  
19 autres et inversement en cas d'interruption  
20 par l'un des créanciers.

21 Alors, nous, nous sommes d'avis que même s'il  
22 semble qu'en défense on a laissé tomber la  
23 prescription par non-usage, mais elle n'avait aucune  
24 chance de réussir et je vous réfère à l'onglet 12,  
25 vous avez la décision du juge Bureau.

1 LA COUR :

2 L'onglet 12, l'onglet 11 lui.

3 Me GHISLAIN RICHER :

4 Je vais y revenir, Votre Seigneurie.

5 LA COUR :

6 O.K.

7 Me GHISLAIN RICHER :

8 Et là je vais avoir votre fameuse réponse.

9 LA COUR :

10 Oui, c'est, je trouvais qu'il ne vous restait plus  
11 beaucoup d'onglets, là.

12 Me GHISLAIN RICHER :

13 Et puis, alors, il réfère au témoignage de Suzanne  
14 Larkin qui explique de peine et de misère, elle exerce  
15 sa servitude. Je vous réfère au paragraphe 13, alors :

16 Le tribunal retient, entre autres, parmi les  
17 éléments invoqués par les demandeurs à  
18 l'encontre de la requête de la défenderesse  
19 et de l'analyse de la doctrine et de la  
20 jurisprudence produite ce qui suit.

21 Et je vous envoie à 13.9 :

22 L'article 2900 qui précise que  
23 l'interruption à l'égard de l'un des  
24 créanciers ou de l'un des débiteurs d'une  
25 obligation solidaire ou indivisible produit

1                                   ses effets à l'égard des autres.

2       Et 13.10 :

3                                   La reconnaissance par la doctrine et la  
4                                   jurisprudence qu'une servitude est un droit  
5                                   indivisible qui est dû à chaque partie du  
6                                   fonds dominant et qui grève chaque partie du  
7                                   fonds servant.

8       LA COUR :

9       Le juge Bureau ne dit pas qu'il est d'accord avec ça,  
10       là.

11       Me GHISLAIN RICHER :

12       Non, il le mentionne.

13       LA COUR :

14       Non, mais il mentionne que ça va être plaidé. Il vous  
15       reste encore un onglet de moins pour répondre à ma  
16       question.

17       Me GHISLAIN RICHER :

18       J'arrive. Et maintenant à l'onglet 11, Votre  
19       Seigneurie.

20       LA COUR :

21       Oui.

22       Me GHISLAIN RICHER :

23       Je cite l'auteur Pierre-Claude Lafond toujours sur  
24       l'indivisibilité. 1949 :

25                                   La servitude est due à chaque partie du

1 fonds dominant et elle grève chaque partie  
2 du fonds servant.

3 Et 1950 :

4 Le titulaire conserve son droit à la  
5 servitude malgré la division du fonds  
6 dominant. L'exercice de la servitude est  
7 alors divisé. La servitude pour sa part  
8 reste indivisible. Les propriétaires des  
9 lots provenant de la subdivision du lot  
10 original peuvent tous l'exercer. La  
11 condition du fonds servant ne doit cependant  
12 pas être aggravée par cet exercice conjoint.

13 Alors, ça c'est pour l'indivisibilité. Mais étant  
14 donné que j'avais une défense de prescription, je suis  
15 allé un petit peu plus loin. Je n'avais pas prévu  
16 votre question, mais j'ai votre réponse.

17 Troisième page, Votre Seigneurie, c'est, la page  
18 du livre c'est la page 940, le numéro c'est 2159, est-  
19 ce que vous l'avez? 2159.

20 LA COUR :

21 Oui.

22 Me GHISLAIN RICHER :

23 Il importe de distinguer entre  
24 l'impossibilité d'exercer la servitude et le  
25 non-usage. Le non-usage véhicule une idée



1 d'abandon volontaire du droit. Par contre,  
2 l'impossibilité d'usage résulte d'un fait  
3 involontaire et extérieur au titulaire. Pour  
4 être considérée celle-ci doit être absolue.  
5 L'impossibilité d'user du bien émanant d'un  
6 acte délibéré du propriétaire

7 Je sais que la cour se rappelle la preuve testimoniale  
8 qu'elle a entendu en défense. Je reprends :

9 émanant d'un acte délibéré du propriétaire  
10 du fonds servant et qui vise à restreindre  
11 même pas empêcher

12 à restreindre ou à entraver l'accès au plein  
13 exercice de la servitude ne constitue pas  
14 une cause d'extinction.

15 C'était-tu ça la réponse que vous cherchiez?

16 LA COUR :

17 Non.

18 Me GHISLAIN RICHER :

19 Ah, excusez.

20 M. JEAN-LUC LABELLE :

21 Maître Richer, je pourrais renchérir sur la question.

22 Me GHISLAIN RICHER :

23 Ça va.

24 LA COUR :

25 Oui.

1 Me GHISLAIN RICHER :

2 Et alors, là, j'arrive au chapitre que j'ai intitulé  
3 ma servitude de passage à un lac. Et là je vous cite,  
4 je pense que pour une fois, ça n'arrive pas à tous les  
5 jours qu'on peut se référer à de la jurisprudence et  
6 à dire c'est l'état du droit. À la page, à l'onglet  
7 13, Votre Seigneurie, vous avez la décision de la cour  
8 d'appel que je ne vous lirai pas, qui est courte, que  
9 je vais vous laisser lire. C'est une décision.

10 LA COUR :

11 Là, vous êtes rendu à quel chapitre de votre...

12 Me GHISLAIN RICHER :

13 C'est servitude, droit de passage à un lac. Qu'est-ce  
14 que ça a comme conséquence?

15 LA COUR :

16 Et...

17 Me GHISLAIN RICHER :

18 Et ça parle également de l'assiette aussi.

19 LA COUR :

20 Et dans votre plan d'argumentation, vous êtes à quelle  
21 page?

22 Me GHISLAIN RICHER :

23 Ah, ça, là.

24 M. JEAN-LUC LABELLE :

25 Le titre ici.

1 Me GHISLAIN RICHER :

2 Bien c'est mon titre à moi, c'est...

3 M. JEAN-LUC LABELLE :

4 Nommez-moi l'onglet.

5 Me GHISLAIN RICHER :

6 C'est l'onglet 13. 13, pour la cour d'appel et 16 pour  
7 la cour supérieure, c'est l'affaire Poupart.

8 M. JEAN-LUC LABELLE :

9 L'affaire Poupart est à l'onglet.

10 Me JUSTIN GRAVEL :

11 15 et 13.

12 M. JEAN-LUC LABELLE :

13 13 et 15.

14 Me GHISLAIN RICHER :

15 13 et 15.

16 M. JEAN-LUC LABELLE :

17 Dans le plan plaidoirie, nous sommes à la page 13.

18 Me GHISLAIN RICHER :

19 O.K.

20 LA COUR :

21 Oui.

22 Me GHISLAIN RICHER :

23 Alors, l'onglet 13, Votre Seigneurie, c'est la  
24 décision de la cour d'appel qui maintient la décision  
25 de madame la juge Samoïsette, c'est une décision qui

1 est courte que je ne reprendrai pas. L'onglet 15.

2 LA COUR :

3 Et, o.k., ça c'est sur l'utilisation, là, droit de  
4 passage à un lac versus droit d'utiliser.

5 Me GHISLAIN RICHER :

6 Oui, c'est ce qu'on..., il y a deux questions que, que  
7 ces décisions-là tranchent. En premier la cour  
8 supérieure et deuxième c'est entériné par la cour  
9 d'appel. Qu'est-ce qui arrive quand l'assiette n'est  
10 pas déterminée? Alors, la juge Samoisette a dit :  
11 « Bien ça s'applique à tout le lot » et la cour  
12 d'appel a dit oui. Et maintenant qu'est-ce qui arrive  
13 quand vous avez un droit de passage qui vous amène à  
14 un lac, regardez-vous le lac, photographiez-vous le  
15 lac, lancez-vous des pierres pour les faire rebondir  
16 sur le lac, à quoi sert une servitude de passage qui  
17 vous amène à un des plus beaux lacs de la province, le  
18 lac Memphrémagog.

19 Et la juge Samoisette elle répond, je vais y aller  
20 brièvement, je vais y aller immédiatement. Au  
21 paragraphe 91, on parlait de servitude de passage qui  
22 menait au lac, vous les avez aux pages 3 et 4, ça dit  
23 rien d'autre chose...

24 LA COUR :

25 Un instant, 3 et 4.

1 Me GHISLAIN RICHER :

2 ... droit de passage pour accès aux plages, droit de  
3 passage pour accès aux plages, ça dirait rien, rien,  
4 rien d'autre chose. Droit au passage, accès aux plages  
5 et au lac, accès à la plage.

6 LA COUR :

7 3 et 4 de quel onglet, là.

8 Me GHISLAIN RICHER :

9 C'est l'onglet 15.

10 LA COUR :

11 O.K.

12 Me GHISLAIN RICHER :

13 Vous avez les pages 3 et 4...

14 LA COUR :

15 Oui.

16 Me GHISLAIN RICHER :

17 ... où le texte est très succinct pour décrire les  
18 servitudes.

19 LA COUR :

20 Oui.

21 Me GHISLAIN RICHER :

22 Vous avez les deux pages complètes.

23 LA COUR :

24 Oui.

25

1 Me GHISLAIN RICHER :

2 Et je vous ai, je suis allé tout de suite à la  
3 conclusion, pour ce qui concerne qu'est-ce que c'est,  
4 à quoi ça sert une, une servitude qui donne un droit  
5 de passage pour aller à un lac, peu importe le lac que  
6 ce soit le lac Brome, le lac Memphrémagog, le lac  
7 Massawipi.

8 [...] lesdites servitudes permettent les  
9 activités reliées aux activités aquatiques  
10 tels repos,

11 je me rappelle hier.

12 LA COUR :

13 Là, vous êtes rendu où, là, quel paragraphe?

14 Me GHISLAIN RICHER :

15 C'est les conclusions, Votre Seigneurie, paragraphe  
16 91.

17 LA COUR :

18 Oui. Oui.

19 Me GHISLAIN RICHER :

20 Je me rappelle qu'hier à un témoin la cour a demandé :

21 Oui, mais si je me baigne cinq minutes, puis  
22 je veux me reposer cinq minutes, il faut que  
23 je m'en aille chez nous.

24 Et le témoin a répondu oui. Et ici le juge dit que :

25 [...] lesdites servitudes permettent les

1                   activités reliées aux activités aquatiques  
2                   tels repos, bains de soleil  
3                   on peut se faire griller pendant une heure  
4                   et pique-niques  
5                   alors, ça, et personnellement c'est toujours ce que  
6                   j'ai pensé lorsque vous avez une servitude de droit de  
7                   passage qui donne à un lac ou vous en avez une ou vous  
8                   n'en avez pas et si vous en avez une vous avez le  
9                   droit de prendre des bains de soleil, de vous reposer  
10                  sur le bord de l'eau, de vous baigner puis de faire un  
11                  pique-nique. Ça c'est la cour supérieure. Ça c'est en  
12                  deux mille onze (2011), Votre Seigneurie, et ça a été  
13                  entériné par la cour d'appel en deux mille douze  
14                  (2012). C'est exactement notre dossier et c'est ce que  
15                  j'appelle, avec respect, l'état du droit.

16                LA COUR :

17                Mais ce que la cour d'appel dit aussi, c'est que ça  
18                dépend de la situation des lieux. Donc, finalement  
19                c'est une question de faits.

20                Me GHISLAIN RICHER :

21                Oui.

22                LA COUR :

23                C'est ça que la cour d'appel dit, là, c'est une  
24                question de faits, dans ce cas-là ce que la cour,  
25                parce qu'il faut revenir à la décision, dire que c'est

1 l'état du droit. L'état du droit de dire que c'est une  
2 question de faits, c'est ça. Mais la juge analyse  
3 l'intention des parties, s'attardant sur l'essence de  
4 l'acte qui crée la servitude, la situation des lieux  
5 à l'époque de sa création, le contexte historique et  
6 social ainsi que le comportement subséquent des  
7 parties.

8 Donc, je vous donnais l'exemple hier où il y avait  
9 un droit de passage pour se rendre à un lac, sauf que  
10 ce n'est pas toutes des plages, des fois, c'est,  
11 c'est, on arrive au lac puis c'est des racines, puis  
12 c'est tout croche, mais il y a un droit de passage,  
13 mais la personne elle se rendait là avec son canot, il  
14 y a eu un droit de passage.

15 Me GHISLAIN RICHER :

16 Mais ce n'est pas le cas du présent dossier.

17 LA COUR :

18 Non, non, je le sais.

19 Me GHISLAIN RICHER :

20 Vous avez vu les photos. C'est pour ça que je dis que  
21 c'est l'état du droit, parce que je fais un  
22 rapprochement...

23 LA COUR :

24 Non, c'est pour ça que je vous dis que c'est une  
25 question de fait.



1 Me GHISLAIN RICHER :

2 Oui, oui, oui, je comprends. Mais je me permets de  
3 dire que les faits dans Poupard, puis les faits dans  
4 Grandmaison sont similaires. C'est pour ça que  
5 j'invoque l'état du droit.

6 Pour ce qui est de l'assiette, Votre Seigneurie,  
7 je vous réfère au paragraphe 72 et là je vais avoir  
8 complété cette partie-là :

9 Lorsque l'assiette n'est pas définie à  
10 l'acte constitutif, la juge Sylvie Devito  
11 écrit :

12 Lorsque l'assiette n'est pas définie à  
13 l'acte constitutif, elle se confond avec  
14 l'ensemble du fonds servant désigné dans  
15 l'acte constitutif.

16 C'est notre cas, ici le fonds servant est désigné, les  
17 deux fois, et pour la grande plage et pour la petite  
18 plage et étant donné qu'il n'est pas, que l'assiette  
19 n'est pas désignée autrement, et bien elle se confond  
20 avec tout le lot. Et ça aussi les faits sont  
21 similaires. Donc, la décision est récente, elle est  
22 confirmée par la cour d'appel, c'est l'état du droit  
23 avec respect.

24 J'avais préparé des notes, Votre Seigneurie, pour  
25 contrer le non-usage, mais je ne pense pas que ce soit

1 utile. La preuve a été faite que les parties ont  
2 continué à faire usage envers et contre tout, et même  
3 cette preuve-là est collaborée, est corroborée par les  
4 témoins de la partie adverse. J'ai quand même insisté  
5 pour que des extraits de notes de l'interrogatoire de  
6 Messara soient au dossier. Vous avez déjà au dossier  
7 Larkin, j'ai insisté pour que les notes de Corbières  
8 soient au dossier. Il dit toujours la même chose :

9 Oui, on y allait, on y allait, on y allait  
10 le soir, on n'a jamais arrêté d'y aller, on  
11 y allait quand le surveillant n'était pas  
12 là, etc.

13 Et vous avez entendu monsieur Grandmaison qui est venu  
14 vous dire la même chose. Cette preuve-là n'est pas  
15 contredite étant donné le principe de  
16 l'indivisibilité, bien elle couvre tous les  
17 demandeurs.

18 Je pourrais-tu avoir deux minutes avant de  
19 conclure, ça se peut que j'ai terminé, Votre  
20 Seigneurie, mais je voudrais parler avec mon savant  
21 stagiaire.

22 LA COUR :

23 Oui. 921 du Code civil :

24 La possession est l'exercice de fait, par  
25 soi-même ou par l'intermédiaire d'une autre

1                    personne qui détient le bien, d'un droit  
2                    réel dont on se veut titulaire.

3                    Donc, un droit réel, une servitude c'est un droit  
4                    réel. Donc, on parle de la possession et l'exercice  
5                    d'un droit réel.

6                    Cette volonté est présumée. Si elle fait  
7                    défaut, il y a détention.

8                    Pour produire des effets,

9                    922 :

10                    la possession doit être paisible, continue,  
11                    publique et non équivoque.

12                    Donc, c'est ça ma question, le fait d'y aller quand  
13                    personne peut nous dire de ne pas y aller, est-ce que  
14                    ça en fait une possession publique et non équivoque.  
15                    La personne qui dit : « Moi j'étais prêt à rentrer  
16                    membre », est-ce que c'est non équivoque ou si la  
17                    personne reconnaissait un droit. C'est, c'est, et  
18                    c'est là ma question sur la question de la  
19                    prescription.

20                    Est-ce que le fait de se laisser mettre dehors  
21                    puis d'y retourner juste quand personne ne peut nous  
22                    mettre dehors. Est-ce que ça arrête la prescription?  
23                    Ça c'est la première question. Maintenant, vous dites  
24                    si un des défendeurs, puis je vais suspendre après  
25                    pour vous permettre de répondre. Si un des défendeurs

1           exerce, je me trompe de lunettes, si un des défendeurs  
2           exerce la servitude, ça l'arrête selon vous pour tous  
3           les défendeurs. Ça je vais vouloir vous réentendre là-  
4           dessus, sur la question de la solidarité.

5           Me GHISLAIN RICHER :

6           Pas la solidarité, l'indivisibilité.

7           LA COUR :

8           L'indivisibilité et si on va plus loin dans votre  
9           argument, ça voudrait dire que ceux qui sont membres,  
10          si c'est la même servitude, ceux qui sont membres et  
11          ceux qui ne sont pas membres, parce que ce n'est pas  
12          le fait de devenir membre de l'Association qui donnait  
13          le droit à la servitude, c'est l'acte. Est-ce que  
14          l'exercice par les membres de la servitude arrête la  
15          prescription pour les non-membres? Comprenez-vous ma  
16          question?

17          Me GHISLAIN RICHER :

18          Oui, oui.

19          LA COUR :

20          Si c'est indivisible. Alors, c'est les questions que  
21          j'ai à vous poser. Mais il me semble que sur la  
22          question de la possession, parce qu'on est porté à  
23          penser, la possession, là, c'est posséder un terrain,  
24          mais ce n'est pas juste posséder un terrain, une  
25          prescription d'une servitude de passage, ça se

1 prescrit comment. Bien, si on arrête d'exercer un  
2 droit réel, la possession est l'exercice de fait par  
3 soi-même ou par l'intermédiaire d'une autre personne  
4 qui détient le bien, d'un droit réel dont se veut  
5 titulaire.

6 Me GHISLAIN RICHER :

7 Mais je suis prêt à répondre à cette question-là,  
8 Votre Seigneurie.

9 LA COUR :

10 Mais prenez donc la suspension que vous vouliez avoir,  
11 puis vous me répondrez, vous me répondrez par la  
12 suite. Combien de temps vous avez besoin? Prenez le  
13 temps qu'il faut.

14 Me GHISLAIN RICHER :

15 Ah, pas plus que deux minutes, Votre Seigneurie.

16 LA COUR :

17 Suspension.

18 Me JUSTIN GRAVEL :

19 Monsieur le juge, est-ce qu'on pourrait prendre  
20 justement un petit peu pour certains besoins  
21 mécaniques, s'il vous plaît.

22 LA COUR :

23 Non, prenez le temps qu'il faut. Vous venez me  
24 chercher quand vous allez être prêt.

25 SUSPENSION DE L'AUDIENCE

1 REPRISE DE L'AUDIENCE

2 Me GHISLAIN RICHER :

3 On commence-tu par ma réponse, Votre Seigneurie, ou  
4 par ma demande d'amendement.

5 LA COUR :

6 Quelle demande d'amendement?

7 Me GHISLAIN RICHER :

8 Bien celle que je vais vous faire. Suite à votre  
9 remarque, mes clients veulent être capables  
10 d'enregistrer leur jugement. Alors, avec votre  
11 permission, je vais prendre, je vais reproduire les  
12 numéros de lots qui sont à l'allégué 1 de l'action,  
13 mais qui ne se retrouvent pas dans la conclusion. Je  
14 ne changerai pas une ligne pour que personne se dise  
15 pris par surprise. Alors, ce qui est à l'allégué 1 va  
16 se retrouver dans les conclusions et le jugement va  
17 être enregistrable.

18 LA COUR :

19 Sur la demande d'amendement.

20 Me JUSTIN GRAVEL :

21 Sur l'amendement en soi je n'ai pas de problématique,  
22 je veux juste soulever que moi personnellement je  
23 tirais un argument des conclusions telles qu'elles  
24 étaient rédigées quant à la nature, la servitude  
25 réelle, personnelle, basées sur d'autres. Alors, je la

1           soulèverai quand même.

2           LA COUR :

3           Oui, oui.

4           Me JUSTIN GRAVEL :

5           Je ne m'oppose pas à l'amendement.

6           LA COUR :

7           Alors, vous me la produirez par écrit.

8           Me GHISLAIN RICHER :

9           Cet après-midi.

10          LA COUR :

11          Parfait. Alors, amendement permis. Remarquez qu'il va  
12          peut-être y avoir, si je vous donne raison, il y a  
13          vingt demandeurs, mais il va peut-être y en avoir  
14          soixante-quinze (75) autres qui vont dire le jugement  
15          s'applique à nous autres aussi même s'il n'est publié.  
16          Alors, mais ça réglera au moins le problème de vos  
17          clients.

18          Me GHISLAIN RICHER :

19          Pour ce qui est de votre remarque, Votre Seigneurie,  
20          sur l'article 933, avec respect, je suis en profond  
21          désaccord avec le Tribunal. L'article 33, Votre  
22          Seigneurie, on est au chapitre de la prescription et  
23          de la façon d'acquérir le bien. De la distinction des  
24          biens et de leur appropriation.

25                 Ici, Votre Seigneurie, on est dans un domaine très

1 précis. On est en démembrement du droit réel. Et je  
2 vais dire que je suis excessivement surpris de la  
3 question de la cour et je vais vous dire pourquoi dans  
4 un instant. On est dans, naturellement si on est en  
5 prescription, si la question serait pertinente, mais  
6 elle ne l'est pas, puis elle l'est d'autant moins vu  
7 les circonstances du présent dossier, les témoignages  
8 et les procédures qui ont été faites et qui durent  
9 depuis deux mille neuf (2009).

10 Et j'ai cité en tout début, l'article 6 du Code  
11 civil, à mon sens c'est un article important auquel on  
12 ne réfère pas assez souvent. Ça ne fait pas tellement  
13 d'années que la bonne foi est codifiée. La dynamique  
14 ou la problématique de ce dossier est on ne peut plus  
15 clair. Et je lisais l'article 39 de la défense :

16 La défenderesse depuis qu'elle est  
17 propriétaire de la grande plage y a en tout  
18 temps refusé l'accès à toute personne qui  
19 n'était pas membre.

20 Or, il est en preuve devant vous qu'elle a pris des  
21 mesures pour restreindre le quadrilatère pour que des  
22 personnes qui auraient voulu être membre ne puissent  
23 pas l'être. Et ça ça semble couler sur le dos de la  
24 cour comme de l'eau sur le dos d'un canard. J'ai de la  
25 misère à comprendre, Votre Seigneurie. À mon sens, on



1 ne peut pas faire illégalement ce qu'on n'a pas le  
2 droit de faire légalement.

3 Je ne peux pas vous imposer une obligation. Je  
4 vais te donner cent piastres (100 \$) si tu fais ça,  
5 puis vous attachez à un arbre puis dire : « Tu ne l'as  
6 pas fait ». Et ça à mon sens, ça va à l'encontre de  
7 tous les principes de droit que je peux avoir. Et la  
8 question que le Tribunal juge, me pose, c'est : « On  
9 est-tu d'accord que s'ils y vont la nuit, s'ils y vont  
10 à cachette pour ne pas envoyer par la police...

11 LA COUR :

12 Non, je pose la question.

13 Me GHISLAIN RICHER :

14 Je réponds, Votre Seigneurie, je réponds. Alors, ça à  
15 mon sens c'est et ce que j'ai de la misère à  
16 comprendre et la question, c'est, c'est, et je vais  
17 vous expliquer pourquoi. C'est que ces gens-là ils  
18 sont propriétaires, selon le juge dit, le juge Bureau  
19 dit : « Il y a à tout le moins apparence ». Ils sont  
20 propriétaires d'un démembrement du droit réel qui est  
21 la servitude.

22 Et là la question se pose et tu as une autre  
23 partie qui dit : « On a tout fait pour les empêcher  
24 d'exercer leur servitude ». Puis la cour dit : « Bien,  
25 écoutez, 933, la possession doit être paisible ». Oui,

1 c'est bien beau, mais 933 ce n'est pas le Code. Mais  
2 vu que je suis en matière de servitude, si j'allais à  
3 1186 et là, et là, je suis dans le domaine qui me  
4 concerne, je ne veux pas prescrire, je ne suis pas  
5 propriétaire du fonds. D'ailleurs l'article 39, la  
6 défenderesse dit clairement qu'elle est propriétaire  
7 du fonds.

8 LA COUR :

9 Oui, mais c'est parce qu'en défense c'est allégué ça  
10 que ça fait X années que la servitude n'est pas  
11 exercée.

12 Me GHISLAIN RICHER :

13 Oui, mais ce n'est pas suffisant de l'alléguer.

14 LA COUR :

15 Je le sais.

16 Me GHISLAIN RICHER :

17 Il faut le prouver puis ils ont le fardeau de la  
18 preuve. Il n'y a pas un once de preuve là-dessus. Même  
19 la cour a posé des questions à monsieur Crépeau,  
20 lorsque quelqu'un, puis Crépeau a dit : « Oui, c'est  
21 déjà arrivé que lorsque quelqu'un a dit j'ai une  
22 servitude ». La cour a dit : « Vous l'avez laissé  
23 aller ». La réponse oui.

24 LA COUR :

25 Servitude de passage.

1 Me GHISLAIN RICHER :

2 Oui. Puis savoir qu'est-ce que la servitude de passage  
3 vaut, je vais à l'arrêt Pincourt.

4 LA COUR :

5 C'est ça. Et là, ce qu'en défense on plaide également,  
6 c'est si ce n'est pas prescrit sur le lot au complet,  
7 l'assiette peut se prescrire. C'est ça qu'il plaide en  
8 défense. En tout cas, c'est ce que j'ai cru comprendre  
9 parce que je ne nommerai pas de nom d'avocat, mais il  
10 y a des procédures qui sont faites des fois pour  
11 vouloir tout dire et rien dire en même temps, là. Moi  
12 j'ai eu de la misère à la comprendre la défense, là.

13 Me GHISLAIN RICHER :

14 Vous n'êtes pas tout seul.

15 LA COUR :

16 Bon. Mais il y a ouverture à plaider ça, là.

17 Me GHISLAIN RICHER :

18 Oui, ouverture à le plaider, Votre Seigneurie, mais  
19 tout le fardeau de la preuve est sur leurs épaules.  
20 J'ai posé une question à monsieur Crépeau : « Est-ce  
21 qu'il y a une surveillance », parce qu'il n'y a pas de  
22 présomption qu'on renonce à la prescription. Et  
23 lorsqu'on plaide la prescription par non-usage, ça  
24 prend une preuve en béton.

25 Et ça toute la jurisprudence le dit. Et même

1 lorsqu'on a accepté des inconvénients, l'entreposage  
2 d'un camion, le bâtissage d'une résidence ou quoi que  
3 ce soit. Même à ça le fait d'avoir toléré des  
4 inconvénients, des désagréments, selon la  
5 jurisprudence qui est unanime, ça ne constitue pas une  
6 renonciation. Je demande à Crépeau : « Est-ce que la  
7 plage est protégée sept jours/semaine, vingt-quatre  
8 (24) heures par jour? ». Il répond non.

9 Et ce n'est pas à moi à prouver que je fais  
10 l'usage de ma servitude. Ça c'est clair. Je suis au  
11 moins deux pas être d'accord, le juge Bureau le dit  
12 clairement. Le fardeau de la preuve pour la  
13 prescription par non-usage est tout entier sur les  
14 épaules de l'autre partie. Et ça...

15 LA COUR :

16 Mais..., en tout cas.

17 Me GHISLAIN RICHER :

18 Et là on est rendu bien plus loin que ça. Là, on est  
19 rendu à une, une possession paisible.

20 LA COUR :

21 Pas paisible, publique.

22 Me GHISLAIN RICHER :

23 Publique.

24 LA COUR :

25 Paisible, c'est sûr que c'était paisible. Pour pas que

1 ce soit paisible, là, il faut que ça se donne des  
2 coups de poing, là. Paisible, c'est, c'est forcé  
3 quelqu'un à...

4 Me GHISLAIN RICHER :

5 Votre Seigneurie, Votre Seigneurie, Votre Seigneurie,  
6 je m'appelle Grandmaison. Je m'appelle Grandmaison.

7 LA COUR :

8 Oui.

9 Me GHISLAIN RICHER :

10 Il est onze heures (11 h 00) le soir, je décide  
11 d'aller me baigner, il n'y a pas un chat. Qu'est-ce  
12 qui arrive? Ce n'est pas public, je suis tout seul.

13 LA COUR :

14 Regardez, Maître Richer, vous avez compris ma  
15 question.

16 Me GHISLAIN RICHER :

17 Oui, je l'ai compris.

18 LA COUR :

19 Alors, j'ai compris votre réponse.

20 Me GHISLAIN RICHER :

21 O.K.

22 LA COUR :

23 Mais votre réponse ne répond pas à ma question. Ma  
24 question c'est, quand quelqu'un vient témoigner pour  
25 dire :

1 On m'interdisait l'accès et j'y ai été, mais  
2 pour y aller je m'assurais qu'il y a  
3 personne qui puisse me mettre dehors.

4 Me GHISLAIN RICHER :

5 Oui.

6 LA COUR :

7 Et votre client dit également : « J'ai même offert de  
8 devenir membre et on m'a refusé ».

9 Me GHISLAIN RICHER :

10 Oui.

11 LA COUR :

12 Alors, que ce soit paisible, ça va, bon, mais paisible  
13 continu, continu pour une servitude de passage ce  
14 n'est pas obligé d'être à tous les jours, ça peut être  
15 une fois aux neuf ans, il n'y a pas de problème. Mais  
16 publique et non équivoque, c'est pour ça que je vous  
17 pose la question. La personne qui y va quand il n'y a  
18 pas personne pour lui dire de ne pas passer, est-ce  
19 que c'est une possession publique et non équivoque  
20 quand la personne offre de devenir membre pour pouvoir  
21 passer, est-ce que c'est équivoque ou pas? C'est ça ma  
22 question. Vous n'êtes pas obligé d'y répondre.

23 Me GHISLAIN RICHER :

24 Mais je suis ici pour ça. Mais, Votre Seigneurie, si  
25 on y allait dans le bon sens. Cette question-là ne se

1           poserait même pas. On s'entend-tu que la loi il faut  
2           qu'on la respecte, autant 933 que 1186.

3           LA COUR :

4           Oui, (inaudible).

5           Me GHISLAIN RICHER :

6           Si 1186 est respectée, Votre Seigneurie.

7           LA COUR :

8           Maître Richer, 1186, là, les questions de servitude de  
9           passage c'est toujours ça, c'est toujours quelqu'un  
10          qui dit moi j'ai une servitude de passage puis on ne  
11          me laisse pas passer. C'est sûr que si le juge décide  
12          que oui il y en a une, l'autre est obligé de le  
13          laisser passer, mais il y a une servitude de passage,  
14          il y a un chemin. Combien de fois qu'on voit qu'il y  
15          en a qui étendent de la terre, mettent du gazon,  
16          mettre une chaîne, une clôture vous ne passez plus,  
17          c'est chez nous, vous n'en avez pas de servitude de  
18          passage. C'est souvent de même que ça commence.

19          Là, le détenteur, pas le détenteur parce que  
20          détention, le propriétaire de la servitude, le lot  
21          dominant il a deux choix, soit qu'il prenne des  
22          procédures ou soit qu'il continue à passer. Mais s'il  
23          ne fait rien pendant vingt ans, c'est toujours le lot  
24          servant qui n'a pas rempli son obligation. C'est  
25          toujours ça les causes qu'on a, là. Parce que s'il y

1 a une servitude puis le lot servant laisse passer le  
2 lot dominant, ça ne vient pas à la cour, il n'y a pas  
3 de litige. Pour qu'il y en ait un, c'est parce que  
4 quelqu'un n'a pas respecté ses obligations.

5 Me GHISLAIN RICHER :

6 Comme ça vous n'êtes pas d'accord avec l'auteur qui  
7 dit que lorsque le propriétaire du fonds dominant est  
8 empêché par le propriétaire du fonds servant  
9 d'utiliser sa servitude que ça n'interrompt pas la  
10 prescription. Ça c'est mot pour mot.

11 LA COUR :

12 Bien c'est parce que c'est...

13 Me GHISLAIN RICHER :

14 Parce que c'est ça que c'est notre cas.

15 LA COUR :

16 Bien ce n'est pas aussi clair que ça, là, ce n'est pas  
17 justement la personne qui a, il avait un chemin, il  
18 défait le chemin ou il y avait une route, il défait la  
19 route, puis là, il empêche la personne d'exercer sa  
20 servitude, il l'empêche physiquement ou s'il prend le  
21 fusil, il dit : « Tu ne passes pas ». Mais là ce n'est  
22 pas ça, il ne lui reconnaît pas son droit. Et le  
23 défendeur, le demandeur maintenant semble rien faire  
24 pendant vingt ans, pendant combien d'années, depuis au  
25 moins mille neuf cent quatre-vingt (1980).



1 Me GHISLAIN RICHER :

2 On ne le sait pas, Votre Seigneurie.

3 LA COUR :

4 Bien moi j'ai des témoins qui disent qu'à partir de  
5 mille neuf cent..., au moins mille neuf cent quatre-  
6 vingt (1980), il ne laissait pas passer ceux qui  
7 n'étaient pas membres de l'Association. Alors, c'est  
8 pour ça que je vous demande, le fait d'y aller la  
9 nuit, mais je vais le décider, mais je vous pose la  
10 question pour ne pas que vous soyez surpris que j'en  
11 parle dans un jugement parce que ça me semble  
12 important, mais vous avez le droit de penser que ça ne  
13 l'est pas, puis...

14 Me GHISLAIN RICHER :

15 Non, non.

16 LA COUR :

17 ... je me trompe peut-être aussi, là.

18 Me GHISLAIN RICHER :

19 Mais ça l'est, mais...

20 LA COUR :

21 On va tout regarder ça, puis...

22 Me GHISLAIN RICHER :

23 ... non, mais pour bien comprendre, Votre Seigneurie,  
24 parce que ce que monsieur Crépeau a dit...

25

1 LA COUR :

2 Je ne rends pas jugement, je vous pose la question.

3 Me GHISLAIN RICHER :

4 Non, ce que monsieur Crépeau a dit :

5 Je laisse passer les gens qui peuvent, qui  
6 ont leur contrat qui établit, le contrat  
7 d'achat qui établit qu'ils ont une  
8 servitude.

9 LA COUR :

10 Mais je leur dis : « Vous devez passer à tel  
11 endroit ».

12 Me GHISLAIN RICHER :

13 En plus, il fixe l'endroit, ce qui n'est pas prévu à  
14 nulle part ailleurs, qui va à l'encontre de la  
15 jurisprudence, tout ça. Bien en tout cas, mais  
16 oublions ça. Moi je suis...

17 LA COUR :

18 Oui, c'est parce que je n'en ai pas de jurisprudence  
19 de votre part sur l'assiette de passage, l'assiette ça  
20 peut se prescrire, on peut diminuer le droit de  
21 passage en créant une assiette. Ça peut arriver ça.

22 Me GHISLAIN RICHER :

23 Mais oui, Votre Seigneurie.

24 M. JEAN-LUC LABELLE :

25 Onglet 16, Votre Honneur.

1 Me GHISLAIN RICHER :

2 Mais moi, Votre Seigneurie, je ne plaiderai pas que  
3 j'ai prescrit une assiette ça de long, j'ai tout le  
4 lot. Eux autres auraient pu peut-être faire une  
5 prescription, même il aurait fallu que ce soit moi qui  
6 l'allègue que j'avais prescrit une assiette. Je ne  
7 plaiderai jamais ça. J'ai tout le lot selon ce que la  
8 cour d'appel et la cour supérieure vient de décider.  
9 J'ai le lot.

10 LA COUR :

11 Je comprends que c'est votre argument. Je vous entends  
12 très bien. Mais en défense on dit au pire s'il y a une  
13 servitude l'assiette a été prescrite, c'est ça qu'on  
14 vous plaide. Alors, je vous pose la question, vous  
15 avez quoi à répondre là-dessus. Ce que vous répondez  
16 c'est que c'est toujours tout le lot puis ça ne peut  
17 pas changer.

18 Me GHISLAIN RICHER :

19 Ça ne peut pas, ça ne peut pas, c'est parce que, Votre  
20 Seigneurie, pourquoi que je suis tellement surpris.  
21 C'est qu'on fait quelque chose d'illégal, on ne parle  
22 pas de ne pas respecter le contrat, on ne respecte pas  
23 la loi de 1186, on ne respecte pas les écrits alors  
24 que j'ai droit à tout le lot. On dit : « Tu vas passer  
25 là ». Je passe là parce que je suis avec ma femme puis

1 les jeunes enfants puis ça ne me tente pas de  
2 commencer à me battre à coups de poing. Et puis là on  
3 me dit : « Ah, bien là tu es correct, maintenant que  
4 tu as accepté de passer là ça va être ça ». Ça c'est  
5 l'envers de la compréhension du droit que j'ai.

6 Forcer quelqu'un à faire quelque chose qu'il ne  
7 veut pas faire en utilisant des moyens illégaux, qu'on  
8 me restreigne la zone, comme exiger un tarif, tout ça  
9 est illégal et tout ça est mis en preuve. Et en plus  
10 d'annuler complètement la servitude et puis là c'est  
11 à moi à dire, à faire la preuve que je n'ai pas par  
12 mégarde m'empêtrer dans la prescription d'une assiette  
13 que je ne veux pas, que je conteste de toutes mes  
14 forces. En fait c'est moi qui ai le fardeau de la  
15 preuve. Puis, là, je suis rendu même au tout début  
16 quand j'ai dit que je n'avais plus de témoin. Vous  
17 avez dit : « Je ne suis pas tout à fait d'accord avec  
18 le juge Bureau ». Je suis rendu que j'ai le fardeau de  
19 prouver que j'ai, que j'ai gardé l'usage.

20 LA COUR :

21 Arrêtez de me parler du jugement du juge Bureau, là.

22 Le juge Bureau n'a rien décidé. Le juge Bureau a dit :

23 C'est le juge du fond qui va décider, voilà  
24 les questions intéressants qu'il aura  
25 sûrement à se poser. Je ne décide rien, puis

1 le juge décidera.

2 Alors, arrêtez de me parler du jugement du juge Bureau  
3 sur une requête en irrecevabilité où il dit : « Non,  
4 je ne décide pas », là. Parce que le juge Bureau je  
5 vous l'ai fait remarquer tantôt, vous me citez un  
6 paragraphe puis c'est les allégations en défense qu'il  
7 répète en disant ça va être intéressant de les  
8 entendre là-dessus. Alors, arrêtez de me parler du  
9 juge Bureau, là, pour qui j'ai le plus grand respect.

10 Me GHISLAIN RICHER :

11 Quand le juge Bureau il dit que le fardeau de la  
12 preuve appartient à celui qui invoque la prescription  
13 pour le non-usage. Est-ce que je peux mentionner que  
14 je suis d'accord avec cette affirmation?

15 LA COUR :

16 Il n'y a aucun problème. Le Code le prévoit.

17 Me GHISLAIN RICHER :

18 Le Code le prévoit.

19 LA COUR :

20 C'est ça.

21 Me GHISLAIN RICHER :

22 Alors, moi j'ai fait, on a fait la preuve comme quoi  
23 qu'on y allait de peine et de misère. Il y a même un  
24 témoin qui a essayé de rentrer membre, qui s'est fait  
25 refuser. On a, mais..., puis là si on ne l'avait pas

1 fait, est-ce qu'un autre juge aurait dit :

2 Ah, oui, mais vous n'avez pas, vous auriez  
3 pu être plus insistant, demander plus  
4 souvent ou être plus poli.

5 Et puis là bien non, on ne s'est pas chicané, on ne  
6 s'est pas battu au poing, on a attendu que le  
7 surveillant s'en aille pour exercer une servitude  
8 qu'on était convaincu d'avoir. Monsieur Grandmaison a  
9 dit : « Je n'aurais jamais acheter si je n'avais pas  
10 eu droit au lac ». Ça ne semble pas avoir impressionné  
11 personne.

12 Mais c'est ça qui est notre..., c'est pour ça  
13 qu'on vient devant la cour supérieure. Ça dure depuis  
14 mille neuf cent quarante-sept (1947), cinquante-quatre  
15 (54), soixante-treize (73), on retrouve prescription,  
16 prescription, servitude, servitude, servitude, le lot  
17 744, la grande plage, tout ça. On est toujours là, on  
18 a acheté pour ça.

19 Et pourquoi qu'on n'y va pas se baigner, puis avec  
20 tout le monde puis au grand jour, c'est parce qu'on ne  
21 respecte pas la loi, on ne respecte pas le contrat.  
22 Puis on se fait dire et puis après. Et ce que je ne  
23 comprends pas, Votre Seigneurie.

24 Est-ce qu'il y a d'autres questions auxquelles je  
25 peux répondre?

1 LA COUR :

2 Il ne semble pas.

3 Me GHISLAIN RICHER :

4 Alors pour cet après-midi.

5 M. JEAN-LUC LABELLE :

6 Je peux répondre.

7 Me GHISLAIN RICHER :

8 Non.

9 M. JEAN-LUC LABELLE :

10 D'accord.

11 Me GHISLAIN RICHER :

12 Pour après-midi, Votre Seigneurie.

13 LA COUR :

14 Faites donc ça, ça va lui faire plaisir. Il a peut-  
15 être un argument, il ne sera pas venu pour rien. À  
16 moins que vous ayez peur qu'il vous contredise, s'il  
17 vous a déjà dit ce qu'il voulait dire puis ça vous  
18 contredit, je comprends que vous disiez non. C'est  
19 votre prérogative, c'est vous le boss.

20 Me GHISLAIN RICHER :

21 Pour après-midi, Votre Seigneurie, je vais vous faire  
22 signifier la requête amendée en rajoutant uniquement  
23 les lots, les lots à l'article 1...

24 LA COUR :

25 Oui.

1 Me GHISLAIN RICHER :

2 ... de la requête introductive d'instance, copie à mon  
3 confrère naturellement.

4 LA COUR :

5 Est-ce que Maptire Gravel vous voulez commencer cet  
6 après-midi?

7 Me JUSTIN GRAVEL :

8 Oui, je préférerais compte tenu de l'heure, ça  
9 m'éviterait de couper le tout en deux.

10 LA COUR :

11 Très bien. Deux heures (2 h 00).

12 SUSPENSION DE L'AUDIENCE

13 REPRISE DE L'AUDIENCE

14 LA COUR :

15 Maître Gravel.

16 Me JUSTIN GRAVEL :

17 Oui. Alors, Monsieur le juge, de façon préliminaire je  
18 vais être très bref sur cette question-là, mais...

19 Me GHISLAIN RICHER :

20 Excusez, excusez.

21 Me JUSTIN GRAVEL :

22 Oui.

23 Me GHISLAIN RICHER :

24 Tu ne règles pas le cas de...  
25



1 M. JEAN-LUC LABELLE :

2 Je ne trouvais pas que c'était à moi à le faire. Je  
3 m'excuse. On a la demande reconventionnelle de  
4 préparé, excusez, l'amendement.

5 LA COUR :

6 Oui.

7 Me JUSTIN GRAVEL :

8 Me permettez-vous une remarque?

9 LA COUR :

10 Oui.

11 Me JUSTIN GRAVEL :

12 J'ai une petite problématique parce que ce n'est pas  
13 les lots dont les demandeurs sont propriétaires, ils  
14 sont inscrits là. On fait une demande pour les lots  
15 originaux. Ces gens-là ne sont pas propriétaires des  
16 lots dans leur intégralité. J'ai un problème d'intérêt  
17 juridique à mon sens.

18 LA COUR :

19 Maître Richer.

20 Me GHISLAIN RICHER :

21 Bien, là, c'est le temps de poser la question à mon  
22 stagiaire, Votre Seigneurie.

23 M. JEAN-LUC LABELLE :

24 Dans l'effervescence du moment j'ai mal compris les  
25 consignes.

1 LA COUR :

2 Oui.

3 M. JEAN-LUC LABELLE :

4 J'ai la.., j'ai la demande, j'ai la requête ici, je  
5 vais faire les changements, mais...

6 LA COUR :

7 Moi j'avais compris de maître Richer que les  
8 descriptions cadastrales qui seraient inscrites  
9 seraient celles indiquées au paragraphe 1 et ce que  
10 vous avez mis c'est le premier paragraphe du  
11 paragraphe 1 qui dit :

12 Les demandeurs sont propriétaires  
13 d'immeubles créés de lotissements des lots  
14 originaires 5J, 6A, 7D.

15 Ce que vous avez repris là, mais ça c'est les lots  
16 originaires et vous indiquez :

17 Ayant originalement appartenu à Gérard  
18 Southière,

19 puis là

20 savoir Michel Grandmaison, la subdivision du  
21 lot originaire numéro.

22 Ça c'est la description cadastrale. C'est ce que  
23 j'avais compris.

24 M. JEAN-LUC LABELLE :

25 Oui, effectivement.

1 LA COUR :

2 C'est ce que vous aviez compris vous aussi.

3 M. JEAN-LUC LABELLE :

4 Également.

5 LA COUR :

6 Bon, alors, regardez, je vais vous remettre la requête  
7 amendée, on va indiquer au procès-verbal l'amendement  
8 est permis pour indiquer les lots dominants mentionnés  
9 au paragraphe 1 de la requête introductive d'instance.  
10 Je m'arrangerai avec le reste, si besoin est.

11 Me JUSTIN GRAVEL :

12 Alors, je vous indiquais.

13 LA COUR :

14 Autre chose.

15 Me GHISLAIN RICHER :

16 Non.

17 LA COUR :

18 O.K.

19 PLAIDOIRIE DE Me JUSTIN GRAVEL :

20 De façon préliminaire, je vais aborder trois points,  
21 mais un particulièrement, je vais être bref, mais au  
22 cours de l'audition je vous soulevais la problématique  
23 que j'entrevois à ce qu'on argumente sur l'existence  
24 de la servitude contractuelle par opposition à la  
25 servitude par destination du père de famille. Et vous

1           sembliez surpris de ma position.

2           Alors, il y a un argument ou plutôt un élément que  
3 je ne vous ai pas mentionné, j'aurais peut-être dû,  
4 c'est qu'à la suite de l'argumentation de maître  
5 Richer et à la suite de la lecture de son plan de  
6 plaidoirie, j'ai compris que le titre essentiel sur  
7 lequel il base cet argument-là est R-1 D),  
8 essentiellement, qui serait l'acte de dix-neuf cent  
9 cinquante-quatre (1954) créateur de la servitude.

10           Or, et c'est la seule chose que je veux vous  
11 souligner, ce document-là ne m'est transmis que le  
12 quatre (4) septembre deux mille douze (2012). Alors,  
13 ça ne change rien au débat, je suis disposé à faire  
14 tout l'exercice quant à la servitude contractuelle, je  
15 voulais simplement vous préciser pour que vous  
16 compreniez ma position exprimée lundi.

17           Cela étant dit. Autre question préliminaire  
18 concernant les demandeurs Nicole Blais et Michel  
19 Lavigne.

20           LA COUR :

21           Prenant ça pour acquis, est-ce que ça crée du droit ou  
22 ça en enlève ça que le document vous a été transmis en  
23 mai deux mille douze (2012)?

24           Me JUSTIN GRAVEL :

25           Bien, c'est-à-dire que la source de l'obligation du

1 droit dont ils se prétendent bénéficiaires...

2 LA COUR :

3 Oui.

4 Me JUSTIN GRAVEL :

5 ... n'était pas au dossier. Alors, c'est pour ça que  
6 je vous disais je suis surpris qu'on plaide ça  
7 aujourd'hui. Maintenant on a argumenté là-dessus,  
8 alors, tant qu'à être ici on va en traiter, mais je  
9 voulais juste que vous compreniez ma position.

10 LA COUR :

11 Hum, hum.

12 Me JUSTIN GRAVEL :

13 Uniquement. Alors, j'en viens, les demandeurs Nicole  
14 Blais, Michel Lavigne pour lesquels on vous a indiqué  
15 hier, sauf erreur, ou lundi, qu'il n'y avait pas de  
16 preuve à présenter quant à eux. Alors, je veux  
17 simplement vous souligner que dès deux mille dix  
18 (2010) dans le cadre de notre défense on indique que  
19 quant à ces gens-là...

20 LA COUR :

21 Me parlez-vous de Nicole Blais, Michel Lavigne?

22 Me JUSTIN GRAVEL :

23 Oui.

24 LA COUR :

25 L'action est rejetée déjà.

1 Me JUSTIN GRAVEL :

2 Oui, oui, tout à fait, je le sais, mais je veux  
3 traiter des dépens, c'est pour ça que je le fais de  
4 façon préliminaire.

5 LA COUR :

6 L'action est déjà rejetée.

7 Me JUSTIN GRAVEL :

8 Avec dépens.

9 LA COUR :

10 Le rejet d'une action apporte les dépens.

11 Me JUSTIN GRAVEL :

12 Ça va.

13 LA COUR :

14 Je, je l'ai d'ailleurs dit avec les conséquences que  
15 ça emporte.

16 Me JUSTIN GRAVEL :

17 Effectivement. Et dernier élément préliminaire, quant  
18 à monsieur Longpré et madame Roy, Reno Longpré et  
19 Nancy Roy, je note qu'au dossier plus ou moins dans la  
20 copie qu'on m'a communiquée il n'y a pas de titre  
21 quant à ces gens-là. Je ne plaiderai pas  
22 l'irrecevabilité, mais je pense que mon confrère a  
23 intérêt à corriger cette lacune-là pour donner effet  
24 à ses conclusions, surtout les conclusions amendées.

25

1 LA COUR :

2 Un instant. Reno Longpré et Nancy Roy. Qu'est-ce que  
3 vous me dites là, vous me dites que...

4 Me JUSTIN GRAVEL :

5 Bien, écoutez, je le fais de façon courtoise.

6 LA COUR :

7 Oui, oui.

8 Me JUSTIN GRAVEL :

9 J'avise mon confrère.

10 LA COUR :

11 Vous dites qu'il n'y a pas de titre dans le...

12 Me JUSTIN GRAVEL :

13 Leur titre de propriété ou du moins dans ce que j'ai  
14 moi dans le cahier qui m'a été transmis, n'est pas  
15 présent. Alors, je fais juste le souligner pour qu'on  
16 puisse pallier à cette lacune, à mon sens à l'action  
17 telle qu'elle est intentée aujourd'hui.

18 LA COUR :

19 Oui.

20 Me JUSTIN GRAVEL :

21 Ça va. Maintenant, je reviens au fond du dossier.  
22 Alors, je vais traiter, si vous me permettez, le  
23 dossier en deux volets, alors, la servitude par  
24 destination puis je reviendrai à la question de la  
25 servitude contractuelle.

1           Quant à la servitude par destination, je vous  
2           avais soumis dans le premier cahier d'autorités la  
3           doctrine que vous retrouviez aux onglets 1 et 2, je  
4           n'en ferai pas la lecture, là. Mais où on retrouvait  
5           les exigences fondamentales à la création d'une  
6           servitude de cette nature-là.

7           Essentiellement ce qu'on comprend c'est qu'une  
8           part il doit exister un arrangement qui est l'oeuvre  
9           d'un seul propriétaire. Donc, le propriétaire crée  
10          physiquement un arrangement en faveur du fonds  
11          dominant sur le fonds servant qui à l'époque peuvent  
12          être un seul et même lot qui va être morcelé  
13          postérieurement.

14          Deuxièmement, cet arrangement-là doit être  
15          permanent. Troisièmement, on doit retrouver un écrit  
16          qui permet de dégager la volonté d'établir la  
17          servitude et qui en décrit les fonds dominants et  
18          servants, la disposition des lieux, la nature, donc le  
19          droit, qu'elle donne le droit à la servitude,  
20          l'étendue, donc, l'assiette et sa situation  
21          géographique.

22          L'écrit et l'arrangement doivent également être  
23          antérieurs à la vente des lots. Ça c'est important je  
24          pense dans notre dossier. Ça vous retrouvez, si vous  
25          le permettez, dans le cahier d'autorités de mon



1           confrère, je ne vous demande pas de le lire, mais je  
2           vous fais lecture à l'onglet 5 de son cahier  
3           d'autorités, décision de dix-neuf cent quatre-vingt-  
4           seize (1996) de la cour supérieure, à la page 465, au  
5           troisième paragraphe, on indique qu'il n'y a pas de  
6           débat sur le droit :

7                     Il n'est pas contesté que les conditions  
8                     pour reconnaître une servitude par  
9                     destination du père de famille doit pouvoir  
10                    authentifier à l'époque (inaudible) était le  
11                    propriétaire des immeubles.

