

18480458

SOMMAIRE
(article 40 du Règlement sur la publicité foncière)

DATE ET LIEU :

Le quatorze (14) septembre deux mille onze (2011), à Québec, province de Québec.

PERSONNE QUI REQUIERT L'INSCRIPTION

Me Martin J. Edwards, avocat, exerçant sa profession au 925, Grande Allée Ouest, bureau 500, Québec, Québec, G1S 1C1, LEQUEL requiert l'inscription au bureau de la publicité des droits du sommaire de l'acte suivant :

NATURE DE L'ACTE

Un jugement rendu par l'honorable Suzanne Ouellet de la Cour Supérieure du district de Québec le 7 avril 2010 dans le dossier #200-17-009267-089.

Le jugement réduit l'assiette de la servitude Nord-Sud prévue à la clause 10. SERVITUDES de la convention de vente intervenue le 21 décembre 1989 et publiée au bureau de la publicité de Montmorency le 22 décembre 1989 sous le numéro 110735.

PARTIES

ROYARNOIS INC.

Demanderesse / défenderesse reconventionnelle

c.

JEAN-NIL BOUCHARD et MARIE-CHRISTINE PERREAULT, faisant affaires en société sous la dénomination sociale **SOCIÉTÉ LA FRANCHE-VISÉE, s.n.c.**

et

FERME ST-ÉSIDORE INC.

Défendeurs / demandeurs reconventionnels

DÉSIGNATION

« Cette parcelle de terrain étant une partie du lot 477 du cadastre de la Paroisse de Saint-Joachim, circonscription foncière de Montmorency, bornée et décrite consécutivement comme suit:

Vers le Nord-Est, par le lot 478, mesurant le long de cette limite cinquante-neuf mètres et cinquante-six centièmes (59,56m), trois cent neuf mètres et quatre-vingt-dix-sept centièmes (309,97m) puis huit cent soixante-quatre mètres et quatorze centièmes (864,14m); vers le Sud, par le chemin du Cap-Tourmente montré à l'originare, mesurant le long de cette limite douze

mètres et trente-cinq centièmes (12,35m); vers le Sud-Ouest, par une partie du lot 477, mesurant le long de cette limite huit cent soixante-et-un mètres et vingt-sept centièmes (861,27m), trois cent vingt-huit mètres et soixante-dix-huit centièmes (328,78m) puis quarante-cinq mètres et trente-six centièmes (45,36m); vers le Nord, par une partie du lot 66, mesurant le long de cette limite quinze mètres et cinquante-neuf centièmes (15,59m); contenant une superficie de quinze mille deux cent dix mètres carrés et quatre dixièmes (15 210,4 m²).

Cette parcelle de terrain est indiquée sur la description technique préparée par l'arpenteur-géomètre Berthier Beaulieu le 17 décembre 2007 sous sa minute 1994 par les points 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 et 1. »

DISPOSITIF DU JUGEMENT

« DÉCLARE qu'il y a eu non-usage depuis plus de dix ans de la partie de l'assiette de la servitude Nord-Sud qui est située hors du chemin d'accès, tel que montrée à la description technique préparée par l'arpenteur-géomètre Berthier Beaulieu le 17 décembre 2007 sous sa minute 1994;

[116] DÉCLARE qu'il y a réduction et perte partielle de l'assiette de la servitude Nord-Sud et RETRANCHE de celle-ci la partie de l'assiette de la servitude qui est située hors du chemin d'accès, à savoir une superficie de 14 916,9 mètres carrés, tel que montrée à la description technique de Berthier Beaulieu, arpenteur-géomètre (P-13);

[117] DÉCLARE que l'assiette de la servitude Nord-Sud en faveur des défendeurs se décrit dorénavant comme suit:

Cette parcelle de terrain étant une partie du lot 477 du cadastre de la Paroisse de Saint-Joachim, circonscription foncière de Montmorency, bornée et décrite consécutivement comme suit:

Vers le Nord-Est, par le lot 478, mesurant le long de cette limite cinquante-neuf mètres et cinquante-six centièmes (59,56m), trois cent neuf mètres et quatre-vingt-dix-sept centièmes (309,97m) puis huit cent soixante-quatre mètres et quatorze centièmes (864,14m); vers le Sud, par le chemin du Cap-Tourmente montré à l'originaire, mesurant le long de cette limite douze mètres et trente-cinq centièmes (12,35m); vers le Sud-Ouest, par une partie du lot 477, mesurant le long de cette limite huit cent soixante-et-un mètres et vingt-sept centièmes (861,27m), trois cent vingt-huit mètres et soixante-dix-huit centièmes (328,78m) puis quarante-cinq mètres et trente-six centièmes (45,36m); vers le Nord, par une partie du lot 66, mesurant le long de cette limite quinze mètres et cinquante-neuf centièmes (15,59m); contenant une superficie de quinze mille deux cent dix mètres carrés et quatre dixièmes (15 210,4 m²).

