

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS

N° : 450-17-003458-099

DATE : Le 7 juillet 2010

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE MARTIN BUREAU, J.C.S.

MICHEL GRANDMAISON
et
DENIS SPICK
et
ROCH LEFEBVRE ET MARYSE THERRIEN
et
JAME HEALY ET LESLIE MESSARA
et
MARIETTE ST-HILAIRE
et
ALAIN GAUTHIER ET LINE FLAMAND
et
MARTIN PROULX
et
NICOLE BLAIS ET MICHEL LAVIGNE
et
LOUISE ROUSSEAU
et
MARTIN LABERGE
et
ALAIN LORTIE
et
MICHEL FOUQUET
et
MARTIN BOULANGER ET MANON POTVIN

et
RENO LONGPRÉ ET NANCY ROY
et
JOHN CORBIÈRES ET JOHANNE DUPUIS
et
SYLVIE LARKIN
Demandeurs

C.
ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DE SOUTHIÈRE SUR LE LAC INC.
Défenderesse

JUGEMENT SUR REQUÊTE EN REJET
DE LA REQUÊTE INTRODUCTIVE D'INSTANCE

[1] Les demandeurs sont propriétaires d'immeubles créés à la suite du lotissement des lots originaires 5J, 6A, 7D et 8A du rang XV ainsi que 4B, 5A, 5B, 5C, 6A et 6B du rang XVI du canton de Bolton.

[2] Ils revendiquent, par leur requête introductive d'instance en jugement déclaratoire, la reconnaissance en faveur de leurs propriétés d'une servitude de plage publique et d'une servitude de droit de plage sur les lots 7D-40 à 7D-40-11 du Rang XV du canton de Bolton lesdits lots étant la propriété de la défenderesse.

[3] La défenderesse, après avoir procédé à l'interrogatoire des demandeurs, demande le rejet de la requête introductive d'instance au motif que la servitude de plage dont les demandeurs prétendent être titulaires, sans égard au bien fondé de leurs prétentions, se serait éteinte par son non-usage depuis plus de dix ans¹.

[4] À l'appui de sa prétention, la défenderesse utilise certains extraits des interrogatoires au préalable au cours desquels le procureur des demandeurs reconnaît que "minimalement à compter de quatre-vingt-quinze (95), la défenderesse refuse l'accès aux demandeurs et empêche l'exercice aux demandeurs d'exercer un droit de plage sur la plage 7D-40 et 7-D-40-11 (Plage publique)²."

[5] Les demandeurs contestent cette requête de la nature d'une demande d'irrecevabilité en plaidant d'une part que malgré l'exigence par la défenderesse d'une carte de membre et l'application de mesures refusant l'accès à toute personne non-

¹ Art. 1191 C.c.Q.

² Pièce R-1 extrait des transcriptions p. 19 et suiv.

titulaire d'une telle carte sur la plage se trouvant sur les lots 7D-40 à 7D-40-11, ils ont quand même exercé certains droits de passage ou de plage.

[6] À ce sujet, le procureur des demandeurs produit aussi plusieurs extraits d'interrogatoires de quelques demandeurs.

[7] La lecture de ces extraits confirme que depuis plusieurs années, la défenderesse a installé un système de surveillance et qu'elle exige, pour l'utilisation de ses terrains, une carte de membre ou que les usagers soient invités et accompagnés par un membre.

[8] Toutefois, l'une des demanderesses, Suzanne Larkin, affirme qu'en ce qui la concerne, depuis qu'elle a acquis sa propriété en 2001, elle s'est rendue à de très nombreuses reprises à la grande plage pour s'y baigner et y séjourner. Elle ajoute avoir éprouvé quelques problèmes depuis 2008, mais avoir maintenu, tout en le diminuant un peu, son usage de la plage.³

[9] Bien que la défenderesse exige depuis de nombreuses années une carte de membre pour l'utilisation de ses terrains qui constituent la grande et la petite plage de l'ensemble connu comme étant "La plage Southière", les contrats des demandeurs font presque tous état d'un droit de passage et certains des documents produits pourraient, à première vue à tout le moins, soutenir leurs prétentions quant à un droit de plage.

[10] La position de la défenderesse quant à l'extinction de tout droit en raison de son non-usage ne peut être retenue à ce stade-ci en raison principalement du fardeau de la preuve qui repose sur ses épaules, des affirmations faites lors des interrogatoires par certains des demandeurs, particulièrement Suzanne Larkin et de certains arguments invoqués par le procureur des demandeurs.

[11] De façon plus spécifique, il s'agit des arguments concernant la nature indivisible de l'obligation réclamée du terrain servant et de l'usage qu'en auraient fait certains des demandeurs. Un tel usage s'il est prouvé pourrait profiter à toutes les parties qui sont propriétaires de subdivisions des lots originaires pour lesquels la servitude de plage publique par destination du père de famille aurait été créée.