12           Alors, c'est ce que je vous disais l'arrangement,  
13           l'écrit doivent exister avant la vente. Et enfin et  
14           c'est également je pense un élément important du  
15           dossier, il doit y avoir une absence de convention qui  
16           règle cette situation-là. Parce que si on a un contrat  
17           par lequel on confirme l'existence d'une servitude, on  
18           est, à ce moment-là, en présence d'une servitude  
19           contractuelle. Et si on a l'effet contraire, un  
20           contrat qui réduit ou finalement éteint la servitude,  
21           bien on lui donne suite, point, la servitude par  
22           destination, à ce moment-là, ne se crée pas au moment  
23           de la vente.

24                    Maintenant, dans mon cahier d'autorités, onglet 1,  
25                    paragraphe 2034, je reviens encore avec cet élément-

1           là :

2                       L'exigence d'un écrit antérieur à la vente  
3                       ou à la division des fonds constatant  
4                       l'arrangement est de nature impérative.

5       Évidemment, on vous mentionne le droit actuel, mais  
6       quant à ces éléments-là le droit qui était prévu sur  
7       le Code civil du Bas-Canada était le même. C'est pour  
8       ça que je cite cette doctrine-là qui était toujours  
9       applicable.

10       Et pourquoi est-ce qu'on demande cette exigence  
11       d'un écrit antérieur à la vente? Parce que pour une  
12       question de preuve sinon la servitude pourrait être  
13       invoquée de manière frivole par des personnes y  
14       prétendant aucun droit. Je poursuis avec le paragraphe  
15       2039 qui traite toujours de l'écrit et on nous dit :

16                       Encore faut-il que le document quel qu'il  
17                       soit permet de dégager une volonté claire  
18                       d'établir une servitude au bénéfice d'un  
19                       autre terrain. L'écrit doit de plus être  
20                       explicite. Il doit désigner le fonds,  
21                       décrire la disposition des lieux, la nature,  
22                       l'étendue et les situations de la servitude.

23       Et je termine 2042, c'est ce que je vous  
24       soulignais tout à l'heure sur l'absence de convention  
25       réglant l'arrangement, on nous dit que :

1 L'acte par lequel les deux fonds ou les deux  
2 parties du même fonds cessent d'appartenir à  
3 la même personne ne doit pas contenir l'acte  
4 clause réglant l'avenir de l'arrangement  
5 matériel. S'il en renferme une les parties  
6 n'ont qu'à y donner suite. Ou bien la clause  
7 prévoit le maintien de cet arrangement en  
8 faveur du fonds dominant, il y a alors  
9 création d'une servitude conventionnelle  
10 courante et non par destination du  
11 propriétaire.

12 Paragraphe suivant :

13 Ou bien la clause mentionne que l'acquéreur  
14 n'a pas droit à l'arrangement antérieur,  
15 dans ce cas il n'y a pas non plus création  
16 d'une telle servitude, même si les autres  
17 conditions de l'article 1183 se trouvent  
18 réunies, les parties ayant eux-mêmes écarté  
19 la possibilité d'établissement d'une  
20 servitude.

21 Maintenant qu'en est-il de la preuve qui vous a  
22 été soumise? Sur la question de l'arrangement, avez-  
23 vous une preuve au dossier qu'avant dix-neuf cent  
24 soixante-seize (1976), qui est la date limite, là, il  
25 existait un arrangement en faveur des fonds

1 prétendument dominants sur le fond servant? Est-ce que  
2 vous avez un iota de preuves qu'il existait même un  
3 plage à cette époque-là.

4 Est-ce que vous avez une description des lieux?  
5 Est-ce que quelqu'un a témoigné sur qu'est-ce qu'était  
6 le lot 7D-40 et ses subdivisions avant dix-neuf cent  
7 soixante-seize (1976)? La réponse est non. En fait, la  
8 seule preuve que vous avez, à mon sens, débute au  
9 moment où monsieur du Page témoigne, donc, au début  
10 des années quatre-vingts (80).

11 Donc, tout ce que vous avez au dossier c'est  
12 qu'est-ce qu'on pouvait retrouver à cet endroit-là en  
13 dix-neuf cent quatre-vingt (1980). Alors, vous n'avez  
14 pas de preuve de l'arrangement antérieur à la vente.

15 Maintenant, sur les écrits qu'on considère en  
16 demande comme étant suffisants pour être l'écrit qui  
17 est exigé pour la création de la servitude, R-5 qui  
18 est le fameux Règlement de construction. Alors, voici  
19 la mention sur laquelle on se base : « Ne rien faire  
20 qui soit susceptible de nuire à la plage publique ».

21 Comme on le lisait plus tôt, l'écrit doit  
22 permettre de déterminer d'une part où sont les fonds  
23 dominants, où est le fonds servant. Alors, de cet  
24 écrit, pouvez-vous déterminer qu'on veut favoriser des  
25 fonds déterminés? Non. Est-ce qu'on vous précise

1 également la nature ou est-ce qu'on vous donne un  
2 indice quelconque pour vous faire une démonstration de  
3 la nature d'une servitude? Moi je ne pense pas.

4 On vous mentionne le terme utilisé « plage  
5 publique » qui est, à mon sens, insuffisant pour  
6 constituer même le départ d'une preuve sur l'intention  
7 de créer une servitude de plage. Également vous n'avez  
8 rien qui vous permettrait de déterminer une assiette  
9 à partir de ce document-là toujours. Qui est pourtant  
10 un impératif qu'on doit avoir à l'écrit.

11 Évidemment ça ne prend pas une description  
12 cadastrale ou une description technique, mais ça nous  
13 prend un minimum. Et je termine là-dessus, avec  
14 justement le terme en question « plage publique ». Moi  
15 je le disais dans ma défense, ça m'apparaît  
16 antinomique avec le concept même de servitude qui doit  
17 être attribuée à des fonds déterminés et non pas « at  
18 large » au public en général.

19 Sinon tout au plus, je ne fais pas d'admission,  
20 tout au plus, ça peut être une tolérance que n'importe  
21 qui peut venir là, tout au plus. Mais ça ne fait pas  
22 la démonstration qu'on veut accorder une servitude aux  
23 fonds X, Y ou Z, au contraire.

24 Sur cet élément-là, j'avais deux décisions, mais  
25 je vous en cite une qui m'apparaît plus pertinente à

1 l'onglet 4 de mon premier cahier d'autorités, aux  
2 paragraphes 70 et 77. On est dans un cas similaire au  
3 nôtre, on se questionne sur la servitude par  
4 destination du propriétaire, servitude de plage, 76,  
5 77 :

6 Les ententes verbales que l'auteur commun a  
7 pu conclure avec différents propriétaires de  
8 lots situés dans le domaine Brisson ne sont  
9 pas opposables aux défendeurs, étant donné  
10 que l'acte créant la servitude ne fait pas  
11 état d'un droit de plage, mais seulement  
12 d'un accès à la rive du lac Bissonnette.

13 77 :

14 Il y a eu de tenir le même raisonnement en  
15 ce qui concerne la mention « plage commune  
16 privée » inscrite au premier certificat de  
17 localisation préparé par l'arpenteur Dazé le  
18 27 août 2002.

19 Alors, le raisonnement ici c'est que le document en  
20 question n'étant pas publié, c'est ma compréhension,  
21 n'a pas un caractère opposable, il n'est pas suffisant  
22 pour constituer justement ce fameux écrit.

23 D'autre part, si vous prenez connaissance du  
24 paragraphe 3 de la requête introductive des  
25 demandeurs, on dit que :

1 Gérard Southière avait quant à lui acquis  
2 ses derniers terrains  
3 quand on dit ses derniers terrains, on réfère  
4 notamment à la grande plage au paragraphe précédent  
5 en date du 7 octobre 1959, mais également du  
6 15 octobre 1945, et enfin du 29 août 1961.  
7 Mais si R-5 tel qu'il est allégué date de, je pense,  
8 c'est dix-neuf cent quarante-six (1946) ou sept,  
9 monsieur Southière n'est pas propriétaire du lot ou du  
10 moins de façon intégrale avant dix-neuf cent soixante  
11 et un (1961).

12 Comment peut-il constituer l'écrit suffisant pour  
13 la création de la distance de la servitude par  
14 destination? Parce qu'il doit être antérieur à la  
15 vente. Or, à ce moment-là, il n'en est même pas  
16 propriétaire. Il ne peut certainement pas constituer  
17 une servitude sur des lots qui ne détient pas à cette  
18 date-là.

19 Maintenant j'arrête toujours à ces écrits-là, mais  
20 sur la question de l'existence d'un arrangement.

21 LA COUR :

22 Juste un moment.

23 Me JUSTIN GRAVEL :

24 Pardon.  
25

1 LA COUR :

2 Un instant. En cinquante-quatre (54).

3 Me JUSTIN GRAVEL :

4 Oui.

5 LA COUR :

6 R-1 D).

7 Me JUSTIN GRAVEL :

8 Oui.

9 LA COUR :

10 La création de la servitude.

11 Me JUSTIN GRAVEL :

12 Mais vous noterez qu'à R-1 D) quand on octroie la  
13 servitude il y a un intervenant.

14 LA COUR :

15 Oui, c'est ça.

16 Me JUSTIN GRAVEL :

17 Alors, c'est pour ça que je vous dis.

18 LA COUR :

19 Mais l'intervenant est Henri Southière.

20 Me JUSTIN GRAVEL :

21 Oui, qui n'est pas notre Southière, qui n'est pas  
22 Gérard Southière.

23 LA COUR :

24 Non, mais Henri Southière.

25



1 Me JUSTIN GRAVEL :

2 Oui.

3 LA COUR :

4 Auquel on réfère au paragraphe 3.

5 Me JUSTIN GRAVEL :

6 Oui, mais c'est parce que ce qu'on nous dit c'est que  
7 R-5 le Règlement de construction dont l'un des auteurs  
8 est Gérard Southière, il écrit suffisant à créer la  
9 servitude par destination sur le lot 7D-40. Mais en  
10 quarante-sept (47), il n'est même pas propriétaire de  
11 toute la plage en question. Alors, comment pourrait-il  
12 octroyer une servitude par destination s'il n'en est  
13 pas propriétaire? Est-ce que vous me suivez?

14 Là, je ne traite pas, comprenez bien la servitude  
15 contractuelle. Parce que ma compréhension de R-1 D)  
16 c'est que Gérard Southière ne détiendrait qu'au moment  
17 de la R-1 D) que deux tiers des lots dont on, qui font  
18 l'objet du litige et Henri Southière un tiers. Alors,  
19 quand on nous dit qu'en quarante-sept (47), il a créé  
20 une servitude par destination sur tout le lot, ça ne  
21 se peut pas, il n'est pas propriétaire.

22 LA COUR :

23 Oui, mais lui, là, en quarante-neuf (49) il a vendu à  
24 Henri Southière une partie de la plage.

25

1 Me JUSTIN GRAVEL :

2 Hum, hum.

3 LA COUR :

4 Il en était propriétaire, il l'a vendu à Henri  
5 Southière en partie le sept (7) septembre quarante-  
6 neuf (49) et par la suite en cinquante-quatre (54)  
7 Henri Southière est intervenu à l'acte R-1 D) de  
8 servitude parce que là il en était propriétaire en  
9 partie, mais au moment où la servitude aurait été  
10 créée au début, c'est Gérard Southière qui était  
11 propriétaire.

12 Me JUSTIN GRAVEL :

13 Mais je ne suis pas certain, quand je lis le  
14 paragraphe on parle également d'une autre date  
15 subséquente en dix-neuf soixante-deux (1962), soixante  
16 et un (61), excusez-moi.

17 LA COUR :

18 C'est R-3. Encore là, l'autre, là, dont vous me parlez  
19 celui de mille neuf cent soixante et un (1961).

20 Me JUSTIN GRAVEL :

21 Hum, hum.

22 LA COUR :

23 C'est celui par lequel c'est un échange, là.

24 Me JUSTIN GRAVEL :

25 Hum, hum.

1 LA COUR :

2 Et Gérard Southière échange à Henri Southière un  
3 terrain et Henri Southière en était propriétaire en  
4 vertu d'un acte de vente par Gérard Southière à Henri  
5 Southière en mille neuf cent quarante-neuf (1949).  
6 Donc, Henri Southière les avait acquis les deux de  
7 Gérard Southière. Je comprends qu'en...

8 Me JUSTIN GRAVEL :

9 Cinquante-quatre (54).

10 LA COUR :

11 ... en quelle année?

12 Me JUSTIN GRAVEL :

13 Cinquante-quatre (54).

14 LA COUR :

15 En cinquante-quatre (54), en cinquante-quatre (54),  
16 Gérard Southière est propriétaire et il les avait  
17 acquis, mais il les avait acquis de Henri Southière,  
18 mais il avait vendu à Henri Southière après avoir créé  
19 la servitude. Donc, il était propriétaire au complet,  
20 là.

21 Me JUSTIN GRAVEL :

22 Oui, je comprends votre point, j'ai peut-être mal  
23 saisi les titres, à ce moment-là, mais il reste que  
24 tout du moins ça fait la démonstration qu'après, en  
25 fait tout du moins en cinquante-quatre (54), il ne

1 peut pas avoir création puisque Henri Southière en est  
2 le propriétaire. Donc, il faut qu'on soit capable  
3 d'établir que la servitude par destination a été créée  
4 préalablement à cette date-là, sur la simple base de  
5 R-5 et d'autre preuve de l'existence de quoi que ce  
6 soit.

7 LA COUR :

8 Oui, mais en cinquante-quatre (54) il intervient Henri  
9 Southière.

10 Me JUSTIN GRAVEL :

11 Oui, oui, ça je suis d'accord. Mais ça on traitera de  
12 la servitude contractuelle.

13 LA COUR :

14 Mais la raison pour laquelle il intervient en  
15 cinquante-quatre (54), c'est parce qu'il est  
16 propriétaire.

17 Me JUSTIN GRAVEL :

18 Oui.

19 LA COUR :

20 Parce qu'il l'avait acheté de Gérard Southière.

21 Me JUSTIN GRAVEL :

22 Tout à fait.

23 LA COUR :

24 Mais Gérard Southière avait été propriétaire.  
25

1 Me JUSTIN GRAVEL :

2 Oui, oui, oui, ça je le comprends, je le comprends,  
3 Monsieur le juge, mais donc quand Southière vend à, je  
4 n'allais pas dire Southière, quand Gérard Southière  
5 vend à Henri Southière, il faut donc qu'on soit en  
6 mesure de conclure qu'avant cette date-là, la  
7 servitude par destination a été créée. Parce qu'une  
8 fois qu'il l'a vendu, il faut qu'elle existe. Vous  
9 êtes d'accord avec moi.

10 LA COUR :

11 Oui, mais il y a quand même celle de mille neuf cent  
12 cinquante-quatre (1954).

13 Me JUSTIN GRAVEL :

14 Qui est une servitude contractuelle dont je vais  
15 traiter après.

16 LA COUR :

17 Oui.

18 Me JUSTIN GRAVEL :

19 Ça je suis bien d'accord avec vous. Mais moi je vous  
20 parle pour l'instant de la servitude par destination.  
21 Alors, pour conclure sur ce point-là, ce que vous avez  
22 donc en R-5 c'est la mention « ne pas nuire à la plage  
23 publique » et on vous demande à la lecture de ce  
24 règlement-là de considérer malgré toute l'absence de  
25 preuve sur un quelconque arrangement à l'époque qu'il

1 y a eu création de servitude par destination.

2 Et justement R-5 par rapport à R-1 D), alors,  
3 prenons pour acquis pour fins de discussion que R-5 a  
4 permis la constitution lors de la vente en Henri  
5 Southière de la création de l'existence de servitude  
6 par destination. Qu'est-ce qui se passe, à ce moment-  
7 là, en cinquante-quatre (54) lorsque Gérard Southière  
8 vend ce qu'on nous dit comme étant tous les lots qui  
9 ont été vendus aux demandeurs. Ça, j'y reviendrai.

10 Mais donc, encore une fois, en prenant pour  
11 acquis qu'il y a déjà cette création de servitude par  
12 R-5, on arrive en cinquante-quatre (54) et là, si je  
13 vais à la page 23 du document.

14 LA COUR :

15 Et le plan lui il date de quand?

16 Me JUSTIN GRAVEL :

17 Le plan R-6.

18 M. JEAN-LUC LABELLE :

19 Mille neuf cent cinquante et un (1951).

20 Me GHISLAIN RICHER :

21 Cinquante et un (51).

22 Me JUSTIN GRAVEL :

23 Mais je vous rappelle qu'on s'est entendu sur son  
24 dépôt en preuve aux seules fins d'illustration au  
25 Tribunal, parce que ce plan-là n'émane pas de

1 Southière ni de son mandataire, aucune preuve ne vous  
2 a été faite là-dessus.

3 Mais cela étant dit, le paragraphe 23 de R-1 D),  
4 c'est là qu'on retrouve la fameuse clause  
5 contractuelle et on y lit :

6 Que ce droit-là serait octroyé à savoir le  
7 droit de passage à pied pour l'acquéreur,  
8 ses représentants et ayant causes à travers  
9 les terrains de ladite plage publique Wright  
10 pour se rendre de l'avenue Principale au  
11 lac, ladite servitude ne s'appliquant  
12 cependant qu'à travers les lots décrits dans  
13 les deux sections 1 et 2 ci-dessus de la  
14 plage Wright.

15 Si Gérard Southière a créé une servitude par  
16 destination, une servitude de plage en dix-neuf cent  
17 quarante-sept (1947), pourquoi vient-il créer une  
18 servitude de passage contractuelle en dix-neuf  
19 cinquante-quatre (1954). Et c'est là qu'à mon avis la  
20 question de, existe-t-il un arrangement qui règle la  
21 situation contractuelle, se pose, parce que ça ne se  
22 fait pas, passez-moi l'expression, ça ne se fait pas  
23 par magie la création d'une servitude par destination.  
24 La personne qui la crée est consciente qu'elle la  
25 crée. C'est même une nécessité, ça prend une intention

1 de la créer.

2 Alors, s'il la crée en quarante-sept (47),  
3 pourquoi en cinquante-quatre (54) il vient préciser  
4 que c'est un droit de passage à pied à travers la  
5 plage pour se rendre au lac. S'il avait déjà constitué  
6 une servitude de plage, cette clause-là n'avait aucun  
7 intérêt.

8 LA COUR :

9 Si quoi vous dites?

10 Me JUSTIN GRAVEL :

11 S'il avait déjà constitué une servitude par  
12 destination de plage au préalable, pourquoi venir  
13 préciser qu'on ne crée qu'un droit de passage à pied  
14 pour se rendre au lac et qu'on le restreint par  
15 ailleurs aux sections 1 et 2 de la description  
16 préalable.

17 LA COUR :

18 Mais en passant à travers la plage publique.

19 Me JUSTIN GRAVEL :

20 Effectivement.

21 LA COUR :

22 Et non pas en passant au bout de, du lot.

23 Me JUSTIN GRAVEL :

24 Oui, ça je suis d'accord, mais on en reviendra tout à  
25 l'heure quand on traitera vraiment de la servitude



1 contractuelle, mais à travers il faudrait lui donner  
2 un sens. Alors, est-ce qu'à travers veut dire, je  
3 passe, je m'arrête, je séjourne. Moi, personnellement,  
4 j'en doute.

5 LA COUR :

6 Et quand on dit :

7 Lequel intervenant ayant dûment eu lecture  
8 et pris communication le présente vendeur  
9 [...] ait convenu que tous lesdits lots  
10 antérieurement décrits et constituant la  
11 plage publique Wright à Magog seront  
12 désormais affectés à compter d'aujourd'hui  
13 et à perpétuité des servitudes réelles et  
14 gratuites suivantes en faveur de  
15 l'acquéreur.

16 On réfère à la plage publique, là.

17 Me JUSTIN GRAVEL :

18 Mais ça je comprends, mais pour les mêmes motifs que  
19 je vous..., parce que plage publique si vous prenez ce  
20 document-là ce qu'on appelle « plage Wright » inclut  
21 tous les lots des demandeurs, alors, c'est pour ça que  
22 je ne pense pas que parce qu'on utilise le terme  
23 « plage » qu'on parle nécessairement d'une plage.  
24 Parce que si vous allez à la première page de R-1 D)  
25 vous allez voir que la désignation des lots qui sont

1           vendus commence par plage Wright. Or, ce sont les lots  
2           dont on nous dit que les demandeurs sont maintenant  
3           propriétaires.

4           Alors, est-ce qu'on est en train également de nous  
5           dire qu'ils ont chacun une servitude de passage sur le  
6           lot de leur voisin? Je ne pense pas là. Alors, les  
7           termes, à mon avis, en tout cas il faut les prendre  
8           avec un grain de sel.

9           Mais ce que je vous souligne c'est qu'en  
10          cinquante-quatre (54) quand vous faites lecture de la  
11          nature de la servitude qui semble être octroyée, on  
12          parle :

13                   D'un droit de passage à pied pour  
14                   l'acquéreur, ses représentants et ayant  
15                   causes à travers les terrains de la plage.

16          Et je ne peux pas concevoir que si Gérard Southière  
17          avait créé antérieurement une servitude de plage il  
18          l'aurait juste, soit il n'aurait pas mentionné cette  
19          clause-là, soit il aurait reconnu l'existence de cette  
20          servitude-là, mais ce n'est pas ça qu'il fait  
21          manifestement.

22          Et encore une fois notez bien qu'à la fin de ce  
23          paragraphe-là, il le restreint aux sections 1 et 2 des  
24          lots qui sont décrits. Je vais y revenir plus tard.  
25          Mais il y a des lots dont les demandeurs sont

1 propriétaires qui ne font pas partie des sections 1 et  
2 2.

3 Puisqu'on est à cette clause-là je vous souligne  
4 également dans le verbatim même de la clause, on  
5 utilise dans celle qui nous concerne les termes : « Le  
6 droit de passage à pied pour l'acquéreur, ses  
7 représentants et ayant causes ». Si vous allez au  
8 paragraphe d'en dessous qui vise celui-là la petite  
9 plage, on dit :

10 L'acquéreur accorde présentement en faveur  
11 des lots décrits dans les sections 1 et 2 la  
12 servitude gratuite, réelle et perpétuelle  
13 etc., etc.

14 Est-ce que la question de savoir s'il y a une  
15 distinction à faire sur la nature réelle versus  
16 personnelle entre la servitude qui vise la grande  
17 plage versus la petite plage n'est pas pertinente? Je  
18 pense que oui, parce que pourquoi utiliser une  
19 terminologie distincte si on veut offrir la même  
20 chose. Alors, quand on parle de la petite plage on  
21 indique clairement qu'on accorde une servitude en  
22 faveur des lots décrits. Alors, qu'à l'autre on prend  
23 le soin de mentionner que c'est pour l'acquéreur, ses  
24 représentants et ayant causes. Je vous soumetts  
25 minimalement qu'il y a une question sérieuse à se

1           poser à cet endroit-là.

2           Maintenant si je vais maintenant à R-2 B), à la  
3 page 12 du document, on a soutenu tout du moins dans  
4 les procédures, c'est pour ça que je me permets d'en  
5 traiter, mais que la clause 6 rattachée à la clause 10  
6 était créatrice ou constituait en soi l'écrit pour  
7 créer en soixante-seize (76) une servitude par  
8 destination du père de famille.

9           Quand on lit ces clauses-là, encore une fois, est-  
10 ce qu'on a, est-ce qu'on rencontre les exigences sur  
11 la nature de la servitude et l'assiette? Je suis  
12 d'avis que non. À mon sens, ce qui ressort de ces  
13 clauses-là c'est que l'Association se liait à utiliser  
14 les lots selon une certaine destination, alors, parc,  
15 plage, stationnement, etc. Et paragraphe 10 : « Dans  
16 un périmètre déterminé », alors, elle ne pouvait pas  
17 l'offrir aux résidents du centre-ville de Magog, mais  
18 uniquement à des gens qui étaient propriétaires des  
19 lots qui sont définis à 10.

20           Est-ce que ça ça empêchait la création même de  
21 l'Association puis son fondement, à savoir on va vous  
22 vendre un membership pour que vous puissiez bénéficier  
23 de nos propriétés. Je ne pense pas. Parce qu'il n'y a  
24 rien dans ces deux clauses-là qui parlent d'une  
25 servitude réelle gratuite, etc., etc. Alors qu'on

1 parle ailleurs de la servitude de passage réelle et  
2 gratuite, on utilise les termes adéquats et tout ça  
3 dans le cadre où la personne qui vend est un notaire.  
4 Ce n'est pas une personne qui n'est pas familière avec  
5 l'utilisation de ces termes-là, elle sait très bien ce  
6 qu'elle fait là.

7 Alors, si on prétend toujours que R-2 B) de par  
8 ces clauses-là elle écrit suffisant à la servitude par  
9 destination. Je suis en désaccord pour ces motifs-là,  
10 je ne vois pas en quoi ces clauses-là permettent de  
11 soutenir qu'il y a eu création d'une servitude par  
12 destination.

13 Maintenant, toujours R-2 B) si par R-2 B) Plages  
14 modernes puisque c'est Plages modernes qui vend à  
15 l'APS créait cette servitude-là, encore fallait-il  
16 qu'elle soit propriétaire des fonds dominants, parce  
17 que c'est le même principe. L'écrit doit être  
18 antérieur à la vente des fonds, au morcellement des  
19 fonds. Or, dix-neuf cent soixante-seize (1976) Plages  
20 modernes n'est plus propriétaire des lots dont les  
21 demandeurs sont aujourd'hui propriétaires.

22 LA COUR :

23 Mais on peut créer une servitude.

24 Me JUSTIN GRAVEL :

25 Contractuelle, tout à fait.

1 LA COUR :

2 Oui.

3 Me JUSTIN GRAVEL :

4 Mais je vous parle juste de la servitude par  
5 destination. Alors, c'est un débat alors je me permets  
6 de, d'en traiter. Je suis d'accord avec vous on peut  
7 créer une servitude contractuelle sans être  
8 propriétaire du fonds dominant. Mais en soixante-seize  
9 (76) Plages modernes n'est plus propriétaire des fonds  
10 dominants. Ça vous retrouvez ça, l'exercice est un peu  
11 fastidieux, là, je ne sais pas si c'est une, un état  
12 de fait qui est admis, sinon je vais faire l'exercice  
13 avec vous, je veux juste éviter du temps à tout le  
14 monde.

15 M. JEAN-LUC LABELLE :

16 Voulez-vous préciser, s'il vous plaît?

17 Me JUSTIN GRAVEL :

18 C'est parce que vous admettez que dix-neuf cent  
19 soixante-seize (1976) Plages modernes n'est plus  
20 propriétaire des lots dont les demandeurs sont  
21 aujourd'hui propriétaires?

22 M. JEAN-LUC LABELLE :

23 Oui, on l'admet.

24 Me JUSTIN GRAVEL :

25 Alors, je ne vous ferai pas la démonstration vu qu'il

1           ressortait les pièces D-6 à D-8 et D-10 à D-17.  
2           C'était manifeste, ça ressort des actes. Bon, je  
3           traiterais tout de suite de l'aspect prescription par  
4           rapport à la servitude par destination. Tant entendu  
5           que je ne reviendrai pas nécessairement de façon  
6           détaillée quand je traiterai de la servitude  
7           contractuelle, mais les mêmes principes sont  
8           applicables.

9           Moi je pense qu'il y a deux volets à considérer  
10          quand on parle de prescription. Il y a d'une part la  
11          question de l'extinction de la servitude par non-usage  
12          qui est un volet et deuxièmement il y a la  
13          prescription du recours qui est autre chose. Parce  
14          qu'on parle de prescription de la servitude, mais  
15          entre vous et moi, ce n'est pas exactement ça, c'est  
16          que le droit...

17         M. JEAN-LUC LABELLE :

18         Sur cette question, je m'objecterais, Monsieur le  
19         juge, parce que ça n'a jamais été...

20         LA COUR :

21         Parlez à votre...

22         M. JEAN-LUC LABELLE :

23         Pardon.

24         LA COUR :

25         ... votre patron avant. Prenez surtout des notes, vous

1           répondrez. Non, non, continuez.

2           Me JUSTIN GRAVEL :

3           O.K. Merci. Quant au non-usage, je pense que tout le  
4           monde s'entend sur la façon dont ça s'est passé, à  
5           savoir que depuis vraisemblablement la formation de  
6           l'Association en soixante-seize (76), voire peut-être  
7           au début des années quatre-vingt (80), il y a  
8           clairement eu une, une manifestation publique et non  
9           équivoque de l'Association à l'effet qu'elle  
10          prétendrait, prétendait, pardon, être titulaire du  
11          droit de propriété sans charge d'une servitude de  
12          droit de plage.

13          Et ça c'est ce que la preuve, les admissions vous  
14          révèlent, D-19, dont on a traité où maître Beaudry  
15          précise son paragraphe 15, sauf erreur. Et c'est  
16          également ce que la preuve révèle des témoignages.  
17          Alors, depuis minimalement trente (30) ans et plus, il  
18          y a un refus constant de la part de l'Association pour  
19          que les gens ne viennent pas séjourner sur la plage.  
20          Donc, ces gens-là n'usent pas de leur droit,  
21          n'accédant même pas à la plage.

22          Maintenant, vous avez souligné à juste titre, si  
23          l'Association manifeste son droit de cette façon-là  
24          que les gens quittent et qu'il est admis qu'ils n'y  
25          viennent que pour reprendre les mots de maître Richer



1 qu'il utilisait ce matin, en cachette, est-ce qu'eux  
2 font un usage de la prescription qu'ils revendiquent.

3 Et je pense que l'analogie avec la possession est  
4 tout à fait justifiée. Est-ce qu'ils font une  
5 possession utile, un usage utile? La réponse est à mon  
6 avis, non. Ce n'est pas public, c'est, je veux dire le  
7 terme cachette, à mon avis, démonstratif du fait que  
8 ce n'est pas public. Et c'est clairement pas non  
9 équivoque. Parce que pour que ça soit non équivoque il  
10 faut être seul à se prétendre titulaire d'un droit.

11 Clairement l'Association leur dit : « Non, vous  
12 n'en avez pas de droit » et eux ne répondent pas :  
13 « Par ailleurs ils en ont eu », ils s'en vont puis ils  
14 reviennent en cachette pour l'exercer semble-t-il. Je  
15 pense qu'il n'y a pas d'usage qui est fait et depuis  
16 une période qui permet de prescrire à mon avis sous  
17 les deux Codes, vous rencontrez la prescription  
18 trentenaire puis vous rencontrez la prescription  
19 décennale depuis quatre-vingt-quatorze (94),  
20 clairement.

21 Je vous sou mets par ailleurs, si vous me le  
22 permettez, une décision additionnelle, je m'en excuse,  
23 mais... Une décision de la cour supérieure deux mille  
24 six (2006) qui est confirmée par la cour d'appel, vous  
25 avez le jugement de la cour d'appel à la suite qui est

1 broché directement. Et les paragraphes pertinents se  
2 retrouvent à compter du paragraphe 65 de la décision.

3 On dit :

4 Malgré la conclusion à laquelle le tribunal  
5 en arrive sur la non-existence d'un droit de  
6 passage il y a lieu de s'y poser la question  
7 de la prescription soulevée par les  
8 défendeurs qui a fait l'objet d'une preuve  
9 testimoniale. Le tribunal retient la preuve  
10 que depuis plus de 30 ans et même 50 ans une  
11 clôture a bloqué en permanence l'entrée du  
12 chemin privé servant toutefois à ceux qui  
13 exploitaient le lot 69D.

14 Dans notre cas, il n'y a pas de clôture, mais il y a  
15 des pancartes, un surveillant et des membres qui  
16 veillent à réguler l'accès à la plage.

17 Le témoin Richard Vielle, âgé de 59 ans,  
18 connaît la propriété des défendeurs depuis  
19 près de 50 ans alors que Louis St-Laurent  
20 était propriétaire de cet immeuble né à  
21 Saint-Patrice à proximité de l'immeuble des  
22 défendeurs, il témoigne à l'effet que la  
23 clôture blanche que l'on voit sur les photos  
24 P-7 A et E a toujours été là et qu'à sa  
25 connaissance personne n'a utilisé le chemin

1                   privé.

2           À la page suivante, au paragraphe 75 :

3                   Le tribunal tient à préciser qu'il s'agit  
4                   d'une clôture et non d'une barrière qu'on  
5                   peut ouvrir et fermer facilement.

6           79 :

7                   Les demandeurs arguent que la prescription a  
8                   été interrompue par le fait que des  
9                   personnes dont monsieur Prévost auteur des  
10                   demandeurs ont emprunté ce chemin à quelques  
11                   reprises.

12           Page suivante, paragraphe 82 :

13                   Quant au demandeur Cousineau il a certes  
14                   emprunté le chemin à une ou deux reprises en  
15                   passant à côté de la clôture et à une  
16                   occasion, mais il dit avoir rebroussé son  
17                   chemin lorsque quelqu'un l'a informé qu'il  
18                   s'agissait d'un terrain privé.

19                   Conclusions de la cour, en l'espèce, le fait  
20                   qu'à de rares occasions quelqu'un ait pu  
21                   emprunter le chemin privé n'est pas un acte  
22                   utile à la conservation de la servitude et  
23                   pour conclure à l'interruption de la  
24                   prescription. En plus du fait que tous  
25                   considéraient cette partie du lot 69D comme

1 un terrain privé, en aucune circonstance la  
2 clôture donnant accès à la voie publique ne  
3 fut enlevée pour favoriser l'exercice d'un  
4 quelconque droit de passage et cela durant  
5 plus de 30, voire même 50 ans.

6 Alors, je vous sou mets que vous avez une analogie très  
7 intéressante à faire avec le présent dossier.

8 LA COUR :

9 Mais là vous allez me parler de l'indivisibilité du  
10 recours.

11 Me JUSTIN GRAVEL :

12 Oui, oui, tout à fait. Mais je vous soulignais cette  
13 décision-là parce que c'est une des rares, en fait la  
14 seule que j'ai pu trouver où on avait cet élément  
15 d'avertissement de la part du propriétaire du prétendu  
16 fonds servant qui disait : « Non, vous n'avez pas le  
17 droit ». Et l'autre rebrousse chemin. Ce qui est notre  
18 cas également.

19 L'indivisibilité, en fait j'avais reproduit je  
20 pense la même, à l'onglet 9, sauf erreur, le même  
21 extrait que maître Richer vous a soumis ce matin. Mais  
22 ce n'est pas nécessairement, Monsieur le juge,  
23 essentiellement ce qu'on y dit c'est que la servitude  
24 est indivisible, mais que l'exercice à partir du  
25 moment où le fonds dominant est subdivisé, devient

1 divisible évidemment.

2 Et là on veut faire une analogie avec l'obligation  
3 indivisible qui entraîne les effets similaires à celle  
4 de la solidarité. Mais à part le terme indivisibilité,  
5 là, je ne vois pas avec respect le lien ou le rapport.  
6 Une obligation indivisible c'est une chose, une  
7 servitude ce n'est pas une obligation. Quand on parle  
8 d'indivisibilité de la servitude, c'est physique.

9 Alors on prend un lot, on le coupe en petits  
10 morceaux, évidemment il n'y a pas juste un qui  
11 continue de bénéficier de la servitude, ils en  
12 bénéficient tous. Est-ce que ça en fait une obligation  
13 indivisible qui entraînerait les effets de la  
14 solidarité? C'est très intéressant comme discussion,  
15 mais je veux dire je n'arrive pas à suivre ce  
16 raisonnement-là.

17 LA COUR :

18 Mais la question est s'il y a subdivision du lot...

19 Me JUSTIN GRAVEL :

20 Oui.

21 LA COUR :

22 ... et que plusieurs propriétaires qui ont droit à la  
23 servitude, est-ce que l'exercice par un interrompt la  
24 prescription pour les autres?  
25

1 Me JUSTIN GRAVEL :

2 Oui, mais pour qu'on se pose cette question-là puis  
3 pour qu'elle devienne pertinente, il faut qu'on en  
4 vienne à la conclusion que parce qu'on dit que la  
5 servitude est indivisible, elle entraîne les mêmes  
6 effets que l'obligation indivisible. Ce qui est, à mon  
7 avis, pas mon cas. En fait ce qui n'est pas le cas,  
8 pardon. Parce que c'est deux principes distincts.

9 LA COUR :

10 Ça c'est votre opinion.

11 Me JUSTIN GRAVEL :

12 Oui.

13 LA COUR :

14 Et je ne dis pas qu'elle ne m'intéresse pas, mais  
15 avez-vous l'opinion de la cour d'appel ou de la cour  
16 supérieure?

17 Me JUSTIN GRAVEL :

18 Non, malheureusement. Puis à ma connaissance, Monsieur  
19 le juge, il n'y a pas de décision sur cette question  
20 précise là, mais dans la doctrine vous noterez qu'on  
21 précise que l'exercice de la servitude est divisible.  
22 Or, l'extinction de la servitude se fait comment par  
23 l'usage, et l'usage c'est l'exercice.

24 LA COUR :

25 Et vous avez dit à l'onglet 9.

1 Me JUSTIN GRAVEL :

2 Attendez, je ne veux pas, je suis persuadé que c'est  
3 ça, mais... Non, absolument pas, vous m'excuserez.  
4 C'est dans mon cahier additionnel à l'onglet 4. Alors,  
5 on dit :

6 Le titulaire conserve son droit à la  
7 servitude malgré la division du fonds  
8 dominant, l'exercice de la servitude est  
9 alors divisé.

10 C'est là, à mon avis, qu'est la réponse. Parce que  
11 nonobstant qu'on puisse faire une analogie que je ne  
12 partage pas, entre l'indivisibilité de la servitude et  
13 l'obligation indivisible, l'exercice en soi en est  
14 indivisible, en est divisé, pardon.

15 Et comme je vous dis c'est l'exercice qui  
16 justifie, qui vient justifier l'usage. Alors, si  
17 l'exercice est divisé, lui, à mon avis il n'entraîne  
18 pas les effets de l'obligation indivisible et donc de  
19 la solidarité. Et donc si une personne l'utilise ça  
20 n'interrompt pas la prescription.

21 LA COUR :

22 L'exercice de la servitude est alors divisé,  
23 la servitude pour sa part reste indivisible.  
24 Les propriétaires des lots provenant de la  
25 subdivision du lot original peuvent tous

1 l'exercer.

2 Me JUSTIN GRAVEL :

3 Hum, hum.

4 LA COUR :

5 Mais ça ne répond pas à la question s'il y en a un qui  
6 l'exerce, est-ce que ça arrête la prescription pour  
7 tous.

8 Me JUSTIN GRAVEL :

9 Mais ma réponse est non. Est-ce que je peux vous  
10 soumettre des autorités sur cette question-là? Non.

11 LA COUR :

12 Non, là, parce que vous n'en avez pas. En avez-vous  
13 cherché là-dessus?

14 Me JUSTIN GRAVEL :

15 Non, j'en ai cherché, Monsieur le juge, et cette  
16 question-là je n'ai pas trouvé la réponse dans la  
17 jurisprudence. Donc, ce que je vous soumetts c'est mon  
18 raisonnement juridique, très humblement, mais  
19 vraisemblablement vous serez le premier à écrire sur  
20 le sujet à ma connaissance.

21 LA COUR :

22 Mais c'est ça qui me fait peur. C'est parce que des  
23 fois on me dit ça, puis la cour d'appel découvre qu'il  
24 y en a d'autres...

25



1 Me JUSTIN GRAVEL :

2 Mais je n'ai pas la prétention.

3 LA COUR :

4 ... qui ont écrit avant moi.

5 Me JUSTIN GRAVEL :

6 Je n'ai pas la prétention que ça...

7 Me GHISLAIN RICHER :

8 J'ai fait les mêmes recherches, Votre Seigneurie, et  
9 je vous jure qu'on vous a donné tout ce qu'on a  
10 trouvé.

11 Me JUSTIN GRAVEL :

12 Maintenant, toujours sur la prescription, mais sur un  
13 autre volet, vous rappelant que ce qui est plaidé  
14 c'est qu'on a une prescription qui serait créée au  
15 plus tard en soixante-seize (76). On trouve  
16 l'application du droit antérieur. Et je trouve  
17 pertinent de mentionner l'article 2251 du Code civil  
18 du Bas-Canada.

19 LA COUR :

20 Parce que...

21 Me JUSTIN GRAVEL :

22 Oui.

23 LA COUR :

24 ... si effectivement l'exercice de la servitude par  
25 une personne, le demandeur principal, monsieur...

1 Me GHISLAIN RICHER :  
2 Grandmaison, Votre Seigneurie.

3 LA COUR :

4 ... monsieur Grandmaison. Monsieur Grandmaison a dit :  
5 « Moi j'y ai été, puis je passais le soir quand il n'y  
6 avait pas de gardien ».

7 Me JUSTIN GRAVEL :

8 Hum, hum.

9 LA COUR :

10 Bon, vous vous plaidez la prescription puis vous  
11 dites : « On refusait tout le monde, puis on les  
12 retournait de bord ». Là, il y a monsieur Grandmaison  
13 qui dit : « Oui, mais moi, moi j'ai passé, là ». Si  
14 l'exercice de la servitude par lui arrête la  
15 prescription pour tout le monde. C'est bon pour les  
16 autres. Mais si l'exercice de la servitude par lui  
17 n'arrête la prescription que pour lui, je n'ai pas de  
18 preuve des autres. J'ai juste une preuve de...

19 Me JUSTIN GRAVEL :

20 La preuve qu'il vous donne.

21 LA COUR :

22 ... de monsieur Grandmaison.

23 Me JUSTIN GRAVEL :

24 C'est toute personne qui n'était pas membre lorsqu'il  
25 y avait un surveillant et lorsqu'on était présent, on

1 lui demandait de quitter. C'était quelque chose de  
2 connue depuis trente (30) ans.

3 LA COUR :

4 Non, ça ça va pour votre preuve.

5 Me JUSTIN GRAVEL :

6 Oui.

7 LA COUR :

8 Mais j'ai monsieur Grandmaison qui est venu me dire :  
9 « Moi on me disait de quitter, je quittais, mais je  
10 revenais quand il n'était pas là », puis il y a une  
11 madame qui a témoigné aussi, je ne me souviens pas de  
12 son nom.

13 Me GHISLAIN RICHER :

14 Larkin.

15 LA COUR :

16 Madame Larkin, elle elle dit la même chose, mais je  
17 n'ai pas cette preuve-là de d'autres personnes.

18 Me JUSTIN GRAVEL :

19 Hum, hum. Non, effectivement si vous abondez dans mon  
20 sens, mais vous considérez qu'il y a eu l'exercice,  
21 enfin qu'il y a eu un usage par monsieur Grandmaison  
22 la prescription ne s'appliquerait pas à lui et vous  
23 pouvez également abonder dans le sens de maître Richer  
24 en disant que c'est indivisible et en conséquence  
25 telle est votre décision. Effectivement ça emporterait

1 l'effet de la solidarité.

2 Mais je pense que vous devrez vraiment le traiter  
3 en deux volets, à savoir un est-ce qu'il y a eu cet  
4 usage, et deux...

5 LA COUR :

6 Mais là, ça amène une autre question. C'est que si  
7 l'exercice par un...

8 Me JUSTIN GRAVEL :

9 Hum, hum.

10 LA COUR :

11 ... interrompt la prescription pour les autres, les  
12 membres de l'Association ils l'ont cette servitude-là  
13 eux autres aussi.

14 Me JUSTIN GRAVEL :

15 Mais ça, Monsieur le juge, avez-vous cette preuve-là  
16 devant vous?

17 LA COUR :

18 Bien j'ai les titres.

19 Me JUSTIN GRAVEL :

20 Mais je veux dire, avez-vous l'adresse et les titres  
21 de propriété des membres de l'APS?

22 LA COUR :

23 Oui, parce que pour être membre il faut habiter là,  
24 c'est vous-même qui avez fait la preuve.

25

1 Me JUSTIN GRAVEL :

2 Oui, oui, oui, mais je veux dire, est-ce que..., à  
3 moins que vous considérez que cette servitude-là,  
4 mais comme je vous l'ai dit tout à l'heure, R-1 D)  
5 notamment ne s'applique qu'à une portion, ne  
6 s'applique pas à tout. Alors, il y aura également  
7 cette question-là à se poser.

8 LA COUR :

9 Non, non, je parle juste de la prescription, là.

10 Me JUSTIN GRAVEL :

11 Oui, mais je comprends.

12 LA COUR :

13 C'est la même servitude pour les demandeurs que pour  
14 les membres de l'Association.

15 Me JUSTIN GRAVEL :

16 Prenons pour acquis que les membres de l'Association  
17 bénéficient contractuellement d'une servitude pour  
18 fins de discussion.

19 LA COUR :

20 Bien si les demandeurs en bénéficient, les membres de  
21 l'Association en bénéficient aussi.

22 Me JUSTIN GRAVEL :

23 S'ils habitent dans le périmètre visé par la  
24 servitude.

25

1 LA COUR :

2 Oui, oui.

3 Me JUSTIN GRAVEL :

4 D'accord.

5 LA COUR :

6 Oui.

7 Me JUSTIN GRAVEL :

8 Maintenant à la question, est-ce que quand le membre  
9 de l'APS se rend à titre de membre de l'APS sur la  
10 grande plage, il exerce une servitude? Si vous me  
11 posez la question. Ma réponse est non. Je veux dire,  
12 il n'exerce pas ce droit-là, il est là à titre de  
13 membre de l'APS. Donc, il a une part sociale qui lui  
14 donne en quelque sorte une portion de la propriété de  
15 cet endroit-là. L'exercice d'un droit à mon sens ça  
16 prend l'intention minimale de la personne qui  
17 l'exerce. Alors, le membre...

18 LA COUR :

19 Donc, eux autres ça serait au moins équivoque. Ça ne  
20 serait pas une possession non équivoque parce qu'ils  
21 sont membres également, publique, paisible, non  
22 équivoque.

23 Me JUSTIN GRAVEL :

24 Hum, hum.

25

1 LA COUR :

2 Il y aurait le..., il n'y aurait pas le caractère non  
3 équivoque de la possession. Donc, c'est pour ça que  
4 les membres de l'Association auraient, utiliseraient  
5 la plage non pas à cause de la servitude de façon non  
6 équivoque, mais plutôt à titre de membre. Donc, c'est  
7 un titre qui serait équivoque.

8 Me JUSTIN GRAVEL :

9 Mais je ne suis sûr que je partage votre... pourquoi  
10 vous dites qu'il est équivoque?

11 LA COUR :

12 Bien parce que c'est à titre de membre et non pas à  
13 titre de lot dominant qui vont là, on ne peut pas dire  
14 que la servitude est utilisée de façon non équivoque  
15 comme une servitude. Il y a un titre.

16 Me JUSTIN GRAVEL :

17 Ah, par les..., les gens.

18 LA COUR :

19 Les membres.

20 Me JUSTIN GRAVEL :

21 Oui, je comprends ce que vous voulez dire, je  
22 comprends. Oui, mais c'est ce que je vous dis de toute  
23 façon.

24 LA COUR :

25 Oui, oui.

1 Me JUSTIN GRAVEL :

2 À partir du moment où l'APS fait valoir son droit  
3 ouvertement.

4 LA COUR :

5 Oui.

6 Me JUSTIN GRAVEL :

7 Je pense qu'eux ne font pas un usage justement non  
8 équivoque. J'en viens à 2251, qui, à mon avis, trouve  
9 une pertinence dans ce dossier-là et vient un peu  
10 ajouter à cette question de possession utile, mais à  
11 l'inverse. Cet article prévoit que :

12 La personne qui acquiert de bonne foi et par  
13 titres translatifs de propriété un immeuble,  
14 en prescrit la propriété et le libère de ses  
15 servitudes par une possession utile en vertu  
16 de ce titre pendant dix ans.

17 Maintenant cet article-là d'une part pourquoi il  
18 existe, je n'ai pas de doctrine à vous soumettre, mais  
19 c'est ma compréhension du droit. C'est que sous  
20 l'ancien droit, notamment la servitude par destination  
21 n'avait pas à être publiée, ce qui n'est plus le cas  
22 maintenant. Mais c'est l'ancien droit qui s'applique  
23 à la servitude dont ils se prétendent bénéficiaire,  
24 alors elle n'avait pas à être publiée, ça je suis bien  
25 d'accord avec ça.



1 Et cet article-là permettait justement de pallier  
2 aux servitudes dites occultes en permettant à la  
3 personne qui possède utilement sa propriété de faire  
4 libérer les servitudes.

5 Alors, la question est-ce que l'Association  
6 depuis soixante-seize (76) exerce une possession utile  
7 de sa propriété? À mon avis, oui. Est-ce qu'elle est  
8 paisible? Clairement. Du moins, il n'y a pas de preuve  
9 à l'effet contraire. Est-ce qu'elle est publique?  
10 Manifestement. Est-ce qu'elle est non équivoque?  
11 Alors, quand quelqu'un vient sur votre terrain et que  
12 vous lui demandez de quitter et qu'il s'en va. À mon  
13 sens c'est non équivoque. On ne crée pas un caractère  
14 équivoque en venant et en quittant.

15 Alors, à partir de deux mille neuf (2009) quand  
16 les demandeurs font leur demande judiciaire,  
17 définitivement le caractère équivoque est présent, je  
18 suis bien d'accord, il y a une réclamation.

19 LA COUR :

20 Mais, là, vous faites quoi de 2 B), parce que celui  
21 qui acquiert de bonne foi...

22 Me JUSTIN GRAVEL :

23 Hum, hum.

24 LA COUR :

25 ... est partie translatif de propriété, 2 B) prévoit

1 que le lot est affecté d'une servitude.

2 Me JUSTIN GRAVEL :

3 Je ne parle pas de la servitude contractuelle,  
4 Monsieur le juge. Je veux clore le débat sur la  
5 servitude par destination. Je ne le fais pas pour  
6 ennuyer la cour, je le fais parce qu'on veut avoir un  
7 jugement qui clôt ce débat-là également. Je vais en  
8 venir à la prescription contractuelle de passage et ça  
9 vous avez raison de dire que ça ne s'applique pas à la  
10 servitude contractuelle de passage. Mais je vous  
11 sou mets que quant à la servitude occulte, ça a une  
12 application directe.

13 Maintenant, puisqu'on traite de la prescription,  
14 je poursuis sur ce volet-là. Le recours, alors,  
15 c'était ça, pardon, l'onglet 9 que je vous référais  
16 tout à l'heure, de mon premier cahier d'autorités où  
17 on vient confirmer je pense un principe qui n'est pas  
18 nécessairement flou, là.

19 LA COUR :

20 Oui.

21 Me JUSTIN GRAVEL :

22 Alors, on nous dit dans le Précis du droit des biens  
23 de professeur Lafond :

24 Les actions en réclamation de servitude  
25 prêtent pour nom les actions confessoires de

1 servitude. L'action confessoire est une  
2 action réelle par laquelle celui qui se  
3 prétend titulaire d'une servitude demande  
4 une reconnaissance de son droit à la  
5 servitude et une ordonnance pour le libre  
6 exercice de celle-ci. Elle participe de la  
7 nature des actions pétitoires visant la  
8 reconnaissance d'un droit réel immobilier,  
9 elle se prescrit par dix ans.

10 Ma prétention est la suivante. Si nous manifestons  
11 depuis dix-neuf cent quatre-vingt (1980) notre  
12 position à l'effet que personne n'est titulaire d'un  
13 droit de plage sur la grande plage. Le recours devrait  
14 être si on le prend qu'on est de quatre-vingt-quatorze  
15 (94), minimalement intenté avant deux mille quatre  
16 (2004).

17 Ce n'est pas le cas, ça a été intenté en deux  
18 mille neuf (2009). À mon sens, c'est un autre volet de  
19 la question de la prescription et le recours est  
20 prescrit. On a clairement depuis de nombreuses années  
21 indiqué notre position et s'ils avaient des  
22 prétentions contraires, il fallait qu'ils les fassent  
23 valoir par le temps que la loi prévoit.

