



ASSOCIATION des PROPRIÉTAIRES de SOUTHIERE-SUR-IE-LAC

Note pour les membres seulement :

Le jugement et ce Communiqué sont disponibles sur le site web de l'APS. Nous entamerons immédiatement des discussions de bon voisinage avec les représentants de nos voisins pour en arriver à une entente sur la gestion de leurs droits, tel que suggéré par le juge de première instance. Nous vous aviserons du résultat de ces consultations et des implications financières qu'elles pourraient avoir. Nous vous encourageons à communiquer avec nous par courriel au APS@southieresurlelac.ca si vous avez des questions, des suggestions ou pour toute autre raison. Votre Exécutif

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

LA COUR D'APPEL CONFIRME LES PRÉTENTIONS DE L'APS ET PRÉCISE LES DROIT DE SES VOISINS

Magog, le 26 septembre 2014. La Cour d'appel du Québec a rendu ce matin son jugement dans le débat malgré tout amical qui opposait l'Association des propriétaires de Southière-sur-le-Lac (« APS ») à certains de ses voisins et elle a précisé, tel que le demandait l'APS, l'étendue des droits dont ces voisins pouvaient bénéficier.

« L'APS, a indiqué son Président M. Michel Lamontagne, réitère ses positions exprimées par voie de communiqué les 5 et 22 février 2013, notamment que le droit de passage sur ses propriétés, reconnu dans nombre des titres de propriété de ses voisins, a toujours et continuera d'être reconnu et respecté. L'usage du lac et de la portion de grève du domaine public devant ses propriétés riveraines ne doit évidemment pas être restreint à ses seuls membres ».

C'est ce droit que la Cour d'appel a confirmé en précisant que ce droit de passage, incluant un droit de plage, « ne s'étend pas aux installations que les intimés n'ont jamais revendiquées et qui, incidemment, ne sont pas situées sur la plage », confirmant ainsi que la jouissance de la plage doit s'exercer sans encombre sur la portion le long du lac devant les bandes riveraines. Ce droit ne constitue donc pas un droit de séjourner indûment sur les propriétés de l'APS en profitant de ses installations, même si le droit de passage a été déterminé comme pouvant maintenant s'exercer n'importe où sur le parc de l'APS derrière les bandes riveraines.

La Cour d'appel a donc confirmé les motifs du jugement de la Cour supérieure à l'effet qu'« Évidemment, cela ne signifie pas que les bénéficiaires de la servitude peuvent

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

Le lot 7D-40 est le parc de l'APS entre la rue de la Chapelle et la bande riveraine qui borde le lac. Puisque les terrains de l'APS sont au moins 4 pieds plus élevés que le niveau de l'eau, la plage dans son acception usuelle est ce qui se trouve au bas de la bande riveraine le long du lac sur une largeur de 1 à 6 pieds selon les saisons. Les installations en question sont ce qui se trouve sur ce parc précis, incluant les 100 arbres plantés il y a 25 ans qui offrent de l'ombre, l'aménagement gazonné de ce parc, les bancs, les jeux et le carré de sable pour les enfants, l'abreuvoir et la douche extérieure, le terrain de soccer et de pétanque et les supports pour les petits bateaux. Ces aménagements ont été défrayés par les membres de l'APS à même le paiement de leur part sociale lors de leur admission comme membre et à même une partie de leur cotisation annuelle, qui sert aussi en partie à payer le remplacement et l'entretien de ces installations et les services qui l'accompagnent.

La portée de ce jugement répond en grande partie aux attentes de l'APS et statue donc une fois pour toutes et pour toujours sur l'exacte nature et l'assiette du droit de passage sur ses propriétés, dont peuvent se prévaloir tous ceux dont le titre de propriété le prévoit.

« Nous entendons faire des démarches, a précisé M. Lamontagne, pour rencontrer et dialoguer avec les représentants de ces voisins en vue de leur faciliter l'usage de leurs droits, tel que le suggérait le juge de première instance, avec les restrictions que ce dernier y mettrait. Nous désirons aussi réitérer à nos voisins l'invitation de devenir membres de l'APS, conformément à nos règlements, pour leur permettre, s'ils le désirent, de profiter des installations sur les propriétés de l'APS et de profiter des services et de la vie communautaire que les membres de l'APS se sont donnés depuis les 30 dernières années, à même leurs cotisations annuelles. »

« Ces développements positifs, a conclu M. Lamontagne, nous permettront de continuer nos bonnes relations de voisinage et d'accueil avec nos voisins, dans l'esprit des fondateurs de l'APS et des intentions du notaire Gérard Southière, et surtout, de nous consacrer au maintien d'une qualité de vie communautaire élevée ».

Les propriétés de l'APS incluent deux grands parcs riverains (dont l'un faisait l'objet du litige), deux grands boisés, trois terrains de tennis, une patinoire, un centre communautaire accessible aux membres et au public sur réservation et quelques petits bâtiments.

Les installations comprennent des aires de jeux pour le soccer, des aires de jeux (balançoires, glissades et carré de sable) aménagés pour les enfants, un terrain de pétanque, des abreuvoirs et une douche extérieure, des installations de rangements pour les petites embarcations, avec rampe d'accès au lac, des aires de baignades protégées par

des bouées et deux stationnements. Les deux parcs riverains du lac sont bordés d'une bande riveraine qui rencontre les exigences réglementaires et environnementales les plus élevées.

Les activités comprennent les sports nautiques, le tennis, la pétanque, la patinoire, un camp de jour pour enfants de 7 semaines l'été et des événements annuels, tels qu'un tournoi de golf, une randonnée à bicyclette et un diner champêtre.

Concernant l'APS : L'APS regroupe des propriétaires de chalets, de résidences ou de terrains qui d'une part, forment entre eux et avec leurs familles une communauté où ils partagent la possession et l'usage de parcs, de plages et d'installations communes consacrés à des fins sociales, culturelles, communautaires, sportives et récréatives ou autres, et d'autre part, au travers de laquelle ils souhaitent conserver l'intégrité de ce patrimoine et le préserver pour les générations futures.

Lesdits propriétaires désirent coordonner leurs efforts et leur bénévolat en vue d'organiser un milieu de vie agréable, champêtre et avantageux pour leur communauté et à cette fin, notamment, ils entendent exercer, par leur engagement personnel et par leur appartenance à l'APS, un leadership environnemental approprié en vue de préserver le lac Memphrémagog et son bassin versant.

Site web : <http://southieresurlelac.ca/>

Contact : Michel Lamontagne
Président
Association des propriétaires de Southière sur-le-Lac
514-944-8071
APS@southieresurlelac.ca