Cette parcelle de terrain est indiquée sur la description technique préparée par l'arpenteur-géomètre Berthier Beaulieu le 17 décembre 2007 sous sa

minute 1994 par les points 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 et 1.

[118] REJETTE la requête introductive quant aux conclusions sur le droit de passage contenu à la clause 11 de l'acte du 21 décembre 1989 publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montmorency le 22 décembre 1989 sous le numéro 110735;

[119] REJETTE la réclamation en dommages de la demanderesse;

[120] REJETTE la demande reconventionnelle des défendeurs;

[121] Chaque partie payant ses frais. »

QUÉBEC, le 14 septembre 2011.



Martin J. Edwards, avocat

DÉCLARATION D'ATTESTATION

Je, soussigné, Me Simon Lemay, atteste que :

1. J'ai vérifié l'identité, la qualité et la capacité de la partie au présent sommaire ;
2. Le sommaire traduit la volonté exprimée par la partie ;
3. Le sommaire est valide quant à sa forme ;
4. Le contenu du présent sommaire est exact.

ATTESTÉ À Québec, ce 14 septembre 2011.

Nom : Simon Lemay
Qualité : Avocat
Adresse : 925 Grande Allée Ouest, bureau 500
Québec QC G1S 1C1
Tél. : (418) 688-5000


Me Simon Lemay, avocat

c:\nrportb\lavery\c3374\2006843_1.docx

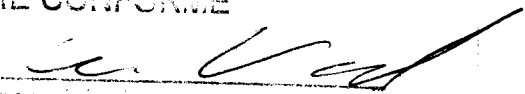
COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC

N° : 200-17-009267-089

COPIE CONFORME

DATE : 7 avril 2010

PAR : 
"Fonctionnaire de la Cour Supérieure en vertu
des articles 44 C.p.c. et/ou 140 L.T.J."

L'HONORABLE SUZANNE OUELLET, J.C.S.

ROYARNOIS INC.

Demanderesse / défenderesse reconventionnelle

c.

JEAN-NIL BOUCHARD et MARIE-CHRISTINE PERREAU, faisant affaires en société sous la dénomination sociale **SOCIÉTÉ LA FRANCHE-VISÉE, s.n.c.**

et

FERME ST-ÉSIDORE INC.

Défendeurs / demandeurs reconventionnels

JUGEMENT

1. Le contexte

[1] Le 21 décembre 1989, Royarnois inc. a acquis du Séminaire de Québec, une terre connue comme étant la Ferme des Graves à St-Joachim¹.

[2] Royarnois inc. y exploite un vignoble et d'autres activités agricoles tels les céréales et la plantation d'arbres.

¹ Requête introductive d'instance, par. 1; défense et demande reconventionnelle, par. 1.

[3] Malgré cette vente, le Séminaire demeurait propriétaire de l'immeuble contigu (la Ferme des Coteaux)².

[4] Le 19 juin 1997, le Séminaire a loué cet immeuble aux défendeurs par un bail d'une durée de deux ans avec option d'achat³.

[5] Le 22 septembre 1999, le Séminaire vendait aux défendeurs l'immeuble de la Ferme des Côteaux⁴.