24 Si vous me permettez j'ai à l'onglet 4 du premier  
25 cahier, une décision très similaire à notre cas.

1 LA COUR :

2 Lefebvre?

3 Me JUSTIN GRAVEL :

4 Effectivement. Si vous les avez déjà toutes lues, je  
5 n'ai peut-être pas l'intention de vous ennuyer à en  
6 refaire la relecture. Mais il y a beaucoup d'éléments  
7 qui sont similaires dans cette décision-là par rapport  
8 à la nôtre.

9 On traite d'une servitude d'accès à pied au lac.  
10 Si vous regardez la rédaction des actes, elle est  
11 similaire, en pages 4 et 5. Vous avez également en  
12 page 6 la mention, j'en ai traité un peu plus tôt,  
13 mais la plage commune, privée dans le certificat de  
14 localisation.

15 Vous avez même dans ce dossier-là à la page 18,  
16 paragraphe 47, on indique que l'auteur a reconnu avoir  
17 déclaré aux acheteurs qu'ils avaient un droit de plage  
18 et pas juste d'accès. Alors, que dans les contrats on  
19 indique que c'est un droit d'accès au lac. Et  
20 vraisemblablement il n'y avait pas eu d'objection à  
21 cette preuve testimoniale, là.

22 D'autres personnes qui ont indiqué, paragraphe 51,  
23 que depuis leur achat, eux l'avaient utilisé comme une  
24 plage pour s'y baigner. Et je pense les paragraphes  
25 pertinents en page 19, là, ceux-là je me permettrai de

1 les lire :

2 L'exercice de la servitude est restreint à  
3 l'usage prévu lors de la constitution de la  
4 servitude. Cette dernière s'étend à certains  
5 droits accessoires nécessaires à son  
6 exercice. L'accès au lac comprend le droit  
7 de baignade, mais ceci n'induit qu'un droit  
8 de baignade minimal, soit de laisser  
9 souliers et serviettes sur la berge pendant  
10 la baignade, mais pas le droit de séjour  
11 pour bain de soleil.

12 La servitude doit être interprétée d'une  
13 façon restrictive. En cas de doute,  
14 l'interprétation doit favoriser le  
15 propriétaire du fonds servant.

16 Lorsque l'acte constitutif de la servitude  
17 est clair, il faut s'y rapporter avant  
18 d'aborder tout autre moyen d'interprétation.  
19 Le droit de passage n'inclut pas un droit de  
20 séjour tel celui de stationner une voiture,  
21 ni d'entreposer quoi que ce soit sur la  
22 propriété.

23 Paragraphes 71, 72, toujours de cette décision-là sur  
24 un élément qui est soulevé par mon confrère dans un  
25 des titres on mentionne l'existence d'un restaurant.

1 Dans la décision Lefebvre, on mentionne que justement  
2 au paragraphe 72 :

3 Il faut cependant souligner que monsieur  
4 Brisson utilisait aussi cette plage dans un  
5 but commercial, qu'il y opérait un  
6 restaurant et que, de plus, il en permettait  
7 l'accès à des non-résidents.

8 La cour retient cet élément-là pour dire qu'au  
9 contraire ça ne démontre pas l'intention de créer une  
10 servitude justement si vous utilisez cette propriété-  
11 là à des fins commerciales et que vous y accueillez  
12 par ailleurs des gens d'ailleurs, ce qui était allégué  
13 dans les procédures des demandeurs.

14 On nous disait qu'il y avait des gens du secteur,  
15 mais également des gens d'ailleurs. Ça démontre au  
16 contraire qu'on n'a pas l'intention de créer une  
17 servitude, mais qu'on tolère le public en général sur  
18 sa propriété.

19 J'en viens, Monsieur le juge, à la servitude  
20 contractuelle. D'une part, en tout cas, ma  
21 compréhension peut-être qu'elle est erronée, on semble  
22 nous dire que c'est R-1 D) qui est le fondement même  
23 de l'action. Alors, si on reprend justement le texte  
24 de la servitude qui est de mémoire à la page 23. Vous  
25 notez qu'au-delà de ce qui est octroyé on indique

1 que :

2 Ça ne s'appliquerait pas aux lots décrits  
3 autre que dans la section 1 et 2 du même  
4 acte.

5 Maintenant, on vous a répété plusieurs fois et c'est  
6 pour ça que j'y reviens, que cet acte-là visait tout  
7 le monde. Mais à ma connaissance, je n'ai pas la  
8 prétention de détenir la vérité, mais mon étude de  
9 l'acte semble m'indiquer le contraire. Alors, si c'est  
10 ça la source de leur droit, bien ils vont avoir, à mon  
11 avis, une problématique pour certains d'entre eux.

12 Je prends l'exemple de monsieur Grandmaison. Si je  
13 me rends à la page 5 du document, en fait 4 et 5, vous  
14 allez à la page 4 du document, vous allez voir qu'on  
15 intitule Section 3.

16 LA COUR :

17 Là, vous parlez de la page.

18 Me JUSTIN GRAVEL :

19 Je suis dans R-1 D).

20 LA COUR :

21 Oui.

22 Me JUSTIN GRAVEL :

23 À la page 4 de la pagination qui a été faite par  
24 maître Richer, je pense.

25

1 LA COUR :

2 Oui.

3 Me JUSTIN GRAVEL :

4 Bon, plage Wright, section 3.

5 LA COUR :

6 Oui.

7 Me JUSTIN GRAVEL :

8 Je tourne la page et je me rends au paragraphe 8.

9 LA COUR :

10 Oui.

11 Me JUSTIN GRAVEL :

12 « Toute la partie non subdivisée du lot numéro 6B dans  
13 le seizième rang ». Monsieur Grandmaison, on nous dit  
14 dans le paragraphe 1 a) de la requête intro qu'il est  
15 propriétaire du lot 6B-60. Je ne retrouve pas dans cet  
16 acte-là, 6B-60, nulle part. Et la seule mention d'un  
17 6B qui serait la partie non subdivisée se retrouve  
18 dans la section 3.

19 Alors, si c'est effectivement l'acte qui est  
20 constitutif de la servitude contractuelle,  
21 vraisemblablement il ne s'applique pas à monsieur  
22 Grandmaison. Si je prends les demandeurs...

23 LA COUR :

24 Attendez...

25



1 Me JUSTIN GRAVEL :

2 Pardon.

3 LA COUR :

4 ... on va aller voir l'acte de monsieur Grandmaison.  
5 Il n'a pas été subdivisé en soixante-quinze (75), lui.  
6 Ça c'est quelle date, ça. Cinquante-quatre (54). Le  
7 lot de monsieur Grandmaison il y a eu une subdivision  
8 en soixante-quinze (75). Il provient de quel lot lui?

9 Me JUSTIN GRAVEL :

10 Je présume que c'est 6B à l'origine.

11 LA COUR :

12 Mais 6B-60, il provient de quel lot lui?

13 Me JUSTIN GRAVEL :

14 Je présume 6B.

15 LA COUR :

16 Bien pas nécessairement parce qu'en cinquante-quatre  
17 (54) au moins il était déjà subdivisé le lot 6B.

18 Me JUSTIN GRAVEL :

19 Oui, sauf que s'il était subdivisé on aurait retrouvé  
20 les 6B ailleurs.

21 LA COUR :

22 Oui, oui, mais toute la partie non subdivisée du lot  
23 6B.

24 Me JUSTIN GRAVEL :

25 Oui, mais dans la section 1 et 2 à laquelle la

1 servitude est octroyée, il n'y a pas de 6B.

2 LA COUR :

3 O.K. Donc, vous ce que vous me dites, là, monsieur  
4 Grandmaison son lot on le retrouve dans la section 3.

5 Me JUSTIN GRAVEL :

6 Bien je présume que...

7 LA COUR :

8 À la page 5.

9 Me JUSTIN GRAVEL :

10 ... sinon on ne le retrouve nulle part.

11 LA COUR :

12 À la page 5. Section 3, page 5.

13 Me JUSTIN GRAVEL :

14 Oui.

15 LA COUR :

16 C'est le lot 6B. Et ce que vous dites c'est à la page  
17 23.

18 Me JUSTIN GRAVEL :

19 La servitude est restreinte.

20 LA COUR :

21 Les servitudes sont pour les sections 1 et 2.

22 Me JUSTIN GRAVEL :

23 Exact.

24 LA COUR :

25 Avez-vous fait le même exercice pour les autres

1           demandeurs?

2           Me JUSTIN GRAVEL :

3           Oui.

4           LA COUR :

5           C'est-tu la même chose pour les autres ou si...

6           Me JUSTIN GRAVEL :

7           Non, pas tous.

8           LA COUR :

9           Mais il y en a d'autres.

10          Me JUSTIN GRAVEL :

11          Oui. Est-ce que je peux?

12          LA COUR :

13          Non, assoyez-vous cinq minutes. Puis parce que là

14          c'est technique là.

15          Me JUSTIN GRAVEL :

16          Oui.

17          LA COUR :

18          J'aimerais ça vous entendre là-dessus, Maître Richer.

19          Voulez-vous cinq minutes pour...

20          Me GHISLAIN RICHER :

21          Non, non, bien, es-tu prêt?

22          M. JEAN-LUC LABELLE :

23          Je suis prêt, Monsieur. Juste trois secondes pour

24          trouver le paragraphe.

25

1 LA COUR :

2 Je vous laisse cinq minutes pour trouver le  
3 paragraphe.

4 M. JEAN-LUC LABELLE :

5 D'accord.

6 LA COUR :

7 Dix, s'il en faut dix, là. Je veux dire plus que trois  
8 secondes.

9 SUSPENSION DE L'AUDIENCE

10 REPRISE DE L'AUDIENCE

11 LA COUR :

12 Alors.

13 REPRÉSENTATIONS DE M. JEAN-LUC LABELLE :

14 Votre Honneur, il est vrai qu'il y a plusieurs  
15 servitudes qui créent, qui grèvent plusieurs lots. Les  
16 servitudes qui sont établies là, sont sorties de nos  
17 pièces. Donc, l'acte de vente de Michel Grandmaison,  
18 pièce R-1 A) fait référence à une servitude qui a été  
19 créée, je vais vous laisser.

20 LA COUR :

21 Oui, ça je vois ça, là.

22 M. JEAN-LUC LABELLE :

23 Qui a été créée sous l'acte publiée 97743-A.

24 LA COUR :

25 Oui.

1 M. JEAN-LUC LABELLE :

2 Que l'on retrouve à l'onglet de mon confrère, dans les  
3 pièces de mon confrère, à l'onglet 8.

4 LA COUR :

5 À l'onglet 8 de?

6 M. JEAN-LUC LABELLE :

7 Du cahier des pièces de la défense.

8 Me GHISLAIN RICHER :

9 Nous, on l'a à R-1 B).

10 LA COUR :

11 Oui, qui est R-2 B).

12 M. JEAN-LUC LABELLE :

13 Oui, qui est R-1 B), oui.

14 LA COUR :

15 Oui. R-1 B).

16 M. JEAN-LUC LABELLE :

17 Il est à noter que cette vente est faite en mille neuf  
18 cent soixante-treize (1973) et le lot de monsieur  
19 Grandmaison a été subdivisé en mille neuf cent  
20 soixante-quinze (1975), on retrouve ça à l'index qui  
21 suit la pièce R-1 A).

22 LA COUR :

23 Mille neuf cent soixante-quinze (1975)? Vous dites  
24 qu'il a été subdivisé en..., oui, mille neuf cent  
25 soixante-quinze (1975), c'est ça.

1 M. JEAN-LUC LABELLE :

2 Vous voyez à la..., bon, quand un acte, quand un lot  
3 est déposé au registre foncier, on crée le lot.

4 LA COUR :

5 Oui, oui, ça, je sais pas, mais il provient de quel  
6 lot?

7 M. JEAN-LUC LABELLE :

8 Il provient du lot 6B.

9 LA COUR :

10 Bon, prenant ça pour acquis, là, le lot 6B dans l'acte  
11 1 D) est dans la section 3.

12 M. JEAN-LUC LABELLE :

13 Exactement.

14 LA COUR :

15 De la plage Wright.

16 M. JEAN-LUC LABELLE :

17 Hum, hum. Dans cet acte-là, la section 3 est exclue,  
18 parce que...

19 LA COUR :

20 Oui.

21 M. JEAN-LUC LABELLE :

22 ... la servitude a été créée par quelqu'un d'autre qui  
23 se retrouve à l'acte. Quand Plages modernes, pas par  
24 quelqu'un d'autre, par Plages modernes, quand Plages  
25 modernes a vendu à Marcel Hauben, le vingt-trois (23)

1 janvier mille neuf cent soixante-treize (1973).  
2 LA COUR :  
3 Est-ce que Marcel Hauben est l'auteur en titre de  
4 monsieur Grandmaison?  
5 M. JEAN-LUC LABELLE :  
6 Non.  
7 LA COUR :  
8 Non, mais c'est ça, là. Mais monsieur Grandmaison lui  
9 sa servitude, puis je ne parle pas de celle par  
10 destination du père de famille...  
11 M. JEAN-LUC LABELLE :  
12 Hum, hum.  
13 LA COUR :  
14 ... ou par le propriétaire proviendrait de quel titre?  
15 M. JEAN-LUC LABELLE :  
16 De ce titre-ci.  
17 LA COUR :  
18 Ce titre ici, c'est?  
19 M. JEAN-LUC LABELLE :  
20 Qui est la pièce R-1 B).  
21 LA COUR :  
22 Oui, mais il est exclu de R-1 B), le lot 6B est exclu.  
23 M. JEAN-LUC LABELLE :  
24 Le lot est exclu de R-1 D), Votre Honneur, je  
25 m'excuse.

1 LA COUR :

2 R-1 D), oui, excusez.

3 M. JEAN-LUC LABELLE :

4 Mais dans R-1 B), Plages modernes a vendu à quelqu'un  
5 d'autre.

6 LA COUR :

7 Oui, à Marcel Hauben.

8 M. JEAN-LUC LABELLE :

9 Et dans cette vente-là...

10 LA COUR :

11 Oui.

12 M. JEAN-LUC LABELLE :

13 ... Plages modernes crée une servitude en faveur des  
14 lots 6B-55-1 et 6B-55-2.

15 LA COUR :

16 À quel endroit?

17 M. JEAN-LUC LABELLE :

18 À la page 6, vous avez la création de la servitude,  
19 oui, ça va être le même, je vais y aller avec mon  
20 cahier de pièces, là.

21 Il est à noter que cette vente est faite  
22 avec une servitude...

23 LA COUR :

24 Quelle page?

25



1 M. JEAN-LUC LABELLE :

2 Page 6 de la pièce R-1 B).

3 LA COUR :

4 Oui.

5 M. JEAN-LUC LABELLE :

6 C'est marqué « Servitude active ».

7 LA COUR :

8 Oui.

9 M. JEAN-LUC LABELLE :

10 Il est à noter que cette vente est faite  
11 avec une servitude active, droit de passage  
12 à pied et à perpétuité en faveur des  
13 immeubles présentement vendus.

14 Sur la grande plage et sur la petite plage.

15 LA COUR :

16 Oui.

17 M. JEAN-LUC LABELLE :

18 Si on va dans les lots présentement vendus à la page  
19 4, paragraphe 5.

20 LA COUR :

21 6B.

22 M. JEAN-LUC LABELLE :

23 6B-55-1, 55-2, ce qui inclut le lot de Grandmaison  
24 parce qu'à ce moment-là le lot n'était pas divisé. En  
25 soixante-quinze (75), 55-1 et 2 ont été divisés.

1 LA COUR :  
2 Subdivision, soixante-quinze (75), 1B, soixante-treize  
3 (73). Donc, R-1 B), même servitude que R-1 D), mais là  
4 ça inclut 6B.

5 M. JEAN-LUC LABELLE :  
6 Hum, hum. Et si on regarde à l'index.

7 LA COUR :  
8 Non, ça va.

9 M. JEAN-LUC LABELLE :  
10 Excusez-moi. Moi j'ai manqué un élément, excusez-moi.

11 LA COUR :  
12 Lequel?

13 M. JEAN-LUC LABELLE :  
14 En fait j'ai compris paragraphe 5 de la page 4 de  
15 l'acte R-1 B).

16 LA COUR :  
17 R-1 B), page 6...

18 M. JEAN-LUC LABELLE :  
19 Oui, ça c'est la servitude.

20 LA COUR :  
21 ... création de la servitude. On dit pour les lots  
22 vendus.

23 M. JEAN-LUC LABELLE :  
24 Oui.

25

1 LA COUR :

2 Et les lots vendus en mille neuf cent soixante-treize  
3 (1973) avant la création du lot de monsieur  
4 Grandmaison...

5 M. JEAN-LUC LABELLE :

6 Oui.

7 LA COUR :

8 ... comprend le lot 6B à la page..., c'était à la  
9 page...

10 M. JEAN-LUC LABELLE :

11 4.

12 LA COUR :

13 Je l'ai ici, page 4.

14 M. JEAN-LUC LABELLE :

15 Paragraphe 5.

16 Me JUSTIN GRAVEL :

17 Mais ça c'est déjà une subdivision.

18 LA COUR :

19 Numéro 1 et 2 de la subdivision du lot 55.

20 Me JUSTIN GRAVEL :

21 Avec respect, ce qu'il faudrait qu'on retrouve ça  
22 devrait être la partie non subdivisée de 6B.

23 LA COUR :

24 Mais pas nécessairement, là.

25

1 Me JUSTIN GRAVEL :

2 Je ne dis pas nécessairement, mais à l'heure actuelle,  
3 je ne vois pas où est 6B-60, son lot originaire.

4 LA COUR :

5 Vous le voyez où que le 6B-60 provient.

6 M. JEAN-LUC LABELLE :

7 J'ai une carte ici qui n'a pas été déposée parce que  
8 cette carte-ci fait référence au lot 7D du début, et  
9 j'ai un cadastre aussi qui prouve où est-ce que  
10 monsieur Grandmaison est. Monsieur Grandmaison a  
11 témoigné d'exactement où est-ce que sa maison elle  
12 est. Et elle fait partie du lot que je peux vous  
13 montrer si vous le permettez.

14 LA COUR :

15 De quel lot?

16 M. JEAN-LUC LABELLE :

17 Du lot 5, 6B-55-1 et 6B-55-2. La subdivision s'est  
18 fait par après sur le bas de la... Et comme 55 vient  
19 avant 60, rien n'empêche de subdiviser le lot qui se  
20 nomme...

21 LA COUR :

22 Non, ça c'est sûr.

23 M. JEAN-LUC LABELLE :

24 (Inaudible)

25

1 LA COUR :

2 Bon, page... Avez-vous l'index aux immeubles avant  
3 mille neuf cent soixante-quinze (1975)? Ça le défaut,  
4 là, c'est pour ça que l'article 76 du Code de  
5 procédure civile dit, quand on veut plaider quelque  
6 chose on le met dans nos procédures. Vous dites  
7 aujourd'hui que monsieur Grandmaison, dans vos  
8 procédures vous dites : « J'ignore, j'ignore,  
9 j'ignore, je nie », et là en plaidoirie vous dites :  
10 « Monsieur Grandmaison, il n'est peut-être pas  
11 propriétaire d'un des lots ».

12 Me JUSTIN GRAVEL :

13 J'ai reçu ces actes-là, il y a une semaine, Monsieur  
14 le juge. Je ne dis pas que monsieur n'est pas  
15 propriétaire, par ailleurs, on s'entend. Je ne remets  
16 pas sa qualité de propriétaire. Ce que je dis c'est  
17 que je ne vois pas où le lot 6B-60 se voit attribuer  
18 une servitude.

19 LA COUR :

20 Oui, vous avez quoi comme index aux immeubles pour  
21 montrer que 6B-60 proviendrait du 6B-55-1.

22 M. JEAN-LUC LABELLE :

23 C'est celui-là notre prétention, c'est que pour  
24 subdiviser un lot on monte en numéros.

25

1 LA COUR :

2 Non, non, je le sais, mais les avez-vous les index ou  
3 l'avez-vous la subdivision?

4 M. JEAN-LUC LABELLE :

5 Comme ça de vive voix, je ne peux pas en connaissance  
6 si ça fait partie de nos pièces.

7 LA COUR :

8 Alors, moi comment que je fais pour dire que monsieur  
9 Grandmaison est bénéficiaire de la servitude soit 1B  
10 ou 1D?

11 M. JEAN-LUC LABELLE :

12 Vous vous appuyez sur la position des demandeurs,  
13 Votre Seigneurie.

14 LA COUR :

15 Non, je parle, la preuve je la prends où?

16 M. JEAN-LUC LABELLE :

17 Bien c'était un élément qui n'était pas plaidé, donc,  
18 on ne s'est pas préparé en fonction de ça exactement.  
19 Mais les demandeurs peuvent faire la preuve jusqu'à la  
20 subdivision 6B-55-51.

21 LA COUR :

22 Bien il faudrait.

23 M. JEAN-LUC LABELLE :

24 Et on fait la preuve d'une servitude mentionnée à  
25 l'acte de monsieur Grandmaison qui fait référence à ce

1 lot-là, à cet acte-là qui nécessairement est inclus  
2 dans 6B-55-1 et 6B-55-2. Et ça c'est noté au registre.

3 LA COUR :

4 Puis d'ailleurs c'est indiqué à l'acte de monsieur  
5 Grandmaison : « publié le 25 janvier, 9774-3 ».

6 Me JUSTIN GRAVEL :

7 Qui est R-1 B) je pense.

8 LA COUR :

9 -A.

10 Me GHISLAIN RICHER :

11 C'est R-1 B), ça, Votre Seigneurie.

12 LA COUR :

13 Pardon?

14 Me GHISLAIN RICHER :

15 R-1 B).

16 LA COUR :

17 R-1 B), oui c'est ça. Est-ce qu'on retrouve 6B à ça?  
18 Maître Gravel, il y en a-tu d'autres comme ça?

19 Me JUSTIN GRAVEL :

20 Il y a deux, en fait il y a des couples, mais... il y  
21 a deux autres couples, donc, quatre demandeurs qui  
22 seraient visés, enfin, que je ne retrouve pas à 1 D).

23 LA COUR :

24 Lesquels?

25

1 Me JUSTIN GRAVEL :

2 En fait, ce n'est pas vrai ce que je vous dis, quand  
3 j'ai dit que je ne retrouve pas, il y en a certains  
4 que je retrouve dans la section « exclu », c'est ce  
5 que je voulais dire. Alors, Rock Lefebvre et Maryse  
6 Therrien.

7 LA COUR :

8 Prenez ça en note, Rock Lefebvre.

9 Me JUSTIN GRAVEL :

10 Maryse Therrien.

11 LA COUR :

12 Bon, eux, est-ce qu'ils sont exclus ou ne sont pas,  
13 selon vous.

14 Me JUSTIN GRAVEL :

15 Dans la section 3 de R-1 D) à la page 5, on identifie  
16 les lots 5B-25.

17 LA COUR :

18 Puis eux c'est quoi.

19 Me JUSTIN GRAVEL :

20 Ce sont les subdivisions de -25, alors, 5B-25-76 et  
21 5B-25-77.

22 LA COUR :

23 Puis eux c'est quoi 5B, Rock Lefebvre c'est quoi son  
24 lot?

25



1 Me JUSTIN GRAVEL :

2 5B-25-76.

3 LA COUR :

4 La subdivision 76 a été créée quand?

5 Me JUSTIN GRAVEL :

6 La subdivision je n'en ai aucune idée.

7 M. JEAN-LUC LABELLE :

8 Même situation, Votre Honneur. Ces lots-là se  
9 retrouvent au paragraphe 7 de la pièce R-1 B) qui  
10 dit :

11 Les numéros 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28,  
12 etc. de la subdivision officielle du lot  
13 original 5B.

14 Et eux c'est mentionné directement.

15 LA COUR :

16 Donc, eux ne sont pas dans 1 C), ils sont dans 1 B).

17 M. JEAN-LUC LABELLE :

18 Ils sont dans 1 B), effectivement.

19 LA COUR :

20 Est-ce qu'il y en a d'autres?

21 Me JUSTIN GRAVEL :

22 Oui, bien écoutez là, je vérifie avec 1 B), il semble  
23 que ce soit également un acte, juste avant pour ne pas  
24 vous dites une bêtise. Alain Gauthier, Line Flamand.

25

1 LA COUR :

2 Puis les pièces étaient quand même alléguées, vous  
3 dites qu'on ne vous a jamais transmis ces pièces-là.

4 Me JUSTIN GRAVEL :

5 Maître Beaudry m'avait transmis un premier cahier de  
6 pièces avec la pièce R-1.

7 LA COUR :

8 Oui.

9 Me JUSTIN GRAVEL :

10 Que j'ai ici où dans laquelle R-1 D), R-1 B), R-1 G),  
11 je ne les ai jamais eu ces pièces-là, sauf le quatre  
12 (4) septembre quand monsieur Lebel.

13 LA COUR :

14 Ah, c'était ceux qui étaient allégués, puis ceux qu'on  
15 voulait faire un cahier de pièces...

16 Me GHISLAIN RICHER :

17 C'est ça.

18 LA COUR :

19 ... puis on a dit il nous manque ces pièces-là.

20 Me GHISLAIN RICHER :

21 C'est ça.

22 LA COUR :

23 Mais ils étaient quand même allégués.

24 Me JUSTIN GRAVEL :

25 Non, non, on alléguait en liasse certains types de

1 documents, pièce R-1 que j'ai ici, là.

2 M. JEAN-LUC LABELLE :

3 Mais au contrat, si vous permettez, au contrat.

4 LA COUR :

5 Non, non, écoutez, pour que ma secrétaire me mentionne  
6 qu'il manquait des actes, il a fallu qu'ils soient  
7 allégués à quelque part ces actes-là.

8 Me JUSTIN GRAVEL :

9 Ils ne sont pas allégués, R-1 B), R-1 B), ce n'est pas  
10 allégué, on mentionne R-1 en liasse. Il n'y a pas la  
11 correspondance dans le dossier.

12 LA GREFFIÈRE :

13 Non, c'est moi qui l'a.

14 M. JEAN-LUC LABELLE :

15 Mais encore, Votre Honneur, cette pièce-là se retrouve  
16 dans les pièces du défendeur.

17 LA COUR :

18 Non, non, je comprends, mais s'ils les ont une semaine  
19 avant. Est-ce qu'il y en a d'autres?

20 Me JUSTIN GRAVEL :

21 Oui, comme je vous disais.

22 LA COUR :

23 Là, ça semble régler Rock Lefebvre, puis...

24 Me JUSTIN GRAVEL :

25 Bien moi ce que je comprends, à ce moment-là, c'est

1 qu'on, on prétend que la servitude est créée à R-1 B)  
2 et non pas à R-1 D) pour eux en tout cas. Et  
3 l'autre...

4 LA COUR :

5 Regardez, on va ajourner, là, donnez-les toutes, puis  
6 regardez-les toutes.

7 Me JUSTIN GRAVEL :

8 Non, il en reste un.

9 LA COUR :

10 Ce n'est pas une conférence de règlement à l'amiable  
11 que je préside, c'est un procès, là.

12 Me JUSTIN GRAVEL :

13 J'en conviens.

14 LA COUR :

15 Est-ce qu'il y a en a d'autres?

16 Me JUSTIN GRAVEL :

17 Oui, Alain Gauthier, Line Flamand, le lot 7D-355, je  
18 ne le retrouve pas dans R-1 D) et je viens de regarder  
19 R-1 B) puisqu'on m'identifie ça comme étant un acte  
20 pertinent et je ne le vois pas non plus.

21 LA COUR :

22 C'est quoi le lot?

23 Me JUSTIN GRAVEL :

24 7D-355.  
25

1 M. JEAN-LUC LABELLE :

2 Je peux répondre immédiatement, Votre Honneur, si vous  
3 me le permettez. La totalité du lot 7D fait partie de  
4 l'acte R-1 D) et vous mentionnez 7D-, donc une  
5 subdivision. Elle était incluse dans l'acte de mille  
6 neuf cent cinquante-quatre (1954).

7 Me JUSTIN GRAVEL :

8 Pouvez-vous juste m'indiquer où?

9 LA COUR :

10 J'ai 7D-12 à la page 2.

11 M. JEAN-LUC LABELLE :

12 Ah, excusez, j'ai erré sur cette pièce-là, je  
13 m'excuse.

14 LA COUR :

15 7D-128 à 319, non, c'est 355.

16 M. JEAN-LUC LABELLE :

17 Ah, exactement, Votre Honneur, 7D-128 à 319.

18 LA COUR :

19 Là, c'est 355.

20 M. JEAN-LUC LABELLE :

21 Oui, ils font partie, si je le mets sur la carte,  
22 7D-319 est le parc qui est ici.

23 LA COUR :

24 Oui.  
25

1 M. JEAN-LUC LABELLE :

2 Donc tous les lots 7D qui étaient subdivisés à  
3 l'époque faisaient partie de ce contrat-là, à part les  
4 petites mentions dans les premiers actes, dans les  
5 premières désignations. Mais 7D-319 est le plus gros  
6 a été subdivisé par la suite et 7D-355 en fait partie.  
7 Si je vous montre...

8 LA COUR :

9 Attendez, 7D-319 a, vous voyez ça où qu'il a été  
10 subdivisé à 355.

11 M. JEAN-LUC LABELLE :

12 Je vais vous trouver l'index aux immeubles de  
13 monsieur, madame Flamand.

14 LA COUR :

15 Alain Gauthier, c'est quoi leur acte eux autres dans  
16 vos pièces? Savez-vous la date à laquelle ils ont  
17 acheté?

18 M. JEAN-LUC LABELLE :

19 Dix-neuf cent soixante-douze (1972), si je m'en réfère  
20 au cahier des pièces.

21 LA COUR :

22 Le cahier des pièces, où?

23 M. JEAN-LUC LABELLE :

24 Du cahier de notre confrère, mais ça nous réfère à un  
25 acte de dix-neuf cent soixante-douze (1972), mais

1 c'est Plages modernes qui vend à Yves Viens.

2 LA COUR :

3 Quelle pièce?

4 M. JEAN-LUC LABELLE :

5 Excusez, onglet 11 du cahier des pièces de la défense.  
6 Et encore là si on regarde, Plages modernes a vendu à  
7 monsieur Yves Viens où l'on voit 7D-355 dans le bas de  
8 la page, la troisième ligne avant la fin et si on  
9 regarde la page suivante on a la clause de servitude  
10 qui grève le lot 7D-40.

11 Notre confrère n'a pas soulevé ces questions-là,  
12 on a plaidé que les actes initiaux ...

13 LA COUR :

14 Bon, alors...

15 M. JEAN-LUC LABELLE :

16 Ça va.

17 LA COUR :

18 Vous l'aviez la pièce D-11, c'est vous qui la  
19 produisez.

20 Me JUSTIN GRAVEL :

21 Mais je l'avais, comme je vous l'ai dit au début, pour  
22 moi la question de la servitude contractuelle n'était  
23 pas en débat. On me dit que c'est R-1 D) en début  
24 d'audition qui est la pièce maîtresse. Alors, c'est  
25 celle-ci que j'ai analysée. Alors, ça complète pour ce

1           volet-là. Au moins ça aura le bénéfice de déterminer  
2           du bien.

3           LA COUR :

4           Pardon?

5           PLAIDOIRIE DE Me JUSTIN GRAVEL :

6           J'ai dit au moins ça aura le bénéfice de déterminer  
7           quel acte, on prétend de quel acte vient la servitude.  
8           On disait que c'était R-1 D), vraisemblablement ce  
9           n'est pas nécessairement ça, là.

10           Bon, alors, je traitais de la servitude  
11           contractuelle. Dans un premier temps, alors, il y aura  
12           deux pièces additionnelles à analyser, mais si je  
13           reprends R-1 D) à la page 23.

14           LA COUR :

15           En tout cas, il y a R-1 D), il y a R-1 B), il y a  
16           D-11.

17           Me JUSTIN GRAVEL :

18           Oui.

19           M. JEAN-LUC LABELLE :

20           D-11 se retrouve aussi à R-1 R).

21           LA COUR :

22           Oui.

23           Me JUSTIN GRAVEL :

24           Bon, alors R-1 D), page 23, quant à la nature du droit  
25           octroyé puisque vraisemblablement il y a un différend



1 ici sur ce que permet de faire un droit de passage.

2 LA COUR :

3 Maintenant, vous vous dites que le droit de passage...

4 Me JUSTIN GRAVEL :

5 Oui.

6 LA COUR :

7 ... existe toujours, il est reconnu et il n'est pas  
8 prescrit, puisque vos clients le reconnaissent séance  
9 tenante.

10 Me JUSTIN GRAVEL :

11 Oui, oui, effectivement maintenant écoutez, quand on  
12 regarde les actes auxquels on vient de me référer, il  
13 existe une servitude, mais quelle est sa nature, quel  
14 droit est-ce qu'elle donne, je pense que c'est là le  
15 débat. Parce que selon la compréhension que j'ai de la  
16 position de la partie adverse, quand on se référait  
17 notamment à l'arrêt, je pense, c'était Poupert qui  
18 confirmait le jugement de la juge Samoïsette, on  
19 disait que la nature du droit qui leur était octroyé,  
20 leur prétention était que ça leur permettait ce qu'on  
21 appelle communément un droit de plage, alors, séjour,  
22 pique-nique, etc. Leur prétention est à l'effet que  
23 c'est un droit de passage restreint.

24 Alors, quand on les lit ces actes-là, R-1 D), la  
25 servitude en question :

1                   Droit de passage à pied à travers les  
2                   terrains de la plage publique Wright pour se  
3                   rendre de l'avenue Principale au lac.

4           Alors, est-ce qu'il y a une ambiguïté sur la nature du  
5           droit? Droit de passage. Pour moi il n'y en a pas, il  
6           n'y a pas d'ambiguïté sur le mode d'exercice. Je ne  
7           pense pas que ce soit litigieux, ça se fait à pied.

8           Et autre indication de la nature du droit quand on  
9           dit « à travers les terrains pour se rendre de  
10           l'avenue Principale au lac », ça implique à mon sens  
11           que ce n'est qu'un droit de passage. Parce que sinon  
12           ce n'est pas comme ça qu'on l'aurait formulé. Si je  
13           vous dis : « Vous pouvez aller du point A au point B  
14           en passant à travers le terrain C », manifestement ce  
15           qu'on vous permet de faire c'est de passer.

16           LA COUR :

17           Et...

18           Me JUSTIN GRAVEL :

19           Oui.

20           LA COUR :

21           ... je voudrais pas être sarcastique comme maître  
22           Richer l'a été, mais à part d'aller tremper son  
23           contrat de vente dans le lac, on passe pour faire quoi  
24           là?

25

1 Me JUSTIN GRAVEL :

2 Ils peuvent aller se baigner, je veux dire, le lac est  
3 publique.

4 LA COUR :

5 Oui.

6 Me JUSTIN GRAVEL :

7 Tout le monde s'entend. On n'a pas de prétention à  
8 part sur la partie zone baignade dont vous avez eu une  
9 certaine preuve. Quant au reste le lac, ils ont un  
10 droit d'accès au lac, c'est tout à fait vrai.  
11 Maintenant, qu'est-ce que ça implique et c'est selon  
12 la jurisprudence à mon avis majoritaire sur cette  
13 question-là. Alors, à moins d'une situation factuelle  
14 particulière comme c'est le cas dans la décision  
15 Poupart de la juge Samoisette, généralement le droit  
16 de passage n'inclut pas le droit de séjour, même quand  
17 il donne accès au lac.

18 Alors, est-ce que vous pouvez faire évidemment  
19 c'est aller vous baigner, vous pouvez évidemment  
20 déposer vos effets personnels pour vous rendre dans le  
21 lac, mais vous ne pouvez pas séjourner à votre retour,  
22 alors, les séances de bronzage et pique-nique, les  
23 jeux ne sont pas permis.

24 Et rappelez-vous qu'avant d'interpréter un  
25 contrat, il faut se demander s'il y a une ambiguïté

1 dans ce qu'il permet de faire, dans son écrit même.  
2 Alors, moi quand je lis droit de passage à pied pour  
3 se rendre au lac, je n'en vois pas d'ambiguïté. Alors,  
4 je ne pense pas que ça donne lieu à interpréter que ça  
5 donne des droits additionnels.

6 D'autre part, si on reprend les autres actes, à  
7 toutes fins pratiques, je pense que c'est à peu près  
8 la même chose. Si je prends R-1 B) auquel on a référé  
9 tout à l'heure, page 6.

10 LA COUR :

11 Et pour ce qui est de..., ça vous allez me plaider ça  
12 plus tard pour ce qui est de l'assiette.

13 Me JUSTIN GRAVEL :

14 Oui, je vais y revenir.

15 LA COUR :

16 Oui.

17 Me JUSTIN GRAVEL :

18 Mais écoutez, la ligne est mince, ça se confond, c'est  
19 deux notions qui vont se rattacher, parce que la  
20 nature du droit a un impact sur l'assiette évidemment.  
21 Si c'est un droit de séjour quand on tient compte...

22 LA COUR :

23 Oui, mais c'est parce que s'il y en a trois cents  
24 (300) qui ont le droit de passage puis que la plage à  
25 cinq cents (500) pieds de large.

1 Me JUSTIN GRAVEL :

2 Hum, hum.

3 LA COUR :

4 Il peut y en avoir qui proviennent de l'est, d'autres  
5 proviennent de l'ouest. Si on leur a donné un droit de  
6 passage sur le lot sans dire à quel endroit, sur  
7 quelle distance, ceux qui proviennent de l'ouest  
8 peuvent dire moi je veux passer à l'ouest, ceux qui  
9 proviennent de l'est peuvent dire, je veux passer à  
10 l'est.

11 Me JUSTIN GRAVEL :

12 Oui, mais vous vous rappelez que la règle de droit  
13 lorsque le lot dominant est subdivisé, c'est que ça ne  
14 doit pas créer de préjudice au fonds servant et que  
15 tous les propriétaires des fonds dominants doivent  
16 exercer la servitude au même endroit. Alors, si en  
17 cinquante-quatre (54)...

18 LA COUR :

19 Au même endroit.

20 Me JUSTIN GRAVEL :

21 C'est ce qui est écrit dans la loi.

22 LA COUR :

23 À quel endroit?

24 Me JUSTIN GRAVEL :

25 11, si vous me permettez de le retrouver avant de vous

1            dire..., 1187, alinéa 2.

2            LA COUR :

3            Mais ça ce n'est pas dans le cas où justement il y a  
4            un endroit qui a été déterminé.

5            Me JUSTIN GRAVEL :

6            Pas nécessairement. À mon avis, justement ça vise à ne  
7            pas permettre que..., parce que si vous avez un lot  
8            originaire où il y a peut-être deux personnes,  
9            l'avenir ne dit pas à combien de personnes il va être  
10           vendu, à combien il va être subdivisé. Ce n'est pas  
11           prévisible au moment de la création de la servitude.

12           LA COUR :

13           Oui, sauf qu'au moment de la création de cette  
14           servitude-là c'était déjà divisé en à peu près cent  
15           cinquante (150) lots déjà.

16           Me JUSTIN GRAVEL :

17           Bien je ne suis pas certain, si on regarde R-1 D) qui  
18           semble être le premier acte, il n'y a pas cent  
19           cinquante (150) lots, je veux dire, il y en a  
20           plusieurs ça je vous l'accorde.

21           LA COUR :

22           Voyez-vous dans D-11, il y en a, il y en a seize.  
23           Juste dans D-11 il y en a seize.

24           Me JUSTIN GRAVEL :

25           Hum, hum.

1 LA COUR :

2 Dans R-1 D).

3 Me GHISLAIN RICHER :

4 Votre Seigneurie, on l'a fait le calcul si ça peut  
5 vous aider.

6 LA COUR :

7 Il y en a combien?

8 M. JEAN-LUC LABELLE :

9 Sept cent dix-huit (718) avant les autres  
10 subdivisions, on est à sept cent dix-huit (718) dans  
11 l'acte R-1 D).

12 LA COUR :

13 Mais vous c'est ça, 1187, c'est le lot est divisé,  
14 pour continuer ou même en droit, mais déjà, là, on me  
15 dit sept cent dix-huit (718), sous réserve de compter,  
16 mais il y en a beaucoup, mais déjà la servitude était  
17 sur le lot au complet, elle n'était pas. À moins que  
18 vous m'indiquez qu'il y a un passage, là.

19 Me JUSTIN GRAVEL :

20 Qu'est-ce que vous voulez dire, dans les actes?

21 LA COUR :

22 Oui.

23 Me JUSTIN GRAVEL :

24 Non, non, effectivement, je suis tout à fait d'accord  
25 que l'assiette n'est pas définie nulle part.

1 LA COUR :

2 Il y a un témoin qui est venu dire : « On leur disait  
3 de passer à tel endroit ».

4 Me JUSTIN GRAVEL :

5 Oui, oui, ça j'y viendrai après, ça j'y viendrai  
6 après. Mais effectivement dans les actes l'assiette  
7 n'est pas définie. Mais nonobstant le fait qu'il y en  
8 ai tant que vous voulez, ça ne change pas la nature du  
9 droit. Je comprends que pour l'assiette vous semblez  
10 considérer que c'est un élément dont vous devez tenir  
11 compte, mais sur la nature du droit, soit trois mille  
12 (3000) ou deux, si je vous donne un droit de passage,  
13 c'est un droit de passage.

14 LA COUR :

15 Oui, oui, oui, ça je vous entends bien là-dessus, là.  
16 C'est sûr que la balançoire ils n'ont pas le droit de  
17 s'en servir.

18 Me JUSTIN GRAVEL :

19 Mais ça ça m'apparaît manifeste, puis je ne pense pas  
20 que ce soit même contesté, là.

21 LA COUR :

22 Non, non.

23 Me JUSTIN GRAVEL :

24 Mais je veux quant aux installations de la  
25 défenderesse, à mon sens, la preuve a été faite



1 qu'elles ont été installées postérieurement à son  
2 acquisition. Alors, c'est pour ça d'ailleurs dans mes  
3 conclusions il y a une demande à l'effet que..., une  
4 demande de déclarer si vous reconnaissez l'existence  
5 du droit qu'ils n'ont pas le droit de se servir des  
6 installations de la défenderesse.

7 Cela étant dit, je pense que ça va plus loin en  
8 termes de ce à quoi ça donne accès, en ce sens  
9 qu'au-delà du fait qu'ils ne peuvent pas se servir des  
10 installations, je ne pense pas non plus qu'ils  
11 puissent rester à cet endroit-là. Parce que ce qu'on  
12 leur octroie c'est un droit de passage.

13 Et rappelez-vous également que tout au cours de  
14 ces années ce que la preuve révèle c'est que le  
15 séjour, le droit de séjour, dont ils se prétendent  
16 bénéficiaire, n'est pas permis par l'Association.  
17 Alors, depuis plus de trente (30) ans l'Association ne  
18 permet pas aux gens qui ne sont pas membres de  
19 séjourner sur la plage, bénéficiaire ou non d'un droit  
20 de passage.

21 Et ça c'est un élément dont vous devrez également  
22 tenir compte quand vous allez avoir déterminé tant  
23 l'assiette que la nature, quel a été le comportement  
24 des parties pendant toutes ces années-là.

25

1 LA COUR :

2 Et vous me dites que le droit de passage lui n'est pas  
3 prescrit. Donc, vous me dites s'il y a eu un droit de  
4 plage, lui est prescrit parce que ça serait par  
5 destination du père de famille.

6 Me JUSTIN GRAVEL :

7 Oui.

8 LA COUR :

9 De toute façon, ça a été remplacé par une autre  
10 servitude qui est la servitude de passage.

11 Me JUSTIN GRAVEL :

12 À mon sens.

13 LA COUR :

14 Donc, sur la question que, je prends toujours monsieur  
15 Grandmaison...

16 Me JUSTIN GRAVEL :

17 Hum, hum.

18 LA COUR :

19 ... parce que c'est le premier en haut des demandeurs,  
20 le fait qu'il y allait alors que le gardien n'était  
21 pas là peut faire en sorte qu'il n'a pas arrêté la  
22 prescription sur le droit de plage, mais sur le droit  
23 de passage, le fait qu'on lui dise : « Allez passer  
24 ailleurs ».

25

1 Me JUSTIN GRAVEL :

2 Moi je suis bien d'accord avec vous.

3 LA COUR :

4 Non, c'est une question, là...

5 Me JUSTIN GRAVEL :

6 Oui, oui, pardon.

7 LA COUR :

8 ... ce n'est pas une affirmation.

9 Me JUSTIN GRAVEL :

10 Maintenant sur la nature du droit, j'aimerais ça qu'on  
11 puisse référer à certaines autorités si vous  
12 permettez, je vois qu'il est quand même quatre heures  
13 et demie (4 h 30), puis je ne veux pas ennuyer  
14 personne.

15 LA COUR :

16 Sentez-vous pas pressé, vous en avez pour combien de  
17 temps? Vous avez au moins le droit d'utiliser autant  
18 de temps que maître Richer.

19 Me JUSTIN GRAVEL :

20 Écoutez, je vais considérer peut-être une demi-heure,  
21 je vais faire mon possible pour terminer.

22 LA COUR :

23 Non, non, si vous me dites, c'était fixé pour cinq  
24 jours.

25

1 Me JUSTIN GRAVEL :

2 Non, non, je ne veux pas non plus.

3 LA COUR :

4 Si vous dites qu'il faut que vous continuiez demain  
5 matin, on va continuer demain matin, là, moi...

6 Me JUSTIN GRAVEL :

7 Non, regardez, je vais faire mon possible pour finir  
8 avant cinq heures (5 h 00).

9 LA COUR :

10 ... de toute façon je siège, j'allais vous nommer  
11 l'avocat qui va plaider devant moi si jamais je finis  
12 la cause aujourd'hui. Vous allez juste me priver  
13 d'avoir un autre avocat que je ne nommerai pas qui va  
14 plaider devant moi. Moi je vais entendre une autre  
15 cause demain, si...

16 Me JUSTIN GRAVEL :

17 Ça va. Bien, regardez, je vois qu'il est quatre heures  
18 et demie (4 h 30), je pense que je vais être capable  
19 de finir avant cinq heures (5 h 00).

20 LA COUR :

21 Parfait.

22 Me JUSTIN GRAVEL :

23 Je vais essayer de...

24 LA COUR :

25 Maître Richer?

1 M. JEAN-LUC LABELLE :

2 Dépendamment de ce que le juge va avoir besoin, trois  
3 heures.

4 Me GHISLAIN RICHER :

5 Trois heures.

6 M. JEAN-LUC LABELLE :

7 Hum, hum. Je n'ai pas le droit.

8 LA COUR :

9 Trois heures.

10 Me GHISLAIN RICHER :

11 Je vous dirai, Votre Seigneurie, quand mon confrère va  
12 avoir terminé. O.K.

13 LA COUR :

14 Parce qu'en réplique, c'est en réplique à ce qui a été  
15 dit.

16 Me GHISLAIN RICHER :

17 Oui, je m'étais entendu que je laissais la réplique à  
18 mon savant stagiaire, pour le récompenser pour tout le  
19 travail qu'il a fait, puis vu que c'est sa fête, mais  
20 là, trois heures je ne l'avais pas prévu celle-là.

21 LA COUR :

22 Demain, ça ne sera plus sa fête.

23 M. JEAN-LUC LABELLE :

24 Alors...

25

1 LA COUR :

2 Non, mais c'est parce que...

3 M. JEAN-LUC LABELLE :

4 Oui.

5 LA COUR :

6 ... si c'est pour durer une heure, puis vous une demi-  
7 heure, on va arrêter ça là, puis on va continuer  
8 demain.

9 M. JEAN-LUC LABELLE :

10 O.K.

11 Me JUSTIN GRAVEL :

12 C'est parce que moi, Monsieur le juge, je pense que je  
13 serais capable de le finir à cinq heures (5 h 00), ça  
14 serait fait.

15 LA COUR :

16 Parfait. Allez-y.

17 Me GHISLAIN RICHER :

18 Votre Seigneurie, mon stagiaire dit au moins une  
19 heure.

20 LA COUR :

21 Bon, alors, on va laisser maître Gravel terminer, puis  
22 on va continuer demain avec votre stagiaire.

23 Me JUSTIN GRAVEL :

24 Donc, notes et autorités, onglet 5 du premier cahier.  
25

1 LA COUR :

2 Oui.

3 Me JUSTIN GRAVEL :

4 La cause en appel.

5 LA COUR :

6 Voyez-vous ça m'en prend d'habitude pour m'ébranler,  
7 là, j'ai été ébranlé, là. Onglet 5.

8 Me JUSTIN GRAVEL :

9 Oui. Alors, paragraphe 20 :

10 On peut comprendre qu'un servitude de  
11 baignade puisse inclure un droit de passage.

12 LA COUR :

13 Attendez, je le cherche, parce qu'il y a des...

14 Me JUSTIN GRAVEL :

15 Pardon.

16 LA COUR :

17 ... il y avait une longue citation qui... Oui.

18 Me JUSTIN GRAVEL :

19 Alors :

20 On peut comprendre qu'un servitude de  
21 baignade puisse inclure un droit de passage  
22 pour se rendre au lac, mais l'inverse n'est  
23 pas vrai. On ne peut pas inférer que le  
24 propriétaire du fonds a eu l'intention de  
25 créer une servitude de baignade et

1 d'utilisation du lac artificiel du fait que  
2 des rues conduisent au lac. Il manque à  
3 cette inférence l'élément de nécessité dont  
4 parle l'article 552 du Code civil du Bas-  
5 Canada, un droit de passage peut s'exercer  
6 sans qu'on soit obligé de se baigner.

7 Évidemment ce n'est pas notre prétention ici, parce  
8 que là on comprend que c'est un lac privé, mais le  
9 principe est le même, est-ce que pour se rendre au  
10 lac, en exerçant son droit de passage il devient  
11 nécessaire de séjourner sur la plage. La réponse est  
12 non.

13 Onglet 6.

14 LA COUR :

15 Mais finalement...

16 Me JUSTIN GRAVEL :

17 Pardon. Oui?

18 LA COUR :

19 ... est-ce qu'on dit ça servait à quoi.

20 Me JUSTIN GRAVEL :

21 Dans le..., dans la cause en appel.

22 LA COUR :

23 Oui.

24 Me JUSTIN GRAVEL :

25 On dit, pas vous induire en erreur, mais de mémoire on



1           conclut qu'effectivement.

2           LA COUR :

3           De respecter le droit d'usage.

4           Me JUSTIN GRAVEL :

5           On parle finalement le droit de passage restreint. Il  
6           y a une question de mémoire de servitude personnelle  
7           dans ce dossier-là qui change un peu la donne.

8           LA COUR :

9           Oui.

10          Me JUSTIN GRAVEL :

11          Bon, l'onglet suivant, paragraphes 26, 27, 28, je  
12          m'excuse, il y a uniquement 28 qui est surligné, là.  
13          Alors, 26.

14          LA COUR :

15          Quelle page?

16          Me JUSTIN GRAVEL :

17          Page 5 de l'onglet 6.

18          LA COUR :

19          Oui.

20          Me JUSTIN GRAVEL :

21          On cite au départ la nature, la clause, pardon.

22          Alors :

23                   Voici d'ailleurs les termes précis de ces  
24                   clauses concernant la nature desdites  
25                   servitudes :

1 Le vendeur accorde également à l'acquéreur  
2 gratuitement et à titre de servitude réelle  
3 et perpétuelle en faveur dudit emplacement  
4 ci-dessus vendu, un droit de passage... pour  
5 permettre aux propriétaires actuels et  
6 futurs dudit emplacement de se rendre au  
7 lac.

8 Vu la clarté de ces clauses, il n'y a pas  
9 lieu d'appliquer, pour tenter d'en découvrir  
10 leur véritable sens, aucune règle  
11 particulière d'interprétation.

12 En effet, ce que le vendeur Wilfrid Tardif a  
13 accordé c'est « un droit de passage pour  
14 permettre aux propriétaires actuels et  
15 futurs dudit emplacement de se rendre au  
16 lac. » Il ne s'agit aucunement d'un droit de  
17 plage, d'un droit de parc ou d'un tout autre  
18 droit d'usage quelconque. Il ne s'agit que  
19 d'un droit permettant de passer sur le lot  
20 pour se rendre au lac.

21 LA COUR :

22 Mais ça ce n'était pas pour se rendre à une île, là,  
23 parce que des gens se rendaient à une île.

24 Me JUSTIN GRAVEL :

25 Écoutez, pas à ma connaissance.