[12] Le tribunal est d'accord avec les prétentions du procureur des demandeurs qu'il est trop tôt, à l'heure actuelle, pour déterminer si le droit invoqué par les demandeurs et qui aurait pu exister un jour, est éteint par non-usage.

[13] Le tribunal retient entre autres, parmi les éléments invoqués par les demandeurs à l'encontre de la requête de la défenderesse et de l'analyse de la doctrine et de la jurisprudence produites, ce qui suit :

³ Le tribunal joint à titre d'annexe A à ce jugement, les pages 10 à 14 de cet interrogatoire de Madame Larkin tenu le 16 février 2010.

- 13.1. L'article 1179 C.c.Q., précise qu'une servitude discontinue est celle dont l'exercice requiert le fait actuel de son titulaire comme la servitude de passage à pied ou en voiture.
- 13.2. L'article 1191 C.c.Q. indique que la servitude s'éteint par le non-usage pendant dix ans.
- 13.3. L'article 1192 C.c.Q. prévoit que dans les cas de servitude discontinue, la prescription commence à courir du jour où le propriétaire du fonds dominant cesse d'exercer la servitude.
- 13.4. L'article 2803 C.c.Q. spécifie que celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits selon lesquels sa prétention est fondée.
- 13.5. La doctrine et la jurisprudence précisent que si la preuve est faite de l'exercice de la servitude pendant une courte période au beau milieu du délai de prescription, celui-ci est interrompu et le délai recommence à courir à compter du dernier acte d'exercice.⁴
- 13.6. La reconnaissance par la doctrine et la jurisprudence que pour invoquer une prescription extinctive à l'encontre d'une servitude de droit de passage, il faut que le non-usage soit démontré sans contradiction et le fardeau de prouver que le non-usage d'une servitude repose sur les épaules de celui qui invoque cette extinction.⁵
- 13.7. La reconnaissance, également par la doctrine et la jurisprudence que la simple tolérance par le propriétaire du fonds dominant d'obstacles à l'exercice de la servitude ne constitue pas en soi une renonciation à la servitude.⁶
- 13.8. Les dispositions des articles 1519 et 1520 C.c.Q. quant à la divisibilité ou l'indivisibilité d'une obligation et ses effets sur le débiteur ou le créancier de telles obligations.
- 13.9. L'article 2900 C.c.Q. qui précise que l'interruption à l'égard de l'un des créanciers ou de l'un des débiteurs d'une obligation solidaire ou indivisible produit ses effets à l'égard des autres.
- 13.10. La reconnaissance par la doctrine et la jurisprudence qu'une servitude est un droit indivisible qui est due à chaque partie du fonds dominant et qui grève chaque partie du fonds servant.⁷

⁴ Pierre-Claude LAFOND, Précis de droits des biens, 2^e éd., Montréal, Les Éditions Thémis, 2007, no. 2155.

⁵ Voyer c. Losière (C.A.) EYB 1989-56161; Valcke c. Johnston (C.A.) EYB 2005-97852.

⁶ Audy & Gazaille c. Beauregard, (C.S.) REJB 2000-21261.

⁷ Id. note 3, no. 1949 et suiv.

[14] Le tribunal considère donc qu'il faut rejeter la requête de la défenderesse et permettre à ce stade-ci la continuation des procédures, afin que chaque partie ait l'opportunité de présenter sa preuve et ses arguments en vue d'une décision qui tienne compte de tous les aspects de ce litige complexe.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[15] **REJETTE** la requête en rejet de la défenderesse du 16 mars 2010 **AVEC DÉPENS.**

MARTIN BUREAU, J.C.S.

Me Jean Beaudry
Procureur des demandeurs

Me Justin Gravel
Procureur de la défenderesse

Date d'audience : Le 29 mars 2010

Annexe A

Extrait de la transcription d'un interrogatoire hors cour
de Suzanne Larkin du 16 février 2010

10

R Non.

Q Non?

R Ça fait quand même quasiment dix (10) ans là, puis cette femme-là a déménagé à Montréal là; mais j'en sais pas plus.

Q OK. OK. Maintenant prenez connaissance, s'il vous plaît, du paragraphe #15 de la requête?
(Le témoin prend connaissance du paragraphe pertinent)

R Je le comprends pas trop là.

Q Vous ne comprenez pas le sens du paragraphe?

R Non.

Q Je vais vous donner ma compréhension, vous me direz si c'est la même. Je comprends que ce qui est allégué c'est que l'Association ou ses représentants vous auraient refusé l'accès à la grande plage. Est-ce que ça c'est exact?