1 LA COUR :

2 Non, ce n'était pas celle-là.

3 Me JUSTIN GRAVEL :

4 C'est une décision de votre confrère le juge Bureau.

5 LA COUR :

6 Oui.

7 Me JUSTIN GRAVEL :

8 Je n'ai pas souvenir qu'on traite d'une île.

9 LA COUR :

10 Mais c'était pour faire quoi au lac?

11 Me JUSTIN GRAVEL :

12 Bien je pense que c'est un peu le même principe que  
13 nous, là, une fois rendu au lac, il n'y a pas grand  
14 monde qui se questionnait sur ce qu'ils pouvaient  
15 faire.

16 M. JEAN-LUC LABELLE :

17 Je réfère la cour, à la page 3, paragraphe 11 :  
18 « permettre la descente d'embarcations vers le lac ».

19 Me JUSTIN GRAVEL :

20 En fait ça c'est l'exercice de certains des droits,  
21 mais de mémoire dans ce dossier-là, il est question  
22 d'aller se baigner.

23 LA COUR :

24 Parce que je sais que le juge Bureau en avait rendu un  
25 jugement où c'est un droit de passage pour se rendre

1 au lac pour se rendre à une île, mais là il disait  
2 bien ça ne vous donne pas le droit de stationner  
3 votre...

4 Me JUSTIN GRAVEL :

5 Non, ça je pense que c'est la cause de Biron, Green c.  
6 Biron, sauf erreur, là.

7 LA COUR :

8 Possible. Oui, ça va, je m'excuse de vous avoir  
9 interrompu.

10 Me JUSTIN GRAVEL :

11 Ça va. Alors, je poursuis rapidement, onglet 7, une  
12 décision de la cour supérieure, deux mille quatre  
13 (2004). Bon, je commence à la page numéro 3, par la  
14 lecture de quelques éléments factuels, là. Alors :

15 Il s'agit d'interpréter et préciser  
16 l'assiette d'une servitude réelle de droit  
17 de passage, à pied et en voiture, sur un  
18 terrain privé, le tout pour donner accès au  
19 Lac Vert, dans la circonscription de  
20 Bellechasse.

21 Les demandeurs sont un nombre de  
22 propriétaires qui ont un droit de passage  
23 exclusif pour se rendre au lac.

24 L'assiette où doit se pratiquer ce droit de  
25 passage n'a jamais été précisée.

1 En l'espèce, les demandeurs prétendent  
2 qu'ils peuvent pratiquer ce droit partout  
3 sur le terrain, avec leur voiture, qu'ils  
4 peuvent séjourner, avoir des pique-niques,  
5 tenir des compétitions sur le terrain,  
6 ériger des quais,

7 etc., etc.

8 On nous donne par la suite le texte de la  
9 servitude en question ou des servitudes, pardon.  
10 Alors, un exemple :

11 ... une servitude réelle et perpétuelle de  
12 droit de passage, à pied, en voiture ou par  
13 n'importe lequel moyen de locomotion sur la  
14 lisière de terrain ci-après décrite comme  
15 étant le FONDS SERVANT, afin de permettre à  
16 l'acquéreur et ses représentants, [...], un  
17 accès direct au lac.

18 On en reproduit d'autres, mais essentiellement on  
19 retrouve à peu près le même type de texte.

20 Je saute tout de suite au paragraphe 31, page 6 :

21 La servitude s'étend à certains droits  
22 accessoires, nécessaires à l'exercice de la  
23 servitude. Le critère est la nécessité,  
24 l'utilité ne suffit pas. Par exemple, dans  
25 *Painchaud c. O'Connor*, il a été décidé que

1 la servitude de passage pour accéder à un  
2 lac ne comprend pas l'installation d'un  
3 quai, l'amarrage d'embarcations et le droit  
4 de faire des stations prolongées. Dans *Day*  
5 *c. Roberge*, il a été jugé qu'un droit de  
6 passage n'inclut pas le droit de séjour :

7 Là, on cite :

8 Le défendeur a cependant raison de s'opposer  
9 à ce que les demandeurs séjournent sur le  
10 chemin de passage, qu'ils y déposent leurs  
11 effets, y amarrent des embarcations. La  
12 servitude de passage doit être limitée au  
13 passage des piétons.

14 De même qu'une servitude de passage en  
15 voiture ne comporte pas le droit de  
16 stationner la voiture, la servitude de  
17 passage à pieds ne comporte pas le droit de  
18 s'arrêter sur le terrain du passage, ni  
19 celui d'y déposer des objets.

20 Au paragraphe 32 :

21 La tolérance des auteurs du propriétaire du  
22 fonds servant concernant certains actes  
23 d'usage « n'a pas pour effet d'accroître les  
24 droits contenus au titre créant la  
25 servitude ». Le propriétaire du fonds

1                    servant n'est pas lié par cette tolérance de  
2                    ses auteurs.

3                    De façon générale, la servitude doit  
4                    s'interpréter restrictivement, et en cas de  
5                    doute, l'interprétation doit bénéficier au  
6                    fonds servant.

7                    Paragraphe 44 à la page 8 :

8                    Les termes de cette clause sont clairs et ne  
9                    souffrent aucune ambiguïté. Ce qui est  
10                   accordé est un droit de passage permettant  
11                   l'accès au lac. Il ne s'agit pas d'un droit  
12                   d'usage ou de séjour sur le terrain servant.  
13                   On ne peut donc pas considérer le terrain  
14                   servant comme un parc, par conséquent sont  
15                   donc interdites les activités tel que des  
16                   pique-niques, promenades, feux de camp et  
17                   envolées d'avions téléguidés.

18                   Paragraphe 47 à la page suivante :

19                   L'accès au lac comprend le droit de  
20                   baignade, ce que reconnaissent d'ailleurs  
21                   les défendeurs, mais ceci n'inclut qu'un  
22                   droit de plage minimal, soit de laisser  
23                   souliers et serviettes sur la berge pendant  
24                   la baignade. Après la baignade, il n'y a pas  
25                   de droit de séjour pour bain de soleil.

1 En résumé, les droits conférés par la  
2 servitude permettent seulement d'utiliser le  
3 terrain servant pour y passer, le but étant  
4 de se rendre au lac. Le droit d'accès au lac  
5 comporte seulement des « droits inhérents et  
6 habituels, ouverts à toute personne une fois  
7 qu'elle est rendue au lac, d'utiliser le lac  
8 et son rivage ». Les usages tolérés  
9 antérieurement par les auteurs des  
10 défendeurs ne peuvent servir à établir  
11 l'étendue de la servitude.

12 LA COUR :

13 Mais là, le rivage c'est seulement le rivage dont est  
14 propriétaire la défenderesse parce que...

15 Me JUSTIN GRAVEL :

16 Non, justement je ne pense pas, ma compréhension de  
17 ce..., vous parlez dans la décision qu'on vient de  
18 lire.

19 LA COUR :

20 Non, pas celle qu'on vient de lire. Dans notre cas...

21 Me JUSTIN GRAVEL :

22 Bien évidemment, on n'a certainement pas de  
23 revendication à..., vous savez le lac Memphrémagog est  
24 publique, j'ai certainement droit, moi, Justin Gravel  
25 de partir de la plage publique et de marcher tout le



1 long du lac Memphrémagog tant que je suis à  
2 l'intérieur de la ligne d'eau. Maintenant où est-ce  
3 qu'elle se situe exactement, il y a certainement des  
4 outils pour le déterminer, je ne le sais pas, mais  
5 notre prétention c'est que le lot, qui appartient à  
6 l'APS, ne doit pas servir à séjourner.

7 LA COUR :

8 Non, je comprends, mais le lot qui appartient à la  
9 défenderesse...

10 Me JUSTIN GRAVEL :

11 Hum, hum.

12 LA COUR :

13 ... se termine où, à la ligne des hautes eaux je  
14 suppose.

15 Me JUSTIN GRAVEL :

16 Je suppose également.

17 LA COUR :

18 Qui est où? Parce que là, d'après la preuve que j'ai  
19 cette année...

20 Me JUSTIN GRAVEL :

21 Oui, exceptionnellement.

22 LA COUR :

23 ... on aurait pu faire des pique-niques, on aurait pu  
24 se baigner, on aurait pu se faire bronzer sur le bord  
25 du lac, là, c'était dans le lac.

1 Me JUSTIN GRAVEL :

2 Cette année.

3 LA COUR :

4 Cette année. Mais autrement le lac Memphrémagog c'est  
5 des terrains privés un peu partout autour. Il y a des  
6 lacs où, exemple, le fleuve Saint-Laurent c'est un bon  
7 exemple, là, vous pouvez marcher de Montréal à...

8 Me JUSTIN GRAVEL :

9 Hum, hum.

10 LA COUR :

11 ... Gaspé sur le bord du fleuve, le bord du fleuve  
12 n'appartient pas aux riverains, il appartient au  
13 gouvernement, il y avait la réserve des trois chaînes  
14 avant.

15 Me JUSTIN GRAVEL :

16 Mais comme à mon sens, à mon avis, mais je peux me  
17 tromper, mais je pense que tous les cours d'eau  
18 publics, lacs ou fleuves ou rivières n'appartiennent  
19 pas aux gens qui les entourent. Alors, où est-ce  
20 qu'elle est cette ligne-là, je ne le sais pas. Mais de  
21 toute façon le jugement que vous allez rendre ne va  
22 viser que le lot en litige. Maintenant dans les faits  
23 si on a à déterminer un jour où est-ce qu'elle se  
24 situe ça sera fait.

25 Mais évidemment on n'a pas la prétention de dire

1 que c'est à nous de réguler où les gens vont sur le  
2 lac Memphrémagog incluant sa rive, tant qu'on n'est  
3 pas rendu sur le lot évidemment.

4 LA COUR :

5 Je ne suis pas sûr que vous allez pouvoir faire le  
6 tour du lac sans vous faire embêter, je suis certain.

7 Me JUSTIN GRAVEL :

8 Ça se pourrait.

9 M. JEAN-LUC LABELLE :

10 Je ne suis pas sûr.

11 Me JUSTIN GRAVEL :

12 Quant à l'assiette, je n'y reviendrai pas, mais je  
13 vous ai mentionné tout à l'heure le texte de R-1 D),  
14 l'utilisation du mot « traverser », on le retrouve  
15 également, j'aimerais ça vous le souligner dans R-2  
16 B).

17 LA COUR :

18 « Traverser » vous dites.

19 Me JUSTIN GRAVEL :

20 Oui. Dans R-2 B) à la page 11 où on réfère justement  
21 à la servitude contractuelle de passage. Bon, alors,  
22 paragraphe 1 :

23 Respecter la servitude gratuite et  
24 perpétuelle de droit de passage à pied  
25 allant du chemin public jusqu'au lac

1 Memphrémagog en traversant le lot 7D-40.

2 LA COUR :

3 Attendez, là, vous êtes dans R-1 B).

4 Me JUSTIN GRAVEL :

5 Oui, R-1, non, excusez-moi, R-2 B). R-1 B), on l'a vu  
6 tout à l'heure où il y avait le même vocabulaire, mais  
7 là, je vous réfère à R-2 B).

8 LA COUR :

9 Oui. À la page, c'est la page 11.

10 Me JUSTIN GRAVEL :

11 Page 11.

12 LA COUR :

13 Oui. Oui.

14 Me JUSTIN GRAVEL :

15 Où encore une fois on utilise le même vocabulaire.

16 Donc :

17 Respecter la servitude gratuite et  
18 perpétuelle de passage à pied allant du  
19 chemin public jusqu'au lac Memphrémagog en  
20 traversant le lot 7D-40.

21 Alors, c'est un petit peu, c'est la même chose qu'on  
22 avait à R-1 D), il faut lui donner un sens à ce mot-  
23 là, « traverser », ça veut dire ce que ça veut dire.

24 LA COUR :

25 Ça veut dire « passer de travers ».

1 Me JUSTIN GRAVEL :

2 Je ne pense pas que c'est ça la définition, Monsieur  
3 le juge.

4 LA COUR :

5 Non.

6 Me JUSTIN GRAVEL :

7 Je pense que ça veut dire aller du point A au point B  
8 en traversant le lot.

9 LA COUR :

10 Passer au travers, oui.

11 Me JUSTIN GRAVEL :

12 Alors, c'est une indication à mon sens du fait que ça  
13 ne doit s'exercer que sur un endroit précis. Alors, on  
14 n'a pas fixé l'assiette, mais dans l'intention du, du  
15 vendeur en l'occurrence il y avait une intention  
16 implicite dans les termes qu'il utilise que ce n'était  
17 que pour traverser. Et donc la nature de la servitude,  
18 vous devez la considérer quand vous avez à déterminer  
19 l'assiette, c'est un des éléments dont on tient  
20 compte.

21 LA COUR :

22 Non, non, ça je veux bien vous suivre, là, ça serait  
23 juste pour un droit de passage à pied.

24 Me JUSTIN GRAVEL :

25 Hum, hum.

1 LA COUR :

2 Parce que vous dites qu'il ne faut pas ajouter au  
3 texte.

4 Me JUSTIN GRAVEL :

5 Non, mais j'ajoute que la nature justement droit de  
6 passage à pied.

7 LA COUR :

8 Oui.

9 Me JUSTIN GRAVEL :

10 Si on considère que c'est cette servitude-là qui doit  
11 s'appliquer et rien d'autre, la nature de la servitude  
12 doit également vous guider quand vous déterminez  
13 l'assiette. Parce que selon la nature de la servitude,  
14 l'assiette pourrait être distincte. Comme je le disais  
15 tout à l'heure, si c'est un droit de séjour évidemment  
16 qu'un espace qui ferait un pied de large ne serait pas  
17 suffisant et vice-versa. Alors, la nature de la  
18 servitude vous aidera ou vous guidera dans la fixation  
19 de l'assiette, la détermination de l'assiette, pardon.

20 LA COUR :

21 Mais en passant à travers la plage privée...

22 Me JUSTIN GRAVEL :

23 Hum, hum.

24 LA COUR :

25 ... si je suis encore votre interprétation...

1 Me JUSTIN GRAVEL :

2 Hum, hum.

3 LA COUR :

4 ... le passage que vous suggérez, on arrive direct au  
5 lac, il n'y a pas de plage à cet endroit-là.

6 Me JUSTIN GRAVEL :

7 Mais pas plus qu'ailleurs. Selon le témoignage qui  
8 vous a été livré et même les photos, il n'y a, je veux  
9 dire, dans les faits, il n'y a pas de plage au sens où  
10 on l'entend, son sens premier. Mais il y en avait, ce  
11 qu'on voyait, le gravat qu'on voyait, se retrouvait  
12 tout autant devant l'endroit qui était...

13 LA COUR :

14 Hum, hum.

15 Me JUSTIN GRAVEL :

16 ... pointé en bleu qu'ailleurs. Ça c'est clair du  
17 témoignage de monsieur Lamontagne, il vous indiquait  
18 je pense que c'était R-10 les photos, il vous  
19 indiquait, on voit très bien dans le fond la ligne de  
20 l'eau et vous voyez, à ce moment-là, le gravat qui  
21 constitue la rive.

22 LA COUR :

23 Je vous écoute.

24 Me JUSTIN GRAVEL :

25 Donc, ce que je vous disais c'est qu'en raison du

1 terme utilisé « traverser », en raison de la nature,  
2 je pense que ça, au volet intention des parties, parce  
3 qu'il n'y a personne qui a témoigné qui était partie  
4 à ces actes-là. Alors, il faut qu'on s'attache à  
5 quelque chose. Alors, l'intention des parties, à mon  
6 avis, à la lecture des termes démontre que l'assiette  
7 doit être restreinte. Premier élément.

8 Maintenant, la raisonnablement également, j'ai  
9 demandé hier à monsieur Lamontagne s'il était capable  
10 de me donner la longueur approximative de la grande  
11 plage, il n'était pas capable. J'ai fait l'exercice  
12 hier en prenant le plan R-6 qui a une échelle qui est  
13 de un pouce pour deux cents (200) pieds, de mesurer et  
14 je ne prétends pas que c'est exact, mais  
15 approximativement on peut y voir, ce que j'appelle la  
16 longueur, de pas loin de huit cents (800) pieds sur  
17 une profondeur de peut-être deux cent cinquante (250).

18 Alors, est-ce que c'est raisonnable de prétendre  
19 qu'un droit de passage à pied doit pouvoir s'exercer  
20 sur un lot qui fait huit cents (800) pieds de long par  
21 deux cent cinquante (250) pieds de large? Est-ce que  
22 c'est nécessaire? La réponse c'est non, à mon sens.

23 D'autre part, toujours sur l'assiette vous devez  
24 également tenir compte de la configuration des lieux.  
25 Bon, il y a les fameux escaliers dont on a parlé.



1 Alors, vous ne pouvez pas descendre au lac autrement  
2 qu'en passant par ces escaliers-là. Alors,  
3 manifestement l'assiette, nous on prétend qu'elle doit  
4 être à l'extrémité sud-ouest qui donne sur une  
5 descente au lac et de toute façon elle ne pourrait pas  
6 être ailleurs qu'en face d'un escalier, parce que  
7 sinon il n'y a pas d'accès.

8 Toujours dans la configuration des lieux, monsieur  
9 Lamontagne a témoigné qu'il y avait une zone baignable  
10 qui faisait l'objet d'une entente ou d'un bail avec je  
11 pense que c'était le ministère de l'Environnement,  
12 sauf erreur, en tout cas, un organisme public. Ce qui  
13 fait que, ce que je vous disais tout à l'heure, on ne  
14 peut pas prétendre ordonner aux demandeurs de circuler  
15 à certains endroits du lac, parce qu'il est publique,  
16 sauf sur cet espace-là pour lequel on a un bail qui  
17 nous donne un droit d'en jouir, ce qui n'est pas leur  
18 cas.

19 Alors, si vous permettez l'assiette de la  
20 servitude en face de cette zone-là, ça ne fait pas de  
21 sens, parce que ces gens-là ne pourront pas se rendre  
22 au lac en face de l'assiette. Et vous l'avez vu sur la  
23 carte, sur le dessin, la zone est justement exclue de  
24 l'endroit où on prétend que le passage doit s'exercer.  
25 Donc, l'endroit où le passage devrait s'exercer est le

1 seul endroit où techniquement en descendant  
2 directement au lac et ne se retrouve pas dans la zone  
3 baignade où ils n'ont par ailleurs pas le droit  
4 d'aller.

5 LA COUR :

6 Alors, le droit de passage pour se rendre au lac  
7 serait pour aller se baigner dans la zone qui n'est  
8 pas baignable.

9 Me JUSTIN GRAVEL :

10 Bien, j'appelle ça zone baignable, elle est baignable,  
11 je vous dis qu'elle est baignable. Quand je vous dis  
12 zone baignable, celle qui est attitrée comme étant la  
13 zone pour les membres de l'APS avec des petites  
14 bouées. Je ne dis pas qu'elle n'est pas baignable au  
15 sens, monsieur Lamontagne a témoigné qu'il n'y avait  
16 pas de..., il n'y avait pas de roche, il n'y avait pas  
17 d'algue, il n'y avait pas de... Je me suis peut-être  
18 mal exprimé, mais vous comprenez ce que je veux dire.  
19 Je ne prétends pas que la zone qui n'est pas encerclée  
20 de bouées, ne peut pas être utile à la baignade. Ce  
21 que je dis...

22 LA COUR :

23 Mais le fond du lac...

24 Me JUSTIN GRAVEL :

25 Oui.

1 LA COUR :

2 ... appartient au fédéral partout.

3 Me JUSTIN GRAVEL :

4 Oui, sauf que quand ça fait l'objet d'un bail.

5 LA COUR :

6 Oui.

7 Me JUSTIN GRAVEL :

8 Vous avez un droit d'en jouir qui est exclusif.

9 LA COUR :

10 Oui, mais sinon on ne peut pas, le terrain qui  
11 appartient à quelqu'un on ne peut pas y aller.

12 Me JUSTIN GRAVEL :

13 Hum, hum.

14 LA COUR :

15 Alors, si le terrain appartient au fédéral, pourquoi  
16 ça prend un bail pour l'Association pour aller se  
17 baigner dans le lac?

18 Me JUSTIN GRAVEL :

19 Parce que si vous voulez entourer vos, vos zones de  
20 bouées, ma compréhension, c'est que ça vous prend un  
21 bail, sinon vous ne pourrez jamais délimiter une zone  
22 comme ça, parce qu'à ce moment-là, vous mettez quelque  
23 chose de quasi permanent sur la propriété d'autrui.

24 LA COUR :

25 Ce n'est pas tellement le droit de se baigner comme le

1 droit d'empêcher des bateaux de, de...

2 Me JUSTIN GRAVEL :

3 Oui, oui, tout à fait.

4 LA COUR :

5 ... se rendre là, je suppose.

6 Me JUSTIN GRAVEL :

7 Mais ça encore une fois c'est quelque chose qui a été  
8 fait par l'Association. Et à l'heure actuelle qui lui  
9 donne un droit qui ne peut pas être contesté par  
10 ailleurs sur la base de la servitude, on s'entend que  
11 ce qui se passe dans le lac, se passe dans le lac. Il  
12 n'est pas visé par la servitude. Alors, en raison de  
13 la configuration des lieux actuels...

14 LA COUR :

15 Non, mais moi est-ce que j'ai ça ce contrat-là?

16 Me JUSTIN GRAVEL :

17 Non, mais la preuve a été faite sans objection, je  
18 veux dire la nature exacte...

19 LA COUR :

20 Mais qu'ils ont la permission du fédéral de mettre les  
21 bouées puis de les ancrer dans le fond du lac qui  
22 appartient au fédéral, ça ne veut pas dire que les  
23 gens n'ont pas le droit d'aller se baigner dans le lac  
24 si...

25

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25

Me JUSTIN GRAVEL :

Vous avez raison, mais...

LA COUR :

... je n'ai pas de preuve là-dessus.

Me JUSTIN GRAVEL :

... le témoignage de monsieur Lamontagne ce qu'il vous dit, c'est : « Nous avons un bail avec », je pense que c'est, « le ministère de l'Environnement pour la zone », que j'appelle zone baignable. Alors, c'est lui qui a utilisé le terme bail, il n'y a pas eu d'objection à ce qu'on fasse une preuve verbale d'un contrat. Maintenant, voici ce que je vous sou mets.

LA COUR :

Oui, bien c'est parce que vous allez, on dit : « J'ai un bail », mais je n'ai pas de preuve de ce qu'il y a dedans. Alors, il n'y a rien qui me dit qu'il y a une interdiction à d'autres personnes d'aller se baigner à cet endroit-là. Je n'ai rien de ça moi là.

Me JUSTIN GRAVEL :

Mais le bail ne va pas prévoir que les gens...

LA COUR :

Je ne sais pas, je ne l'ai pas le bail.

Me JUSTIN GRAVEL :

... il leur interdit d'y aller.

1 LA COUR :

2 Je ne le sais pas.

3 Me JUSTIN GRAVEL :

4 C'est que si vous louez un espace comme tout locataire  
5 de n'importe quel, que ce soit un immeuble, je  
6 comprends ce que vous dites.

7 LA COUR :

8 Je ne l'ai pas le bail.

9 Me JUSTIN GRAVEL :

10 Oui, mais si on en revient à la définition de ce que  
11 c'est un bail. Je loue un espace pour en jouir. À ce  
12 moment-là, j'ai le droit de dire aux autres personnes  
13 qui veulent y aller, qu'elles n'ont pas le droit d'y  
14 aller.

15 LA COUR :

16 Ah, écoutez, là, c'était à vous de les produire vos  
17 documents, là. Ce que monsieur a dit c'est qu'il y a  
18 une entente avec le fédéral pour mettre des ancres  
19 dans le fond du lac parce que le lac appartient au  
20 fédéral et ils ont un droit de mettre ça là pour  
21 mettre leurs bouées. Alors, ne demandez-moi pas  
22 d'interpréter ce contrat-là de façon à ce que les  
23 autres n'aient pas le droit d'aller se baigner. Je  
24 n'ai pas le contrat.

25

1 Me JUSTIN GRAVEL :

2 Non, ce n'est pas ce que je vous dis.

3 LA COUR :

4 Je n'ai rien de ça.

5 Me JUSTIN GRAVEL :

6 Je ne vous dis pas.

7 LA COUR :

8 Alors...

9 Me JUSTIN GRAVEL :

10 Je ne vous dis pas de statuer qu'ils n'ont pas le  
11 droit d'aller se baigner, je vous dis juste qu'il faut  
12 tenir compte de la configuration.

13 LA COUR :

14 Mais ne demandez-moi pas de tenir compte d'un contrat  
15 que vous ne m'avez pas produit.

16 Me JUSTIN GRAVEL :

17 Écoutez, c'est parce qu'on va se retrouver avec une  
18 autre problématique, advenant que vous n'en teniez pas  
19 compte.

20 LA COUR :

21 Bien c'était à vous d'en faire la preuve.

22 Me JUSTIN GRAVEL :

23 Mais j'en ai fait la preuve, Monsieur le juge.

24 LA COUR :

25 Ne demandez-moi pas de tenir compte. Bien non, ce

1 n'est pas comme ça qu'on fait la preuve. Votre témoin  
2 a témoigné comme quoi qu'ils ont mis des bouées puis  
3 ils ont eu la permission du fédéral de le faire. C'est  
4 ça, ça ne veut pas dire qu'il y a personne d'autre qui  
5 ont d'aller se baigner là.

6 Me JUSTIN GRAVEL :

7 Mais le bail de toute façon ne le dirait pas.

8 LA COUR :

9 Je ne le sais pas ce qu'il dit le bail, puis ce qu'il  
10 ne dit pas.

11 Me JUSTIN GRAVEL :

12 Non, mais c'est ce que je vous dis c'est si on en  
13 vient à la nature même de ce que c'est qu'un bail.

14 LA COUR :

15 Écoutez, là-dessus...

16 Me JUSTIN GRAVEL :

17 Ça va.

18 LA COUR :

19 ... ne demandez-moi pas de rendre jugement, je n'en  
20 parlerai même pas dans mon jugement du bail que vous  
21 voulez me faire appliquer que je n'ai pas vu puis que  
22 je n'ai pas lu. Alors, j'ai assez des documents qu'on  
23 m'a produits, je ne commencerai pas à inventer, là, tu  
24 sais, déjà que, tu sais, là vous me demandez  
25 d'interpréter le document comme voulant dire traverser



1 le terrain ça veut dire le traverser à un endroit qui  
2 n'est pas encore spécifié, là. Alors, ne demandez-moi  
3 pas en plus de dire, puis ça ne peut pas s'appliquer  
4 où il y a peut-être un bail qu'on ne m'a pas produit,  
5 là.

6 Me JUSTIN GRAVEL :

7 Ça va. Maintenant, l'autre élément important dans la  
8 détermination de l'assiette, c'est le comportement des  
9 parties. Depuis, ça fait plusieurs fois que je le  
10 répète, je vais encore le répéter, depuis trente (30)  
11 ans l'APS dit, ça ça ressort du témoignage de monsieur  
12 Crépeau, monsieur Lamontagne également, que si vous  
13 êtes bénéficiaire d'un droit de passage, ça s'exerce  
14 là-bas. Selon le témoignage qu'il a rendu, c'est ce  
15 qu'il a été fait.

16 Alors, vous verrez tout à l'heure dans la  
17 jurisprudence que clairement quand l'assiette n'est  
18 pas définie, la façon dont les gens ont pu se  
19 comporter va être pris en considération. D'ailleurs,  
20 je vais y revenir tout à l'heure, mais je souligne que  
21 dans l'arrêt Poupart auquel mon confrère réfère  
22 énormément, la juge Samoïsette en première instance  
23 tient compte du comportement des parties.

24 LA COUR :

25 Pour interpréter le contrat.

1 Me JUSTIN GRAVEL :

2 Non, non, pour déterminer l'assiette de la servitude  
3 également parce qu'elle dit pendant des années ils ont  
4 permis de faire ci, permis de faire ça, ce qui fait en  
5 sorte qu'ils l'ont fait partout. Alors, au moment de  
6 fixer l'assiette elle tient compte de ce comportement-  
7 là. Alors, ça marche dans les deux bords. Si le  
8 comportement milite en faveur d'une assiette  
9 restreinte, le critère est toujours là, on doit en  
10 tenir compte.

11 LA COUR :

12 Mais vous ne pensez pas que justement le comportement  
13 d'avoir une plage qu'on dit :

14 J'ai une plage publique, j'ai des terrains à  
15 vendre, je veux vendre des terrains, puis je  
16 donne un droit de passage à sept cent  
17 cinquante (750) personnes pour passer sur le  
18 terrain.

19 Justement le comportement puis l'interprétation du  
20 contrat ne serait pas plutôt de faire en sorte que les  
21 gens peuvent passer puis peuvent peut-être même  
22 l'utiliser comme une plage parce qu'il y a même une  
23 servitude d'obliger l'Association à appeler l'endroit  
24 Plage Southière. Vous ne pensez pas que je dois en  
25 tenir compte aussi dans le comportement des parties.

1 Me JUSTIN GRAVEL :

2 Mais d'une part sur la question du nombre de  
3 personnes, je comprends la conclusion que vous tirez,  
4 mais je vous rappelle que ces actes-là, on vend, une  
5 personne vend à une personne. On vend beaucoup de lots  
6 subdivisés, mais où est la preuve du fait que  
7 postérieurement ils ont été acquis par sept cent  
8 cinquante (750) personnes.

9 C'est Gérard Southière qui vend à Plages modernes  
10 sept cent cinquante (750) lots et Plages modernes qui  
11 revend à Yves Viens trois cents (300) lots. O.K. Mais  
12 il est où la preuve qu'il y a sept cent cinquante  
13 (750) personnes qui veulent en bénéficier. Qui vous  
14 dit par ailleurs qu'il n'y a pas des gens qui  
15 n'achètent pas dix lots pour s'en construire une  
16 maison . Je fais des exagérations, mais...

17 LA COUR :

18 Non, je comprends, mais ce n'est pas au bout du monde,  
19 là, on pourrait tirer le même argument au coin de  
20 René-Lévesque puis Saint-Laurent, dire : « Écoutez,  
21 vous n'avez pas la preuve que c'est tout bâti ». Non,  
22 mais on commence à l'avoir pas mal, on est à Magog,  
23 là, c'est assez près du centre-ville puis il y a trois  
24 cents (300) membres de l'Association, j'ai ça en  
25 preuve. Ça fait au moins trois cents (300) personnes.

1 Me JUSTIN GRAVEL :

2 Effectivement.

3 LA COUR :

4 Mais ces trois cents (300) personnes-là ils ont acheté  
5 des lots.

6 Me JUSTIN GRAVEL :

7 Hum, hum.

8 LA COUR :

9 Et quand ça a été créé, il y avait, il y avait des  
10 lots qui étaient faits, mais ce n'est pas parce que  
11 l'Association restreint à ses membres que les membres  
12 n'en avaient pas de droit de passage puis...

13 Me JUSTIN GRAVEL :

14 Hum, hum.

15 LA COUR :

16 ... ils l'avaient ce droit de passage là, ils ont  
17 décidé de faire une Association, mais il y a peut-être  
18 des gens qui ont payé pour rien aussi, c'est possible  
19 ça là.

20 Me JUSTIN GRAVEL :

21 Mais ça c'est votre jugement qui va le déterminer,  
22 j'en conviens. Mais...

23 LA COUR :

24 Mais dire que je n'ai pas de preuve, j'ai de la preuve  
25 au moins pour trois cents (300) personnes. Il y a

1 trois cents (300) membres, puis pour être membre il  
2 faut être propriétaire.

3 Me JUSTIN GRAVEL :

4 Je suis d'accord avec vous.

5 LA COUR :

6 Trois cents (300) ça commence à faire du monde.

7 Me JUSTIN GRAVEL :

8 Hum, hum.

9 LA COUR :

10 Puis j'ai la preuve aussi que la superficie a diminué  
11 de moitié. Je n'ai peut-être pas la preuve que tout le  
12 monde a acheté un terrain puis s'est bâti dessus, mais  
13 on est quand même près du centre-ville de Magog, là.

14 Me JUSTIN GRAVEL :

15 Hum, hum. Mais il reste une chose, le contrat traite  
16 d'un droit de passage.

17 LA COUR :

18 Oui, oui, je comprends, mais c'est parce que vous me  
19 parlez du comportement des parties. Le comportement  
20 des parties c'est pas mal qu'il y avait une plage là  
21 et qu'on voulait vendre des terrains, puis qu'on  
22 voulait... Tu sais, ça a profité au vendeur ça, là.

23 Me JUSTIN GRAVEL :

24 Mais ça, Monsieur le juge, je ne le nie pas, mais il  
25 y a eu une pratique courante au Québec, je ne suis pas

1 en train de dire que c'est le cas, le promoteur qui  
2 avait des espaces verts qu'il conservait jusqu'à ce  
3 qu'il ait vendu l'ensemble de leur lot puis après il  
4 vendait leurs espaces verts. Est-ce que c'est  
5 moralement critiquable? Peut-être, mais juridiquement  
6 est-ce qu'il avait le droit? Oui. C'est ça la  
7 question. Moi je ne suis pas en train de déterminer si  
8 Southière était un homme de bonne foi. Ce n'est pas ça  
9 la question.

10 LA COUR :

11 Mais sûrement parce que lui il l'a fait avant de  
12 vendre.

13 Me JUSTIN GRAVEL :

14 Mais il a accordé un droit de passage, pas un droit de  
15 plage.

16 LA COUR :

17 Non, il y avait aussi un Règlement de construction,  
18 là...

19 Me JUSTIN GRAVEL :

20 Oui, oui.

21 LA COUR :

22 ... où ça faisait partie du contrat de vente ça là, le  
23 contrat de construction.

24 Me JUSTIN GRAVEL :

25 Hum, hum.

1 LA COUR :

2 On ne peut pas dire que c'est un « fly by night » qui  
3 vendait ses terrains puis qu'il se gardait une belle  
4 partie pour revendre après, là, il avait pris ses  
5 précautions.

6 Me JUSTIN GRAVEL :

7 Oui, mais encore une fois ce qu'il a permis dans les  
8 contrats, c'est ça.

9 LA COUR :

10 Hum, hum.

11 Me JUSTIN GRAVEL :

12 Si c'était ambigu, je vous dirais allons-y,  
13 interprétons jovialement, mais ce n'est pas le cas,  
14 c'est un droit de passage à pied. Maintenant sur la  
15 question de l'assiette, mais de toute façon,  
16 nonobstant ce que j'ai pu dire auparavant sur le  
17 comportement des parties, l'impact de ce comportement-  
18 là il y en a un, si depuis trente (30) ans le droit de  
19 passage s'exerce là, bien et c'est maintenant c'est là  
20 qu'il s'exerce. Alors, la question de la prescription  
21 de l'assiette entre en ligne de compte également.

22 LA COUR :

23 On revient encore à ça.

24 Me JUSTIN GRAVEL :

25 Oui, oui.

1 LA COUR :

2 On revient à la prescription.

3 Me JUSTIN GRAVEL :

4 Mais c'est parce que c'est un tout quant à moi, c'est  
5 une..., est-ce que vous ne voyez pas là une  
6 acceptation tacite sur une trentaine d'années  
7 d'accepter la position de l'Association sans jamais  
8 rien faire et d'arriver en deux mille neuf (2009) en  
9 prenant une procédure. Ça m'apparaît malheureusement  
10 tardif.

11 LA COUR :

12 Bon, cinq heures (5 h 00). Neuf et demie (9 h 30)  
13 demain. De toute façon, il faut revenir demain,  
14 alors...

15 Me JUSTIN GRAVEL :

16 O.K.

17 FIN DE L'AUDIENCE  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25

---

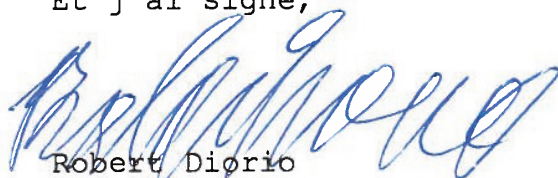


## Certificat du sténographe

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
SERMENT

Je soussigné, Robert Diorio, sténographe officiel, certifie sous mon serment d'office, que la transcription des notes, prises au moyen de l'enregistrement mécanique et hors de mon contrôle, est au meilleur de la qualité dudit enregistrement, le tout conformément à la loi.

Et j'ai signé,



Robert Diorio

Sténographe officiel

Audition du 13 septembre 2012

---

CANADA COUR: **SUPÉRIEURE**  
(Chambre civile)

PROVINCE DE QUÉBEC

DISTRICT : ST-FRANÇOIS

CAUSE NO : 450-17-003458-099

ÉTAPE : **JUGEMENT DÉCLARATOIRE**

PRÉSENT : L'HONORABLE GAÉTAN DUMAS, J.C.S.

NOM DES PARTIES : **MICHEL GRANDMAISON ET AL.**  
Demandeurs

c.

**ASS. DES PROPRIÉTAIRES DE SOUTHIÈRE-SUR-LE-LAC**  
DéfenderesseCOMPARUTIONS : **Me GHISLAIN RICHER, JEAN-LUC LABELLE (stagiaire)**  
**PROCUREURS DES DEMANDEURS****Me JUSTIN GRAVEL**  
**PROCUREUR DE LA DÉFENDERESSE**DATE D'AUDITION : **Le 13 septembre 2012**

ENREGISTREMENT MÉCANIQUE

**Robert Diorio**

Sténographe Officiel

1475, rue Vermont  
SHERBROOKE (Québec) J1J 1G4  
Tél.: 819 565-7023Affilié à  
Groupe Sténo-Québec

Audition du 13 septembre 2012

---

**TABLE DES MATIÈRES**

**Page**

**LISTE DES PIÈCES**

**R-11** : Acte notarié daté du 7 septembre 1949  
          . . . . . 51

Préliminaires, 13 septembre 2012

---

1 À Sherbrooke, le treizième (13<sup>e</sup>) jour du mois de  
2 septembre de l'an deux mille douze (2012),

3 IDENTIFICATION DE LA CAUSE ET DES PROCUREURS

4 Me GHISLAIN RICHER :

5 Pour Richer & Associés pour Michel Grandmaison et al.,  
6 Jean-Luc Labelle et Ghislain Richer.

7 Me JUSTIN GRAVEL :

8 Justin Gravel, Heenan Blaikie pour la défenderesse.

9 LA COUR :

10 Alors, Maître Gravel.

11 PRÉLIMINAIRES

12 Me GHISLAIN RICHER :

13 Votre Seigneurie, avant qu'on commence, on a mis  
14 devant vous le cahier bleu, là, que vous avez gardé  
15 par erreur ou qu'on vous a laissé par erreur, vous  
16 autorisez certaines pages en extrait.

17 LA COUR :

18 Oui.

19 Me GHISLAIN RICHER :

20 Puis...

21 LA COUR :

22 Là, vous m'avez mis juste les pages.

23 Me GHISLAIN RICHER :

24 Bien, on vous avait déjà donné les pages.

25

Préliminaires, 13 septembre 2012

1 LA COUR :

2 Oui.

3 Me GHISLAIN RICHER :

4 Mais on avait des soulignés là-dedans puis vous avez  
5 demandé à les voir, puis dans le brouhaha.

6 LA COUR :

7 Oui.

8 PLAIDOIRIE DE Me JUSTIN GRAVEL (suite) :

9 Alors, Monsieur le juge, la nuit portant conseil, je  
10 vais me permettre un très bref retour. J'étais hier à  
11 déterminer la détermination de l'assiette, mais quant  
12 à l'élément que je traitais auparavant qui était la  
13 nature du droit. Simplement je porte à votre attention  
14 la pièce R-1 P) dont vous avez traité hier.

15 LA COUR :

16 Oui.

17 Me JUSTIN GRAVEL :

18 Aux termes de laquelle, monsieur Southière vendait un  
19 terrain à monsieur Ludger Gaudreau et vous avez noté  
20 hier que dans cet acte on donne un droit de passage  
21 avec accès à la plage. À mon sens, ça étaye l'argument  
22 que lorsque monsieur Southière voulait donner autre  
23 chose que ce qu'il donne aux termes de R-1 D) et les  
24 autres pièces sur lesquelles les demandeurs basent  
25 leur, leur requête. Bien il le faisait. lors, la

1 terminologie utilisée à R-1 B) diffère de façon  
2 substantielle, à mon sens, des autres actes.

3 Cela étant dit je vais poursuivre sur la question  
4 de l'assiette. J'en étais rendu hier au comportement  
5 de l'APS qui avait minimalement depuis les années  
6 quatre-vingt (80) toujours indiqué que le droit de  
7 passage devait s'effectuer à un endroit spécifique et  
8 vous me disiez hier, alors, on en vient à la question  
9 de la prescription.

10 Certes, dans un certain sens, oui, mais il y a  
11 également la simple notion du comportement des parties  
12 qui doit être pris en compte, nonobstant la  
13 prescription alors. Même si un des demandeurs avait  
14 usé de son droit ailleurs, et même si la question de  
15 l'indivisibilité trouvait application, il reste que  
16 durant trente (30) ans, le comportement général des  
17 parties était d'indiquer que le passage se faisait là  
18 et qu'il se faisait là. Nonobstant la question de la  
19 prescription, je vous suggère que c'est un élément que  
20 vous devez considérer également.

21 L'autre élément qui a une pertinence et c'est ce  
22 qui découle de l'arrêt Poupart et du jugement de la  
23 juge Samoïsette en première instance, c'est le prix  
24 payé. Pourquoi? Parce que dans Poupart plus  
25 spécifiquement au paragraphe, au paragraphe 14 de

1 l'onglet 15 du cahier d'autorités de mon confrère.

2 LA COUR :

3 Quelle page vous dites?

4 Me JUSTIN GRAVEL :

5 Page 2, paragraphe 14, on indique que :

6 Vers la fin de l'année 2001, le demandeur  
7 fait une offre d'achat de 5 000,00 \$ à  
8 Placements Dennis Wood pour acquérir le lot  
9 487-3. Après réflexion, le vendeur accepte  
10 l'offre après lui avoir souligné, dit-il,  
11 que c'était un "paquet de troubles".

12 Dans la décision de la cour d'appel qui vient  
13 confirmer le jugement de la juge Samoisette, on note  
14 très clairement que la juge tient compte du prix et je  
15 reprends les termes de la cour d'appel « dérisoire »  
16 payé par le propriétaire du fonds servant qui fait  
17 justement la démonstration, selon la cour d'appel, que  
18 pouvait justement être privé d'une partie de l'usus en  
19 ce sens que les gens qui avaient une servitude sur ce  
20 lot-là pouvaient l'exercer et le prix était un  
21 indicatif.

22 LA COUR :

23 La cour d'appel, c'est quel onglet?

24 Me JUSTIN GRAVEL :

25 L'onglet 13, ce à quoi je vous réfère c'est au

1           paragraphe 2, à peu près au milieu du paragraphe, là,  
2           on dit :

3                       Tient compte comme il se doit du prix  
4                       dérisoire que l'appelant a payé pour acheter  
5                       le droit de propriété du lot dénué d'une  
6                       partie importante de l'usus.

7           Et de la déclaration, évidemment, du propriétaire à  
8           l'époque, là.

9                       Dans notre cas à R-2 B), ce n'est peut-être pas  
10                      nécessaire de la prendre, mais le prix payé c'est  
11                      soixante mille dollars (60 000 \$) en dix-neuf cent  
12                      soixante-seize (1976). Alors, on est loin de pouvoir  
13                      bonifier le coût de ce qui a été acquis de dérisoire.  
14                      Vous le retrouvez à la page 5 de R-2 B).

15                     Maintenant si vous me permettez quelques décisions  
16                     en ce qui a trait à la question de l'assiette, sur mon  
17                     cahier d'autorités additionnelles. En fait, je  
18                     commencerais par la doctrine à l'onglet 1 à la  
19                     deuxième page du document. Sur les principes qui  
20                     doivent guider la cour lorsque, en fait, elle est face  
21                     à une demande de déterminer l'assiette. Alors, on nous  
22                     dit que :

23                           L'acte constitutif de la servitude  
24                           évidemment doit en outre préciser l'assiette  
25                           de la servitude soit l'endroit où elle



1 s'exercera et son étendue. À défaut d'une  
2 telle désignation la servitude n'est pas  
3 invalide, l'assiette se confond alors avec  
4 l'ensemble du fonds servant ou la zone  
5 désignée dans l'acte constitutif. Toutefois,  
6 avant de conclure dans ce sens, le tribunal  
7 doit chercher l'intention des parties dans  
8 l'acte constitutif en favorisant une  
9 interprétation globale du contrat et en  
10 accord avec la configuration des limites. En  
11 cas de litige la cour d'appel est venue  
12 confirmer depuis longtemps la possibilité de  
13 fixer judiciairement l'assiette d'une  
14 servitude conventionnelle en interprétant la  
15 volonté des parties. À cette occasion, le  
16 tribunal peut tenir compte de la finalité de  
17 la servitude, de la conduite des parties, de  
18 l'exercice constant de la servitude à un  
19 endroit précis et de la tolérance du  
20 propriétaire du fonds servant.

21 À l'onglet subséquent, à l'onglet 2, une décision de  
22 la cour d'appel de dix-neuf cent quatre-vingt-dix-huit  
23 (1998), je vous amène tout de suite à la page 3 de la  
24 décision où on nous dit :

25 Considérant qu'il s'agit en l'espèce

1 d'interpréter le sens à donner aux termes  
2 utilisés dans le texte de la servitude pour  
3 déterminer l'étendue des droits qui y sont  
4 conférés en faveur des fonds dominants.  
5 Considérant que la servitude doit être  
6 interprétée de façon restrictive alors que  
7 le premier juge a donné une interprétation  
8 large fondée en partie sur les témoignages  
9 présentées en l'instance. Considérant qu'en  
10 cas de doute l'interprétation d'une  
11 servitude doit bénéficier au fonds servant.  
12 Considérant qu'une servitude qui couvre la  
13 totalité d'un fonds servant est en l'espèce  
14 trop onéreuse si interprétée de façon à  
15 permettre aux propriétaires des fonds  
16 dominants d'avoir un accès complet à toute  
17 la superficie du fonds servant.

18 Et à la page suivante, je n'ai pas souligné, mais au  
19 deuxième paragraphe :

20 Considérant l'existence d'un chemin de  
21 halage sur le fond servant destiné à  
22 permettre l'accès à la page lequel a été  
23 utilisé par les propriétaires des fonds  
24 dominants depuis plus de trente (30) ans.

25 Alors, je ne suis pas en train de vous dire que c'est

1 une décision de principe, c'est encore une analyse  
2 factuelle, à mon sens, mais on note que la cour  
3 d'appel tient compte de l'utilisation qui a été faite  
4 par les parties et de la raisonnable d'octroyer un  
5 droit de passage sur un lot dans sa globalité.

6 Et je termine sur cet élément avec l'onglet 3, une  
7 décision qu'on a déjà traité, mais pas sur la question  
8 de l'assiette. Je vais passer tout de suite au page  
9 7 au paragraphe 34, on indique que :

10 L'assiette d'un droit de passage est  
11 déterminée par l'acte constituant la  
12 servitude. Si l'acte n'indique pas  
13 l'assiette, l'une ou l'autre des parties  
14 peut en demander la fixation selon l'article  
15 1186.

16 Je passe, paragraphe 36 :

17 Lorsque deux possibilités d'assiette sont  
18 présentées, il appartient au tribunal de  
19 trancher par décision judiciaire entre les  
20 propriétaires des fonds servants et  
21 dominants. En faisant ce choix, il faut le  
22 plus possible respecter l'interprétation  
23 restrictive de la servitude. En d'autres  
24 termes, si le choix de l'assiette de la  
25 servitude doit se faire entre un endroit qui

1 causerait un dommage considérable au  
2 propriétaire du fonds servant et un droit  
3 qui rendrait le droit de passage plus  
4 difficile au propriétaire du fonds dominant,  
5 c'est le deuxième choix qui doit prévaloir.  
6 Il faudrait donc choisir l'endroit de  
7 l'assiette de la servitude en faisant porter  
8 le désavantage sur le propriétaire du fonds  
9 dominant.

10 38 :

11 La cour d'appel s'est prononcée sur le  
12 caractère excessif d'une servitude qui  
13 couvrirait tout le fonds servant.

14 C'est la décision qu'on a lu un petit peu plus tôt.

15 Maintenant page 9 de la décision :

16 Les demandeurs allèguent que l'assiette du  
17 droit de passage correspond à la totalité de  
18 la description du fonds servant contenue à  
19 l'acte notarié, P-5. Ceci aurait pour effet  
20 que la servitude s'étendrait sur tout le  
21 terrain servant. Les défendeurs plaident que  
22 l'assiette est restreinte et demandent au  
23 tribunal de préciser l'endroit où doit se  
24 pratiquer le droit de passage. Le tribunal  
25 ne peut souscrire à la prétention des

1           demandeurs. Cette partie de l'acte notarié  
2           fait référence explicitement à la  
3           description du fonds servant et non à celle  
4           de l'assiette de la servitude. La lecture  
5           complète de l'acte permet de constater que  
6           l'assiette de la servitude n'y est pas  
7           décrite.

8           Ce qui est, à mon avis, notre cas également.

9           De plus, ayant conclu précédemment que le  
10          droit des demandeurs n'est qu'un droit de  
11          passage, nous pouvons douter de la nécessité  
12          d'exercer le droit en question sur toute la  
13          largeur du fonds servant soit soixante et un  
14          (61) pieds. Ce n'est pas une autoroute.  
15          Établir l'assiette de la servitude sur la  
16          totalité du terrain servant excède de  
17          beaucoup ce qui serait nécessaire à  
18          l'exercice raisonnable d'un droit de  
19          passage, compte tenu que la partie  
20          carrossable des rues publiques dans la  
21          municipalité ont environ quinze pieds de  
22          large.

23          Je vous souligne que dans ce dossier-là on parle d'une  
24          servitude de passage à pied et en voiture, d'où la  
25          référence au chemin public.

1 Une lisière de terrain d'environ douze pieds  
2 permettant le passage sans difficulté par  
3 tout moyen de locomotion sur un terrain  
4 privé serait probablement suffisante en  
5 l'espèce. D'ailleurs, comme souligné ci-haut  
6 la jurisprudence conclut au caractère  
7 exorbitant d'une servitude de passage sur la  
8 totalité du fonds servant. Considérant les  
9 arguments ci-dessus développés il ne saurait  
10 être question d'accorder un passage aussi  
11 large qu'une voie publique à double sens sur  
12 un terrain privé. Une assiette de douze  
13 pieds de largeur soit vingt pour cent (20 %)   
14 de la largeur totale obligera les demandeurs  
15 à un exercice raisonnable de leur droit de  
16 passage, ce qui ne veut pas dire que cette  
17 situation sera plus incommode pour eux  
18 qu'auparavant. Un extrait de T.C. Véronneau  
19 résume bien cette situation, ce n'est pas  
20 l'exercice de leur droit qui est plus  
21 incommode même si en pratique l'usage qu'ils  
22 en faisaient se trouve maintenant ramené à  
23 son véritable objet. Ce sont les usages  
24 excédant le droit qui deviennent  
25 impossibles. La raisonnable exigé donc

1 que le droit de passage ressemble à la  
2 largeur normale pour une entrée d'automobile  
3 ce qui varie entre neuf et quinze pieds.

4 Maintenant si vous permettez je fais un retour sur  
5 Poupart qui m'apparaît, effectivement comme mon  
6 confrère le disait, une décision importante, sans être  
7 la consécration d'un principe, au contraire, là,  
8 mais...

9 La décision de la cour d'appel à l'onglet 13 de  
10 son cahier d'autorités. La cour d'appel analysant le  
11 travail qui est effectué par le juge Samoïsette  
12 retient les éléments suivants, paragraphe 2, dans au  
13 moins un des actes qui a été étudié, l'assiette était  
14 précisée. Alors, effectivement si vous référez à la  
15 décision au paragraphe 69 de la juge Samoïsette, vous  
16 allez voir que dans un des actes, on indique  
17 « assiette de la servitude » et on y décrit l'ensemble  
18 du fonds servant.

19 La juge analyse également l'intention des  
20 parties, l'essence de l'acte qui crée la  
21 servitude, la situation des lieux à l'époque  
22 de sa création, le contexte historique et  
23 social ainsi que le comportement subséquent  
24 des parties.

25 Or, dans le dossier Poupart, la juge Samoïsette

1 confirme au paragraphe 74 de sa décision à l'onglet  
2 15 :

3 La preuve prépondérante démontre que le  
4 terrain a été utilisé sur toute la  
5 superficie depuis plus de trente (30) ans.  
6 Il n'y a eu aucune plainte ou intervention  
7 de la part des propriétaires antérieurs du  
8 lot 487-3. En ce qui concerne le demandeur  
9 propriétaire actuel, il n'est jamais  
10 intervenu pour interdire à personne de  
11 passer sur le lot 487-3, et ce, jusqu'à ce  
12 qu'il entreprenne la présente requête.

13 Alors, on est à mon sens dans la décision Poupart  
14 à peu de choses près à l'opposé au niveau factuel de  
15 ce qu'a eu à traiter la juge Samoïsette. Évidemment,  
16 je ne vous demande pas d'interpréter le jugement a  
17 contrario pour déterminer ce que la juge Samoïsette  
18 aurait décidé, mais on peut certainement s'en servir  
19 de guide.

20 Si vous permettez j'ai conclu sur la question de  
21 l'assiette. J'ai deux ou trois petits points sur  
22 lesquels je veux revenir très rapidement, j'en ai pour  
23 une dizaine de minutes.

24 Sur la servitude par destination, mon confrère  
25 vous lisait hier une décision du juge Bellavance qu'on



1            retrouvait à l'onglet 9 de son cahier d'autorités,  
2            plus précisément c'était les paragraphes 43 et 44, où  
3            mon confrère tentait d'inférer que le fait de donner  
4            un droit de passage sur un lot, sur plusieurs lots en  
5            fait, étayerait la position de ses clients à l'effet  
6            que parce qu'on donne un droit de passage sur un  
7            ensemble important de lots il y aurait eu création  
8            d'une servitude par destination du propriétaire.

9            D'une part, quand moi je lis ce jugement-là ce  
10            n'est pas ce que j'en comprends. Mais d'autre part,  
11            dans notre cas, ce n'est pas ce qui a été fait. Alors,  
12            il y a eu plusieurs lots qui n'ont pas fait l'objet  
13            d'une servitude. Vous avez, ce qui vous a été produit  
14            en R-5, les ventes de dix-neuf cent quarante-sept  
15            (1947) à laquelle le Règlement est joint, aux termes  
16            desquelles aucune servitude est octroyée aux  
17            acheteurs.

18            En R-5, c'est dans le sommaire d'acte, le numéro  
19            45547 qui est celui du bas, auquel du terme monsieur  
20            Southière vend à monsieur Faucher un lot et ne prévoit  
21            pas, ne lui octroie pas de servitude spécifique.

22            LA COUR :

23            Et est-ce que monsieur Faucher est l'auteur en titre  
24            d'un des demandeurs?

25

1 Me JUSTIN GRAVEL :

2 Est-ce qu'il est l'auteur en titre? Non, ce n'est pas  
3 ma prétention, Monsieur le juge. Ce que je vous dis  
4 c'est que dans le secteur, monsieur Southière donnait  
5 à qui il voulait bien un droit de la nature que vous  
6 aurez à déterminer, mais si je m'appuie sur le  
7 raisonnement du juge Bellavance, ça étaye minimalement  
8 la position à l'effet qu'il n'a pas voulu créer de  
9 servitude par destination.

10 Et vous avez le même, la même chose à D-4 et D-5.

11 LA COUR :

12 Sur le plan, est-ce qu'on le voit 7D-28, 29? Oui, on  
13 l'a.

14 Me JUSTIN GRAVEL :

15 Vous le situez.

16 LA COUR :

17 Oui, il est aux coins de Maple et Pine Avenue.

18 Me JUSTIN GRAVEL :

19 Vous avez le même, le même raisonnement si vous  
20 regardez les pièces D-4 et D-5 qui sont dans ce cas-là  
21 des propriétés qui ultérieurement ont été vendues à  
22 des, je dis des demandeurs, mais quant à D-4, c'est le  
23 lot de madame Blais et monsieur Lavigne pour lequel la  
24 requête a été rejetée. Et D-5, c'est monsieur Martin  
25 Proulx qui s'est désisté. Mais ces gens-là faisaient

1 l'objet au départ de l'action. Et encore une fois,  
2 quant à eux, dans l'acte de vente original, il n'y a  
3 pas d'octroi de servitude.

4 LA COUR :

5 Mais dans les autres, il y en a.

6 Me JUSTIN GRAVEL :

7 Tout à fait. Moi ce que je faisais, c'est que je vous  
8 illustrais, quand mon confrère s'appuyait sur le  
9 raisonnement du juge Bellavance pour dire : « Bien  
10 dans notre cas il y a eu des servitudes à tout le  
11 monde », donc on devrait a contrario appliquer le  
12 principe développé par le juge Bellavance. Bien moi je  
13 vous dis non, si on veut l'appliquer on va l'appliquer  
14 tel qu'il a été formulé et en l'espèce les servitudes  
15 ne sont pas, ne sont pas transmises à chaque fois ou  
16 accordés, excusez-moi.

17 Très rapidement, la question de la restriction du  
18 territoire, d'une part, je me questionne sur la  
19 pertinence de cet élément-là dans le cadre du recours  
20 institué.

21 LA COUR :

22 La restriction du territoire.

23 Me JUSTIN GRAVEL :

24 Vous vous souvenez qu'aux termes de l'admission qui a  
25 été faite, l'APS a convenu que de quatre-vingt-cinq

1 (85) à deux mille onze (2011) elle avait limité le  
2 territoire qui donnait accès à la possibilité d'être  
3 membre. Et mon confrère a soulevé cet argument-là dans  
4 son argumentation. Maintenant, c'est une question  
5 intéressante de savoir si elle pouvait le faire ou non  
6 aux termes de l'acte R-2 B), mais quel est l'impact,  
7 quelle est la pertinence de cette question-là dans  
8 l'action actuelle? À mon avis, aucune.

9 Parce que vous n'êtes pas saisi d'un recours qui  
10 viserait à obliger l'APS à intégrer une personne dans  
11 son membership. Alors, question intéressante, moi je  
12 suis d'avis qu'elle pouvait le restreindre, mais ça ne  
13 change rien à mon sens. Parce que même si elle ne  
14 pouvait pas, ce n'est pas constitutif d'un droit  
15 quelconque de servitude.

16 Et je termine avec un dernier élément, Monsieur le  
17 juge, sur l'indivisibilité. J'ai hier soir tenté de  
18 nouveau de trouver de la doctrine, de la jurisprudence  
19 sur la question qui nous concerne, je n'en trouve pas.  
20 Néanmoins, quant à son application sur la  
21 prescription, je dis la prescription, mais ce n'est  
22 pas le terme, l'extinction de la servitude par non-  
23 usage.

24 Je me questionne à savoir, à mon sens,  
25 l'extinction de la servitude par non-usage qui est

1 spécifiquement prévu dans le chapitre de la servitude.  
2 Ce n'est pas un concept qui est rattaché à la  
3 prescription. C'est un concept en soi. On dit très  
4 souvent prescription de la servitude, on pense  
5 évidemment prescription extinctive. Mais je suis loin  
6 d'être certain que c'est vraiment ce que le  
7 législateur a voulu. Si c'est un extinction d'un droit  
8 par non-usage et non pas une application de la  
9 prescription.

10 Pourquoi je vous dis ça parce qu'à mon sens si tel  
11 est le cas la question de l'interruption de la  
12 prescription rattachée à la notion d'indivisibilité ne  
13 trouverait pas application. Alors, tant bien même un  
14 demandeur aurait éventuellement usé de la servitude.

15 LA COUR :

16 Vous êtes à quel article?

17 Me JUSTIN GRAVEL :

18 Quant à l'extinction?

19 LA COUR :

20 Oui?

21 Me JUSTIN GRAVEL :

22 1191, alinéa, excusez-moi, paragraphe 5. Et je termine  
23 toujours sur l'indivisibilité. Quand je parcourais le  
24 chapitre de l'obligation indivisible, je note qu'on  
25 rattache cette obligation constamment à la notion de

1 créancier débiteur et jamais à un immeuble. Alors,  
2 c'est pour ça qu'hier je vous disais, à mon sens, la  
3 notion d'indivisibilité de la servitude et la notion  
4 d'obligation indivisible sont deux choses distinctes.  
5 Le seul rapprochement qu'on peut faire c'est le terme  
6 utilisé, mais je ne pense pas que c'est des notions  
7 qui peuvent être interprétées disons.

8 Alors, ça complète pour ma part, Monsieur le juge.

9 Merci.

10 LA COUR :

11 Maître Richer.

12 Me GHISLAIN RICHER :

13 Je vais laisser mon collègue prendre la parole, Votre  
14 Seigneurie.

15 LA COUR :

16 Très bien.

17 RÉPLIQUE DE M. JEAN-LUC LABELLE :

18 Donc, si vous me permettez, Monsieur le juge, je vais  
19 commencer par les dernières allégations de la défense.  
20 Premièrement sur le prix d'achat, Poupert mentionne  
21 effectivement le prix dérisoire qui a été payé. Mon  
22 collègue a l'air à prétendre que le soixante mille  
23 dollars (60 000 \$) s'applique seulement à la plage qui  
24 a été achetée, le lot 7D-40.

25 Donc, je vais référer la cour à la pièce 2 B) où

1 Plages modernes vend à l'Association et si on fait, à  
2 la page 2...

3 LA COUR :

4 Oui.

5 M. JEAN-LUC LABELLE :

6 ... Monsieur le juge, si on suit l'énumération des  
7 lots qui ont été achetés en mille neuf cent soixante-  
8 seize (1976), nous avons effectivement la grande plage  
9 avec deux bâtiments dessus, la bâtisse située dans le  
10 coin sud-est ainsi que la bâtisse située le long de la  
11 rue Principale. Au deuxième paragraphe, nous avons la  
12 petite plage qui est le lot 7D-127-41. Si on poursuit  
13 à la page 4, deux terrains de cinquante (50) pieds sur  
14 cent vingt-cinq (125) pieds devant servir de  
15 stationnement.

16 Au paragraphe 4, plusieurs lots, un, deux, trois  
17 quatre, cinq, devant servir d'entrée de parc et le lot  
18 7D-36. Au paragraphe 5, deux parcs étant composés des  
19 lots 246 et 247 de la subdivision du lot, les lots 246  
20 et 247, 246 est ici, 247 doit être une des rues. On  
21 peut regarder la superficie. Et le deuxième lot 7D-19  
22 est le triangle ici. Donc, pour soixante mille dollars  
23 (60 000 \$) plus les lots des parcs ici aux alentours  
24 on fait l'acquisition d'une superficie considérable.

25 Sur les allégués de la défense mentionnant qu'il

Réplique de M<sup>e</sup> Labelle, 13 septembre 2012

---

1 n'y avait pas d'acte de servitude. Mon collègue dans  
2 les actes de la pièce R-5 et D-4 et D-5, je ferai  
3 remarquer à la cour que tous ces actes se sont  
4 déroulés entre quarante-cinq (45) et quarante-sept  
5 (47). Donc, pour situer un peu l'intention des parties  
6 et l'historique, j'ai fait ici un petit tracé sur la  
7 pièce R-5 que j'ai réduite. Je vais donner à mon  
8 collègue. Et je vais référer la cour à la pièce R-3 A)  
9 qui est, je ne le ferai pas au complet, mais je l'ai  
10 fait ici en tracé, c'est l'acte original où Gérard  
11 Southière a acheté la plage, le lot 7D-40 à l'origine.

12 Donc, le premier lot, toute notre histoire de la  
13 plage Southière commence avec cet achat-là. Gérard  
14 Southière achète une plage dans le but de faire un  
15 profit et par la suite les actes, toutes les pièces  
16 dont on a déposé jusqu'en dix-neuf cent soixante-seize  
17 (1976) et par après aussi. Gérard Southière a acheté  
18 toute la région, subdivisé et vendu avec l'intention  
19 de grever ses lots d'une servitude de plage dont il  
20 était propriétaire en dix-neuf cent quarante-cinq  
21 (1945).

22 LA COUR :

23 Ce document-là, en avez-vous une autre copie ou...

24 M. JEAN-LUC LABELLE :

25 C'est la pièce R-5 qu'on a dans le..., j'ai juste



Réplique de M<sup>e</sup> Labelle, 13 septembre 2012

---

1 simplement fait une photocopie...

2 LA COUR :

3 Oui.

4 M. JEAN-LUC LABELLE :

5 ... pouvoir tracer. R-6.

6 LA COUR :

7 R-6, oui. R-5, c'est un index aux immeubles.

8 M. JEAN-LUC LABELLE :

9 Excusez, R-4.

10 LA COUR :

11 Bon, ça c'est R-4. Bon, je vais écrire R-4, arguments,  
12 puis je vais la mettre avec R-4. Évidemment, ce n'est  
13 pas une pièce, mais c'est, c'est... On s'en sert pour  
14 l'argument.

15 M. JEAN-LUC LABELLE :

16 Étant sur les arguments, la jurisprudence citée par  
17 mon collègue, je vais continuer dans cette avenue-là.  
18 La défense souligne l'onglet 4, j'ai intitulé le grand  
19 document de mon collègue ici, liste des..., notes et  
20 autorités 1.

21 LA COUR :

22 Oui.

23 M. JEAN-LUC LABELLE :

24 Et le plus petit, numéro 2.

25

Réplique de M<sup>e</sup> Labelle, 13 septembre 2012

1 LA COUR :

2 Oui.

3 M. JEAN-LUC LABELLE :

4 Parce qu'on retrouve les onglets 1 à 4 dans les deux.

5 Donc, dans le plus grand document, Lefebvre c.

6 Fraichot, excusez si je ne l'épelle pas comme il faut.

7 LA COUR :

8 Quel onglet? 4 vous avez dit.

9 M. JEAN-LUC LABELLE :

10 L'onglet 4.

11 LA COUR :

12 Oui.

13 M. JEAN-LUC LABELLE :

14 Je vais revenir plus tard sur l'idée que..., l'idée de

15 parc qui est mentionné dans Poupart, qui est très

16 important, et qui est mentionné à la pièce R-10-1, la

17 photo.

18 Mais je voudrais que la cour garde à l'esprit que

19 mes arguments sur la jurisprudence citée par mon

20 collègue fait que ce n'est pas, ne fait pas référence

21 à des parcs. Donc, pour, en exemple, l'onglet 4 on

22 parle au paragraphe 4 de la page 4, mon collègue a

23 souligné la première partie, mais dans la dernière

24 ligne on délimite qu'est-ce que c'est, quel lot, quel

25 genre de lot on a affaire et c'est un lot qui mesure

1 cinquante (50) pieds de largeur sur cent (100) pieds  
2 de profondeur. Et cette jurisprudence-là demande  
3 l'application d'une servitude de plage sur un lot qui  
4 est un chemin et non un parc.

5 Si on continue à l'onglet 5, encore ici on a  
6 affaire à un lot qui sert de chemin. « Ce dernier a  
7 posé une clôture », je réfère la cour au paragraphe  
8 5 : « Ce dernier a posé une clôture (inaudible) et  
9 fermé les chemins donnant accès à la plage ». Le lot  
10 étant un chemin menant à la plage qui était en plus un  
11 lac privé.

12 À l'onglet 6, Monsieur le juge, ça va.

13 LA COUR :

14 Oui.

15 M. JEAN-LUC LABELLE :

16 À l'onglet 6, page 3, paragraphe 11, on l'a mentionné  
17 hier, mais il me semble utile de le mentionner encore,  
18 ici encore on parle d'un chemin permettant, je vais  
19 lire comme il faut : « Permettre la descente  
20 d'embarcations vers le lac ».

21 Onglet 7, paragraphe 17 :

22 Les demandeurs plaident que la vocation de  
23 ce terrain est celui d'un parc, qu'ils ont  
24 le droit d'avoir des quais, des marinas, des  
25 feux de camp, tenir des concours, des pique-

1                    niques. C'est la prétention des demandeurs.  
2 Si on se reporte au paragraphe 44, la dernière phrase  
3 qui commence dans le milieu du paragraphe :

4                    On ne peut donc pas considérer le terrain  
5 servant comme un parc. Par conséquent, sont  
6 donc interdites les activités tel que pique-  
7 niques.

8 Toute la jurisprudence dont on cite considère  
9 l'élément pour déterminer l'assiette que s'il y a un  
10 parc ça change la donne.

11                    Je vais continuer un peu avec l'historique. Gérard  
12 Southière a acheté en quarante-cinq (45), achète des  
13 lots et les subdivise. Et dans la défense, je vais  
14 référer la cour à mon plan de plaidoirie à la page 8  
15 et à la défense aux paragraphes 19, 20 et 21.

16 LA COUR :

17 Quels paragraphes?

18 M. JEAN-LUC LABELLE :

19 19, 20 et 21. Donc, monsieur Southière achète des  
20 terrains, les grève d'une servitude à plusieurs  
21 endroits, de plusieurs façons. L'acte de dix-neuf cent  
22 cinquante-quatre (1954) est notre pièce maîtresse  
23 parce que ça roule sur les parties. Mais pour d'autres  
24 lots il y a d'autres actes.

25                    Donc, tout se passe bien, il y a de la vente, tout

Réplique de M<sup>e</sup> Labelle, 13 septembre 2012

1 ça, tout roule. Et aux alentours du début des années  
2 soixante-dix (70), il y a certains propriétaires des  
3 lots qui prennent connaissance que monsieur Southière  
4 qui a déjà subdivisé une partie du lot 7D-40 qui est  
5 la plage, le côté est a déjà été subdivisé dans les  
6 années, début des années cinquante (50), mais il  
7 restait quand même une partie substantielle de la  
8 plage.

9 Mais il y a une trentaine de résidents qui ont  
10 pris connaissance que peut-être qu'ils perdraient leur  
11 plage, donc qu'ils perdraient leur droit à la  
12 servitude et ils se mettent ensemble et là je réfère  
13 au paragraphe 19 de la défense, qui se réunissent afin  
14 de s'opposer à ce projet-là. Et cette trentaine de  
15 résidents-là créent une association pour protéger  
16 quoi? Pour protéger leur droit à la servitude sur la  
17 plage.

18 Et si on va à la page 8 de mon plan de plaidoirie,  
19 je mentionne encore les allégués 21 et 22, le but...,  
20 allégués 21 et 22 de la défense, le but de  
21 l'Association :

22 Gérer le partage entre les membres de la  
23 possession et l'usage des parcs, plages et  
24 installations communes consacrés à des fins  
25 sociales, culturelles, communautaires,

Réplique de M<sup>e</sup> Labelle, 13 septembre 2012

---

1                   sportives, récréatives.

2 J'arrête là.

3           Mais la création de l'Association n'a pas éteint  
4 la servitude. Elle a juste donné le moyen d'acheter,  
5 de ramasser les fonds pour racheter les plages pour  
6 qu'ils ne puissent pas perdre la servitude. Par la  
7 suite, le temps des résolutions ont passé, le conseil  
8 d'administration et là certaines personnes ont décidé  
9 de restreindre le droit aux seuls membres. Mais il n'y  
10 a eu aucune période, aucun acte fait qui a été prouvé  
11 dans toute cette période-là qui justifie l'extinction  
12 de la servitude pour les non-membres.

13           Et je vais revenir à la prescription un peu plus  
14 tard, mais si je me permets une petite parenthèse,  
15 l'usage de la prescription par un membre de façon  
16 paisible et non équivoque, parce qu'ils ont une carte  
17 et qu'ils ont payé, emporte l'usage de la servitude.  
18 Donc, la prescription trentenaire du Code civil du  
19 Bas-Canada ou la prescription décennale du Code civil  
20 du Canada ne s'applique pas parce qu'il y a eu usage.

21           Le problème de l'indivisibilité se pose. Je vais  
22 y revenir un peu plus tard. Hier après-midi, mon  
23 confrère nous a soumis la décision Cousineau c.  
24 Gervais, encore là, à notre avis, cette décision ne  
25 s'applique pas. Je vais référer la cour au paragraphe

Réplique de M<sup>e</sup> Labelle, 13 septembre 2012

1 3.

2 LA COUR :

3 Là, vous me parlez d'une décision qui n'est pas dans  
4 un cahier. C'est ça.

5 M. JEAN-LUC LABELLE :

6 Exactement, oui. C'est une décision qui nous a été  
7 remise lors de la défense.

8 LA COUR :

9 Oui, oui. Non, ça c'est Adricon. Mais vous me parlez  
10 de quelle décision, là.

11 M. JEAN-LUC LABELLE :

12 Celle-ci.

13 LA COUR :

14 Oui, oui, je vous écoute. Vous en avez besoin,  
15 reprenez-la.

16 M. JEAN-LUC LABELLE :

17 J'en aurais besoin. À notre humble avis, cette  
18 décision ne s'applique pas parce qu'au paragraphe 3 on  
19 mentionne à la quatrième ligne : « le fait qu'on ne  
20 retrouve pas la servitude dans les titres des parties  
21 en cause, », ce qui n'est pas notre cas. Chaque partie  
22 a un titre de servitude. Et je peux référer la cour au  
23 résumé des pièces dans mon cahier de plaidoirie, les  
24 pièces R-1 A) à P) où j'ai sorti les clauses de  
25 servitude sur chaque acte.

Réplique de M<sup>e</sup> Labelle, 13 septembre 2012

---

1 Me JUSTIN GRAVEL :

2 Monsieur le juge, voulez-vous ma copie?

3 LA COUR :

4 Oui, je vais vous l'emprunter juste le temps des  
5 plaidoiries, c'est certain que je l'ai. Vous essayez  
6 le paragraphe 3 ou page 3.

7 M. JEAN-LUC LABELLE :

8 Oui, Monsieur le juge. Page 2, paragraphe 3.

9 LA COUR :

10 Oui.

11 M. JEAN-LUC LABELLE :

12 Il y a les tirets, le quatrième tiret. Par la suite au  
13 paragraphe 69, il y avait un témoin dans cette cause-  
14 là qui mentionnait le non-usage, dont la preuve dans  
15 notre cause présente n'a pas été faite.

16 Au paragraphe 75 :

17 Le Tribunal tient à préciser qu'il s'agit  
18 d'une clôture et non d'une barrière que l'on  
19 peut ouvrir et fermer facilement.

20 Dans cette décision-là, le juge tente de montrer qu'il  
21 y aurait un poids à l'argument de dire est-ce qu'on  
22 ferme l'accès complètement ou est-ce que c'est une  
23 barrière qui s'ouvre, qui se ferme. Et dans notre cas  
24 présent, il n'y a aucune barrière. Il y a une haie de  
25 cèdres avec une entrée, une pancarte, le libre accès



1 se fait sans restriction.

2 LA COUR :

3 Maître Richer, est-ce que ça va?

4 Me GHISLAIN RICHER :

5 Oui, Votre Seigneurie.

6 M. JEAN-LUC LABELLE :

7 D'accord. Paragraphe 82, on mentionne que les  
8 demandeurs ont emprunté le chemin seulement à une ou  
9 deux reprises et qu'il a rebroussé chemin et que, ce  
10 qui n'est pas le cas des témoins entendus ont tous  
11 acquiescé au fait que l'usage, qu'il y ait un gardien  
12 ou non, qui se fassent arrêter ou non, ils se  
13 rendaient jusqu'à la plage, utilisaient, installaient  
14 leur chaise et utilisaient le parc et la plage de  
15 façon non équivoque.

16 LA COUR :

17 Madame la greffière...

18 M. JEAN-LUC LABELLE :

19 Il a été mentionné hier l'article 922 sur la  
20 possession. Sans admettre le fait qu'il y ait  
21 possession avec respect pour la cour, que ce soit le  
22 cas de possession, une servitude, mais je référerais  
23 la cour à l'article 928 :

24 Le possesseur est présumé titulaire du droit  
25 réel qu'il exerce. C'est à celui qui

1                   conteste cette qualité à prouver son droit  
2                   et, le cas échéant, l'absence de titre, ou  
3                   encore les vices.

4                   Il n'y a aucune preuve de la défense en cet..., qui va  
5                   sans ce sens, Votre Honneur. Donc, on ne peut pas  
6                   plaider qu'il n'y a pas eu d'usage paisible et non  
7                   équivoque parce que la preuve n'a pas été faite que le  
8                   titre n'existe pas. Il a même été admis par la partie  
9                   adverse qu'il y avait une servitude.

10                  Il a été plaidé par mon confrère que le fait  
11                  d'avoir restreint l'entrée, de leur avoir interdit  
12                  l'entrée faisait courir la prescription et qu'il y  
13                  avait une prescription qui courait aussi il y a trois  
14                  ans sur l'exercice du droit. Il faut mettre en lumière  
15                  que si pour les règles de bonne entente, de voisinage,  
16                  si à chaque fois que quelqu'un me disait :

17                         Aie, vous n'avez pas le droit de faire ça,  
18                         vous n'avez pas le droit de passer là, vous  
19                         n'avez pas le droit de stationner là.

20                  Je prenais une action parce que je ne voudrais pas que  
21                  perdre mon droit. On engorgerait les tribunaux à  
22                  mauvais escient.

23                  Sur, d'où j'amène mon point, sur la simple  
24                  tolérance qui n'invoque pas renonciation.

1 LA COUR :

2 Mais une fois qu'on refuse un droit, je comprends que  
3 c'est plate d'être obligé d'intenter une action, mais  
4 dire qu'on va engorger les tribunaux à chaque fois que  
5 quelqu'un refuse un droit. À chaque fois que quelqu'un  
6 ne paie pas, on n'est pas obligé de prendre action, on  
7 peut prendre action, ce n'est pas..., ce n'est pas un  
8 argument de dire : « On ne veut pas engorger les  
9 tribunaux ». Une fois qu'on refuse un droit, on fait  
10 quoi. La prescription va commencer au moment où on  
11 décide que c'est vraiment vrai qu'on nous empêche ou  
12 qu'on ne tolère plus d'être empêché ou au moment où on  
13 nous l'interdit.

14 M. JEAN-LUC LABELLE :

15 Sur ce point l'empêchement n'était pas total. Il était  
16 selon le témoignage que l'on a entendu des témoins de  
17 la défense, il était partiel quand il faisait beau, de  
18 juin à septembre, l'hiver il n'y avait personne et le  
19 soir il n'y avait personne, s'il pleuvait il n'y avait  
20 personne qui empêchait le droit. Et donc nos clients,  
21 les demandeurs pouvaient utiliser le parc, leur  
22 servitude à bon escient, de façon paisible.

23 Et donc, ce qui m'amène à mon argument, et je  
24 réfère là la cour à la page 47 de mon plan  
25 d'argumentation.

Réplique de M<sup>e</sup> Labelle, 13 septembre 2012

1 LA COUR :

2 Maître Drouin, je vais entendre votre cause dès que  
3 celle-ci est terminée. Vous en avez pour six heures  
4 selon votre...

5 Me DROUIN :

6 Ça se peut que ce soit écourté un petit peu.

7 LA COUR :

8 De toute façon, six heures, vous étiez fixé pour deux  
9 jours.

10 Me DROUIN :

11 Exactement.

12 LA COUR :

13 Alors, on m'annonçait trois heures, mais je pense que  
14 ça ne durera pas trois heures. Quelle page?

15 M. JEAN-LUC LABELLE :

16 Excusez, 47. C'est juste que ce n'est pas la première  
17 fois que je l'entends ce matin.

18 LA COUR :

19 Oui.

20 M. JEAN-LUC LABELLE :

21 Sur la simple tolérance, et ça je tire ça du jugement  
22 du juge Bureau qui je sais ne faisait qu'établir des  
23 points de droit, Audy c. Beauregard, Audy c. Gazaille,  
24 et si vous regardez le paragraphe 20 qui est mon  
25 deuxième paragraphe à la page 47 :

1 Les demandeurs soutiennent que les  
2 copropriétaires du fonds dominant ont  
3 renoncé tacitement à la servitude de droit  
4 de passage en laissant construire une maison  
5 sur l'assiette de la servitude.

6 Paragraphe 21 :

7 L'honorable André Brossard, alors juge de la  
8 cour supérieure, résume bien l'état, mais  
9 tous ces auteurs mentionnent également de  
10 façon expresse que la simple

11 il mentionne des auteurs dans son jugement

12 que la simple tolérance par le propriétaire  
13 du fonds dominant d'obstacle physique à  
14 l'exercice de cette servitude ne constitue  
15 pas en soi une renonciation en ce qu'il ne  
16 faut pas confondre les faits susceptibles à  
17 être interprétés comme une renonciation en  
18 droit de servitude avec ceux qui entraînent  
19 la prescription distinctive du droit à la  
20 servitude.

21 Donc, la prétention des demandeurs si une bâtisse  
22 physique gênant l'exercice de la servitude n'est pas  
23 un critère, le simple fait de dire : « Excusez, vous  
24 n'avez pas le droit », quand il a un gardien, c'est  
25 encore beaucoup moindre. Donc, en s'appuyant là-

1 dessus, la simple tolérance durant plusieurs années de  
2 cette restriction-là n'a pas fait courir une  
3 prescription qui a fait déterminer un droit.

4 Si je tourne la page, au paragraphe 24 :

5 En somme,

6 le deuxième paragraphe,

7 comme tout propriétaire d'un fonds le  
8 bénéficiaire d'une servitude peut tolérer un  
9 empiètement illégal tant et aussi longtemps  
10 qu'il le juge à propos.

11 Et je mentionne que dans le Code civil du Bas-Canada,  
12 vous savez ça, mais je vais faire un lien, il y avait  
13 une prescription trentenaire, la réforme du Code civil  
14 l'a ramené cette prescription-là à dix ans et là, on  
15 essaie de plaider de la défense qu'il y a peut-être  
16 une prescription trois ans qui s'applique aussi sur  
17 notre usage et servitude, sur la façon dont on use  
18 notre servitude, sur la façon dont la servitude  
19 devrait être éteinte.

20 LA COUR :

21 Ce n'est pas ce que j'ai entendu de votre confrère,  
22 c'est ce qui est écrit dans sa procédure, mais ça doit  
23 être une faute de, de..., une faute de tape, parce que  
24 j'ai entendu dix ans, on m'a référé à un article qui  
25 parlait de dix ans. Je n'ai pas entendu votre confrère

Réplique de M<sup>e</sup> Labelle, 13 septembre 2012

---

1 dire trois ans, même si c'est ça qui est écrit dans sa  
2 procédure à quelque part. J'ai lu ça, mais je ne pense  
3 pas qu'il insiste là-dessus. Maître Gravel?

4 Me JUSTIN GRAVEL :

5 Monsieur le juge, c'est qu'au moment de la défense, ce  
6 que l'on disait c'est que si le droit dont ils se  
7 disaient bénéficiaire en était un personnel, à ce  
8 moment-là, la prescription serait de trois ans. Ce  
9 n'est pas ce que je plaide aujourd'hui.

10 M. JEAN-LUC LABELLE :

11 Et sur la prescription du recours, sur le trois ans,  
12 je me suis fait interdire le droit d'accès et là  
13 j'avais trois ans pour intenter une action.

14 LA COUR :

15 Non, oubliez le trois ans, là, il y a une admission  
16 que ce n'est pas trois ans.

17 M. JEAN-LUC LABELLE :

18 Intenter l'action.

19 LA COUR :

20 C'est dix ans. C'est dix ans.

21 M. JEAN-LUC LABELLE :

22 Sur la prescription du recours.

23 LA COUR :

24 C'est ce que maître Gravel vient de dire, l'argument  
25 était si jamais la cour décide que ce n'est pas une

Réplique de M<sup>e</sup> Labelle, 13 septembre 2012

---

1 servitude réelle, mais une servitude personnelle,  
2 alors, là une servitude personnelle ça s'éteint par  
3 trois ans, parce que ce n'est pas un droit réel, c'est  
4 un droit personnel. Mais il ne l'a pas plaidé et je  
5 n'ai rien qui, il n'y a aucune prétention maintenant  
6 des défendeurs que ça serait une servitude  
7 personnelle. Alors, vous avez raison sur ce point-là,  
8 on vous donne raison. Alors, ce n'est pas nécessaire  
9 de le plaider.

10 M. JEAN-LUC LABELLE :

11 Juste pour être sûr que j'ai bien compris, l'action  
12 qu'on doit intenter dans un délai de trois ans, sinon  
13 elle est prescrite, ça c'est un autre, c'est un autre  
14 délai.

15 Me JUSTIN GRAVEL :

16 Monsieur le juge, juste pour être certain qu'on se  
17 comprenne bien, ce que nous disons maintenant c'est  
18 que le recours sous 2923 devrait être intenté dans les  
19 dix ans.

20 LA COUR :

21 Oui, oui, c'est ça.

22 M. JEAN-LUC LABELLE :

23 D'accord. Mais que ce soit trois ans ou dix ans, la  
24 prétention des demandeurs, il y a chose jugée sur la  
25 recevabilité de la demande des demandeurs



Réplique de M<sup>e</sup> Labelle, 13 septembre 2012

---

1 d'aujourd'hui sur le fait que le juge Bureau s'est  
2 prononcé et a accepté que la demande soit entendue,  
3 que le délai d'appel étant expiré. Il y a chose jugée  
4 sur le fait que notre recours est bon et recevable.

5 LA COUR :

6 Et vos autorités là-dessus sont à quel onglet?

7 M. JEAN-LUC LABELLE :

8 Je plaide le droit, Monsieur le juge.

9 LA COUR :

10 Oui, mais le droit c'est qu'un jugement interlocutoire  
11 ne lie pas le juge du fond, puis c'est d'ailleurs ce  
12 que le juge Bureau dit, il dit : « Je vais laisser au  
13 juge du fond de décider ». Alors, il y a chose jugée  
14 que je vais décider, c'est, il y a juste ça qui a été  
15 jugée là. Sur le reste...

16 M. JEAN-LUC LABELLE :

17 Sur la recevabilité.

18 LA COUR :

19 Pardon?

20 M. JEAN-LUC LABELLE :

21 Sur la recevabilité du recours, Monsieur le juge.

22 LA COUR :

23 Non, ce n'est pas sur la recevabilité du recours,  
24 c'est sur l'irrecevabilité qui ne s'applique pas.  
25 C'est ça que le juge Bureau a décidé, là. Le juge

Réplique de M<sup>e</sup> Labelle, 13 septembre 2012

1 Bureau ne dit pas que le recours n'est pas prescrit,  
2 il dit :

3 Il y a une action qui a été intentée, je  
4 vais prendre les faits pour avérer et le  
5 juge du fond décidera si le recours est  
6 prescrit ou pas.

7 M. JEAN-LUC LABELLE :

8 D'accord. D'accord. Je vais donc passer au point  
9 suivant, je vais référer au paragraphe 40, à la page  
10 40, de mon plan de plaidoirie.

11 LA COUR :

12 Oui.

13 M. JEAN-LUC LABELLE :

14 Voyer c. Lauzière, sur l'indivisibilité. Mon confrère  
15 a mentionné qu'il n'y avait pas de jurisprudence sur  
16 l'indivisibilité de l'usage d'une servitude. Pourtant  
17 la cour d'appel en dix-neuf cent quatre-vingt-neuf  
18 (1989) s'est portée, s'est prononcée sur le sujet. Au  
19 paragraphe 6, dernier tiret :

20 - à tout événement, et comme question de  
21 fait, il y aurait eu usage du droit de  
22 passage par un des auteurs des intimés,  
23 c'est ce qui est plaidé. Et au paragraphe 11 :

24 Ces extraits de témoignage non contredits  
25 nous suffisent pour conclure qu'il y eut

1 effectivement exercice de la servitude du  
2 droit de passage, entre 1978 et 1980, et  
3 pour disposer du pourvoi, sans qu'il nous  
4 soit nécessaire de nous prononcer sur les  
5 autres moyens d'appel.

6 Donc, l'usage d'un propriétaire d'un fonds servant,  
7 d'un fonds dominant prononce l'indivisibilité. Et dans  
8 notre cas, dans le cas qui nous concerne, on a tous  
9 les membres de l'Association qui l'ont utilisé, trois  
10 cent quarante-huit (348) et des poussières et nos  
11 demandeurs en ont témoigné. Et je réfère la cour à  
12 l'article 2900 que l'on connaît, que mon confrère a  
13 plaidé sur ce qu'est l'obligation indivisible et ce  
14 qu'elle emporte.

15 Pour poursuivre, la défense a allégué l'exigence  
16 d'un écrit antérieur, ils ont mentionné...

17 LA COUR :

18 Là, vous parlez pour la destination, la servitude par  
19 destination du père de famille.

20 M. JEAN-LUC LABELLE :

21 Oui. Mais nos prétentions et maître Richer l'a bien,  
22 l'a bien expliqué lors de son plaidoirie et je  
23 référerai la cour s'il y a des questions à la section  
24 La servitude et l'écrit du plan de plaidoirie.

25

1 LA COUR :

2 Aux pages?

3 M. JEAN-LUC LABELLE :

4 À partir de la page 15 et suivantes, Monsieur le juge.

5 Mais je ne veux pas y revenir, maître Richer en a...

6 LA COUR :

7 Oui.

8 M. JEAN-LUC LABELLE :

9 ... en a amplement parlé. Donc, si je reviens à  
10 l'onglet 1, la défense cite Pierre Lafond.

11 LA COUR :

12 Onglet 1 de...

13 M. JEAN-LUC LABELLE :

14 Pierre Lafond.

15 LA COUR :

16 ... des autorités de la défenderesse.

17 M. JEAN-LUC LABELLE :

18 Des notes et autorités de la défense.

19 LA COUR :

20 Oui.

21 M. JEAN-LUC LABELLE :

22 Celui que j'ai intitulé 1, le plus grand.

23 LA COUR :

24 Oui.

25

1 M. JEAN-LUC LABELLE :

2 Le plus grand. Donc, avec ce que maître Richer a  
3 plaidé hier, une fois que la servitude est alléguée,  
4 le genre de servitude est une question de droit.  
5 Advenant le fait que la cour se prononce contre la  
6 servitude de destination au propriétaire, elle peut se  
7 prononcer sur la servitude conventionnelle. Donc, si  
8 je prends la page 892 qui est le paragraphe 2034 que  
9 mon collègue a mentionné, advenant le fait que ce ne  
10 soit pas une servitude par destination du  
11 propriétaire, je référerais donc la cour à l'article  
12 2036 de la même page qui mentionne :

13 Cette exigence ne veut pas dire que la  
14 servitude doit être expressément mentionnée  
15 dans l'acte par lequel le propriétaire  
16 aliène l'un de ses fonds ou une partie de  
17 son fonds. On serait alors en présence d'une  
18 servitude (inaudible) par le titre express  
19 ou récognitif et l'article 1183

20 qui est mentionné à 34

21 serait inutile, serait d'aucune utilité.

22 Donc, le fait qu'il y ait ou non un écrit  
23 antérieur et ce n'est pas la prétention des demandeurs  
24 qu'on plaide et c'est le cas ou non, mais ça n'a  
25 aucune importance dans le présent litige.

Réplique de M<sup>e</sup> Labelle, 13 septembre 2012

---

1 Mon collègue a aussi mentionné l'article 34,  
2 l'allégué 34 de sa défense auquel je réfère la cour,  
3 auquel il mentionne que le paragraphe 6 de la pièce  
4 R-1 D) qui est énumérée ici :

5 Les personnes, les personnes qui sont  
6 propriétaires ou leurs invités ou leurs  
7 locataires actuels et/ou futurs desdits lots  
8 et l'on descend

9 qui ont appartenu antérieurement à Gérard  
10 Southière ou Plages modernes.

11 La prétention de la défense c'est que si cet  
12 engagement-là n'est que pour le futur. La prétention  
13 de la demande c'est que cet engagement-là était en  
14 ajout du paragraphe 1 qui crée la servitude permettant  
15 aux propriétaires des lots l'usage de la servitude par  
16 leurs invités, leurs locataires, ayant-causes, leurs  
17 invités, leurs locataires actuels et futurs.

18 Là, je vais faire une petite parenthèse, disons  
19 qu'en mille neuf cent soixante-treize (1973) je m'en  
20 viens à la plage Southière je viens voir monsieur  
21 Southière et je lui achète des lots. Sur ces lots-là,  
22 je viens construire des maisons que je loue, et le  
23 locataire vient louer cette maison-là, mais là on se  
24 met dans le contexte qu'on est dans ces lots-là.

25 Donc, si je viens louer un chalet pour l'été à la

Réplique de M<sup>e</sup> Labelle, 13 septembre 2012

1 plage Southière et que je n'ai pas accès au lac. Le  
2 client, le locataire ne paiera pas le même montant.  
3 Donc, le propriétaire en est brimé. Et cette clause,  
4 la clause 6 dans ce contrat-là c'est ça que ça  
5 explique, c'est que ça donne le droit au propriétaire  
6 du lot d'étendre sa servitude pour justement lui  
7 permettre. Et je ne veux pas faire d'effet de toge, je  
8 n'ai pas, d'effet de jacket, je dirais, l'idée je ne  
9 sais pas si la cour a remarqué, j'utilise le mot  
10 « Viens » à plusieurs temps, je fais référence à la  
11 pièce que je n'ai pas noté, mille neuf cent soixante-  
12 treize (1973), si je me souviens bien, c'est 2 A),  
13 Gérard Southière à Plages modernes.

14 Me GHISLAIN RICHER :

15 R-1 G).

16 M. JEAN-LUC LABELLE :

17 Merci. R-1 G) où Plages modernes a acheté, où monsieur  
18 Viens a acheté de Plages modernes une série  
19 considérable de lots parce que lui aussi est un  
20 investisseur. Donc, comme condition essentielle dans  
21 son contrat, il a demandé que cette clause-là soit  
22 installée pour que ses droits soient respectés. Et la  
23 preuve a été faite que malheureusement ce droit-là n'a  
24 pas été respecté.

25 Là, je vais venir sur ma petite situation de la

Réplique de M<sup>e</sup> Labelle, 13 septembre 2012

1 journée d'hier qui nous a un petit peu embarrassé qui  
2 a demandé une suspension et qui était que certains  
3 lots ne faisaient pas partie d'un contrat, d'une  
4 servitude. Je crois qu'on a démontré qu'on a fait le  
5 tour. Je veux juste revenir sur le fait qu'il a été  
6 plaidé que Henri Southière au moment de la vente  
7 en..., c'est probablement 1-R D), oui, je m'excuse, en  
8 mille neuf cent cinquante-quatre (1954).

9 LA COUR :

10 R-1 D).

11 M. JEAN-LUC LABELLE :

12 Oui. Henri Southière est intervenu à l'acte, mais là  
13 on se demandait pourquoi. Est-ce qu'il était  
14 propriétaire du lot? Est-ce qu'il était actionnaire de  
15 Plages modernes ou..., mais si on regarde à la page  
16 22, au paragraphe intitulé, toujours à la même pièce,  
17 intitulé « Intervention et servitude ».

18 LA COUR :

19 Oui.

20 M. JEAN-LUC LABELLE :

21 On lit :

22 Est intervenu monsieur Southière, principal  
23 d'école, en la cité de Verdun, propriétaire  
24 pour un tiers de la plage publique Wright.

25 Donc, c'est vrai. Monsieur Southière n'était pas



Réplique de M<sup>e</sup> Labelle, 13 septembre 2012

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25

propriétaire de la totalité du lot.

LA COUR :

En cinquante-quatre (54).

M. JEAN-LUC LABELLE :

En cinquante-quatre (54).

LA COUR :

Mais Henri Southière l'avait acquis en quarante-neuf (49).

M. JEAN-LUC LABELLE :

Hum, hum. Donc, je vais référer la cour à l'acte de vente de mille neuf cent quarante-neuf (1949) que j'ai sorti hier.

LA COUR :

Ça c'est 3 A).

M. JEAN-LUC LABELLE :

Parce ce qu'on l'avait déjà? Non, Votre Honneur.

LA COUR :

Non, c'est celui de quarante-cinq (45), ça.

M. JEAN-LUC LABELLE :

C'est ça. Donc, celui-ci c'est un acte.

Me JUSTIN GRAVEL :

Vous produisez des documents.

M. JEAN-LUC LABELLE :

Pardon?

Réplique de M<sup>e</sup> Labelle, 13 septembre 2012

---

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25

LA COUR :

Juste un moment.

M. JEAN-LUC LABELLE :

Je m'excuse, je vais demander la permission de la déposer cette pièce-là.

LA COUR :

Ça c'est 50917.

M. JEAN-LUC LABELLE :

50917, exactement.

LA COUR :

Et on est rendu à quelle cote?

LA GREFFIÈRE :

R-11.

LA COUR :

Alors, Maître Gravel, sur la production de cet acte-là vous n'avez pas d'objection je suppose vu que c'est un argument que vous avez soulevé.

Me JUSTIN GRAVEL :

Je comprends que mon confrère veut démontrer l'achat.

LA COUR :

Veut produire le document publié.

Me JUSTIN GRAVEL :

Qui fait la démonstration que Southière a vendu à Henri en mille neuf cent quarante-neuf (1949).

Réplique de M<sup>e</sup> Labelle, 13 septembre 2012

1 LA COUR :

2 Le sept (7) septembre mille neuf cent quarante-neuf  
3 (1949)...

4 Me JUSTIN GRAVEL :

5 Non, pas de problème.

6 LA COUR :

7 ... c'est ce qu'on retrouve à la page 22 de la pièce.

8 Me JUSTIN GRAVEL :

9 De toute façon, c'était votre conclusion hier quant au  
10 cheminement des événements.

11 LA COUR :

12 R-1 D). Bien c'est ce que je lisais.

13 Me JUSTIN GRAVEL :

14 Je n'ai aucun problème.

15 LA COUR :

16 Bon, alors, R-11.

17 LA GREFFIÈRE :

18 R-11, acte notarié du sept (7) septembre mille neuf  
19 cent quarante-neuf (1949).

20 LA COUR :

21 Oui.

22  
23 **R-11** : Acte notarié daté du 7 septembre 1949  
24  
25

Réplique de M<sup>e</sup> Labelle, 13 septembre 2012

1 LA COUR :

2 Oui.

3 M. JEAN-LUC LABELLE :

4 Et il faut le lire celle-ci avec la pièce R-8 qui est  
5 l'index aux immeubles du lot 7D-40.

6 LA COUR :

7 R-8, c'est une pièce additionnelle.

8 M. JEAN-LUC LABELLE :

9 Oui, c'est une pièce sur la vente.

10 LA COUR :

11 Oui, continuez.

12 M. JEAN-LUC LABELLE :

13 Parfait. Bon, on voit que l'acte 50917 y est inscrit  
14 pour un prix d'un dollar (1 \$) et le bout de la ligne  
15 il y a, il y a une mention d'un tiers. Ce qui me  
16 ramène à la pièce...

17 LA COUR :

18 Gardez celle-là, on en a assez de pièces, là.

19 M. JEAN-LUC LABELLE :

20 Donc je réfèrais la cour à l'acte de vente de mille  
21 neuf quarante-neuf (1949) que l'on vient de déposer,  
22 au paragraphe c).

23 LA COUR :

24 Juste un moment, là. Là, dans R-11 c'est indiqué :

25           Sujet au droit de passage à pied pour

Réplique de M<sup>e</sup> Labelle, 13 septembre 2012

---

1                   atteindre la plage par les parties  
2                   intéressées.

3 M. JEAN-LUC LABELLE :

4 Hum, hum. Notre prétention n'est pas la servitude dans  
5 cet...

6 LA COUR :

7 Non.

8 M. JEAN-LUC LABELLE :

9 ... pour la production de cette pièce-là, Votre  
10 Honneur.

11 LA COUR :

12 Non. Et là, vous êtes rendu à quelle pièce?

13 M. JEAN-LUC LABELLE :

14 Celle-ci, la R-11.

15 LA COUR :

16 Oui.

17 M. JEAN-LUC LABELLE :

18 Celle que je viens de déposer.

19 LA COUR :

20 Oui.

21 M. JEAN-LUC LABELLE :

22 Que vous avez juste devant vous.

23 LA COUR :

24 Oui.

25

Réplique de M<sup>e</sup> Labelle, 13 septembre 2012

1 M. JEAN-LUC LABELLE :

2 En surligné vous voyez que :

3 Gérard Southière vend à Henri Southière un  
4 tiers indivis du lot numéro 40 de la  
5 subdivision 7D

6 ça parle comme ça. Et si on poursuit dans le cahier  
7 des pièces, à la pièce R-3 D).

8 LA COUR :

9 Justement j'avais la décision du juge Pelletier qui  
10 était là. J'ai dû m'en servir comme signet à un moment  
11 donné puis je l'avais laissé là. Bon, R-3 D), oui. Là,  
12 c'est l'échange par...

13 M. JEAN-LUC LABELLE :

14 Mais à la fin de la page 1, c'est marqué : « À en  
15 distraire cependant la partie ouest ». Donc, Henri  
16 Southière a acheté son tiers indivis du côté est, même  
17 si c'est indivis du côté est. Et dans cet acte-là, on  
18 l'échange et on dit : « À en distraire du lot 7D-40 la  
19 partie ouest ». Donc, la partie de Gérard Southière et  
20 à la deuxième page : « Ladite partie des terrains  
21 présentement réservée par ledit Henri Southière ». La  
22 troisième ligne.

23 Donc, je crois qu'on a fait la preuve que les deux  
24 étaient propriétaires du lot, les deux sont intervenus  
25 à l'acte. Le notaire l'a bien noté dans la clause de

1 servitude Henri Southière intervient là parce qu'il  
2 est d'accord et qu'il signe l'acte. Donc, il y a eu  
3 Henri Southière et Gérard Southière impliqués dans  
4 l'acte. La conclusion est que la servitude est  
5 valable, selon la prétention des demandeurs.

6 Il me resterait peut-être un ou deux autres  
7 arguments, je vais prendre vingt secondes pour  
8 vérifier. Je vais finir avec notre pièce maîtresse,  
9 Monsieur le juge. Je vais référer la cour au  
10 paragraphe 14 du plan de plaidoirie. Où on parle de  
11 l'arrêt Poupert c. Gagné qui est de la cour d'appel.  
12 Il est notre avis que cet arrêt s'applique à la  
13 présente cause considérant les similarités que j'ai  
14 encadrées dans le bas de la page 14. Il concerne les  
15 mêmes propriétés qui se trouvent dans le même  
16 district. Il s'agit de servitudes réelles dans tous  
17 les cas. Que sans être identiques les actes  
18 d'acquisition des demandeurs comportent tous un droit  
19 d'accès ou de passage au lac ou à la plage. Que  
20 l'ensemble des lots en question sont qualifiés depuis  
21 au moins trente (30) ans de plage par les résidents et  
22 propriétaires de la région.

23 La défenderesse en l'instance se prénomme à  
24 l'origine l'Association des propriétaires de la plage  
25 Southière. Donc, en mille neuf cent soixante-seize

Réplique de M<sup>e</sup> Labelle, 13 septembre 2012

1 (1976), si on regarde à la pièce R-1 D), le titre est  
2 Association de la plage Southière, il a toujours été  
3 question d'une plage. Il a toujours été question de  
4 grever les lots dominants d'une servitude sur la  
5 plage, sur le lot 7D-40.

6 Et sur ce si la cour n'a pas d'autres questions,  
7 ça conclurait la réplique des demandeurs.

8 LA COUR :

9 Merci. Maître Gravel.

10 Me JUSTIN GRAVEL :

11 Est-ce que je peux vous rajouter, une très courte,  
12 très brève...

13 LA COUR :

14 Oui.

15 RÉPLIQUE DE Me JUSTIN GRAVEL :

16 Simplement, c'est parce que mon confrère vous référerait  
17 au paragraphe, page 40 de son plan d'argumentation à  
18 une décision de la cour d'appel et je ne lui en fais  
19 pas reproche, mais...

20 LA COUR :

21 À l'onglet 17.

22 Me JUSTIN GRAVEL :

23 Oui. Il semblait vous indiquer parce que le fait que  
24 j'imagine on mentionne des intimés au pluriel lui  
25 laissaient comprendre qu'il y avait eu une application



Réplique de M<sup>e</sup> Gravel, 13 septembre 2012

---

1 de la règle de l'indivisibilité. Mais si vous regardez  
2 l'onglet 17 dans son cahier d'autorités, vous noterez  
3 au paragraphe 3 que les intimés sont deux et sont  
4 propriétaires d'un seul immeuble. Alors,  
5 l'indivisibilité n'a aucune application en  
6 l'occurrence, là.

7 C'est tout ce que j'avais à ajouter, Monsieur le  
8 juge.

9 LA COUR :

10 Tout a été dit, comme disait un illustre collègue.  
11 Délibéré.

12 FIN DE L'AUDIENCE  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25

---

## Certificat du sténographe

## SERMENT

Je soussigné, Robert Diorio, sténographe officiel, certifie sous mon serment d'office, que la transcription des notes, prises au moyen de l'enregistrement mécanique et hors de mon contrôle, est au meilleur de la qualité dudit enregistrement, le tout conformément à la loi.