R Oui.

Q Oui? C'est arrivé.

R Oui.

Q OK. Alors depuis l'acquisition, en deux mille un (2001), est-ce que vous êtes à peu près capable de me dire à combien de reprises ça pu arriver?

R Ah! Au début ça allait bien, mais c'est depuis deux (2) ans là que ça ne fonctionne plus.

11

Q OK. Donc, quand vous dites au début ça allait bien?

R Ben les premières années il n'y avait pas de surveillant vraiment. Ensuite, il y a eu un gardien mais on pouvait quand même passer, aller se baigner, le vélo pis revenir. On pouvait s'asseoir sur le bord de la plage. On n'était pas sur la terrasse mais on s'assoit sur le bord de la plage. Mais là l'an passé pis l'été d'avant là c'est ben compliqué, même d'aller se baigner là.

Q OK.

R On peut pas, on n'a pas notre carte, on peut pas rester sur le bord de l'eau, tu ne peux pas mettre ton vélo là. Il faut que tu passes en arrière où les toilettes, ben oui.

Q OK. Fait que les premières années, donc de deux mille un (2001) à deux mille huit (2008), c'est à peu près ça les périodes?

R Oui.

Q OK. Donc, là vous pouviez vous rendre à la grande plage vous baigner puis séjourner sur la plage, il n'y avait jamais de problème?

R Non, il n'y avait pas de problème là. Je sais pas vraiment depuis quand qu'il y a un surveillant en fait là. Parce que moi, je travaille pas l'été pis je dois vous avouer que j'y allais souvent.

12

Q OK. Puis ça c'était bien à la grande plage?

R Oui.

Q OK.

R Je me rendais à la grande plage.

Q OK. Puis est-ce que vous étiez accompagnée de gens qui étaient membres de l'Association?

R Non.

Q Non. OK. Puis vous n'avez jamais eu de problème donc de deux mille un (2001) à deux mille huit (2008)?

R C'est ça.

Q OK. Bon. Et là vous me dites en deux mille huit (2008) c'est là qu'aurait commencé à expérimenter des refus de l'Association?

R Oui.

Q Et donc à partir de deux mille huit (2008) vous n'avez plus pu y aller?

R Ben moi disons là que moi, j'ai un droit de passage, j'ai acheté la maison pour aller me baigner là. Et puis j'ai dit:

« Moi là, s'il y a quelque chose, faites venir la police là, moi je <men vas> me baigner. »

Q OK.

R Pis c'est ça.

13

Q Donc, actuellement vous passez sur la plage vous baigner puis après vous quittez?

R Oui.

Q OK.

R C'est sûr que ça me tente moins d'y aller. C'est sûr que j'y vais pas mal moins souvent qu'avant là.

Q OK.

R Malheureusement. Parce que c'est toujours le stress de se faire refuser puis de se faire... parler là.

Q OK. Puis est-ce que c'est déjà arrivé que vous n'êtes pas allée vous baigner suite à une intervention du gardien ou à chaque fois vous avez dit..

R Non, moi, je suis allée quand même là.

Q Vous êtes allée quand même. Depuis deux mille huit (2008) est-ce que vous pouvez me donner approximativement le nombre de fois où ça pu arriver?

R Que quoi est arrivé?

Q Que vous êtes allée vous baigner puis vous êtes ressortie tout de suite puis vous avez quitté les lieux?

R Le nombre de fois que je suis allée me baigner?

Q À peu près?

R Ben peut-être.... ben en deux mille huit (2008) je

14

dois bien être allée vingt-cinq (25) fois pis l'année passée à peine, peut-être dix (10) fois.

Q OK. Mettons trente-cinq (35) fois sur les deux (2) dernières années?

R Oui, ben à cause de ce qui arrive là...

Q OK.

R ... parce que sinon, ça serait plus souvent.

Q OK. Puis de deux mille un (2001) à deux mille huit (2008), donc avant qu'il y ait l'intervention du gardien, là c'était pas juste des baignades? Vous restiez vraiment sur, vous m'avez dit sur le ... ?

R Ben je pouvais m'installer avec un (sic) chaise là sur le bord de la rive là.

Q OK. Mais c'était pas sur la terrasse gazonnée, c'était vraiment sur...

R Non, c'était pas sur la terrasse, mais quand même.

Q OK. Puis là vous y alliez là de façon très fréquente là...

R Oui oui.

Q ... pendant cette période-là?

R Oui oui, moi, je me baignais quasiment tous les jours là, je travaille pas.

Q OK. OK. Juste pour me donner un ordre de grandeur là, vos vacances estivales c'est de ... ?

R C'est huit semaines (8 sem).