Et j'ai signé,



Robert Diorio

Sténographe officiel

Audition du 17 octobre 2012

---

CANADA

COUR: **SUPÉRIEURE**  
(Chambre civile)

PROVINCE DE QUÉBEC

DISTRICT : ST-FRANÇOIS

CAUSE NO : 450-17-003458-099

ÉTAPE : **JUGEMENT DÉCLARATOIRE**

PRÉSENT : L'HONORABLE GAÉTAN DUMAS, J.C.S.

NOM DES PARTIES : **MICHEL GRANDMAISON ET AL.**  
Demandeurs

**c.**

**ASS. DES PROPRIÉTAIRES DE SOUTHIÈRE-SUR-LE-LAC**  
Défenderesse

COMPARUTIONS : **Me GHISLAIN RICHER, JEAN-LUC LABELLE (stagiaire)**  
**PROCUREURS DES DEMANDEURS**

**Me JUSTIN GRAVEL**  
**PROCUREUR DE LA DÉFENDERESSE**

DATE D'AUDITION : **Le 17 octobre 2012**

ENREGISTREMENT MÉCANIQUE

***Robert Diorio***

Sténographe Officiel

1475, rue Vermont  
SHERBROOKE (Québec) J1J 1G4  
Tél.: 819 565-7023

Affilié à  
Groupe Sténo-Québec

Préliminaires, 17 octobre 2012

---

1 À Sherbrooke, le dix-septième (17<sup>e</sup>) jour du mois  
2 d'octobre de l'an deux mille douze (2012),

3 IDENTIFICATION DE LA CAUSE ET DES PROCUREURS

4 Me GHISLAIN RICHER :

5 Ghislain Richer pour Michel Grandmaison et al.

6 Me JUSTIN GRAVEL :

7 Justin Gravel, Heenan Blaikie pour la défenderesse.

8 LA COUR :

9 Bonjour.

10 Me JUSTIN GRAVEL :

11 Bonjour, vous allez bien.

12 Me GHISLAIN RICHER :

13 Bonjour, Monsieur le juge.

14 LA COUR :

15 Bonjour.

16 PRÉLIMINAIRES

17 Me JUSTIN GRAVEL :

18 J'ai juste une petite remarque préliminaire qui fera  
19 peut-être sauver du temps à tout le monde ce que  
20 maître Richer m'a transmis sous R-6 B) pourra être  
21 produit éventuellement aujourd'hui est déjà au dossier  
22 sous R-4 et a été produit de consentement.

23 LA COUR :

24 Où est-ce, oui c'est un document qu'on a déjà.

25

Préliminaires, 17 octobre 2012

1 Me JUSTIN GRAVEL :

2 C'est tout ce que je veux dire.

3 LA COUR :

4 La raison pour laquelle vous intervenez c'est que j'ai  
5 le plan R-6 qui est dans mon bureau, c'est celui qui  
6 avait des plastiques par-dessus et j'avais  
7 l'impression en regardant les index aux immeubles que  
8 c'était le plan qui semblait être indiqué dans  
9 plusieurs index aux immeubles qui ont été produits au  
10 dossier de la cour qui porte, c'est mille neuf cent  
11 cinquante-quatre (1954).

12 Me JUSTIN GRAVEL :

13 Cinquante et un (51).

14 LA COUR :

15 Cinquante et un (51). Qui porte une date très  
16 rapprochée du plan que vous m'avez produit. Maintenant  
17 il y a une référence à l'index aux immeubles à un plan  
18 alors qu'il y a eu une subdivision de plusieurs des  
19 lots qui sont en litige. Je n'avais pas le plan et le  
20 livre de renvoi, parce que souvent on dit plan et  
21 livre de renvoi, parce que c'est ça qui crée les lots.  
22 Je n'avais ni le livre de renvoi ni le plan auquel on  
23 réfère, mais ça semblait être celui-là. Alors c'est  
24 l'éclairage que je voulais avoir, parce que souvent  
25 les livres de renvoi là on y retrouve souvent des

Préliminaires, 17 octobre 2012

---

1 termes, là vous m'avez envoyé R-6 C) qui est le livre  
2 de renvoi pour certains lots dont 70D-40. Oui, c'est  
3 ça. C'est quelle date ça la création du lot, le livre  
4 de renvoi c'est pour quelle date.

5 Me GHISLAIN RICHER :

6 Je vais laisser mon stagiaire vous répondre, Votre  
7 Seigneurie, il s'est occupé de l'aspect technique.

8 M. JEAN-LUC LABELLE :

9 Le livre de renvoi comporte trois pages.

10 LA COUR :

11 Oui.

12 M. JEAN-LUC LABELLE :

13 À la dernière page il y a les signatures...

14 LA COUR :

15 Oui, o.k.

16 M. JEAN-LUC LABELLE :

17 ... et les... si on regarde dans le côté gauche, en  
18 haut de copie conforme.

19 LA COUR :

20 C'est mille neuf cent quarante-six (1946).

21 M. JEAN-LUC LABELLE :

22 Vingt-neuf (29) mai mille neuf cent quarante-six  
23 (1946).

24 LA COUR :

25 O.K. Donc, 70D-40 aurait été créé en mille neuf cent

Préliminaires, 17 octobre 2012

1 quarante-six (1946) et le plan de tantôt c'est celui  
2 de mille neuf cent quarante-six (1946) aussi.

3 Me JUSTIN GRAVEL :

4 Le plan R-4.

5 LA COUR :

6 Oui, R-4 puis R-6 B), c'est ça.

7 Me JUSTIN GRAVEL :

8 Effectivement c'est quarante-six (46), Monsieur le  
9 juge.

10 REPRÉSENTATIONS DE M. JEAN-LUC LABELLE :

11 Si la cour me le permet, je pourrais peut-être faire  
12 un petit résumé de dix minutes...

13 LA COUR :

14 Oui, s'il vous plaît.

15 M. JEAN-LUC LABELLE :

16 ... qui explique. L'idée avec le plan R-6, avec le  
17 plan R-6, c'est une combinaison de tous les plans de  
18 subdivisions. Donc, le plan R-6 n'est pas les plans de  
19 subdivisions comme tel, mais pour les besoins de  
20 l'acte de vente en cinquante-quatre (54), on fait  
21 référence au plan de cinquante et un (51), qui est le  
22 plan complet de toutes les subdivisions puisque Gérard  
23 Southière était propriétaire de toutes les  
24 subdivisions.

25 Donc, ce qui s'est passé c'est qu'en mille neuf

1 cent quarante-cinq (1945) quand Gérard Southière a eu  
2 son premier contrat, qui était la pièce R-3 A). On se  
3 rappelle, j'ai fait là, les délimitations du terrain  
4 sont faites en pieds et en points cardinaux. Donc,  
5 c'était le premier, le premier achat de Gérard  
6 Southière.

7 Me GHISLAIN RICHER :

8 Pour que vous puissiez suivre, Votre Seigneurie, comme  
9 toujours j'ai un plan de plaidoirie et des autorités.

10 LA COUR :

11 Puis vous l'avez donné.

12 Me GHISLAIN RICHER :

13 Oui, je le donne, là.

14 LA COUR :

15 Oui.

16 Me JUSTIN GRAVEL :

17 Merci.

18 Me GHISLAIN RICHER :

19 Alors c'est à la deuxième feuille que vous allez  
20 trouver ce que mon confrère plaide.

21 LA COUR :

22 Oui.

23 M. JEAN-LUC LABELLE :

24 Donc, par la suite le premier acte de Gérard Southière  
25 a été de mandater Léon Desrochers comme arpenteur qui



1 est celui qui a signé le livre de renvoi en dix-neuf  
2 cent quarante-six (1946). Si on regarde à la même page  
3 où il y avait la date.

4 LA COUR :

5 Oui.

6 M. JEAN-LUC LABELLE :

7 On voit Gérard Southière propriétaire actuel, préparé  
8 par Léon Desrochers, arpenteur. Par la suite, pour une  
9 raison qu'on ignore, Gérard Southière a demandé à  
10 Harold W. Told\*, pour être son arpenteur et c'est lui  
11 qui a fait tous les plans de subdivisions subséquents.  
12 Mais le premier plan a été par Léon Desrochers.

13 La raison pour laquelle j'ai rajouté après ça les  
14 procès-verbaux de la Ville de Magog, c'est pour  
15 démontrer le lien entre Gérard Southière, Harold Told  
16 et Léon Desrochers. Je réfère la cour à la pièce R-6  
17 E), on voit, il y a un cinquante dollars (50 \$) qui  
18 est installé, qui est dans le milieu, deux lignes plus  
19 haut on voit « prepared by Léon Desrochers ». Ce  
20 procès-verbal-là établit, la Ville donne la permission  
21 à Gérard Southière de commencer les subdivisions selon  
22 les plans préparés par Léon Desrochers.

23 Si on poursuit avec R-6 F), un, deux, trois,  
24 quatre, cinq, six, sept, huit.

25

1 LA COUR :

2 Told.

3 M. JEAN-LUC LABELLE :

4 La septième ligne avant la fin.

5 LA COUR :

6 Ou la quatrième avant, la quatrième dernière ligne de  
7 la première page.

8 M. JEAN-LUC LABELLE :

9 Oui, on voit subdivision, on voit :

10 Gérard Southière of Granby, as show on plan  
11 prepared by Harold Told, of date of 1945 and  
12 also plan prepared by Léon Desrochers, 1946.

13 Donc, cette résolution-là crée le lien entre nos  
14 trois, nos trois parties dans ce domaine.

15 Et j'ai sauté R-6 G) qui est à peu près la même  
16 chose sauf que là dans R-6 G) on parle des lots en  
17 plus de Gérard Southière et de Told, les lots 7D et  
18 7D-40. Et R-6 H) qui celui-là le secrétaire a changé,  
19 maintenant on est en français. Celui-là est un plan de  
20 dix-neuf, une résolution de dix-neuf cent cinquante et  
21 un (1951) où on peut lire, au début de la page 70, à  
22 la troisième ligne on voit, deuxième ligne on voit  
23 Gérard Southière, à la troisième ligne on voit Told :

24 Comprenant les subdivisions 7D-40...  
25

1 LA COUR :  
2 À la page 71 vous voulez dire.  
3 M. JEAN-LUC LABELLE :  
4 Oui, si on regarde dans le coin en haut, la deuxième  
5 page.  
6 LA COUR :  
7 Oui, 71.  
8 M. JEAN-LUC LABELLE :  
9 C'est 71, la quatrième ligne, on parle de Told, de  
10 Southière qui refait le lien entre(inmaudible) .  
11 LA COUR :  
12 Mais là, ça c'est le plan R-6.  
13 M. JEAN-LUC LABELLE :  
14 C'est les plans de subdivisions précédant R-6 et le  
15 dernier là on fait le lien avec R-6.  
16 LA COUR :  
17 Oui, parce que R-6 c'est le dix (10) mai.  
18 M. JEAN-LUC LABELLE :  
19 Oui, et on parle du plan du trois (3) avril cinquante  
20 et un (51).  
21 LA COUR :  
22 Oui, c'est ça.  
23 M. JEAN-LUC LABELLE :  
24 Où on fait référence dans les actes de vente.  
25

1 LA COUR :  
2 Mais le plan du trois (3) avril cinquante et un (51),  
3 est-ce que je l'ai?  
4 Me JUSTIN GRAVEL :  
5 R-6 D), Monsieur le juge.  
6 M. JEAN-LUC LABELLE :  
7 Merci. Qui est le dernier plan avant R-6.  
8 LA COUR :  
9 Celui que vous venez de m'envoyer. Non. R-6 D), ça  
10 vous venez de me le donner.  
11 M. JEAN-LUC LABELLE :  
12 Vous avez la copie conforme.  
13 LA COUR :  
14 Attendez, elle est ici. Oui, o.k., ça ça va. Donc,  
15 c'est un plan de subdivision en cinquante et un (51).  
16 M. JEAN-LUC LABELLE :  
17 Hum, hum.  
18 LA COUR :  
19 Donc, est-ce que vous me dites à l'index aux immeubles  
20 le plan auquel on réfère ça serait le plan R-6 D)  
21 plutôt que le plan R-6.  
22 M. JEAN-LUC LABELLE :  
23 Exactement. R-6 est une combinaison de tous les  
24 autres. C'est pour ça que le R-6 est moins, est moins  
25 formel que les autres, c'est que c'est une combinaison

1 de tous les autres plans. Et pour des raisons  
2 évidentes, le plan R-6 et les autres plans nous  
3 coûtent à peu près trois cents dollars (300 \$) chaque.  
4 Tous les plans de subdivision les mettre bout à bout  
5 copie conforme il y a une douzaine de plans.

6 LA COUR :

7 Oui, non, ça, moi je dois prendre puis je vais prendre  
8 la preuve telle qu'elle est. Ce que j'avais en preuve,  
9 j'avais le plan R-6 sur lequel c'est le « right  
10 pitch », sur lequel le lot 70D-40 indiquait plage  
11 publique. Ce document-là a été produit sous réserve  
12 d'une objection, mais pas d'une objection, d'une  
13 entente que j'ai compris que ce plan-là ne faisait pas  
14 preuve qu'il avait été commandé par monsieur  
15 Southière, mais était produit dans le seul but d'aider  
16 le Tribunal à comprendre la situation des lieux à  
17 l'époque et qu'il n'y avait pas plus de valeur dans le  
18 fond qu'un croquis qui pouvait être fait à main levée  
19 à la cour pour indiquer au Tribunal on veut vous aider  
20 à comprendre comment c'est, il y a huit cents (800)  
21 lots.

22 J'ai compté, il y a à peu près huit cent cinquante  
23 (850) lots là-dessus, là. Sauf que moi je regarde les  
24 index aux immeubles et puis je pense à la destination  
25 du propriétaire qui était la destination du père de

1 famille. Moi je n'ai pas, je vais décider avec la  
2 preuve que j'ai, puis je n'ai pas de problème avec ça.  
3 La seule chose c'est que je me voyais mal rendre un  
4 jugement en ayant un plan devant moi où il est indiqué  
5 plage publique, on me dit vous n'avez pas de preuve  
6 que ça a été commandé par monsieur Southière. C'est  
7 vrai, je n'ai pas de preuve, j'ai même une admission  
8 que le plan que j'ai je dois m'en servir juste comme  
9 un croquis.

10 Mais je vois dans tous les index aux immeubles  
11 qu'en mille neuf cent cinquante et un (1951), il y a  
12 un plan et livre de renvoi qui a été déposé puis il y  
13 a eu une subdivision des lots. Ayant l'impression que  
14 c'est ce plan-là, je ne sens assez mal de continuer  
15 mon délibéré parce qu'on n'est pas là juste pour  
16 rendre jugement, on est là pour rendre justice.

17 Il y a une vingtaine de demandeurs, mais le  
18 jugement peut avoir un impact sur plusieurs autres  
19 propriétaires de la région. Bon, ça peut avoir  
20 l'impact suivant, le jugement dit :

21 Vous n'avez pas de servitude, vous n'avez  
22 pas fait de preuve, vous n'avez pas de  
23 servitude.

24 Il peut avoir l'impact aussi de dire :

25 Vous avez une servitude, mais si vous avez

1                   une servitude, il y a des chances qu'il y en  
2                   ait d'autres qu'ils en aient une.

3                   Alors, si on me demande de rendre un jugement sur un  
4                   plan qu'on m'a donné et qui aurait pu être le plan de  
5                   subdivision, mais qu'on me dit : « Prenez pour acquis  
6                   que ça ne l'est pas ». Puis je rends jugement, mais il  
7                   y a peut-être des gens qui attendent le résultat pour  
8                   faire valoir aussi leurs droits. Ça serait un peu  
9                   injuste de rendre un jugement en me servant d'un plan  
10                  pensant que c'est un plan de subdivision, mais le  
11                  disant pas dans le jugement, puis peut-être annuler  
12                  les droits des gens là.

13                 Vous comprenez ma position. C'est pour ça que je  
14                 voulais vous entendre. Maintenant, dans la plaidoirie  
15                 de la défenderesse, on disait il n'y a pas de preuve  
16                 qui a été faite de documents parce que la preuve de la  
17                 destination du propriétaire doit être faite avec u  
18                 document, ça prend un document. Et le seul document à  
19                 date que j'ai à part les règlements de construction,  
20                 il y a les règlements de construction, mais à part ça  
21                 je n'ai pas de plan qui parle de plage publique, là.

22                 Sauf celui-là, mais on ne sait pas qui l'a  
23                 commandé, moi je n'ai pas de preuve de ça. Je ne  
24                 voulais pas vous interrompre dans votre..., mais c'est  
25                 là où j'en suis un peu. Voyez-vous c'est la difficulté

1 que j'avais puis c'est pour ça que je voulais vous  
2 entendre.

3 Maintenant, aujourd'hui je vous entends seulement  
4 sur le fait de est-ce que je dois vous entendre ou  
5 pas, c'est, c'est, si vous me dites on veut être  
6 entendu là-dessus puis on a besoin de plus qu'une  
7 demi-heure, parce qu'il nous reste quinze minutes, moi  
8 je siège à neuf heures et demie (9 h 30), là, j'ai dit  
9 on va fixer une demi-heure rapidement. Si vous me  
10 dites j'ai besoin de plus de temps, moi jeudi,  
11 vendredi, je suis en délibéré. Donc, je peux vous  
12 entendre, je suis en délibéré dans ce dossier-là.  
13 C'est là où on en est.

14 M. JEAN-LUC LABELLE :

15 Maître Richer.

16 LA COUR :

17 Parce que je ne veux pas vous limiter non plus.

18 M. JEAN-LUC LABELLE :

19 Est-ce que vous allez sur la connaissance (inaudible).

20 REPRÉSENTATIONS DE Me GHISLAIN RICHER :

21 C'est parce qu'il est déjà, je regarde, j'ai l'horloge  
22 en avant de moi, Votre Seigneurie, il est déjà neuf  
23 heures et vingt (9 h 20), on ne rentrera pas pour neuf  
24 heures et demie (9 h 30), puis je parle pour moi, puis  
25 c'est sûr maître Gravel va vouloir s'exprimer. Moi je



1 n'ai pas de problème pour demain et même ce matin on  
2 aurait pu commencer à huit heures et demie (8 h 30)  
3 aussi. Mais c'est crucial que vous nous entendiez là-  
4 dessus, ça c'est clair.

5 Et nous pensons, si on a bien décodé la question  
6 que vous nous avons posée, nous pensons avoir trouvé  
7 les documents qui y répondent, mais le dire ça ne  
8 suffit pas, il faut que je l'exprime, il faut que je  
9 dise pourquoi...

10 LA COUR :

11 Oui, oui.

12 Me GHISLAIN RICHER :

13 ... puis comment. Et puis là il est neuf heures et  
14 dix-neuf (9 h 19), vous savez qu'on s'est préparé, on  
15 a un plan, on a des autorités, etc., je n'arriverai  
16 jamais pour neuf heures et demie (9 h 30), puis mon  
17 confrère n'a même pas plaidé puis que je pense que...

18 LA COUR :

19 Non, non, non. Mais c'est pour ça que je vous dis ce  
20 matin, je ne vous demande de, on parle d'une  
21 réouverture possible d'enquête, mais ce n'est pas  
22 l'enquête ce matin. Vous comprenez.

23 Me GHISLAIN RICHER :

24 Non, non.

25

1 LA COUR :

2 Parce que si vous dites : « Oui j'ai trouvé des  
3 documents, on pense que ça peut appuyer notre  
4 position ». Votre confrère va avoir l'occasion de  
5 répondre au fait de dire :

6 Écoutez, moi je pense qu'il ne devrait pas  
7 avoir de réouverture d'enquête ou il devrait  
8 y en avoir une.

9 Et si l'argument c'est dire : « Écoutez, ces  
10 documents-là ne changent rien au débat », je vais  
11 quand même vous entendre là-dessus, mais en plus  
12 qu'une demi-heure. Mais moi je voulais vous entendre  
13 avant, vous auriez pu me dire : « Écoutez, Monsieur le  
14 juge, on n'a rien ».

15 Me GHISLAIN RICHER :

16 Non, non.

17 LA COUR :

18 Non, non, mais ça aurait pu être ça aussi, là, puis  
19 rendez jugement avec ce que vous avez. Mais...

20 Me GHISLAIN RICHER :

21 C'est bien pire, Votre Seigneurie, indépendamment de  
22 votre lettre du deux (2) octobre, d'après moi vous  
23 avez tout au dossier pour rendre jugement dans le sens  
24 qu'on vous propose. J'avais préparé quelque chose à  
25 vous plaider, mais après trois heures puis l'âge

1 étant, j'ai manqué, j'ai manqué de jus, je l'ai omis,  
2 mais je l'ai. Alors, ça déjà là avec le dossier tel  
3 qu'il est, mais avec l'ouverture que vous nous avez  
4 fait en vertu de 292, on a complété notre travail si  
5 je peux dire ou même d'une autre façon et là je suis  
6 en mesure, parce que l'objectif que j'ai à rencontrer  
7 et qui est fixé par la partie adverse, c'est le  
8 paragraphe 10 b) du plaidoyer, pas d'autre chose et  
9 votre lettre le reprend. Le plan communiqué, la pièce  
10 R-6 n'émane ni de Gérard Southière, ni de Plages  
11 modernes, ni de leurs mandataires. C'est ça, c'est ça  
12 que j'ai à repousser.

13 LA COUR :

14 Oui, bien c'est ça.

15 Me GHISLAIN RICHER :

16 Puis ça un à mon sens...

17 LA COUR :

18 Mais vous êtes d'accord, Maître Richer, que ce qui est  
19 indiqué là, c'est les représentations qui m'ont été  
20 faites à la cour. Vous ne pouvez pas utiliser le plan  
21 R-6, on parle du plan R-6, là.

22 Me GHISLAIN RICHER :

23 Oui.

24 LA COUR :

25 À d'autres fins qu'un croquis. C'est comme si c'était

1 un croquis, vous avez admis en défense, en demande.

2 Me GHISLAIN RICHER :

3 En demande.

4 LA COUR :

5 Vous avez admis en demande que ce plan-là vous n'aviez  
6 pas de preuve qu'il avait été préparé par Gérald  
7 Southière, vous avez dit :

8 Écoutez, il y a une objection qui est à  
9 l'effet qui démontre que c'est monsieur  
10 Southière qui a mandaté un arpenteur pour  
11 faire ce plan-là.

12 Et vous avez dit :

13 On n'a pas de problème avec ça, on admet que  
14 ce plan-là ne doit pas servir à autre chose  
15 que d'indiquer au Tribunal la situation des  
16 lieux.

17 Sauf que comme je disais tantôt, il ne faut pas juste  
18 que je rende jugement, il faut que je rende justice.  
19 Et j'ai de la misère à m'imaginer qu'un arpenteur a  
20 fait le plan pour le fun, là.

21 Me GHISLAIN RICHER :

22 Ça c'est l'article 2.8.08, mais ça, puis il faut faire  
23 attention parce que tout ce que vous dites est vrai et  
24 puis par contre ce que maître Gravel a écrit dans sa  
25 lettre du quatre (4) octobre ne l'est pas,

1           partiellement. Mot pour mot, d'ailleurs c'est dans les  
2 notes, lorsqu'on vous a préparé le plan, si vous vous  
3 rappelez, on avait, on avait une entente sur une série  
4 de documents qui ont été déposés de consentement. Il  
5 y avait deux pièces qui accrochaient, la pièce R-5 et  
6 la pièce R-6. La pièce R-5 en cours d'audition a été  
7 parfaite par l'aide du notaire Gérin si je ne m'abuse.  
8 La pièce R-6 et j'avais une décision de votre collègue  
9 le juge Paul-Marcel Bellavance là-dedans qui avait  
10 procédé de la même façon, la pièce R-6 à tout le moins  
11 pour que la cour puisse comprendre, savoir où on s'en  
12 allait, la pièce R-6 a été déposée, je vais employer  
13 le terme déposé, a été déposée devant la cour comme un  
14 outil de travail, autant pour les procureurs que pour  
15 le Tribunal, mais jamais, jamais au grand jamais de  
16 notre part il y a eu renonciation à produire ce  
17 document-là, jamais.

18           Mais au moment où on l'a déposé devant la cour, on  
19 n'avait pas plus...

20 LA COUR :

21 Mais moi c'est ce que j'ai compris, Maître Richer, et  
22 d'ailleurs ce qui était écrit dans vos documents et  
23 même dans votre plaidoirie, vous référez à la décision  
24 du juge Bellavance qui dit :

25           Bon, je ne peux pas m'en servir, mais je

1                   vais m'en servir quand même comme instrument  
2                   de travail pour...

3 Me GHISLAIN RICHER :

4 C'est ça.

5 LA COUR :

6 C'est un peu ça que vous m'avez demandé à l'audition  
7 de dire :

8                   Écoutez, le plan il y a une objection, alors  
9                   on s'est entendu

10 moi c'est ma compréhension, là.

11                   On s'est entendu pour que ce plan-là soit  
12 déposé seulement qu'à titre illustratif pour  
13 vous montrer la situation des lieux.

14 Et ma compréhension ça ne valait pas plus qu'un  
15 croquis qui est fait en salle d'audience, mais  
16 évidemment c'est beaucoup mieux fait, c'est un plan...

17 Me GHISLAIN RICHER :

18 Oui, oui.

19 LA COUR :

20 ... qui est fait par un arpenteur. Ça c'était ma  
21 compréhension.

22 Me GHISLAIN RICHER :

23 Oui, oui, mais pour le début de l'audition puis quand  
24 même...

1 LA COUR :

2 Pour la fin aussi, c'était dans votre plaidoirie. Dans  
3 votre plaidoirie écrite, dans votre plan  
4 d'argumentation, vous le répétez. Alors, ce n'était  
5 pas juste au début, là. À la fin dans vos plaidoiries,  
6 vous répétez que ce plan-là et je n'ai pas monté les  
7 plans d'argumentation parce que...

8 Me GHISLAIN RICHER :

9 Oui, oui.

10 LA COUR :

11 ... j'ai monté juste le dossier puis les pièces. Mais  
12 il me semble que dans votre plan d'argumentation vous  
13 répétez et c'est même là que vous citez la décision du  
14 juge Bellavance en disant : « On vous le dépose, vous  
15 pouvez vous en servir, mais il ne fait pas preuve ». C'était  
16 ma compréhension.

17 Me GHISLAIN RICHER :

18 Bien, c'est-à-dire que...

19 LA COUR :

20 Si je me suis trompé, merci de me le dire avant que je  
21 rende jugement.

22 Me GHISLAIN RICHER :

23 Non, de la façon que vous le dites, Votre Seigneurie,  
24 je ne peux pas dire que vous vous trompez, puis je ne  
25 peux pas, je ne renie pas les phrases que j'ai dites,

1 parce que c'est ça. Au début, au début lorsque,  
2 lorsque ça a été soumis à la cour, c'était  
3 effectivement comme outil de travail et d'ailleurs  
4 c'est moi qui ai recherché et trouvé la décision du  
5 juge Paul-Marcel Bellavance.

6 Et dans ce dossier-là le document n'avait pas été,  
7 n'avait pas été produit. La seule chose et  
8 naturellement comme les plans de plaidoirie sont  
9 toujours écrits avant, avant l'audition, pas après  
10 parce que lorsque la preuve est déclarée close, le  
11 plaideur se lève et plaide. Alors, ça c'est clair.  
12 Mais entre temps et c'est ça que si j'ai la chance de  
13 plaider, entre temps une fois que le travail a été  
14 accompli, que le document a servi comme complément de  
15 travail, ça aussi on ne peut pas le rejeter.

16 Et là la cour a acquis une connaissance et  
17 j'aurais pu, peut-être même que j'aurais dû plaider  
18 plus spécifiquement là-dessus. C'était dans mes notes  
19 à moi au crayon, mais je ne l'ai pas fait. Mais je  
20 suis prêt à le faire aujourd'hui. Bien peut-être pas  
21 aujourd'hui.

22 LA COUR :

23 Oui. Mais la question dans le fond c'est avez-vous  
24 autre chose...  
25



1 Me GHISLAIN RICHER :

2 Oui.

3 LA COUR :

4 ... pour démontrer qu'il y a eu un mandat de donné  
5 puis que c'était, puis...

6 Me GHISLAIN RICHER :

7 Toutes les pièces.

8 LA COUR :

9 Il faut que j'ai en preuve aussi que monsieur  
10 Southière était encore propriétaire de tous ces lots-  
11 là au moment, parce que pour qu'il y ait une servitude  
12 il faut être propriétaire des deux lots, une servitude  
13 par destination.

14 Me GHISLAIN RICHER :

15 Toutes les pièces, Votre Seigneurie, qui ont été  
16 déposées ce matin, de la pièce R-6 A) à R-6 H) font la  
17 preuve par écrit du lien qu'il y a entre l'arpenteur-  
18 géomètre et Gérard Southière.

19 LA COUR :

20 Mais il n'y a encore aucun document qui réfère à ce  
21 plan-là. Il réfère aux autres plans que vous m'avez  
22 produits.

23 Me GHISLAIN RICHER :

24 À la pièce R-6?

25

1 LA COUR :

2 Oui?

3 Me GHISLAIN RICHER :

4 Oui, mais la pièce R-6, ce qu'on a découvert dans nos  
5 recherches est un condensé, Votre Seigneurie, ça vous  
6 oblige à faire le travail de façon sectorielle, toutes  
7 les pièces qu'on vous a soumis, mais ça c'est un  
8 résumé. C'est comme si vous lisez un roman dans  
9 Reader's Digest. Ça c'est un résumé.

10 LA COUR :

11 D'un autre auteur connu.

12 Me GHISLAIN RICHER :

13 Oui, oui, oui, je comprends. Ça c'est un résumé.  
14 Toutes les autres pièces vous mènent, pièce par pièce,  
15 d'ailleurs on a découvert l'arpenteur-géomètre qui  
16 s'appelle...

17 M. JEAN-LUC LABELLE :

18 Desrochers.

19 Me GHISLAIN RICHER :

20 ... Desrochers, qui débute. Après ça, la pole est  
21 repris par l'arpenteur-géomètre Told et toujours,  
22 toujours, toujours, et vous avez les procès-verbaux de  
23 la Ville de Magog. Mon stagiaire a passé quasiment  
24 deux jours à pirater toutes les archives. On s'est  
25 rendu à Granby chez le fils du notaire Southière pour

1 pirater encore une fois toutes les archives et pour  
2 prouver rien d'autre chose que ce qui est écrit à  
3 l'encontre de 10 B). 10 B) dit :

4 Écoutez, on ne peut pas admettre 10 C), il  
5 n'y a rien qui établit le lien entre  
6 Southière et l'arpenteur-géomètre.

7 Il n'y a rien qui établit que R-6 a été préparé par ou  
8 Southière ou un mandataire. Bien tous les autres  
9 éléments écrits, tous les autres documents sont des  
10 preuves flagrantes, même je pourrais dire pour  
11 employer un terme qui provient d'une autre juridiction,  
12 hors de tout doute raisonnable, Votre Seigneurie, une  
13 preuve incontournable.

14 C'est peut-être, ça serait peut-être pour la cour  
15 plus compliqué que travailler avec R-6, mais là on ne  
16 peut plus plaider, on ne peut plus plaider que les  
17 documents ne font pas, ne font pas la preuve du lien  
18 entre Gérard Southière, que la pièce R-6 n'a pas été  
19 préparée par ou Southière ou son mandataire. C'est  
20 clair. Et Southière, Told lorsqu'il a préparé R-6  
21 parce que ce n'est pas moi qui l'ai préparé puis ce  
22 n'est pas vous, c'est sûr puis ça a été préparé pour  
23 le propriétaire. C'est clair, clair, clair, clair.

24 Alors, et puis les documents qui ont donné lieu à  
25 R-6, qu'on a tout produit, même en fait on a demandé

1 plus à mon sens que ce que la cour nous permettait de  
2 lui établir, étant donné la porte qu'elle nous ouvrait  
3 en vertu de 292, mais, là, et c'est pour ça que je  
4 parle de preuve hors de tout doute, là, c'est clair  
5 que tous ces documents-là que vous avez en main ont  
6 été préparés à la demande de Southière par les  
7 mandataires de Southière, le mandataire principal  
8 étant Told, je ne sais pas si je le prononce bien,  
9 mais au tout début on avait commencé avec l'arpenteur-  
10 géomètre Desrochers.

11 Et lorsque celui qui se présente à l'hôtel de  
12 ville pour faire valider ces documents et c'est dans  
13 les procès-verbaux, c'est Southière, c'est toujours  
14 Southière. Et comme la cour d'appel le répète et la  
15 cour supérieure cent (100) fois, c'est toujours une  
16 question de faire la preuve de la volonté du  
17 propriétaire. Et ça ça n'émane pas de toute la preuve  
18 qu'on vous donne, ça éclaire, ça aveugle.

19 ÉCHANGE ENTRE LE TRIBUNAL ET LES PROCUREURS

20 LA COUR :

21 Maître Gravel, sur la possibilité d'une audition sur  
22 la réouverture d'enquête.

23 Me JUSTIN GRAVEL :

24 Bien, écoutez, je comprends qu'effectivement maître  
25 Richer aura des arguments à soumettre. Alors,

1 vraisemblablement il faudra que cette audition ait  
2 lieu.

3 LA COUR :

4 Bon.

5 Me JUSTIN GRAVEL :

6 J'ai déjà exprimé mes arguments dans la lettre que je  
7 vous avais transmise. Je peux les développer un peu  
8 plus. Mais je suis effectivement pas d'accord à la  
9 production du plan R-6.

10 LA COUR :

11 Bon, êtes-vous disponible demain?

12 Me GHISLAIN RICHER :

13 Oui.

14 Me JUSTIN GRAVEL :

15 Moi, Monsieur le juge, je suis techniquement en  
16 audition à Drummondville demain, mais ce que je  
17 pourrais faire.

18 LA COUR :

19 Vendredi.

20 Me JUSTIN GRAVEL :

21 Vendredi, je subis une petite opération au CHUS.

22 LA COUR :

23 C'était dans les dates.

24 Me JUSTIN GRAVEL :

25 Mais ce que je peux faire par contre, c'est vérifier

1 parce que ce n'est pas quelque chose de compliquer ce  
2 qui va se faire demain, alors, peut-être que je  
3 pourrais me faire remplacer par un de mes collègues  
4 qui va se rendre à Drummondville et faire l'audition,  
5 mais je vais avoir besoin que vous me donniez jusqu'à  
6 midi (12 h 00) pour faire ces vérifications.

7 LA COUR :

8 Bon, je vais m'arranger, mon assistante n'est pas là  
9 présentement, je vais m'arranger avec madame  
10 Vallerand, la secrétaire du juge , est-ce que vous  
11 pouvez communiquer avec elle, parce que je suis en  
12 audition aujourd'hui. Alors, je serais obligé de  
13 prendre mes appels moi-même, ça me ferait plaisir de  
14 vous parler, même si...

15 Me GHISLAIN RICHER :

16 Est-ce que les chances sont bonnes, Maître Gravel,  
17 pour jeudi? Parce que moi vendredi je suis en audition  
18 devant votre collègue la juge Samoisette.

19 Me JUSTIN GRAVEL :

20 Bien écoutez.

21 Me GHISLAIN RICHER :

22 Mais jeudi c'est correct, peu importe l'heure.

23 Me JUSTIN GRAVEL :

24 Je vais tout faire pour que ça le soit, parce que pour  
25 les prochaines semaines j'ai un emploi du temps qui

1 risque d'être problématique.

2 LA COUR :

3 Sinon ça aurait été lundi, mais je viens d'être  
4 assigné lundi, je suis en délibéré lundi, mais je vais  
5 remplacer le juge Bureau en pratique civile.

6 Me JUSTIN GRAVEL :

7 Puis moi j'ai une audition devant vous justement  
8 lundi, contesté.

9 LA COUR :

10 Oui, je suis justement en train de lire le dossier.

11 Me JUSTIN GRAVEL :

12 Mais, écoutez, il est fort possible que j'arrive à me  
13 libérer pour demain, puis me faire remplacer.

14 LA COUR :

15 Vous c'est la requête avec Monty Coulombe c'est ça.

16 Me JUSTIN GRAVEL :

17 Oui, effectivement.

18 LA COUR :

19 Non, mais c'est juste pour l'identifier.

20 Me JUSTIN GRAVEL :

21 Oui, oui.

22 LA COUR :

23 Je ne veux pas que vous m'en parliez.

24 Me JUSTIN GRAVEL :

25 Effectivement.

1 LA COUR :

2 Oui. Bon, est-ce qu'on peut faire. Parce qu'il faut  
3 avoir une salle aussi.

4 Me GHISLAIN RICHER :

5 Moi je suis au bureau toute la journée aujourd'hui  
6 vous n'aurez pas de trouble à me rejoindre, puis je  
7 suis disponible toute la journée demain.

8 LA COUR :

9 Bon, alors, moi je ne vous rejoindrai pas. Maître  
10 Gravel faites vos vérifications, communiquez avec  
11 madame Vallerand, je vais lui demander tout de suite  
12 de vérifier s'il y a une salle de disponible parce  
13 qu'évidemment ça prend une salle, ça prend une  
14 greffière et si elle vous dit, bien vous communiquerez  
15 avec maître Richer, ça n'est pas nécessairement que ce  
16 soit madame Vallerand qui vous rappelle.

17 Me GHISLAIN RICHER :

18 Non, non, n'importe qui du palais.

19 LA COUR :

20 Alors, tentativement demain, sinon bien on fixera la  
21 date la plus rapprochée, au pire ça sera samedi.

22 Me GHISLAIN RICHER :

23 Ah, bien oui.

24 LA COUR :

25 Quelqu'un qui s'est quasiment cassé une vertèbre en se



1 revirant avec désapprobation. Non, non, ça ne sera pas  
2 samedi.

3 LA GREFFIÈRE :

4 Ça ne me dérange pas.

5 Me JUSTIN GRAVEL :

6 Je n'ai aucune objection, je travaille déjà le samedi.

7 LA COUR :

8 Je n'en doute pas. Alors, on fait ça comme ça.

9 Me GHISLAIN RICHER :

10 Oui, oui.

11 LA COUR :

12 Et là vous aurez tout le temps qu'il faut, mais en  
13 tout cas, je trouvais important parce que je n'étais  
14 vraiment pas à l'aise de rendre jugement alors que  
15 j'ai un plan dans les mains, mais c'était surtout  
16 l'index aux immeubles, là. Et là, je vois que dans le  
17 livre de renvoi, parce que souvent dans le livre de  
18 renvoi on va parler d'un droit de passage, d'une  
19 plage.

20 Ça arrive souvent qu'on a ça dans le livre de  
21 renvoi. Alors, si ça avait été le cas, ça aurait pu  
22 changer la dynamique du dossier un petit peu. Surtout  
23 qu'on parlait d'une plage sur le plan, mais je  
24 comprends que ce n'est pas ce plan-là qui a été  
25 déposé, c'est d'autres plans.

1 Me GHISLAIN RICHER :  
2 Oui.  
3 LA COUR :  
4 Ça c'est un résumé de tous les plans.  
5 Me GHISLAIN RICHER :  
6 Oui, c'est ça, c'est ça.  
7 LA COUR :  
8 C'est ce que vous me dites. Alors, demain.  
9 Me JUSTIN GRAVEL :  
10 Possiblement. Je l'espère.  
11 LA COUR :  
12 Tentativement, oui, oui.  
13 Me JUSTIN GRAVEL :  
14 Merci.  
15 Me GHISLAIN RICHER :  
16 Merci, Votre Seigneurie.  
17 LA COUR :  
18 Au plaisir. Alors, tout ce que vous m'avez remis  
19 aujourd'hui, Maître Richer, je le mets de côté.  
20 Me GHISLAIN RICHER :  
21 C'est ça.  
22 LA COUR :  
23 Parce que ce n'est pas encore en preuve.  
24 Me GHISLAIN RICHER :  
25 C'est ça.

1 LA COUR :

2 Parce qu'il ne faut pas le mélanger.

3 Me GHISLAIN RICHER :

4 Je n'aurai pas à le traîner, mais vous l'avez.

5 LA COUR :

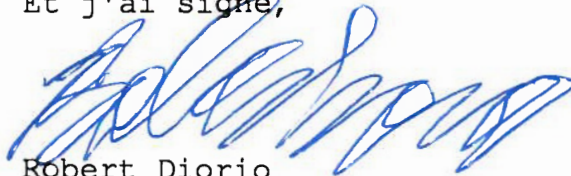
6 Parfait.

7 FIN DE L'AUDIENCE

8  
9  
10 SERMENT

11  
12 Je soussigné, Robert Diorio, sténographe officiel,  
13 certifie sous mon serment d'office, que la  
14 transcription des notes, prises au moyen de l'enre-  
15 gistrement mécanique et hors de mon contrôle, est au  
16 meilleur de la qualité dudit enregistrement, le tout  
17 conformément à la loi.

18  
19  
20 Et j'ai signé,

21 

22 Robert Diorio

23 Sténographe officiel

24  
25

Audition du 30 octobre 2012

---

CANADA

COUR: **SUPÉRIEURE**  
(Chambre civile)

PROVINCE DE QUÉBEC

DISTRICT : ST-FRANÇOIS

CAUSE NO : 450-17-003458-099

ÉTAPE : **RÉOUVERTURE D'ENQUÊTE**

PRÉSENT : L'HONORABLE GAÉTAN DUMAS, J.C.S.

NOM DES PARTIES : **MICHEL GRANDMAISON ET AL.**  
Demandeurs

**c.**

**ASS. DES PROPRIÉTAIRES DE SOUTHIÈRE-SUR-LE-LAC**  
Défenderesse

COMPARUTIONS : **Me GHISLAIN RICHER, JEAN-LUC LABELLE (stagiaire)**  
**PROCUREURS DES DEMANDEURS**

**Me JUSTIN GRAVEL**  
**PROCUREUR DE LA DÉFENDERESSE**

DATE D'AUDITION : **Le 30 octobre 2012**

ENREGISTREMENT MÉCANIQUE

**Robert Diorio**

Sténographe Officiel

1475, rue Vermont  
SHERBROOKE (Québec) J1J 1G4  
Tél.: 819 565-7023

Affilié à  
Groupe Sténo-Québec

Préliminaires, 30 octobre 2012

---

1 À Sherbrooke, le trentième (30<sup>e</sup>) jour du mois  
2 d'octobre de l'an deux mille douze (2012),

3 IDENTIFICATION DE LA CAUSE ET DES PROCUREURS

4 Me GHISLAIN RICHER :

5 Richer & Associés pour Michel Grandmaison et al.,  
6 occupant Ghislain Richer et Jean-Luc Labelle.

7 Me JUSTIN GRAVEL :

8 Justin Gravel, Heenan Blaikie pour la défenderesse.

9 PRÉLIMINAIRES

10 LA COUR :

11 Bonjour à nouveau.

12 Me GHISLAIN RICHER :

13 Bonjour.

14 LA COUR :

15 Dans le fond on continue ce qu'on avait commencé la  
16 dernière fois où on manquait...

17 Me GHISLAIN RICHER :

18 On manquait de temps, Votre Seigneurie.

19 LA COUR :

20 ... c'est ça on manquait de temps parce qu'on a essayé  
21 de faire ça en une demi-heure.

22 Me GHISLAIN RICHER :

23 Alors, on est ici ce matin pour répondre à votre  
24 lettre du deux (2) octobre.

25

Préliminaires, 30 octobre 2012

---

1 LA COUR :

2 Oui.

3 Me GHISLAIN RICHER :

4 Vous vous êtes prévalu de l'article 292 du Code de  
5 procédure civile. Avec votre permission, Votre  
6 Seigneurie, étant donné le travail exceptionnel qu'a  
7 fait mon stagiaire dans ce dossier, je pense qu'en  
8 toute équité puis en toute honnêteté, je le laisserais  
9 prendre la parole.

10 LA COUR :

11 Aucun problème.

12 REPRÉSENTATIONS DE M. JEAN-LUC LABELLE :

13 Bonjour, Monsieur le juge.

14 LA COUR :

15 Bonjour.

16 M. JEAN-LUC LABELLE :

17 Donc, comme l'a noté mon maître de stage, on est ici  
18 à propos de la lettre du deux (2) octobre qui  
19 mentionnait que nous devons apporter des précisions  
20 sur le plan R-6 et sur la lettre du quatre (4) octobre  
21 de mon confrère, maître Gravel où il mentionne  
22 plusieurs points, donc, qui n'ont pas été éclaircis.  
23 Donc, ce matin on va faire le tour de ces points-là.

24 Je demanderais à la cour de se référer aux pièces  
25 que l'on a remises à la date du dix-sept (17) octobre,

1 qui sont les pièces R-6 A) à R-6 H).

2 LA COUR :

3 Oui.

4 Me GHISLAIN RICHER :

5 Le plan R-3 pour le juge. Le plan R-3, le plan 3 pour

6 le juge.

7 LA COUR :

8 R-6, le grand.

9 M. JEAN-LUC LABELLE :

10 Ah, excusez-moi. Comme d'habitude...

11 Me GHISLAIN RICHER :

12 On est rendu au...

13 M. JEAN-LUC LABELLE :

14 ... le plan de plaidoirie.

15 Me GHISLAIN RICHER :

16 ... troisième plan de plaidoirie, Votre Seigneurie.

17 LA COUR :

18 O.K. Le plan de plaidoirie 3.

19 M. JEAN-LUC LABELLE :

20 Le R m'a mêlé un petit peu.

21 Me GHISLAIN RICHER :

22 Oui, c'est mon erreur.

23 M. JEAN-LUC LABELLE :

24 Merci.

25

1 LA COUR :

2 Oui.

3 M. JEAN-LUC LABELLE :

4 Donc, Monsieur le juge, la première partie, le dépôt  
5 de ces pièces-là vont être déposées au soutien du fait  
6 que le plan R-6 émane bien de Gérard Southière et de  
7 ses mandataires. Donc, je demande respectueusement le  
8 dépôt de la pièce R-6 A) qui est le plan qui est  
9 certifié conforme, s'il n'y a pas d'objection de la  
10 part de mon...

11 Me JUSTIN GRAVEL :

12 Bien il y a des objections, en fait c'est l'objet du  
13 débat d'aujourd'hui.

14 M. JEAN-LUC LABELLE :

15 Hum, hum.

16 Me JUSTIN GRAVEL :

17 Je vais laisser mon confrère plaider.

18 M. JEAN-LUC LABELLE :

19 D'accord.

20 LA COUR :

21 Mais R-6 A) à R-6 H) seront déposées sous réserve de  
22 votre demande, entre guillemets, de réouverture  
23 d'enquête, mais qui est en réponse à ma lettre, mais  
24 si maître Gravel, si je lui donne raison qu'il ne  
25 devrait pas y avoir de réouverture d'enquête, elles ne



1 seront pas produites. Donc, il n'y a pas d'objection.  
2 Je comprends, maître Gravel n'a pas d'objection à ce  
3 que vous les déposiez au soutien de votre demande de  
4 réouverture. Mais il y a objection à ce qu'elles  
5 soient déposées au dossier. Est-ce que c'est...

6 Me JUSTIN GRAVEL :

7 Effectivement, Monsieur le juge.

8 LA COUR :

9 Très bien. Bon, alors, R-6 A). Oui, R-6 A) c'est le  
10 grand, c'est ça.

11 M. JEAN-LUC LABELLE :

12 Exactement.

13 LA COUR :

14 Est-ce qu'on avait indiqué...

15 M. JEAN-LUC LABELLE :

16 Qui est l'exacte copie de R-6, sauf que celle-ci est  
17 certifiée conforme.

18 LA COUR :

19 Oui, c'est ça. Oui. Donc, en fait, R-6 A) je comprends  
20 qu'il n'y a pas d'objection même au fonds parce que  
21 c'est juste une copie, elle est certifiée conforme,  
22 plutôt que 6 A) que j'avais qui était...

23 Me JUSTIN GRAVEL :

24 Bien, c'est-à-dire qu'il n'y a pas d'objection dans ce  
25 sens que pour la même valeur qu'on lui attachait à

1 l'origine, effectivement, non. À savoir que c'était un  
2 document de travail.

3 LA COUR :

4 Oui, oui.

5 Me JUSTIN GRAVEL :

6 Je n'ai pas d'objection additionnelle.

7 LA COUR :

8 Non, non, c'est ça.

9 M. JEAN-LUC LABELLE :

10 Sur le point de la réouverture d'enquête, Votre  
11 Honneur, nous on plaide qu'on a besoin du 292 que vous  
12 avez soulevé simplement parce que nous on considérait  
13 notre preuve, que R-6 A) n'était pas un élément  
14 essentiel. Donc, qu'on avait dans la preuve déposée à  
15 l'audience assez de preuve pour vous permettre de  
16 juger sur tous les éléments essentiels de notre cause.

17 Donc, advenant le fait que la cour a mentionné que  
18 R-6 A) serait d'une importance, qu'il serait  
19 important, nous demandons à la cour la réouverture  
20 d'enquête.

21 LA COUR :

22 Mais la raison pour laquelle je soulevais ça et comme  
23 je le dis au début, je le répète à chaque fois, je ne  
24 rends pas jugement, je pose des questions, mais j'ai  
25 toujours trouvé qu'il était préférable de faire

1 cheminer son délibéré avec les avocats plutôt  
2 d'arriver avec un jugement où les avocats se rendent  
3 compte qu'on répond nous-même aux questions sans même  
4 les avoir soumises aux procureurs. En tout cas moi  
5 quand j'étais avocat, j'aimais mieux qu'un juge me  
6 pose la question pour me laisser une chance d'y  
7 répondre même s'il me donnait tort, là.

8 Mais ce que j'ai compris de la position des  
9 défendeurs c'est qu'il ne peut pas y avoir de  
10 servitude par destination du propriétaire ou du père  
11 de famille parce que c'est avant mille neuf cent  
12 quatre-vingt-quatorze (1994), parce que vous n'avez  
13 pas de document et ça prend un document pour prouver  
14 la servitude par destination du père de famille.

15 Et les défendeurs disent :

16 Il n'y en a pas de document, le seul  
17 document qu'il y a c'est le plan R-6 où  
18 c'est indiqué plage.

19 Mais ce plan-là a été déposé comme un croquis, je  
20 reprends l'expression que j'ai pris la dernière fois,  
21 pour être utilisé comme un croquis plutôt que comme un  
22 plan et il y a rien qui démontre que c'est monsieur  
23 Southière qui a fait préparer ce plan-là. C'est ce que  
24 plaident les défendeurs.

25 Alors, moi je soulevais la question, premièrement

1 est-ce qu'il y a d'autres documents que R-6 pour  
2 démontrer que c'est une plage ou si c'est seulement  
3 celui-là puis est-ce que je peux me servir de ce  
4 document-là à d'autres fins que comme un croquis.  
5 C'est un peu où j'en étais dans ma pensée.

6 M. JEAN-LUC LABELLE :

7 Donc, bien je vais commencer avec nos pièces qu'on  
8 vous a soumises.

9 LA COUR :

10 Oui.

11 M. JEAN-LUC LABELLE :

12 Qui démontrent exactement que Gérard Southière est  
13 l'instigateur des subdivisions, a demandé les  
14 subdivisions et par conséquent, le plan R-6 a été  
15 demandé par Gérard Southière vu que le plan R-6 est  
16 une compilation de tous les autres documents qui ont  
17 été produits avant, qui ont été confectionnés avant,  
18 excusez-moi.

19 Donc, je référerais la cour à la pièce R-6 B) qui  
20 est un plan.

21 LA COUR :

22 (Inaudible).

23 M. JEAN-LUC LABELLE :

24 Exactement. On voit très bien, le plan a été déposé le  
25 vingt-neuf (29) mai mille neuf cent quarante-six

1 (1946), c'est la première date qu'on voit en haut à  
2 gauche et qu'il a été approuvé par la municipalité  
3 dans le milieu en bas le quatre (4) mars mille neuf  
4 cent quarante-six (1946), qui je vous rappelle est  
5 dans les mois qui ont suivi l'achat par Gérard  
6 Southière de son premier lot qui était la plage et les  
7 lots environnants, le 7D-40. Donc, dans les mois qui  
8 ont suivi l'achat par Gérard Southière il a commencé  
9 sa subdivision.

10 Et je ferai remarquer à la cour que Gérard  
11 Southière a signé ce document-là et qu'il a été  
12 préparé par Léon Desrochers, arpenteur-géomètre, qui  
13 a été le premier arpenteur que Gérard Southière a fait  
14 appel. Il est à noter que Gérard Southière n'a fait  
15 qu'à seulement deux arpenteurs, le deuxième est Harold  
16 M. Told.

17 Je référerais maintenant la cour à la pièce R-6  
18 E).

19 LA COUR :

20 Oui.

21 M. JEAN-LUC LABELLE :

22 Oui, avant de continuer je vais juste faire remarquer  
23 au Tribunal pour le procès-verbal que toutes les  
24 pièces de R-6 A) à R-6 H) sont certifiées conformes.

25

1 LA COUR :

2 Oui.

3 M. JEAN-LUC LABELLE :

4 Donc, je réfère la cour à la pièce R-6 E) qui est un  
5 procès-verbal de février dix-neuf cent quarante-six  
6 (1946). Si on regarde à peu près au milieu, un peu  
7 plus que le milieu de la page, on voit Georges  
8 Campbell et Southière où déjà là Gérard Southière  
9 demande un budget pour la réfection des rues, qui sont  
10 basées sur « Plan subdivision du plan of part lot 6A  
11 and 7D », 7D est notre plage, « range 15, prepared by  
12 Leon Desrochers ». Donc, on voit déjà là qu'il  
13 commence à avoir du mouvement de la part de Gérard  
14 Southière qui a son intention de développer.

15 La prochaine pièce qui est R-6 C) qui est un  
16 extrait du livre de renvoi où l'on voit clairement que  
17 Gérard Southière est propriétaire de plusieurs lots  
18 dont, à la première page, le dernier lot, le 7D-40. Et  
19 encore là à la dernière page, Gérard Southière est  
20 propriétaire, a signé, préparé par Léon Desrochers,  
21 son premier arpenteur, signé, dans les livres de  
22 renvoi officiels.

23 LA COUR :

24 C'est Desrochers.

25

1 M. JEAN-LUC LABELLE :

2 Desrochers.

3 LA COUR :

4 C'est drôle parce que dans le procès-verbal, on dirait  
5 que c'est Durocher, mais Durocher avec un S. Ça doit  
6 être Desrochers, mais on a l'air à de débaptiser des  
7 fois. Mais quand c'est lui qui signe, il signe  
8 Desrochers. Ça fait que c'est Desrochers.

9 M. JEAN-LUC LABELLE :

10 On va voir que son nom revient à plusieurs reprises.

11 LA COUR :

12 Oui, oui.

13 M. JEAN-LUC LABELLE :

14 On peut l'identifier. Donc, par la suite et pas  
15 longtemps après, je réfère la cour à la pièce R-6 F),  
16 dans le bas de la page, ça commence à la cinquième  
17 ligne à partir du bas, la sixième aussi :

18 Subdivisions of the property of Gerard  
19 Southière of Granby, Quebec, as showned on  
20 plan prepared by H.M. Told, in September 45  
21 and also plan prepared by Leon Desrochers in  
22 January 46.

23 Ce qui montre que les deux, les deux arpenteurs ont  
24 travaillé depuis le début pour Gérard Southière.

25 Et plus on avance, plus ça se précise. À la pièce

1 R-6 G), qui est un procès-verbal de la municipalité de  
2 Magog en dix-neuf cent quarante-six (1946) encore,  
3 mais celle-ci au mois d'octobre. Là, non seulement on  
4 mentionne, on est encore à la sept, huitième ligne à  
5 partir du bas, qui commence par :

6 By E.P. Robert, that subdivision plan of  
7 part lots 7D, 7D-40.

8 Donc, les lots ont commencé à se subdiviser, là on les  
9 précise, on mentionne la plage exactement.

10 In part of lot 88,  
11 qui est dans le coin gauche du plan  
12 prepared by Harold Told for Gerard  
13 Southière.

14 Donc, à chaque fois que Gérard Southière se présente  
15 devant la municipalité ces résolutions sont faites en  
16 fonction que Harold Told travaille pour lui, fait ses  
17 subdivisions, fait ses plans.

18 Et pour nous rapprocher le plus possible du plan  
19 R-6, j'ai sorti un procès-verbal en la pièce R-6 H)  
20 qui celui-là est un procès-verbal de dix-neuf cent  
21 cinquante et un (1951). On a changé de secrétaire,  
22 maintenant on est rendu en français à la municipalité  
23 de Magog et qui mentionne au début de la deuxième page  
24 qui est intitulée page 71 :

25 Que le plan de subdivision de monsieur



1 Gérard Southière préparé par Harold Told.

2 Donc, le plan qui appartient à Gérard Southière, qui  
3 a été préparé par monsieur Told en date du trois (3)  
4 avril cinquante et un (51) :

5 Comprenant la subdivision des lots 7A et 7D  
6 soit accepté.

7 Ce qui m'amène à notre dernière pièce, la dernière  
8 pièce que je dois présenter qui est la pièce R-6 D) où  
9 l'on voit à gauche où il y a la signature de Harold M.  
10 Told, la date du trois (3) avril mille neuf cent  
11 cinquante et un (1951) qui est le plan dont fait  
12 référence la pièce R-6 H), le procès-verbal de la  
13 municipalité de Magog.

14 LA COUR :

15 Vous dites à gauche la signature de?

16 M. JEAN-LUC LABELLE :

17 Si on prend le plan ici, il y a un espèce de code  
18 barres.

19 LA COUR :

20 Oui.

21 M. JEAN-LUC LABELLE :

22 Vis-à-vis le code barres.

23 LA COUR :

24 Ah, oui, oui.

25

1 M. JEAN-LUC LABELLE :

2 Harold M. Told.

3 LA COUR :

4 Oui.

5 M. JEAN-LUC LABELLE :

6 Et on peut noter aussi que la signature en dessous est  
7 celle de Gérard Southière propriétaire actuel. Donc,  
8 en utilisant cette quantité de pièces-là, la  
9 plaidoirie que je viens de faire, il est raisonnable  
10 de penser et de conclure que Gérard Southière a fait  
11 les subdivisions, a demandé les subdivisions, est  
12 l'instigateur.

13 Et si on regarde tous les plans qui ont été  
14 déposés à la première audience qu'on les combine avec  
15 ce plan-là de subdivision signé copie conforme, il  
16 serait dur de ne pas conclure que le plan R-6 émane de  
17 Gérard Southière, parce qu'il est signé par  
18 l'arpenteur qui travaille depuis le début du projet  
19 avec monsieur Southière et qu'il fait la compilation  
20 de tous les développements qui sont là.

21 Et que tous ces lots-là qui sont mentionnés au  
22 plan R-6 sont vendus en dix-neuf cent cinquante-quatre  
23 (1954) où je vais y arriver un peu plus tard quand on  
24 va parler du plan, de l'acte de vente.

25 La cour a soulevé que dans un certificat de

1 localisation on mentionnait un plan du dix-neuf (19)  
2 juillet dix-neuf cent cinquante et un (1951) et on  
3 essayait de savoir, de déterminer c'était quel plan  
4 exactement ce plan-là.

5 LA COUR :

6 Vous souvenez-vous de la pièce?

7 M. JEAN-LUC LABELLE :

8 La pièce elle s'appelle R-1 C), c'est un contrat de  
9 vente.

10 LA COUR :

11 Ça c'est le certificat de localisation.

12 M. JEAN-LUC LABELLE :

13 Un contrat de vente de Denis Spick et à la suite...

14 Me GHISLAIN RICHER :

15 R-1 C) à la page 2, Votre Seigneurie.

16 M. JEAN-LUC LABELLE :

17 Après l'acte de vente.

18 LA COUR :

19 Oui, c'était ça, c'était celui-là, c'est R-1 C).

20 M. JEAN-LUC LABELLE :

21 Si on regarde à la deuxième page, la première ligne,  
22 on voit le plan est sur le..., plan de subdivision mis  
23 en vigueur au registre du bureau le dix-neuf (19)  
24 juillet dix-neuf cent cinquante et un (1951).

25 Ce plan dont il est référé c'est la pièce que je

1 viens juste de vous parler qui est la pièce R-6 D).

2 LA COUR :

3 Comment vous me dites ça, là.

4 M. JEAN-LUC LABELLE :

5 Je dois faire une preuve là-dessus, Monsieur le juge.

6 LA COUR :

7 Vous dites que le plan auquel on réfère dans le  
8 certificat de localisation.

9 M. JEAN-LUC LABELLE :

10 Qui dit, il faut faire attention aux mots qui sont  
11 utilisés.

12 LA COUR :

13 Oui, il a été mis en vigueur le dix-neuf (19) juillet.

14 M. JEAN-LUC LABELLE :

15 Oui, exactement, il a été déposé.

16 LA COUR :

17 Ça veut dire que vous devez avoir l'index aux  
18 immeubles.

19 M. JEAN-LUC LABELLE :

20 Les plans sont déposés au cadastre.

21 LA COUR :

22 Oui.

23 M. JEAN-LUC LABELLE :

24 Qui est un autre registre.  
25

1 LA COUR :

2 Oui.

3 M. JEAN-LUC LABELLE :

4 Donc, la date du dix-neuf (19) juillet dix-neuf cent  
5 cinquante et un (1951) n'est pas inférée. Sauf que si  
6 on regarde le plan et on suit l'évolution des dates  
7 qui est mentionné sur le plan. Donc, on voit que le  
8 trois (3) avril dix-neuf cinquante et un (1951) Harold  
9 Told a préparé le plan, que le département, là je  
10 viens dans le milieu exactement, où il y a le  
11 triangle, en dessous du titre, il y a la signature du  
12 député où on voit qu'il a été approuvé par le  
13 ministre, le six (6) juillet dix-neuf cent cinquante  
14 et un (1951). Et donc...

15 LA COUR :

16 Oups, vous êtes où là.

17 Me GHISLAIN RICHER :

18 Sur le plan.

19 M. JEAN-LUC LABELLE :

20 Oh, sur le plan, excusez-moi, sur le plan, oui.

21 LA COUR :

22 Oui, pour le six (6) juillet.

23 M. JEAN-LUC LABELLE :

24 Juste à l'intérieur ici.

25

1 LA COUR :

2 Oui.

3 M. JEAN-LUC LABELLE :

4 Donc, le plan est préparé en avril, le six (6) juillet  
5 ils l'ont amené devant le ministre pour le faire  
6 approuver et le dix-neuf (19) juillet il a été déposé.  
7 Donc, c'est pour ça que le certificat de localisation  
8 fait référence au dix-neuf (19) juillet. Mais par  
9 présomption de fait, deux faits en inférant un  
10 troisième, il est raisonnable de conclure que c'est ce  
11 plan-là dont il est mention. Un plan de subdivision  
12 qui a été utilisé après, par la suite et on voit des  
13 dates qui vont jusqu'en dix-neuf cent quatre-vingt-six  
14 (1986).

15 LA COUR :

16 C'est pour ça qu'on dit plan et livre de renvoi.  
17 Voyez-vous j'ai le livre de renvoi pour mai mille neuf  
18 cent quarante-six (1946) et pour la subdivision de ces  
19 lots-là il y a, en, le dix-neuf (19) juillet mille  
20 neuf cent cinquante et un (1951), il a dû y avoir le  
21 plan et le livre de renvoi de déposé pour la création  
22 de ces lots-là. Là vous me dites que vous avez le plan  
23 vous n'avez pas le livre de renvoi. Mais vous dites  
24 dans l'index aux immeubles ça doit être ce plan-là qui  
25 a été déposé avec le livre de renvoi, c'est ça que

1 vous me dites.

2 M. JEAN-LUC LABELLE :

3 Exactement. Quand on a fait les démarches auprès du  
4 dépositaire, il nous a parlé de cinq cents (500)  
5 documents à venir déposer. Donc, on s'en tient à ça,  
6 Votre Honneur. Donc, on a identifié le plan.

7 LA COUR :

8 Juste un moment.

9 M. JEAN-LUC LABELLE :

10 Pardon.

11 LA COUR :

12 Oui.

13 M. JEAN-LUC LABELLE :

14 Donc, maintenant ce plan-là est identifié. Je vais  
15 passer au prochain point qui est : « Est-ce que la  
16 plage Wright est une plage publique? » Je demanderais  
17 à la cour de prendre la pièce R-1 D).

18 LA COUR :

19 R-1 D).

20 M. JEAN-LUC LABELLE :

21 Qui est le contrat où Gérard Southière vend à Plages  
22 modernes en dix-neuf cent cinquante-quatre (1954), qui  
23 est toujours notre pièce maîtresse dans le dossier.

24 LA COUR :

25 Oui.

1 M. JEAN-LUC LABELLE :

2 À la page 22, où l'on mentionne la clause de  
3 servitude.

4 LA COUR :

5 Et là on réfère à la plage Wright qu'on retrouve au  
6 plan.

7 M. JEAN-LUC LABELLE :

8 Oui, je voudrais attirer l'attention sur le fait que  
9 dans la même clause, qui s'appelle « Intervention et  
10 servitude », on mentionne à cinq reprises, place  
11 publique Wright. Donc, Gérard Southière vendant à son  
12 alter ego qui est Plages modernes, que la preuve va  
13 être faite par la suite, considère la plage Wright  
14 comme une plage publique.

15 Donc, à la quatrième ligne, on voit propriétaire  
16 pour un tiers de la plage publique Wright, trois  
17 lignes avant la fin du premier paragraphe, plage  
18 publique Wright, deuxième ligne avant la fin sur la  
19 même page, plage publique Wright. Et dans la clause,  
20 à la clause 20, le droit de passage, « ladite plage  
21 publique Wright », qui est la troisième ligne du  
22 paragraphe 20.

23 LA COUR :

24 Paragraphe 20?  
25



1 Me GHISLAIN RICHER :  
2 À la page 20.  
3 M. JEAN-LUC LABELLE :  
4 Non, la page 23, la page suivante.  
5 LA COUR :  
6 Oui, c'est ça, paragraphe 2.  
7 M. JEAN-LUC LABELLE :  
8 20.1.  
9 LA COUR :  
10 Non, en fait, c'est en haut il y a 1.  
11 M. JEAN-LUC LABELLE :  
12 Oui. Paragraphe 2, d'accord.  
13 LA COUR :  
14 Bien il me semble, là. Le paragraphe 1.0, après ça  
15 2.0, mais ce n'est pas le paragraphe 10, 20, 30, il me  
16 semble.  
17 M. JEAN-LUC LABELLE :  
18 D'accord.  
19 LA COUR :  
20 Bien il me semble.  
21 M. JEAN-LUC LABELLE :  
22 Oui, oui.  
23 LA COUR :  
24 En tout cas on parle du même paragraphe.  
25

1 M. JEAN-LUC LABELLE :

2 Parfait.

3 LA COUR :

4 Et là, il y avait les sections 1 et 2, là, où on  
5 référerait plus haut.

6 M. JEAN-LUC LABELLE :

7 Parfait. Donc, c'est clair que Gérard Southière et son  
8 alter ego Plages modernes et le notaire instrumentant  
9 dans cet acte-là considèrent plage Wright comme une  
10 plage publique.

11 LA COUR :

12 Continuez.

13 M. JEAN-LUC LABELLE :

14 D'accord. Je réfère maintenant la cour à la pièce R-2  
15 B) qui est le contrat où Plages modernes vend aux  
16 défendeurs, l'Association, la plage Southière. Donc,  
17 on l'avait fait remarquer, la plage, l'Association des  
18 propriétaires, leur nom, mentionne de la plage  
19 Southière inc. Ce que les demandeurs rajouter si on  
20 regarde la troisième ligne, « ayant son siège social  
21 à la plage Southière ». Donc, qui identifie un endroit  
22 précis, qu'eux-mêmes reconnaissent comme étant la  
23 plage Southière.

24 Et si on va quelques lignes plus loin, la  
25 quatrième, la cinquième avant la fin, le dernier mot

1 de cette phrase-là c'est « tenu à la plage  
2 Southière ». Qu'est-ce qui a été tenu à la plage  
3 Southière? On est toujours sur la première page,  
4 Monsieur le juge.

5 LA COUR :

6 Oui.

7 M. JEAN-LUC LABELLE :

8 On parle des représentants de l'Association qui ont  
9 été nommés par résolution dûment autorisés à l'effet  
10 des présentes aux termes d'une résolution adoptée à  
11 une assemblée des administrateurs tenue où, à la plage  
12 Southière. Donc, l'Association se nomme la plage  
13 Southière, elle a son siège social à la plage  
14 Southière et elle tient ses assemblées à la plage  
15 Southière.

16 Et par la suite je référerais la cour à la page 12  
17 du même document, on va commencer par la page 11 qui  
18 est le titre de cette clause-là du document qui  
19 s'appelle « Charges et conditions par l'acquéreur ».  
20 « L'acquéreur s'engage et s'oblige à », si on va au  
21 paragraphe 9, « de conserver à perpétuité le nom de  
22 plage Southière à ce développement ». C'est un  
23 engagement à vie, à la vie...

24 LA COUR :

25 Là, vous êtes au sous-paragraphe quoi?

1 M. JEAN-LUC LABELLE :

2 9.

3 LA COUR :

4 Oui.

5 M. JEAN-LUC LABELLE :

6 Donc, l'Association avait l'engagement par ce contrat-  
7 là de respecter et d'utiliser le nom de plage  
8 Southière.

9 LA COUR :

10 Il y avait surtout le paragraphe 6 d'utiliser  
11 uniquement et exclusivement comme plage ou parc,  
12 centre de loisir ou stationnement selon le cas.

13 M. JEAN-LUC LABELLE :

14 Absolument. On l'avait mentionné à la première  
15 audition.

16 LA COUR :

17 Oui, bien le paragraphe 9 aussi. Maintenant, où vous  
18 en êtes rendu, il me semble que là c'était la petite  
19 boucle qui manquait, mais vous revenez à vos arguments  
20 de la dernière fois. À moins que je me trompe.

21 M. JEAN-LUC LABELLE :

22 C'est que dans la lettre du quatre (4) novembre on  
23 réitère que ce n'est pas respecté. Donc, je me sentais  
24 le devoir de compléter.

25

1 LA COUR :

2 Non, non, non, je comprends, mais je veux savoir, est-  
3 ce que vous êtes rendu au stade où vous reprenez des  
4 arguments de la dernière fois ou si c'est des nouveaux  
5 arguments, parce que je ne veux pas vous empêcher de  
6 plaider. Mais...

7 M. JEAN-LUC LABELLE :

8 Sur ce point j'ai terminé.

9 Me GHISLAIN RICHER :

10 On a complété, Votre Seigneurie, on arrive à la  
11 jurisprudence.

12 M. JEAN-LUC LABELLE :

13 Juste un instant. Excusez-moi. Donc je vais passer au  
14 prochain point. Lors de la dernière audition, neuf  
15 heures (9 h 00) le matin vous avez mentionné qu'il n'y  
16 avait pas de preuve que Gérard Southière était  
17 propriétaire des lots au moment de la vente. Est-ce  
18 que j'ai bien compris ou est-ce que...

19 LA COUR :

20 Je n'ai peut-être pas mentionné ça, je me suis peut-  
21 être questionné là-dessus. S'il était toujours  
22 propriétaire de la plage au moment où les servitudes  
23 ont été données, parce qu'on n'est pas obligé d'être  
24 propriétaire des lots dominants. Il faut être  
25 propriétaire du lot servant.

1 M. JEAN-LUC LABELLE :

2 Hum, hum.

3 LA COUR :

4 Mais si ça a été vendu par Gérard Southière, plage  
5 Southière c'est 2 B) le contrat.

6 M. JEAN-LUC LABELLE :

7 Le contrat de dix-neuf cent cinquante-quatre (1954),  
8 c'est R-1 D), Monsieur le juge.

9 LA COUR :

10 Attendez, R-1 D). Oui, R-1 D), c'est Gérard Southière  
11 à Plages modernes qui est son alter ego, ce que vous  
12 me dites. Plages modernes a revendu en soixante-seize  
13 (76).

14 M. JEAN-LUC LABELLE :

15 Exactement.

16 LA COUR :

17 Et en soixante-seize (76) il était toujours  
18 propriétaire du lot 7D-40 parce qu'il le vend, là.

19 M. JEAN-LUC LABELLE :

20 Oui.

21 LA COUR :

22 Alors, si c'était ma question, la réponse doit être  
23 là.

24 M. JEAN-LUC LABELLE :

25 Mais la création de la servitude ne s'est pas fait,

1 avec respect, en mille neuf cent soixante-seize  
2 (1976).

3 LA COUR :

4 Non, non.

5 M. JEAN-LUC LABELLE :

6 Mais en dix-neuf cent cinquante-quatre (1954).

7 LA COUR :

8 Mais vous dites vous que c'est, moi j'ai dans mes  
9 notes, création de la servitude, vingt-deux (22)  
10 janvier mille neuf cent cinquante-quatre (1954), R-1  
11 D).

12 M. JEAN-LUC LABELLE :

13 Oui, donc, c'est à ce moment-là.

14 LA COUR :

15 Dans les actes, mais vous dites qu'il y en avait une  
16 par destination du propriétaire avant.

17 M. JEAN-LUC LABELLE :

18 Ce qu'on va prouver ce matin c'est que la servitude  
19 par destination du propriétaire.

20 LA COUR :

21 Oui.

22 M. JEAN-LUC LABELLE :

23 C'est cet acte-là.

24 LA COUR :

25 Mais si c'est cet acte-là, ce n'est pas une

1 destination du propriétaire, c'est une servitude tout  
2 court.

3 M. JEAN-LUC LABELLE :

4 Si la cour me laisse terminer, pour mes deux  
5 servitudes.

6 LA COUR :

7 Oui, mais des questions, mettez toujours un point  
8 d'interrogation à la fin de mes phrases.

9 M. JEAN-LUC LABELLE :

10 Ah, d'accord.

11 LA COUR :

12 Même si ça ne paraît pas dans le ton de la voix.

13 M. JEAN-LUC LABELLE :

14 Donc, pour prouver qu'au moment de la création de la  
15 servitude Gérard Southière était propriétaire. Tout ce  
16 que la cour a à faire c'est se référer à la pièce R-1  
17 D).

18 LA COUR :

19 Hum, hum.

20 M. JEAN-LUC LABELLE :

21 Au paragraphe 15 où les titres de propriété sont  
22 établis.

23 LA COUR :

24 Je sais que vous suivez dans le plan, quel numéro.  
25



1 Me GHISLAIN RICHER :

2 Le plan de la plaidoirie, on vient de finir 4, on est  
3 à 5, Votre Seigneurie.

4 LA COUR :

5 Dans le plan 3?

6 Me GHISLAIN RICHER :

7 Dans le plan 3.

8 LA COUR :

9 O.K.

10 Me GHISLAIN RICHER :

11 Tout est limpide.

12 LA COUR :

13 Oui.

14 M. JEAN-LUC LABELLE :

15 Donc, les demandeurs croyaient important de mentionner  
16 à la cour le lien entre Gérard Southière et Plages  
17 modernes pour l'établissement de la servitude par  
18 destination du propriétaire. Plages modernes étant  
19 l'alter ego de Gérard Southière, nous avons prouvé qui  
20 était le président de Plages modernes. Donc, j'ai cinq  
21 actes ici, je vais prendre le premier en haut, à la  
22 pièce R-1 B), qui est un acte où Plages modernes vend,  
23 donc là, on est après...

24 LA COUR :

25 Dans votre plan vous en parlez où de R-1 B).

1 M. JEAN-LUC LABELLE :

2 À la page 5, paragraphe 5. Le premier point, pièce R-1  
3 B).

4 LA COUR :

5 Oui.

6 M. JEAN-LUC LABELLE :

7 Donc, excusez, j'ai dit soixante-cinq (65), c'est  
8 soixante-treize (73). Ce qui s'est passé c'est que  
9 Gérard Southière en cinquante-quatre (54) vend à son  
10 alter ego et par son alter ego, par Plages modernes  
11 petit à petit vend les lots et à chaque fois qu'il a  
12 vendu un lot il a activé la servitude par destination  
13 du propriétaire qu'il avait créé en dix-neuf cent  
14 cinquante-quatre (1954). Je vais y arriver un peu plus  
15 tard là-dessus.

16 Là, je suis sur le point où Gérard Southière est  
17 le président. Et chaque acte de vente qui a été fait  
18 par Plages modernes on voit, on voit Plages modernes  
19 ltée sur la pièce R-1 B), le quatrième : « Ici  
20 agissant et représenté par son président, monsieur  
21 Gérard Southière ». Et si on va à la dernière page,  
22 signé Plages modernes ltée, par Gérard Southière,  
23 président.

24 Et les cinq actes mentionnés dans mon plan de  
25 plaidoirie à la page 5 font référence exactement aux

1 mêmes choses. À chaque fois que Plages modernes vend  
2 un lot, c'est fait par son président qui est Gérard  
3 Southière. J'utilise les pièces qui ont été déposées  
4 à l'audience.

5 Est-ce que la cour voudrait avoir un autre exemple  
6 ou... Est-ce que je les descends les cinq pour prouver  
7 la même chose?

8 LA COUR :

9 Non, non, vous dites qu'il y a en a cinq, je vais  
10 aller les voir, puis je prends pour acquis que c'est  
11 ça.

12 M. JEAN-LUC LABELLE :

13 Parfait. Je vais juste aller...

14 LA COUR :

15 Dans votre argumentation que c'est ça, j'irai voir  
16 pour m'assurer que c'est bien ça.

17 M. JEAN-LUC LABELLE :

18 Parfait.

19 LA COUR :

20 Mais...

21 M. JEAN-LUC LABELLE :

22 Juste pour rappeler cette partie-là, la pièce R-2 B)  
23 qui est...

24 LA COUR :

25 Celle du trente et un (31) janvier soixante-seize

1 (76).

2 M. JEAN-LUC LABELLE :

3 Exactement. Celle où l'Association achète la plage.

4 LA COUR :

5 Oui.

6 M. JEAN-LUC LABELLE :

7 On retrouve les mêmes mentions. Gérard Southière,  
8 président, signé par Gérard Southière, président.

9 Donc, en mille neuf cent cinquante-quatre (1954)  
10 Gérard Southière s'est vendu à lui-même par le  
11 truchement de l'alter ego, du principe de l'alter ego.

12 Donc, je vais passer à la page 6 du plan de  
13 plaidoirie où je cite une première jurisprudence.

14 LA COUR :

15 En avez-vous d'autres, voulez-vous toutes les donner?

16 M. JEAN-LUC LABELLE :

17 Ah, bien sûr, il m'en reste une seule.

18 Me GHISLAIN RICHER :

19 On en a deux, Votre Seigneurie.

20 LA COUR :

21 Ah, o.k.

22 M. JEAN-LUC LABELLE :

23 Donc, la première jurisprudence, Daigle-Monti c.  
24 Werth, cour supérieure, juge Pierre Dallaire, le huit  
25 (8) mars deux mille dix (2010).

1 LA COUR :

2 Et ça, je vous ramène en arrière, Plages modernes qui  
3 vend à l'Association des propriétaires, c'est au  
4 moment où il est allégué en défense que Plages  
5 modernes voulait subdiviser pour vendre la plage, il  
6 s'est formé une association de propriétaires pour  
7 empêcher cette vente-là parce qu'il y avait une  
8 demande de dézonage.

9 M. JEAN-LUC LABELLE :

10 Hum, hum.

11 LA COUR :

12 C'est ça.

13 M. JEAN-LUC LABELLE :

14 Je ne crois...

15 LA COUR :

16 C'est ce qui est allégué en défense.

17 M. JEAN-LUC LABELLE :

18 Oui, je ne crois pas qu'il a été mis en preuve une  
19 demande de dézonage où que Gérard Southière, Plages  
20 modernes voulait subdiviser l'intégralité de la plage.

21 LA COUR :

22 Mais c'est ça qui est allégué.

23 Me JUSTIN GRAVEL :

24 Oui, je me permets une petite remarque, c'est ce qui  
25 est allégué, mais également c'est ce que monsieur

1 Lebel.

2 M. JEAN-LUC LABELLE :

3 Labelle.

4 Me JUSTIN GRAVEL :

5 Labelle, pardon, a admis dans sa plaidoirie lorsqu'on  
6 a eu l'audition. C'était juste vous le souligner, mais  
7 effectivement il n'y a pas eu de preuve qui a été  
8 faite par la défenderesse.

9 LA COUR :

10 Bien pas besoin, c'est un aveu.

11 Me JUSTIN GRAVEL :

12 Bien moi il me semble.

13 LA COUR :

14 C'est la meilleure preuve qu'on ne peut pas avoir. Ce  
15 n'est pas nécessaire de faire avouer.

16 Me JUSTIN GRAVEL :

17 Non, non, je suis d'accord. C'était notre prétention.

18 LA COUR :

19 Oui.

20 Me JUSTIN GRAVEL :

21 Mais ce que monsieur Labelle disait c'est qu'on ne  
22 l'avait pas prouvé. C'est vrai. Mais lorsqu'il a  
23 plaidé, il l'a admis. C'est tout ce que je vous dis.

24 LA COUR :

25 Oui, et là ce que, ce que fait le futur maître

1 Labelle, vous allez probablement signer son, sa  
2 recommandation pour le barreau, Maître Richer.

3 Me GHISLAIN RICHER :

4 Au mois de janvier, Votre Seigneurie.

5 LA COUR :

6 Bon, je vous le souhaite bien. Ce que monsieur Labelle  
7 dit présentement c'est que ce que vous alléguiez dans  
8 votre défense, lui s'en sert comme argument, donc, il  
9 s'en sert comme si vous ayez fait l'aveu que monsieur  
10 Southière voulait subdiviser ses lots et plutôt que de  
11 les subdiviser bien il y a eu l'Association qui a été  
12 créée pour sauver cette plage-là selon les allégués de  
13 votre défense...

14 Me JUSTIN GRAVEL :

15 Hum, hum.

16 LA COUR :

17 ... et donc, à partir, au moins jusqu'en mille neuf  
18 cent soixante-seize (1976) c'était une plage utilisée  
19 comme une plage. « Look like a duck, walk like a  
20 duck », c'est un peu ce qui est allégué.

21 M. JEAN-LUC LABELLE :

22 D'accord. Je comprends, je vais juste préciser que  
23 pour le procès-verbal que je ne crois pas de mémoire  
24 qu'on ait admis, avoué que c'était l'intégralité du  
25 lot qui allait être subdivisé. Donc, tant qu'il reste

1 une partie de la plage, la servitude a raison d'être.

2 LA COUR :

3 Mais de toute façon, ça n'a pas été subdivisé.

4 M. JEAN-LUC LABELLE :

5 Bon. Parfait. Ce qui m'amène à mon premier point de la  
6 décision Daigle-Monti où le juge dit :

7 Il ne serait pas exagéré de dire que le  
8 concept assez abstrait de servitude par  
9 destination du père de famille est  
10 suffisamment complexe pour donner des maux  
11 de tête aux juristes les plus aguerris.

12 Il commence comme ça avec sa décision disant qu'on n'a  
13 pas un cas facile et qu'il y a lieu de s'interroger  
14 sur plusieurs points de cette théorie-là.

15 Je référerai la cour au paragraphe 15 où le  
16 Tribunal rejette le plan de subdivision qui avait été  
17 déposé parce que douteux. Et on va à la fin de la  
18 décision que le juge Dallaire a quand même conclu  
19 qu'il y avait une servitude par destination du père de  
20 famille même si le plan de subdivision n'était pas  
21 produit. Les défendeurs l'ont plaidé vu qu'aucun plan  
22 de subdivision n'avait été déposé, ils ont cité un  
23 arrêt aussi.

24 J'amène à la page 7 de mon plan de plaidoirie, où  
25 l'auteur Pierre-Claude Lafond mentionne que le titre



1 doit être constaté par écrit. Au paragraphe 112 :

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

5 La déclaration, dans l'acte de vente, de  
6 l'existence d'une servitude antérieure à la  
7 division des fonds ou à l'aliénation de l'un  
8 d'entre eux,

9 très important cette nuance-là division des fonds,  
10 subdivision ou l'alinéation. Donc quand on vend un lot  
11 qui a déjà été subdivisé, mais dont on était  
12 propriétaire, on procède à l'alinéation. La  
13 subdivision ne doit pas, n'a pas à survenir après la  
14 création de la servitude. Ce qui est important c'est  
15 que le propriétaire soit propriétaire des fonds  
16 servants et dominants quand il crée la servitude, qui,  
17 à ce moment-là, n'existe qu'en théorie, parce qu'il  
18 est propriétaire des deux fonds.

19 La seconde où il subdivise et aliène, et/ou  
20 aliène, là il y a une lumière qui s'allume, la  
21 servitude est active.

22 satisfait l'exigence d'un écrit

23 donc il mentionne notre auteur ici par la bouche du  
24 juge Dallaire. Qu'un acte de vente ne veut pas  
25 nécessairement dire que c'est une servitude

1 contractuelle.

2 Sur la question de la qualité de l'écrit  
3 nécessaire, à la dernière ligne, le Code n'exige pas  
4 un contrat formel d'où certaines causes, certains  
5 dossiers à la cour ont utilisé un plan de subdivision,  
6 un testament ou, mais si on a un contrat formel, bien  
7 le plan de subdivision on n'en a plus besoin. Le  
8 testament on n'en a plus besoin.

9 Il avait été mentionné aussi une napkin sur un  
10 coin de table avec toutes les informations, c'est pour  
11 suppléer au fait qu'on n'a pas de contrat. Nous dans  
12 notre cas, la servitude de dix-neuf cinquante-quatre  
13 (1954), qui est créée en dix-neuf cinquante-quatre  
14 (1954), elle est faite par contrat. Donc, elle est  
15 sans ambiguïté.

16 À la page 8 du plan de plaidoirie, le juge  
17 Dallaire mentionne une décision Asselin c. Laramée qui  
18 réitère les propos de l'auteur Pierre Lafond en  
19 disant :

20 La servitude par destination du propriétaire  
21 exige l'existence d'un écrit par lequel le  
22 propriétaire reconnaît l'existence de cette  
23 servitude. Selon la jurisprudence n'importe  
24 lequel écrit peut la constater à la  
25 condition bien entendu que cet écrit soit

1                   reconnu par son auteur. Ainsi, l'acte de  
2                   vente

3           là je saute l'autre partie, bien

4                   le testament ou le plan de subdivision ont  
5                   été acceptés comme un écrit ou des écrits  
6                   jugés suffisants.

7           Je vais sauter un paragraphe, le paragraphe 139, les  
8           procureurs dans cette cause ont mentionné que vu qu'il  
9           n'y avait pas de plan de subdivision, il n'y avait pas  
10          lieu, on ne pouvait pas conclure à une servitude par  
11          destination du propriétaire. Et là j'ai souligné :

12                   Or, de l'avis du Tribunal, nulle part est-il  
13                   écrit qu'une servitude par destination du  
14                   père de famille ne peut exister que s'il y a  
15                   un plan de subdivision.

16          Donc, la raison pour laquelle on a accepté, on disait  
17          que le plan R-6 n'est pas essentiel, c'est qu'on avait  
18          toute la preuve dans le dossier qui permettait de  
19          conclure à la servitude par destination du  
20          propriétaire.

21                  Et le paragraphe 141 que j'ai mis en gros : « Le  
22                  Code exige un écrit, pas un plan de subdivision. »

23                  Donc, il nous reste qu'une question à régler. Est-  
24                  ce que dans notre cas, on a un écrit suffisant pour  
25                  conclure à la servitude par destination du

1 propriétaire? Je vais référer à la cour à l'arrêt,  
2 est-ce que je vais trop vite? Non. À l'arrêt Arseneau  
3 c. Tremblay.

4 LA COUR :

5 La décision.

6 M. JEAN-LUC LABELLE :

7 La décision, je m'excuse, (inaudible), vingt-sept (27)  
8 octobre deux mille neuf (2009), cour supérieure,  
9 François Tôth, juge de ce district. Au paragraphe 7,  
10 on parle d'un contrat du :

11 22 janvier 1954, M. Gérard Southière vend à  
12 la compagnie « Les plages modernes ltée »  
13 plusieurs terrains désignés à l'acte de  
14 vente comme étant des « plages ».

15 Paragraphe 8 :

16 Dans cet acte, l'acquéreur constitue en  
17 faveur des lots de la plage Cristal une  
18 « servitude du père de famille » (ci-après  
19 la « servitude 58 207 »).

20 Je réfère donc la cour à la pièce R-1 D).

21 LA COUR :

22 L'avez-vous le jugement? Oui, il est là, o.k.

23 M. JEAN-LUC LABELLE :

24 Arseneau c. Tremblay, c'est le deuxième que je vous ai  
25 remis.

1 LA COUR :

2 Oui.

3 M. JEAN-LUC LABELLE :

4 Si on regarde à la première page, le numéro  
5 d'inscription de ce contrat-là, 58 207. Le juge Tôth  
6 a eu à se pencher sur un dossier que les mêmes  
7 parties dans l'acte de vente et qui parle de la même  
8 servitude qui est dans notre cas. Il faut se rappeler  
9 que dans ce contrat-là, Gérard Southière est  
10 propriétaire de plusieurs plages. Le juge Tôth...

11 LA COUR :

12 Oui, oui, il avait l'air d'être un amateur de plage,  
13 là, parce qu'il avait des plages partout dans les  
14 Cantons de l'est, il en avait au lac Lovering, plage  
15 Cristal, plage Gratten.

16 M. JEAN-LUC LABELLE :

17 Et la plage Wright qui est notre cas. Et si on  
18 retourne à la page 22, « Interventions et servitude »,  
19 c'est cette servitude-là, c'est cette clause-là que le  
20 juge Tôth a interprété comme déterminant une servitude  
21 par destination du propriétaire.

22 LA COUR :

23 Cette décision-là l'aviez-vous transmise à votre  
24 confrère?

25

1 Me JUSTIN GRAVEL :  
2 Non.  
3 M. JEAN-LUC LABELLE :  
4 On vient de sortir ça de cette semaine.  
5 LA COUR :  
6 Non, non, c'est parce que là.  
7 Me JUSTIN GRAVEL :  
8 Non, mais moi je note, Monsieur le juge, qu'on statue  
9 dans ce jugement-là sur une servitude de droit de  
10 passage.  
11 LA COUR :  
12 Oui, oui.  
13 Me JUSTIN GRAVEL :  
14 Alors, s'ils veulent le plaider.  
15 LA COUR :  
16 Mais ce n'est pas les mêmes parties.  
17 Me JUSTIN GRAVEL :  
18 Non, non.  
19 LA COUR :  
20 Est-ce qu'il y a..., ça réfère au même contrat, mais  
21 parce que c'est l'auteur en titre qui était les Plages  
22 modernes, c'est ça?  
23 M. JEAN-LUC LABELLE :  
24 Gérard Southière qui vend à Plages modernes. C'est  
25 exactement le même contrat, le fait que ce soit une

1 servitude de passage dans le cas de la plage Cristal  
2 ne nous empêche pas avec la preuve que nous on a  
3 apporté qu'il y a une servitude de plage, on a, on a  
4 soumis à la cour que la plage Wright était une plage  
5 et de surcroît qu'elle était publique.

6 Et dans la décision Arseneau c. Tremblay, oui, les  
7 demandeurs demandent une servitude de passage. Mais  
8 pour nous c'est une servitude de plage.

9 LA COUR :

10 Oui, mais on n'en parle pas de la même façon de toute  
11 façon, celui de la plage Wright, puis celui de la  
12 plage, de la plage Cristal.

13 M. JEAN-LUC LABELLE :

14 On mentionne le lot, on mentionne que c'est une  
15 servitude perpétuelle.

16 LA COUR :

17 Oui. Servitude établie en mille neuf cent cinquante-  
18 quatre (1954).

19 M. JEAN-LUC LABELLE :

20 Si vous me permettez, Monsieur le juge, il y a  
21 plusieurs paragraphes que j'aimerais citer qui va vous  
22 éclairer sur la question.

23 LA COUR :

24 Me l'aviez-vous cité, il me semble que je l'ai lu il  
25 n'y a pas longtemps ce jugement-là. Est-ce que ça a

1 été en appel?

2 M. JEAN-LUC LABELLE :

3 Non. Si vous me permettez, Monsieur le juge, je vais  
4 continuer.

5 LA COUR :

6 Oui, oui.

7 M. JEAN-LUC LABELLE :

8 D'accord. Au paragraphe 12, toujours à la page 9 du  
9 plan de plaidoirie :

10 Six mois plus tard, en juillet 1954,  
11 l'acquéreur vend le fonds servant,  
12 donc, il a vendu une partie qui est considérée un  
13 fonds servant et c'est là que la lumière s'est allumée  
14 pour la vie de la servitude. Les trois dernières  
15 lignes :

16 Il s'agit donc du morcellement des fonds  
17 servant et dominants.

18 Il était propriétaire des deux fonds, il en aliène  
19 une.

20 La servitude par destination du père de  
21 famille qui était latente jusque-là prend  
22 naissance.

23 Le paragraphe 38, où là le juge Tôth nomme la  
24 servitude 58 207, il mentionne :

25 Tous les éléments d'une servitude réelle



1                    appelée à l'époque « par destination du père  
2                    de famille » sont présents. Il y a un fonds  
3                    dominant et un fonds servant. La servitude  
4                    est établie par écrit. La nature, l'étendue  
5                    et la situation de la servitude sont  
6                    spécifiées (art. 551 C.c.B-C.). Cette  
7                    servitude grève le fonds de la demanderesse  
8                    à perpétuité. L'acte P-3

9                    qui est l'acte 58 207 notre contrat de vente du vingt-  
10                    deux (22) janvier dix-neuf cent cinquante-quatre  
11                    (1954)

12                    ne souffre aucune ambiguïté.

13                    Et au paragraphe 54, j'étais très content de voir ça :

14                    La servitude 58 207 donne accès au lac et  
15                    constitue une considération importante pour  
16                    tout acquéreur d'un terrain de deuxième  
17                    rangée.

18                    Ça influe directement sur la valeur du lot, d'un lot  
19                    qui n'est pas sur le lac, qui a besoin de la servitude  
20                    pour avoir un accès au lac.

21                    Il est difficile d'imaginer que la compagnie  
22                    Les plages modernes ltée aurait transformé  
23                    un droit perpétuel en un droit temporaire  
24                    qui n'aurait pas été cessible avec le  
25                    terrain, ce qui aurait diminué

1                   substantiellement la valeur de son  
2                   investissement. Cela est contraire à la  
3                   situation des lieux et à l'acte  
4                   d'acquisition de janvier 1954 par lequel la  
5                   compagnie acquiert plusieurs « plages » à  
6                   des fins d'investissement et de  
7                   développement de villégiature.

8                   Donc, depuis le début c'est l'intention de Gérard  
9                   Southière de faire un développement, pas pour son  
10                  propre plaisir, dans un but d'investissement et de  
11                  villégiature.

12                 LA COUR :

13                 Sauf que dans cette décision-là du juge Tôth, dans les  
14                 actes subséquents à mille neuf cent cinquante-quatre  
15                 (1954) il est indiqué que le droit de passage est  
16                 réduit à vingt pieds.

17                 M. JEAN-LUC LABELLE :

18                 Hum, hum.

19                 LA COUR :

20                 Alors, que dans notre cas, on parle toujours de droit  
21                 de passage sur la plage, donc qui est soixante (60)...

22                 M. JEAN-LUC LABELLE :

23                 Qui est sur tout le lot.

24  
25                 LA COUR :

1 La 7D-40.

2 M. JEAN-LUC LABELLE :

3 Exactement. Et dans les faits, cette servitude-là,  
4 dans notre cas à nous n'a jamais été réduite à un  
5 droit de passage, elle a toujours été sur la totalité  
6 du lot. On a mis en preuve que le fait que le  
7 propriétaire du fonds servant bloque l'accès n'a  
8 aucune incidence, ne pose pas de renonciation à  
9 notre..., au propriétaire du fonds dominant, tout  
10 simplement parce qu'il est gêné par les actions du  
11 propriétaire du fonds servant.

12 LA COUR :

13 Il y a une admission. Il y a une admission qui avait  
14 été faite, je l'ai dans mon autre cahier de notes  
15 parce que j'ai changé de cahier de notes, ça aurait dû  
16 être au procès-verbal.

17 M. JEAN-LUC LABELLE :

18 Est-ce que vous voulez parler de l'admission de mon  
19 confrère qu'il y avait une servitude?

20 LA COUR :

21 Non. L'admission qu'à partir de telle date on a  
22 empêché le passage.

23 Me JUSTIN GRAVEL :

24 Dans nos pièces, Monsieur le juge.

25 LA COUR :

1 Pardon.

2 Me JUSTIN GRAVEL :

3 Peut-être que vous parlez de ce que maître Beaudry  
4 avait déclaré à l'interrogatoire, est-ce que c'est ça?

5 LA COUR :

6 Oui, oui, oui, c'est ça.

7 Me GHISLAIN RICHER :

8 Ça a été produit devant le juge Bureau, Votre  
9 Seigneurie, c'est une pièce qui est cotée R. Ça a été  
10 produit devant le juge Bureau.

11 Me JUSTIN GRAVEL :

12 C'est une pièce qui est produite dans nos pièces au  
13 fond, mais il y a également je pense une admission au  
14 cours du procès, mais je...

15 LA COUR :

16 Oui, c'est ça je la cherche.

17 Me JUSTIN GRAVEL :

18 ... ne me souviens pas de la date exacte.

19 LA COUR :

20 C'est juste écrit admission par maître Gravel.

21 Me JUSTIN GRAVEL :

22 De mémoire, je pense qu'au procès on avait convenu que  
23 minimalement qu'à compter de dix-neuf cent quatre-  
24 vingt (1980), il y avait cet exercice-là de la part de  
25 l'Association de refuser l'accès aux gens qui

1 n'étaient non membres.

2 Me GHISLAIN RICHER :

3 Il y a eu, il y a eu un aveu qui a été fait par le  
4 témoin de maître Gravel, celui qui vous accompagnait  
5 lorsqu'il a été interrogé et ça c'est, je pense qu'il  
6 y a une admission aussi de chez maître Beaudry,  
7 c'était exprimé dans ce sens-là à l'effet que la  
8 cliente de maître Gravel a tout fait pour se conformer  
9 de façon à être en bris de contrat. Ça c'est clair.

10 Me JUSTIN GRAVEL :

11 Bien ce n'est pas, ça c'est votre interprétation, ce  
12 n'est pas de l'admission.

13 M. JEAN-LUC LABELLE :

14 Je référerais le...

15 LA COUR :

16 Mais il me semble que ce n'est pas ça l'admission.

17 Me GHISLAIN RICHER :

18 Non, mais ça revient au même, Votre Seigneurie, parce  
19 que le contrat vous le savez par coeur, on s'est  
20 engagé à faciliter l'accès et puis il y a quelqu'un  
21 qui est venu dire qu'on fait tout, on engage du monde  
22 puis on bloque tant qu'on peut à moins d'aller se  
23 baigner avec...

24  
25 LA COUR :

1 À partir de mille neuf cent quatre-vingt (1980).

2 Me GHISLAIN RICHER :

3 Quatre-vingt (80), à moins d'aller se baigner avec son  
4 maillot et son contrat de maison.

5 LA COUR :

6 Oui, c'est ça, là.

7 Me GHISLAIN RICHER :

8 Et c'est exactement ça qui s'est passé. Alors, moi je  
9 fais peut-être une façon plus poétique de m'exprimer,  
10 là, mais c'est ça.

11 M. JEAN-LUC LABELLE :

12 Si je pourrais référer la cour, je vais revenir en  
13 arrière, page 6 de mon plan de plaidoirie.

14 LA COUR :

15 Parce que ça nous ramène à la prescription.

16 Me GHISLAIN RICHER :

17 Pour non-usage, c'est ça.

18 LA COUR :

19 Oui.

20 Me GHISLAIN RICHER :

21 Mais ça il n'y a pas eu de preuve de faite là-dessus.

22 Me JUSTIN GRAVEL :

23 Mais enfin il y avait, au-delà de la prescription pour  
24 non-usage, il y avait également la question de la  
25 prescription du recours en soi, là. Alors, si, je veux

1 dire il y avait deux volets à mon sens.

2 LA COUR :

3 Oui, oui, il y a la prescription du recours, mais il  
4 y avait la prescription pour non-usage de la  
5 servitude, et c'est là qu'il y avait eu une admission  
6 qu'à partir de quatre-vingt-six (86) on faisait tout  
7 pour bloquer le passage. C'est ça.

8 Me GHISLAIN RICHER :

9 C'est ça, c'est ça, Votre Seigneurie.

10 LA COUR :

11 Oui, alors, vous me ramenez à votre plan.

12 M. JEAN-LUC LABELLE :

13 Merci. La page 6 en bas.

14 LA COUR :

15 Là vous êtes toujours à votre plan.

16 M. JEAN-LUC LABELLE :

17 De plaidoirie.

18 Me GHISLAIN RICHER :

19 Plan 3, Votre Seigneurie.

20 M. JEAN-LUC LABELLE :

21 Plan 3.

22 LA COUR :

23 Oui. Oui.

24  
25 M. JEAN-LUC LABELLE :

1 Plan 3, paragraphe 3, dans le bas, le juge Dallaire  
2 s'est prononcé là-dessus :

3 D'abord, il faut souligner que, s'il y a eu  
4 cessation de jouissance d'un droit de  
5 passage en 1998, c'est tout simplement parce  
6 que les Whicker ont bloqué l'accès.

7 Dans cette cause-là, il y avait, il avait mis une  
8 barrière, une clôture, quelque chose :

9 Mme Primeau n'a jamais renoncé à réclamer le  
10 droit de continuer de passer à cet endroit.

11 Donc, le fait que les propriétaires du fonds servant  
12 bloquent l'accès, un, ça n'implique pas renonciation,  
13 deux, ça vient en contradiction avec l'article 1186 du  
14 Code civil.

15 LA COUR :

16 Là, vous êtes au paragraphe 99.

17 M. JEAN-LUC LABELLE :

18 Oui, je m'excuse. Dans Daigle-Monti (ce n'est pas  
19 Daigle c. Monti).

20 LA COUR :

21 Oui, c'est ça, mais, là, les procédures ont été  
22 intentées dans les dix ans.

23 M. JEAN-LUC LABELLE :

24 Oui.

25 Me JUSTIN GRAVEL :



1 On le voit au paragraphe 3 du jugement, en deux mille  
2 trois (2003).

3 LA COUR :

4 En fait c'est deux mille (2000), oui, deux mille trois  
5 (2003). Donc, de quatre-vingt-dix-huit (98) à deux  
6 mille trois (2003), il y a juste cinq ans.

7 M. JEAN-LUC LABELLE :

8 Absolument.

9 LA COUR :

10 Donc, ce n'était pas prescrit.

11 M. JEAN-LUC LABELLE :

12 Mais ce qui n'empêche pas qu'on contrevient à  
13 l'article 1186.

14 LA COUR :

15 Non, non, je comprends, mais je veux dire la référence  
16 que vous faites à la décision de mon collègue Dallaire  
17 au paragraphe 99 de sa décision, lui dit : « Il y a eu  
18 cessation de jouissance de droit de passage en 98 ».

19 M. JEAN-LUC LABELLE :

20 Hum, hum.

21 LA COUR :

22 Madame Primeau n'a jamais renoncé à réclamer le droit  
23 de continuer à passer, mais ça a été intenté à  
24 l'intérieur du délai de dix ans, à compter de quatre-  
25 vingt-dix-huit (98). Alors, ça nous ramène à la

1 prescription.

2 M. JEAN-LUC LABELLE :

3 Il a été mis en preuve, Votre Honneur, que nos clients  
4 et plusieurs clients ont utilisé le droit de plage  
5 même s'il y avait obstruction. Donc, on rentre dans  
6 1186 qui fait que là il y a une faute des défendeurs,  
7 mais il y a toujours utilisation par les demandeurs du  
8 droit de plage.

9 Et j'avais aussi mentionné que les défendeurs, les  
10 membres de l'Association ont bénéficié aussi de la  
11 servitude sans le savoir et ils l'ont utilisé et ça ça  
12 a été admis par les témoins et par mon confrère. Ils  
13 l'utilisent la plage. Donc, la prescription n'a pas  
14 lieu d'être prononcée parce qu'il y a eu utilisation  
15 dans tous ces moments-là. Et on a, on a mis en preuve  
16 aussi le principe de subdivision des lots. Donc...

17 LA COUR :

18 Mais c'est pour ça que finalement...

19 M. JEAN-LUC LABELLE :

20 ... d'indivisibilité, je m'excuse.

21 LA COUR :

22 ... ça nous ramène aux arguments qui ont été présentés  
23 la première fois.

24  
25 M. JEAN-LUC LABELLE :

1 Oui.

2 LA COUR :

3 Parce qu'il y a une admission qu'il y a une servitude  
4 de passage et non pas une servitude de plage, mais à  
5 un autre endroit que sur la plage elle-même.

6 M. JEAN-LUC LABELLE :

7 Mais l'utilisation qui en a été faite par les  
8 défendeurs quand il n'y avait pas de gardien.

9 LA COUR :

10 Oui, oui, non, je comprends, mais là ça nous ramène,  
11 ce que je veux dire je résumais les arguments, ça nous  
12 amène, ça nous ramène aux derniers arguments.

13 M. JEAN-LUC LABELLE :

14 Donc, Votre Honneur, on a mis en preuve que R-6 avait  
15 été fait à la demande de Gérard Southière, que le plan  
16 déposé le dix-neuf (19) juillet cinquante et un (51),  
17 c'était la pièce R-6 D. Que le lot 7D-40 était public  
18 et que c'était une plage. Que Gérard Southière était  
19 propriétaire des lots servants et dominants au moment  
20 de la vente. Que Gérard Southière était président.  
21 Donc, que plage Southière était son alter ego.

22 Et qu'un plan de subdivision est un élément  
23 important, mais n'est pas un élément essentiel dans la  
24 reconnaissance d'une servitude par destination du  
25 propriétaire, spécialement quand il y a un contrat et

1 quand ce contrat-là mentionne qu'il crée la servitude.

2 J'en aurais terminé, Votre Honneur.

3 LA COUR :

4 On va ajourner cinq minutes avant vos arguments,  
5 Maître Gravel, ça vous va.

6 Me JUSTIN GRAVEL :

7 Oui, si vous me donnez même juste un petit peu plus,  
8 peut-être dix minutes, j'aimerais lire le jugement du  
9 juge Tôth avec un petit plus d'attention, si vous me  
10 permettez.

11 LA COUR :

12 Oui, parce que, mais je vais vous dire, je sais que je  
13 l'ai lu dans mon délibéré de cette cause-là.

14 Me GHISLAIN RICHER :

15 Mais ce n'est pas nous qui l'avons produit, Votre  
16 Seigneurie, on vient de le trouver.

17 LA COUR :

18 Non, non, je l'ai trouvé moi-même.

19 Me GHISLAIN RICHER :

20 O.K.

21 LA COUR :

22 Mais je n'ai même pas fait le rapport, c'est bête, là,  
23 c'est sur le droit, je le lisais, mais je n'ai même  
24 pas fait le lien que c'était le même contrat.

25 Me GHISLAIN RICHER :

1 C'est notre dossier.

2 LA COUR :

3 Comment?

4 Me GHISLAIN RICHER :

5 C'est notre dossier, Votre Seigneurie. Le même numéro,  
6 les mêmes.

7 LA COUR :

8 Oui, oui, oui, non, je le vois, mais je vous dis je  
9 l'ai lu, puis je me demande, je pense que ça fait deux  
10 semaines. Et parce qu'il y a le juge Daigle aussi qui  
11 a rendu un jugement pertinent sur la question, mais à  
12 un moment donné il peut y en avoir quinze de  
13 pertinents, on ne les retient pas tous. Là, j'ai lu  
14 celui-là puis c'est bête, je n'avais pas fait le lien  
15 que c'est le même contrat. Alors, prenez le temps  
16 qu'il faut.

17 Me JUSTIN GRAVEL :

18 Merci.

19 LA COUR :

20 De toute façon, je n'ai juste vous aujourd'hui, alors,  
21 moi je ne suis pas, je ne suis jamais pressé, j'aime  
22 ça être à la cour.

23 SUSPENSION DE L'AUDIENCE

24 REPRISE DE L'AUDIENCE

25 LA COUR :

1 Maître Gravel.

2 REPRÉSENTATIONS DE Me JUSTIN GRAVEL :

3 Si vous permettez, Monsieur le juge, je vais commencer  
4 par quelques commentaires sur le jugement du juge Tôth  
5 puis après j'en viendrai à ce qui nous amène devant  
6 vous aujourd'hui. Ce jugement m'apparaît pertinent.  
7 J'ai demandé d'une part à une de mes collègues de  
8 bureau de vérifier le suivi du dossier en appel. C'est  
9 un dossier qui a effectivement fait l'objet d'une  
10 inscription en appel. Néanmoins, il y a eu désistement  
11 total du jugement de première instance. Il s'en est  
12 suivi un désistement en appel.

13 J'ai déjà remis les plunitifs à mes collègues, je  
14 vous en remets copie. Vous avez le plunitif de  
15 première instance et le plunitif en appel. Je n'en  
16 tire pas référence honnêtement, Monsieur le juge,  
17 j'ignore quelle est la conséquence de se désister de  
18 façon totale d'un jugement sur sa valeur, mais je fais  
19 juste vous le souligner pour que tout le monde en soit  
20 conscient.

21 LA COUR :

22 Bien entre les parties, le jugement n'a plus force de  
23 chose jugée. Dans le présent dossier, il n'y a pas  
24 force de chose jugée de toute façon...

25 Me JUSTIN GRAVEL :

1 Hum, hum.

2 LA COUR :

3 ... parce qu'il n'y a pas identité de parties. Mais  
4 l'autorité jurisprudentielle reste là.

5 Me JUSTIN GRAVEL :

6 Cela étant, je vais vous faire quelques commentaires  
7 si vous me le permettez sur le jugement en question.

8 LA COUR :

9 Et...

10 Me JUSTIN GRAVEL :

11 Oui.

12 LA COUR :

13 ... fort probablement si on veut spéculer.

14 Me JUSTIN GRAVEL :

15 Il y a probablement eu une entente entre les parties.

16 LA COUR :

17 Bien, puis la raison pour laquelle il y a probablement  
18 eu un désistement, c'est que..., probablement qu'on  
19 s'est rendu compte que beaucoup de parties pourraient  
20 réclamer les conclusions du jugement. Alors, que si on  
21 s'en désiste il n'y a peut-être pas arrêt de  
22 prescription pour les autres qui peuvent en bénéficier  
23 et le temps que ça a pris pour que ça arrive à la  
24 cour, il y aura peut-être une prescription acquise  
25 pour les autres. Parce qu'à un moment donné il faut

1 compter l'impact.

2 Me JUSTIN GRAVEL :

3 Mais comme je vous dis je n'en tire pas d'inférence,  
4 mais je voulais juste le souligner qu'on soit  
5 conscient de tout ça. Maintenant...

6 LA COUR :

7 C'est comme ici, là, il faut être conscient qu'il y a  
8 mettons quinze demandeurs, mettons quinze, on va  
9 arrondir, mais il y en a peut-être sept cent cinquante  
10 (750) qui attendent.

11 Me JUSTIN GRAVEL :

12 Peut-être. Donc, le jugement du juge Tôth, si vous  
13 regardez au paragraphe 8 du jugement où on reproduit  
14 la clause en question et qu'on la compare à celle sur  
15 laquelle les demandeurs basent leur réclamation,  
16 alors, R-1 D), page 23, paragraphe 2. Le vocabulaire  
17 est sensiblement le même. Alors, on accorde une  
18 servitude de passage à pied de l'avenue au lac en  
19 passant à travers un lot. Il y a vraiment peu de  
20 distinction à faire entre les deux clauses.

21 Et vous allez noter aux conclusions de ce  
22 jugement-là que le juge Tôth ce qu'il reconnaît c'est  
23 l'existence d'une servitude de passage à pied. Et  
24 c'est ce que je me suis...

25 LA COUR :



1 Oui, mais parce que dans cette clause-là que vous avez  
2 au paragraphe 8...

3 Me JUSTIN GRAVEL :

4 Oui.

5 LA COUR :

6 ... c'était limité à cinquante (50) pieds dans la  
7 clause.

8 Me JUSTIN GRAVEL :

9 Oui, ça je suis d'accord avec vous, là, si vous me  
10 parlez de l'assiette, je vais y revenir.

11 LA COUR :

12 Oui.

13 Me JUSTIN GRAVEL :

14 Mais sur la nature du droit.

15 LA COUR :

16 Oui, oui, oui.

17 Me JUSTIN GRAVEL :

18 Parce que vous vous souvenez que ce qu'on vous plaide  
19 de l'autre côté c'est qu'on est titulaire  
20 bénéficiaire, non pas juste d'une servitude de  
21 passage, mais d'une servitude de plage.

22 LA COUR :

23 Oui.

24  
25 Me JUSTIN GRAVEL :

1           Moi ce que je vous dis c'est le juge Tôth face à cette  
2           clause-là qui émane du même acte semble-t-il et qui a  
3           le même vocabulaire déclare qu'ils sont bénéficiaires  
4           d'une servitude de passage à pied. Quant à l'assiette,  
5           ce que je vous soumettais lors de l'audience, lors de  
6           l'enquête, c'est que dans la clause en question qui  
7           fait l'objet du jugement du juge Tôth, l'assiette est  
8           précisée. Alors, c'est clairement indiqué cinquante  
9           (50) pieds.

10           Dans la nôtre, ma prétention c'est qu'elle ne  
11           l'est pas précisée. Et non pas qu'elle vise l'ensemble  
12           du lot, elle n'est pas précisée. Alors, c'est pour ça  
13           qu'on vous a fait et on a plaidé de part et d'autre et  
14           on vous a fait une preuve à l'effet que notamment il  
15           y avait une utilisation qui avait été restreinte par  
16           l'Association quant à une assiette qu'on vous a  
17           définie. Et c'était un des critères, vous vous  
18           souviendrez, pour délimiter l'assiette lorsqu'elle  
19           n'est pas précisée.

20           Mais mon point sur ce jugement-là c'est surtout au  
21           niveau de la nature la servitude. Maintenant sur le  
22           raisonnement qui est suivi par le juge Tôth, à l'effet  
23           que la clause crée une servitude par destination. Moi  
24           avec le plus grand des respects que j'ai pour le juge  
25           Tôth je ne partage pas son opinion en ce sens qu'à mon

1 avis lorsque vous avez création d'une servitude dans  
2 un acte. C'est une servitude contractuelle, ce n'est  
3 pas une servitude par destination.

4 C'est peut-être dans notre cas académique comme  
5 débat, alors, je n'insiste pas là-dessus. Mais je veux  
6 dire si on prévoit, puis je vous avais soumis la  
7 doctrine, la jurisprudence, si on prévoit un  
8 arrangement dans un contrat, s'il y avait une  
9 servitude latente auparavant par destination, elle va  
10 être réglée par le contrat et elle devient  
11 contractuelle, à ce moment-là. Alors, c'est mon  
12 opinion.

13 Maintenant, sur ce qui devait faire l'objet du  
14 débat aujourd'hui, soit la production du plan R-6.

15 LA COUR :

16 R-6...

17 Me JUSTIN GRAVEL :

18 Oui.

19 LA COUR :

20 ... et il a été ajouté R-6 A) à R-6 H).

21 Me JUSTIN GRAVEL :

22 Oui, je vous avais déjà souligné R-6 B) était déjà en  
23 preuve sous R-4.

24  
25 LA COUR :

1 Oui, oui.

2 Me JUSTIN GRAVEL :

3 Alors, évidemment je ne sais pas comment vous voulez  
4 procéder, mais je ne m'objecterai pas à son dépôt,  
5 mais il est déjà en preuve. Alors...

6 LA COUR :

7 Non, non, c'est ça.

8 Me JUSTIN GRAVEL :

9 ... évidemment, ça je n'ai pas de problématique avec  
10 ça. Maintenant, R-6 A), donc, le plan qui était R-6 à  
11 l'origine, je vous l'ai soumis dans ma lettre et je  
12 pense que c'est le point majeur. Je considère qu'ils  
13 sont forclos de le produire pour diverses raisons. La  
14 première, on a une entente que nous avons même  
15 réitérée devant vous en début d'audition à l'effet que  
16 ce document-là ne va être utilisé que comme document  
17 ou outil de travail et, et j'insiste sur le « et », et  
18 qu'en aucun cas, ils ne vont pouvoir tirer d'arguments  
19 des mentions qu'on trouve dans ce plan-là. Alors,  
20 plage publique, plage privée, parc, etc., ça fait  
21 partie de notre entente. Et ça, je vous l'ai  
22 spécifiquement mentionné en début d'audition. Je m'en  
23 souviens. C'est une garantie, vous pourrez réécouter  
24 les enregistrements, et mes confrères vous ont dit :  
25 « Oui, c'est effectivement ça l'entente qu'on a ».

1           Alors, il y a à mon avis, je ne sais pas quel nom  
2 on doit lui donner, est-ce que c'est un contrat  
3 judiciaire, je ne le sais pas. Mais c'est comme ça  
4 qu'on a décidé de présenter la preuve de consentement  
5 de part et d'autre. Et vous retrouvez ça, vous l'avez  
6 souligné la dernière fois, mais dans leur plan  
7 d'argumentation ils vous ont réitéré à plusieurs  
8 reprises que ce n'était utilisé que comme document de  
9 travail.

10           Et en ajoutant souvent au-dessus que c'était en  
11 raison de notre prétention à l'effet que ça n'émanait  
12 pas de Southière ou de son mandataire. Moi je pense  
13 qu'il y a une reconnaissance explicite ou implicite,  
14 mais il y a une reconnaissance que ça n'émane pas de  
15 Southière.

16           Et je termine en vous rappelant que je n'ai pris  
17 personne par surprise quant à ma prétention sur la  
18 recevabilité de R-6, je disais ça dans la défense  
19 depuis deux ans qu'on ne reconnaissait pas la validité  
20 de ce plan-là pour ces raisons-là, ça n'émane pas de  
21 Southière, ça n'émane pas de son mandataire. Ça fait  
22 deux ans que je vous le dis. On arrive à l'audition,  
23 ne faites pas de preuve là-dessus, on a une entente et  
24 a postero maintenant...

25 LA COUR :

1 Mais vous vous auriez plaidé quoi, vous auriez, je  
2 comprends que vous ne reconnaissez pas, quand on dit  
3 on ne reconnaît pas, ça veut dire faites-en la preuve.  
4 On ne peut pas dire qu'il n'existe pas ce plan-là, on  
5 ne peut pas dire qu'il a été fait voilà trois  
6 semaines.

7 Me JUSTIN GRAVEL :

8 Non, non. Ça je suis d'accord.

9 LA COUR :

10 Alors, je comprends que vous pouvez dire, vous m'avez  
11 juste donné un plan, vous n'avez pas fait la preuve  
12 qu'il a été fait pour Southière ou sous les directives  
13 de Southière, mais ça vous empêchait de faire quelle  
14 preuve ça.

15 Me JUSTIN GRAVEL :

16 Ça m'a empêché de faire quelle preuve?

17 LA COUR :

18 Oui.

19 Me JUSTIN GRAVEL :

20 Mais comme je vous le soulignais dans ma lettre, moi  
21 ma position ça a toujours été qu'il n'y avait pas  
22 d'écrit, le fameux document au soutien de la  
23 servitude. Alors, il n'y en a pas eu de produit à mon  
24 avis lors de l'audition. S'il y en avait eu un,  
25 prenons pour fins de discussion que R-6 pourrait

1 constituer ce document-là.

2 Ce que j'entendais souligner c'est ce dont on a  
3 discuté tout à l'heure. Monsieur Southière a voulu  
4 subdiviser et vendre ces lots-là pour fins de  
5 construction résidentielle. Alors...

6 LA COUR :

7 En soixante-seize (76).

8 Me JUSTIN GRAVEL :

9 Oui, en soixante-seize (76).

10 LA COUR :

11 Oui.

12 Me JUSTIN GRAVEL :

13 Alors, si on veut soutenir qu'il y avait une intention  
14 de créer une servitude, ça m'apparaît antinomique avec  
15 cette preuve potentielle là que nous n'avons pas faite  
16 parce qu'il n'y a pas d'écrit qui a été produit au  
17 dossier. Parce que c'est ça la servitude par  
18 destination, c'est l'intention du propriétaire, ce  
19 n'est pas quelque chose qui se crée sans sa  
20 participation, il en est même conscient quand il la  
21 crée. Il faut qu'il en soit conscient. Alors, si le  
22 monsieur veut subdiviser puis vendre, comment est-ce  
23 qu'on explique à ce moment-là qu'est créée une  
24 servitude de plage sur les lots.

25 LA COUR :

1 Bien ça ne sera pas la première fois que quelqu'un ne  
2 respecte pas son contrat.

3 Me JUSTIN GRAVEL :

4 Peut-être, mais ça je vous dis c'est un élément que  
5 j'aurais amené, maintenant vous auriez pu en tirer des  
6 conclusions distinctes des miennes. Mais je pense  
7 qu'au moins j'aurais fait cette preuve-là puis  
8 j'aurais pu argumenter sur l'impact que ça peut avoir.

9 LA COUR :

10 La question que je vous pose, c'est si je laisse les  
11 demandeurs réouvrir l'enquête puis faire cette preuve-  
12 là, avez-vous une preuve à l'encontre de ça à part le  
13 fait qu'il y aurait voulu subdiviser en soixante-seize  
14 (76). Ce qui semble admis par les demandeurs. C'est  
15 pour ça que la plage, l'Association a été créée.

16 Me JUSTIN GRAVEL :

17 Hum, hum.

18 LA COUR :

19 Mais...

20 Me JUSTIN GRAVEL :

21 Si j'ai une preuve contraire à l'effet, par exemple,  
22 que ce plan-là n'émanerait pas de Southière?

23 LA COUR :

24 Oui.

25 Me JUSTIN GRAVEL :



1 Je n'en ai pas, je n'ai pas fait de recherche, parce  
2 qu'on a une entente là-dessus.

3 LA COUR :

4 Non, je comprends, mais avez-vous besoin de temps pour  
5 la faire cette recherche-là?

6 Me JUSTIN GRAVEL :

7 Bien, écoutez, si vous me dites, je vais le prendre en  
8 considération, certainement que je vais vouloir faire  
9 des vérifications, mais moi je vous réitère qu'on ne  
10 peut pas écarter à mon avis, l'entente que vous  
11 avons. Je vais vous soumettre une décision tout à  
12 l'heure là-dessus. Mais ça découle d'un choix  
13 délibéré, là.

14 Alors, on s'entend à l'effet que vous ne produirez  
15 pas ce plan-là puis vous ne pouvez pas utiliser ces  
16 mentions-là. C'est un choix. Ce n'est pas une  
17 omission, une erreur, c'est une décision qui a été  
18 prise par un avocat et ce que la cour d'appel vient  
19 dire, je vais vous le soumettre, c'est que quand ça  
20 relève d'un choix délibéré, l'utilité de l'article 292  
21 n'est pas là. Vous avez pris une décision, vivez avec,  
22 si je paraphrase. C'est ma compréhension plus ou moins  
23 de ce qui devrait être appliqué dans ces cas-là.

24 Je vais vous la soumettre tout de suite.

25 LA COUR :

1 Non, non, je comprends, c'est parce que c'est assez  
2 difficile de faire abstraction d'un plan qu'on a  
3 devant les yeux avec tous les autres documents qui  
4 semblent vouloir démontrer que c'est monsieur  
5 Southière qui l'a préparé, sans enlever l'argument  
6 qu'en soixante-seize (76), il peut avoir changé  
7 d'idée, il peut avoir décidé de vendre ça puis on le  
8 comprend.

9 Puis il y a plusieurs décisions en jurisprudence  
10 où il y a justement un développeur, entre guillemets,  
11 qui promet à tout le monde qu'il va y avoir un parc  
12 puis une fois ou un terrain de golf, puis une fois  
13 qu'il a vendu tous ses terrains, bien le terrain de  
14 golf il le subdivise aussi puis il vend des terrains.  
15 Il avait laissé miroiter ça, mais il n'y avait pas de  
16 servitude, puis il n'y avait rien. Ça peut arriver, ça  
17 peut être ça, mais de là à dire que le document  
18 n'existe pas.

19 Me JUSTIN GRAVEL :

20 Non, je ne vous dis pas qu'il n'existe pas, puis je ne  
21 vous dis pas qu'il n'a été préparé par monsieur, j'ai  
22 oublié le nom, mais l'arpenteur en question. Mais  
23 pourquoi il a été préparé, est-ce qu'il a été approuvé  
24 par Southière, on ne le sait pas. Moi je me pose  
25 beaucoup de questions et notamment tous les autres

1 plans qui vous ont été soumis aujourd'hui portent la  
2 signature de Southière. Pourquoi celui-là ne porte pas  
3 la signature de Southière? Qui a dit à l'arpenteur  
4 d'écrire plage publique, plage privée? Est-ce que  
5 l'arpenteur a fait ce plan-là pour avoir une image  
6 globale des subdivisions qu'il aurait fait auparavant  
7 sans la demande spécifique de Southière?

8 On ne le sait pas. C'est pour ça que je vous dis,  
9 moi je ne pense pas qu'il y ait une preuve suffisante  
10 pour déduire que c'est Southière à travers son  
11 mandataire en quelque sorte qui est l'auteur de ce  
12 document-là. Il manque des éléments pour pouvoir vous  
13 le soumettre. Et là je fais abstraction de l'entente  
14 dont je vous parle. Sur le plan lui-même.

15 LA COUR :

16 Mais vous faites quoi de tous les procès-verbaux de la  
17 municipalité ou...

18 Me JUSTIN GRAVEL :

19 Qui visent d'autres documents.

20 LA COUR :

21 Oui.

22 Me JUSTIN GRAVEL :

23 Qui ne visent pas celui-là.

24  
25 LA COUR :

1 Je comprends, mais qui parlent toujours de plage.

2 Me JUSTIN GRAVEL :

3 Mais là je ne suis pas sûr que je suis votre question,  
4 Monsieur le juge.

5 LA COUR :

6 À moins que j'ai mal lu, là.

7 Me JUSTIN GRAVEL :

8 Vous voulez me dire parce que le mot plage se retrouve  
9 dans certains documents, c'est ça.

10 LA COUR :

11 Bien dans plusieurs documents.

12 Me JUSTIN GRAVEL :

13 Oui, alors, vous votre question c'est qu'est-ce que je  
14 fais de ces documents-là? Est-ce que je comprends?

15 LA COUR :

16 Oui, non, mais je vous écoute, c'est juste que...

17 Me JUSTIN GRAVEL :

18 Mais je comprends votre position, je comprends que ça  
19 peut être tentant de prendre pour acquis que ça émane  
20 de Southière puis qu'il l'a approuvé, mais la question  
21 est-ce que vous avez cette preuve-là. Je veux bien moi  
22 qu'on vous ait fait une preuve que monsieur Towel...  
23 je pense a déjà, a déjà été en relation d'affaire  
24 professionnelle avec monsieur Southière, ça ne veut  
25 pas dire que le plan R-6 a été fait à la demande de

1 Southière et a été approuvé par Southière.

2 Parce que c'est ça la question. Maintenant quant  
3 aux autres documents qui parlent de plage, si on veut  
4 qu'il soit le document nécessaire à la création de la  
5 servitude par destination, ça prend des documents qui  
6 émanent du propriétaire. Est-ce que les procès-verbaux  
7 de la municipalité émanent du propriétaire? Non. Est-  
8 ce que le livre de renvoi, je n'ai pas souvenir qu'il  
9 fasse mention de plage, mais mettons qu'il le serait,  
10 est-ce qu'il émane du propriétaire? Non.

11 Et même s'il l'émanait, est-ce qu'on indique plage  
12 dans un document c'est suffisant pour révéler  
13 l'intention de créer une servitude par destination?  
14 Moi je pense que non. Quelle est la nature de la  
15 servitude? On ne le sait pas. En faveur de qui? Est-ce  
16 que les lots servants, les lots dominants sont décrits  
17 dans ces documents-là? Non. Alors, il y a une  
18 certaine, certains éléments qui doivent être présents  
19 dans le document sans qu'il soit nécessaire qu'il ait  
20 une forme particulière. Ça j'en conviens là. Mais  
21 qu'ils ne sont pas là dans ces documents-là, les  
22 procès-verbaux et autres.

23 Toujours sous R-6, ce qu'on a toujours dit dans  
24 les procédures, quand je dis « on », je m'excuse. Ce  
25 qui a été plaidé ou allégué en demande, c'est que le

1           paragraphe 14 de la requête introductive d'instance,  
2           on reprenait tous les éléments qui sont nécessaires à  
3           la création de la servitude par destination et le  
4           document auquel on référerait c'était R-2, l'acte de  
5           vente à l'Association.

6           C'est ce qui a toujours été allégué que la  
7           servitude avait été créée aux termes de R-2. Et là, on  
8           voudrait nous dire que non c'est R-6, puis d'ailleurs  
9           ce n'est même pas ce qu'ils vous plaident, ils vous  
10          plaident que c'est R-1 D) aujourd'hui. Eux-mêmes vous  
11          dites que ce n'est pas R-6, ils vous disent que c'est  
12          R-1 D).

13          Moi pour toutes ces raisons-là, mais  
14          principalement en raison de l'entente entre les  
15          parties, je ne pense pas que vous pouvez accepter la  
16          production du plan R-6.

17          Rapidement dans la décision de la cour d'appel  
18          dont je vous parlais c'est l'onglet 1, il y a un  
19          paragraphe qui est pertinent, qui est le paragraphe  
20          85.

21          LA COUR :

22          Oui.

23          Me JUSTIN GRAVEL :

24          Dans ce dossier-là on réclame des honoraires  
25          extrajudiciaires et l'avocat fait un choix de ne pas

1 produire des factures. En fait, demande à la cour  
2 d'user de sa discrétion pour établir le quantum. La  
3 cour d'appel vient nous dire :

4 Le tribunal de première instance peut et  
5 même doit inviter les parties à combler les  
6 lacunes de la preuve lorsque la situation le  
7 commande. En l'espèce, cependant cette  
8 invitation était inutile puisque l'absence  
9 de preuve était le fruit d'un choix  
10 délibéré.

11 Évidemment, c'est un contexte qui est distinct, mais  
12 c'est la décision qui se rapproche le plus au niveau  
13 du concept de celle à laquelle vous faites face.

14 Je suis tout à fait d'accord et je suis en  
15 harmonie complète avec l'article 292 à l'effet que  
16 vous devez permettre aux parties de combler une  
17 lacune, mais c'est ça la question. Est-ce que c'est  
18 une lacune ou est-ce que c'est un choix délibéré?

19 Et encore une fois sur la question de savoir si  
20 Southière aurait pu demander ou approuver ce plan-là.  
21 Les plans qu'il signe, R-6 D), par exemple, ne porte  
22 pas ces mentions-là. Il n'est même pas là d'ailleurs  
23 le lot dont c'est l'objet aux fins du litige, le R-6  
24 D), il n'est pas là. Le plan qui vise le lot qui nous  
25 occupe, qui est R-6 B) ou anciennement R-4, porte lui

1 aucune mention et lui est signé par Southière.

2 Alors, on peut spéculer qu'il l'a demandé, qu'il  
3 l'a approuvé, mais la question, est-ce qu'on peut le  
4 prouver? Moi je pense que ça n'a pas été fait.  
5 Maintenant je ne remets pas en question les autres  
6 plans qui ont été publiés au registre foncier. Je me  
7 questionne sur la pertinence au fond, je comprends  
8 qu'ils peuvent être pertinents pour l'objet du débat  
9 aujourd'hui.

10 Alors, je ne sais pas si c'est l'intention de mes  
11 confrères de les produire dans le fond du débat, mais  
12 effectivement je n'ai pas l'intention de dire que R-6  
13 B), par exemple, n'est pas le plan de subdivision,  
14 c'est manifeste, là. C'est le plan de subdivision  
15 effectivement.

16 LA COUR :

17 Alors, sur R-6 B) à R-6 H).

18 Me JUSTIN GRAVEL :

19 Bien, c'est-à-dire qu'au niveau de l'authenticité de  
20 ces documents-là je ne les remets pas en question. Ce  
21 que je vous soulève c'est quelle est la pertinence sur  
22 le fond. Mais regardez je ne m'objecterai pas, vous  
23 pourrez en traiter dans votre délibéré, mais je ne  
24 vois pas ce qu'ils amènent sur le fond du dossier.

25 D'ailleurs, dans votre lettre du deux (2) je



1 pense, deux (2) octobre, vous indiquez avoir noté  
2 plusieurs index qui réfèraient potentiellement, vous  
3 pensez que ça serait peut-être le plan R-6. Moi ce que  
4 j'en conclus c'est que ce n'est pas R-6, c'est R-6 B).  
5 Alors, le plan de subdivision qui vous a été produit,  
6 c'est celui-là auquel on réfère. Et c'est celui-là qui  
7 porte aucune ...

8 LA COUR :

9 Oui, oui.

10 Me JUSTIN GRAVEL :

11 Quelques, maintenant...

12 LA COUR :

13 Alors...

14 Me JUSTIN GRAVEL :

15 Oui.

16 LA COUR :

17 ... la réouverture aura au moins permis que je ne  
18 fasse pas cette erreur-là...

19 Me JUSTIN GRAVEL :

20 Oui, oui, tout à fait.

21 LA COUR :

22 ... de croire que le plan indiquait l'index aux  
23 immeubles était R-6 A) parce que c'était un peu ce que  
24 j'avais en tête, mais on voit bien que ce n'est pas  
25 ça.

1 Me JUSTIN GRAVEL :

2 Hum, hum.

3 LA COUR :

4 Alors, on n'aura pas fait ça pour rien.

5 Me JUSTIN GRAVEL :

6 Puis comme je vous l'ai souligné, mais je ne pense pas  
7 que ce soit plaidé de l'autre côté, mais justement de  
8 cette conclusion-là, R-6 n'est pas un acte  
9 authentique. Alors, c'est un simple écrit avec la  
10 valeur que ça a. Alors, simple écrit, non signé de la  
11 personne dont on voudrait qu'il émane. Je veux dire,  
12 il y a des règles de preuve qui font en sorte qu'à mon  
13 avis il n'y a pas de valeur probante, là.

14 Maintenant, moi je m'étais uniquement préparé pour  
15 plaider sur la recevabilité des pièces, mais on est  
16 allé un petit plus loin. J'ai quelques petits  
17 commentaires rapides sur ce qui a pu être dit ce  
18 matin.

19 On vous a référé à une batterie de documents que  
20 j'en ai déjà traité tout à l'heure, mais où on  
21 retrouve la mention « plage publique » ou « plage  
22 Wright » ou « plage Southière », etc. Sur la notion de  
23 plage publique, comme je l'ai déjà dit, je ne vois pas  
24 en quoi ça vient étayer la prétention des demandeurs  
25 quant à l'existence d'une servitude en leur faveur.

1 Parce qu'une plage publique, pour moi tout du moins,  
2 ça veut dire qu'elle est ouverte à tous.

3 Alors, une servitude, son fondement même, c'est  
4 qu'elle est, elle bénéficie à des immeubles en  
5 particulier spécifiques. Si la plage est publique, si  
6 Southière, et là je ne ferai pas d'admission, je  
7 présume, si Southière a pu à un moment tolérer que  
8 n'importe qui aille à cette plage-là. En quoi ça étaye  
9 leur prétention. À mon avis, au contraire, ça  
10 l'infirmé.

11 Alors, la tolérance ce n'est pas dit créateur de  
12 servitude. Alors, quand on dit que parce que plage  
13 publique nécessairement il y a création d'une  
14 servitude, pour moi je suis en désaccord. Ensuite,  
15 quand on vous dit, dans l'acte au terme duquel on vend  
16 à plage Southière, Southière porte le nom de  
17 Southière, on indique que les assemblées ont été  
18 tenues à la plage Southière et donc, il y a une plage.  
19 C'est ça l'argument qu'on vous fait valoir.

20 D'une part, dans l'acte ce qui est dit c'est que  
21 le secteur au complet tout ce qui est vendu  
22 semblerait, doit s'appeler plage Southière. Alors, là-  
23 dedans il y a des parcs, il y a une chapelle, il y a  
24 une batterie de choses qui ne sont manifestement pas  
25 des plages. Alors à mon avis ça vient nous confirmer

1 que l'utilisation plage n'est pas révélatrice de  
2 l'existence même d'une plage, mais encore moins la  
3 création d'une servitude.

4 Quand on nous dit que l'assemblée a été tenue à la  
5 plage Southière. Honnêtement, pensez-vous vraiment  
6 qu'ils ont tenu une assemblée sur la plage, si plage  
7 il y a. Alors, c'est un terme qui est utilisé à cette  
8 époque-là pour désigner vraisemblablement un secteur,  
9 c'est tout. Ça ne vient pas du tout étayer encore une  
10 fois la prétention qu'on a voulu créer une servitude  
11 de plage sur le lot 7D-40.

12 Maintenant on vous plaide également la notion  
13 d'alter ego. Je ne suis pas certain de comprendre  
14 pourquoi. Puis on vous met, en fait on vous indique  
15 que Southière...

16 LA COUR :

17 En fait ça ne s'applique pas, la théorie de l'alter  
18 ego ne s'applique pas, là. J'ai compris de l'argument  
19 que c'était le principal actionnaire de la compagnie,  
20 mais j'ai compris qu'on ne plaide pas l'alter ego puis  
21 la levée du voile corporatif.

22 Me JUSTIN GRAVEL :

23 Bien c'est parce que c'est ça, je ne voyais pas la...,  
24 d'une part il est président, mais l'alter ego à ma  
25 connaissance c'est la personne qui la contrôle de

1 façon complète. Alors, monsieur Southière est le  
2 président, mais est-ce qu'il est l'actionnaire, est-ce  
3 qu'il y a d'autres dirigeants? Je veux dire, on ne le  
4 sait pas. Alors, sous tant est que ce soit pertinent,  
5 à mon avis, il n'est même pas en démonstration qu'il  
6 est l'alter ego au sens de la jurisprudence.

7 Écoutez, Monsieur le juge, je pense que ça  
8 complète ce que j'avais à dire sur le dépôt  
9 principalement de R-6, mais pour étant mon argument  
10 principal c'est l'impact de l'entente qu'il y a eue  
11 entre les parties. C'est ça je pense que vous devriez  
12 considérer pour ne pas l'accepter. Merci.

13 LA COUR :

14 Maître Richer, quelque chose à ajouter?

15 REPRÉSENTATIONS DE Me GHISLAIN RICHER :

16 Brièvement, Votre Seigneurie. Un premier point, celui  
17 qui m'intéresse le plus, c'est ce que mon confrère  
18 appelle l'entente. Effectivement, il y a eu une  
19 entente dans ce dossier-là qui n'a jamais été reniée.  
20 Où je suis en complet désaccord avec maître Gravel  
21 c'est la conséquence de cette entente-là qu'il tire et  
22 qui ne tient absolument pas la route. L'entente, c'est  
23 dans les notes sténographiques, je pense que la cour  
24 a quand même pris ses propres notes, mais même si la  
25 cour décidait d'écouter l'entente.

1           Le bout que je vais vous dire n'est pas nié et je  
2           pense, même pas sûr que ce n'est pas nous avons fait  
3           cette demande-là à la cour, à savoir utiliser la pièce  
4           R-6 comme outil de travail pour guider le Tribunal  
5           dans un dossier qui était assez complexe avec sept  
6           cent cinquante (750) ou huit cents (800) lots et qui  
7           se passait sur différentes périodes, les années  
8           quarante (40), cinquante (50), soixante (60),  
9           soixante-dix (70) avec différents acteurs, plage  
10          Southière, Plages modernes, etc., etc., etc.

11       LA COUR :

12       Moi j'en ai compté huit cent cinquante-deux (852) lots  
13       au moins.

14       Me GHISLAIN RICHER :

15       Bon, alors, nous pensions qu'il s'agissait d'un outil  
16       à tout le moins d'un outil de travail et si mon  
17       confrère s'était objecté, j'en aurais fait une demande  
18       formelle qui aurait été débattue devant la cour où la  
19       cour aurait décidé oui je m'en sers comme outil de  
20       travail ou non. Ce que la cour n'a pas eu besoin de  
21       faire parce qu'il y a eu entente pour que ce document  
22       serve pour outil de travail.

23       Maintenant et je le dis avec respect, Votre  
24       Seigneurie, vous avez fait une relation avec croquis,  
25       la dernière fois qu'on s'est rencontré et ça encore

1 une fois je suis en profond désaccord. Un croquis  
2 selon l'expérience que j'ai, le témoin, le témoin  
3 dépose et puis pour éclairer la cour ou l'avocat lui  
4 demande, on lui donne une feuille, il rédige, il  
5 marque la date, il marque son nom, on parle d'un  
6 croquis. Ce n'est pas ça du tout, du tout, du tout, du  
7 tout.

8 La pièce R-6 est un document préparé par un  
9 professionnel, un arpenteur-géomètre. Et c'est un  
10 plan. Et c'est un plan qui est déposé à la cour et  
11 coté, R-6. Arrive une objection, qui n'a pas été  
12 débattue pour une raison simple, facile à comprendre,  
13 que maître Gravel élude.

14 Je réfère à 10 B), Votre Seigneurie, puis c'est  
15 vrai que ça dure depuis deux ans, ça a été plaidé pas  
16 à la dernière minute.

17 LA COUR :

18 10 B), vous parlez de la pièce.

19 Me GHISLAIN RICHER :

20 Non, non, on parle, je parle du plaidoyer de la  
21 défense.

22 LA COUR :

23 Oui.

24  
25 Me GHISLAIN RICHER :

1 Bien avant que je sois au dossier, parce que je suis  
2 substitut pour maître Beaudry dans ce dossier-là.  
3 Alors, 10 B) et le seul reproche qu'on fait et à mon  
4 souvenir votre lettre du deux (2) octobre le mentionne  
5 presque mot pour mot. Le plan communiqué comme pièce  
6 R-6 n'émane pas de Gérard Southière ni de Plages  
7 modernes. C'est ça le reproche qu'on fait à R-6, pas  
8 d'autre chose que ça, pas il n'est pas signé, pas ce  
9 n'est pas un acte authentique. Non, non, mais ça ça  
10 vient de la partie adverse. C'est le seul reproche  
11 qu'on fait et pour être sûr qu'on a compris, on le  
12 répète. On le répète à la page 6 du plaidoyer, à 29 b)  
13 i), plan R-6, le plan communiqué comme R-6 n'émane ni  
14 de Southière ni de son mandataire.

15 C'est rien que ça qui accroche. Mais lorsque cette  
16 pièce-là, la production en preuve est contestée et  
17 qu'on vient à bout de s'entendre les parties pour  
18 qu'elle serve au moins comme outil de travail. Il n'y  
19 a jamais eu, et ça mon confrère n'a pas été aussi loin  
20 que ça, jamais eu d'engagement de ma part, sur mon  
21 serment d'office puis sur la tête de mes neuf petits-  
22 enfants, que je m'engageais à ne jamais produire la  
23 pièce R-6. Jamais. Mais dans l'état du dossier où  
24 l'audition a eu lieu, je n'avais pas d'autre outil, je  
25 n'avais pas d'autre outil et je n'étais pas capable de



1           contrer ce qu'on soulevait en défense. Je le dis  
2           humblement.

3           Puis je ne suis pas fou, si j'avais été capable,  
4           je l'aurais fait. Pourquoi que j'aurais pris une  
5           chance que la cour se serve de 292 et fasse une  
6           réouverture d'enquête. C'est tout ce que j'avais.  
7           Mais, mais, Votre Seigneurie, ça ne veut pas dire que  
8           je renonçais à ce que la cour s'en serve comme preuve.  
9           Au même titre que le croquis si je reprends votre  
10          exemple de croquis.

11          Moi je m'étais engagé à ce qu'au niveau de  
12          l'audition c'était déposé comme outil de travail pour  
13          la cour. Et ça je n'ai jamais renié ça. Je ne le renie  
14          pas aujourd'hui. Cependant, est-ce que, est-ce que ça  
15          voulait dire que moi je confessais ou j'admettais que  
16          R-6 ne valait rien. Un fou. Pourquoi j'aurais fait ça?  
17          D'abord ce n'est pas moi qui ai retracé R-6, c'est  
18          maître Beaudry. Vous savez bien que j'ai vérifié avec  
19          maître Beaudry c'était quoi cette pièce-là, c'était la  
20          pièce du siècle selon maître Beaudry. J'ai appelé à  
21          l'hôtel de ville et là j'ai expliqué toutes les pièces  
22          qu'on a produites.

23          Vous allez vous demander pourquoi on ne l'a pas  
24          fait l'autre coup? Je vais vous le dire, moi, Votre  
25          Seigneurie. Pour expliquer, parce que c'est sûr que ça

1            attaque mon intégrité professionnelle. On met de côté  
2            un contrat, un contrat judiciaire. Un instant. « Wow,  
3            wow, wow ». Un léger instant. Alors, ce qui s'est  
4            passé et au vu et au su de la cour, c'est la chose  
5            suivante.

6            Le dossier, pièce R-6, qui n'est pas un croquis,  
7            c'est une pièce cotée, ça a été déposée, il faut que  
8            je choisisse mes mots, comme outil de travail. Ceci  
9            étant, est-ce que ça veut dire, Votre Seigneurie, vous  
10           travaillent, ça a duré quatre jours et demi, vous  
11           travaillez avec ce document-là, vous attendez de la  
12           preuve, vous attendez de l'argumentation. Et à  
13           supposer que vous arrivez à la conclusion que ce qui  
14           est soulevé en 10, 10 B), ça ne tient pas la route.

15           Vous, vous êtes convaincu que c'est clair. Que ce  
16           n'est pas signé, on n'a pas de lettre, Southière est  
17           mort, Told est mort. Ça, mais écoutez, Told était un  
18           professionnel qui faisait des rapports d'arpenteur-  
19           géomètre pour gagner sa vie puis l'autre était un  
20           propriétaire développeur. Voyons donc pourquoi qu'il  
21           aurait. L'un a engagé l'autre. Et ça c'est l'article  
22           2.8.08 du Code civil.

23           La cour a le droit de prendre connaissance et de  
24           tirer des conclusions des choses qui sont devant elle.  
25           Et je n'ai jamais renoncé à ce que la cour exerce ce

1 pouvoir-là. Jamais. Ça c'est clair. Maintenant arrive  
2 la lettre du deux (2) octobre. Et vous réouvrez. Ce  
3 n'est pas arrivé souvent, je suis allé voir à  
4 l'article 292, je n'étais pas sûr, j'ai vérifié la  
5 jurisprudence. Non seulement vous avez le pouvoir,  
6 mais vous avez le devoir. Ça ce bout-là je ne le  
7 savais pas. Et là...

8 LA COUR :

9 Si on n'avait pas le devoir, on ne le ferait peut-être  
10 pas des fois.

11 Me GHISLAIN RICHER :

12 Et là, Votre Seigneurie, je sais que vous me  
13 connaissez depuis plusieurs années, quand je viens  
14 devant la cour, je viens préparé, mais ça ne marche  
15 pas comment qu'on voudrait.

16 LA COUR :

17 Maître Richer, je vais vous demander de ne pas me  
18 prendre à témoin là-dessus.

19 Me GHISLAIN RICHER :

20 Oui, ça c'est vrai. Je retire. Non, ce n'est pas bon.

21 LA COUR :

22 C'est parce que...

23 Me GHISLAIN RICHER :

24 Ce n'est pas bon.

25 LA COUR :

1 ... je ne le nie pas.

2 Me GHISLAIN RICHER :

3 Non, mais c'est vrai.

4 LA COUR :

5 Mais il y a déjà un avocat qui m'a demandé de le  
6 prendre à témoin, puis j'ai dit : « Bien vu que vous  
7 m'en parlez justement non, vous arrivez jamais  
8 préparé ».

9 Me GHISLAIN RICHER :

10 Non, ça ce n'est pas vrai. Non.

11 LA COUR :

12 J'aime mieux que les avocats ne me prennent pas à  
13 témoin.

14 Me GHISLAIN RICHER :

15 Non, vous avez absolument raison, je ne le ferai plus  
16 jamais. Alors, arrive la lettre du deux (2) octobre et  
17 puis, là, où la cour manifeste son désir, son souhait  
18 à tout le moins de la pièce R-6 soit carrément  
19 produite. Mais j'ai toujours, je suis toujours  
20 confronté au paragraphe 10, là, qu'il n'y a pas de  
21 preuve à l'effet qu'on ne peut pas établir le lien  
22 entre Southière et puis la pièce R-6.

23 Et là, commence à s'entreprendre un travail digne  
24 d'Arsène Lupin ou de Sherlock Holmes. Et là, je dois  
25 donner tout le crédit à mon stagiaire. Les démarches

1 faites, mais là, par contre, là, Votre Seigneurie,  
2 sans vous prendre à témoin, à tout le moins, il y a  
3 une chose que je veux dire, puis peut-être que vous  
4 l'avez expérimenté dans votre pratique, puis peut-être  
5 que maître Gravel l'a expérimenté aussi.

6 On avait fait les démarches auprès du fils de  
7 monsieur Southière qui est un notaire à la retraite.  
8 On avait fait des démarches auprès de l'hôtel de  
9 ville. On avait fait des démarches avec celui qui  
10 avait acheté le bureau de l'arpenteur-géomètre, mais  
11 pour se faire répondre poliment qu'il avait d'autres  
12 choses à faire, etc., etc.

13 Quand la deuxième fois, vous allez me dire, bien  
14 pourquoi ça a fonctionné, vous soumettez un paquet de  
15 pièces, bien là, on a dit : « Écoutez, ce n'est pas  
16 nous autres qui le veut, c'est la cour supérieure ». Ah,  
17 c'est magique, Votre Seigneurie, je vais la  
18 reprendre une autre fois si je peux. Là, le monde est  
19 devenu plus travaillant ou plus collaborateur, et on  
20 a ramassé tous ces documents-là. Qu'on vous a soumis  
21 aujourd'hui et c'était toutes des pièces certifiées  
22 conformes.

23 Mon confrère, maître Gravel, qui tire dans toutes  
24 les directions, et là soulève un autre point, il dit :  
25 « Oui, mais qu'est-ce que ça vaut en preuve? » Bien

1 ça, Votre Seigneurie, je ne vous ferai pas l'injure de  
2 commencer à argumenter là-dessus. Ça c'est vous qui  
3 allez décider ça. Est-ce que ça vaut en preuve? Moi je  
4 prétends humblement et je suis de l'avis de mon  
5 stagiaire, je prétends humblement et je dis qu'on  
6 avait uniquement à contrer le paragraphe 10. Que tout  
7 ça établit le lien serré, tricoté très serré, entre  
8 l'arpenteur-géomètre Told et Gérard Southière.

9 Puis qui, lequel, puis l'idée d'aller voir les  
10 procès-verbaux à l'hôtel de ville, c'est mon stagiaire  
11 qui l'a eue et qui est là pour déposer les plans  
12 que l'arpenteur-géomètre a préparé, c'est monsieur  
13 Southière, on a produit les procès-verbaux. Le lien  
14 est fait selon nous, mais c'est vous qui allez  
15 décider, est-ce que la preuve est suffisante ou non.

16 Mon confrère semble dire des fois que ce n'est pas  
17 une preuve parfaite. Au civil, on n'est pas, ce n'est  
18 pas une juridiction qui exige une preuve hors de tout  
19 doute raisonnable. On fonctionne avec la  
20 prépondérance. Humblement je pense qu'on a franchi ce  
21 pas-là et je pense que ce qui était plaidé voilà deux  
22 ans au paragraphe 10 du plaidoyer doit être mis de  
23 côté. C'était pour l'entente.

24 Et j'avais quelques mots à dire sur la preuve. Je  
25 l'ai faite dans l'emportement. Je termine, Votre

1 Seigneurie, sur un bref commentaire sur la décision du  
2 juge François Tôth.

3 Vous savez, puis je suis d'accord avec vous, ça  
4 n'a aucune importance qu'il y ait eu désistement pour  
5 cinquante-six (56) raisons. La raison que la cour a  
6 proposé me semble être logique puis peut-être même  
7 probable. Mais il y a une chose qu'on ne peut pas  
8 enlever. Et quand j'ai lu la décision du juge Tôth et  
9 j'ai, à mon sens, et je le dis humblement parce que je  
10 ne veux pas commencer que vous pensiez que je veux  
11 vous dicter votre jugement. Mais lorsque le juge Tôth,  
12 parce que c'est la pièce 58 207, c'est notre pièce,  
13 nous elle porte la mention...

14 M. JEAN-LUC LABELLE :

15 R-1 D).

16 Me GHISLAIN RICHER :

17 R-1 D). Or, c'est notre pièce. Et là, et je sais que  
18 ce n'est pas les mêmes pieds, puis ce n'est pas le  
19 même lac, je sais tout ça, pas besoin de personne me  
20 le dise. Mais lorsque le juge Tôth...

21 LA COUR :

22 C'est juste un désistement partiel de l'appel.

23 Me JUSTIN GRAVEL :

24 Mais ce n'est pas limpide. Je pense dans le plumitif  
25 de première instance, on écrit « désistement

1 partiel », mais dans le plumitif en appel on écrit  
2 « désistement total ».

3 Me GHISLAIN RICHER :

4 Ce que je retiens, Votre Seigneurie, puis je ne vous  
5 citerai pas le paragraphe, je pense que c'est 34, mais  
6 ce n'est pas grave, mais ce que je retiens et ce qui  
7 m'a fait, je jure ça m'a fait chaud au coeur quand  
8 j'ai lu la décision du juge Tôth, probablement qu'il  
9 aimerait ça m'entendre.

10 Quand le juge Tôth dit que la pièce 58 207 comme  
11 instrument pour créer une servitude de père de famille  
12 on ne peut pas rien reprocher à cette pièce-là. Bien,  
13 à mon sens, Votre Seigneurie, ça emportait pour mes  
14 clients la donne.

15 Le tout respectueusement soumis.

16 LA COUR :

17 Maître Gravel, est-ce que ça vous amène des arguments  
18 additionnels?

19 REPRÉSENTATIONS DE Me JUSTIN GRAVEL :

20 Juste une chose, un élément que je...

21 LA COUR :

22 Étant donné que maître Richer a peut-être débordé dans  
23 sa plaidoirie à s'éponger le front comme disait le  
24 juge Gervais.

25 Me JUSTIN GRAVEL :



1 ... que je souligne de nouveau, mais en fait, c'est la  
2 meilleure façon de faire sur ça, c'est ce que je vous  
3 disais tout à l'heure, écoutons ou écoutez les  
4 enregistrements, mais maître Richer vous dit tout ce  
5 que j'ai accepté c'est de produire, de limiter  
6 l'utilisation de la pièce à un outil de travail.

7 Ce n'est pas exact, ça. Il y a, c'est ce que j'ai  
8 dit le premier jour de l'audition, nous avons  
9 également convenu qu'en aucun cas il ne pouvait  
10 utiliser les mentions plage publique, plage privée,  
11 parc, etc., pour soutenir leur argument. Maître Richer  
12 a répondu oui. Alors, si ça ce n'est pas une  
13 renonciation, je ne sais pas ce que c'est.

14 C'est tout ce que j'avais à ajouter.<

15 LA COUR :

16 Bon, alors on va indiquer au procès-verbal qu'il y a  
17 eu une réouverture des débats aujourd'hui et que le  
18 dossier est repris en délibéré.

19 FIN DE L'AUDIENCE  
20  
21  
22  
23  
24  
25

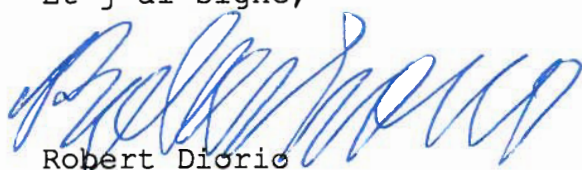
---

## Certificat du sténographe

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
SERMENT

Je soussigné, Robert Diorio, sténographe officiel, certifie sous mon serment d'office, que la transcription des notes, prises au moyen de l'enregistrement mécanique et hors de mon contrôle, est au meilleur de la qualité dudit enregistrement, le tout conformément à la loi.

Et j'ai signé,



Robert Diorio

Sténographe officiel

Attestation des procureurs

---

**ATTESTATION**

Nous, soussignés, Heenan Blaikie sencrl-srl, attestons que mémoire de l'appelante et ses annexes sont conformes aux *Règles de procédure de la Cour d'appel du Québec* en matière civile et nous mettons gratuitement à la disposition des autres parties un exemplaire de tous les témoignages dont nous avons fait transcrire l'enregistrement.

Temps demandé pour la présentation orale de nos arguments : 45 minutes

Sherbrooke, le 19 juin 2013

---

**Heenan Blaikie sencrl-srl  
(M<sup>e</sup> Justin Gravel)  
Procureurs de l'appelante**