2. Le litige

[6] La convention de vente de 1989 entre le Séminaire de Québec et Royarnois inc. prévoit deux clauses au cœur du litige:

clause 10 (axe nord-sud)

«10. SERVITUDES

CONSIDÉRANT que le Vendeur est propriétaire des immeubles ci-après décrits sous le titre FOND(sic) DOMINANT;

CONSIDÉRANT que le seul accès auxdits immeubles est le chemin sis sur les immeubles vendus aux présentes;

CONSIDÉRANT que le Vendeur désire élargir ledit chemin et y faire des aménagements:

PAR LES PRÉSENTES, L'ACHETEUR ACCORDE AU VENDEUR QUI ACCEPTE, DES DROITS RÉELS ET PERPÉTUELS DE SERVITUDE CONSISTANT EN:

- un droit de passage en tout temps à pied, en voiture ou en tout type de véhicule;
 - un droit d'aménager et d'améliorer;
 - un droit d'enfouir des fils, tuyaux ou toutes autres infrastructures;
- ...»

clause 11 (axe est-ouest)

«11. DROIT DE PASSAGE

11.1 Par les présentes, le Vendeur accorde à l'Acheteur, ses ayant droits, locataires, employés, exploitant des immeubles ou à tout acquéreur subséquent de ceux-ci, un droit de passage à pied, en voiture ou en tout type de véhicule, sur la lisière de terrain située à l'extrémité nord ouest des immeubles, au pied du cap et dont le Vendeur demeure

² Requête introductive d'instance, par. 2-3; défense et demande reconventionnelle reconventionnelle, par. 1.

³ Bail signé le 19 juin 1997, clauses 3.1 et 10, pièce D-1.

⁴ Actes de vente, pièces P-4 et P-5.

propriétaire, si ce dernier y construit un chemin et tant qu'il y aura un tel chemin.»⁵

[7] Concernant la clause 10, Royarnois inc. prétend que la servitude nord-sud qui bénéficie aux défendeurs est éteinte partiellement et conséquemment réduite pour la partie située hors du chemin d'accès⁶. Le non-usage pendant plus de dix ans est le motif invoqué⁷.

[8] Concernant la clause 11, Royarnois inc. allègue qu'un chemin a été construit et que le droit de passage prévu à cette clause constitue une servitude réelle ou subsidiairement, une servitude personnelle opposable aux défendeurs⁸.

[9] Les défendeurs nient ces prétentions.

3. Analyse et décision

3.1 La servitude nord-sud

[10] Rappelons la clause 10 de la convention du 21 décembre 1989:

«10. SERVITUDES

CONSIDÉRANT que le Vendeur est propriétaire des immeubles ci-après décrits sous le titre FOND(sic) DOMINANT;

CONSIDÉRANT que le seul accès auxdits immeubles est le chemin sis sur les immeubles vendus aux présentes;

CONSIDÉRANT que le Vendeur désire élargir ledit chemin et y faire des aménagements:

PAR LES PRÉSENTES, L'ACHETEUR ACCORDE AU VENDEUR QUI ACCEPTE, DES DROITS RÉELS ET PERPÉTUELS DE SERVITUDE CONSISTANT EN:

- un droit de passage en tout temps à pied, en voiture ou en tout type de véhicule;
 - un droit d'aménager et d'améliorer;
 - un droit d'enfourer des fils, tuyaux ou toutes autres infrastructures;
- ...»

[11] La demanderesse allègue:

«[53] L'assiette de la Servitude Nord-Sud déborde largement le chemin d'accès qui s'y trouve; en effet la superficie du chemin d'accès représente 15 210,4

⁵ *Id.*

⁶ Description technique de l'arpenteur-géomètre Berthier Beaulieu du 17 décembre 2007, pièce P-13.

⁷ Requête introductive d'instance, par. 56 et conclusions.

⁸ *Id.*, par. 44 et 45 et conclusions.

mètres carrés alors que l'assiette hors du chemin d'accès représente 14 916,9 mètres carrés.»⁹

«[54] Le chemin d'accès, qui existait déjà en 1989, n'a jamais été élargi et aucun aménagement hors chemin n'y a été fait depuis la création de la Servitude Nord-Sud en 1989, malgré les intentions du Séminaire de Québec exprimées au troisième CONSIDÉRANT de la clause 10. SERVITUDES de l'acte P-1;

[...]

[56] Il y a eu non-usage de la partie de l'assiette de la Servitude Nord-Sud qui se trouve hors du chemin d'accès depuis plus de dix ans, et ce, quant à l'une ou l'autre des fins autorisées par la clause 10 de l'acte P-1;»¹⁰

[12] Les articles pertinents du Code civil du Québec énoncent:

«1191. La servitude s'éteint:

[...]

5° Par le non-usage pendant 10 ans.

1192. La prescription commence à courir, pour les servitudes discontinues, du jour où le propriétaire du fonds dominant cesse d'exercer la servitude et, pour les servitudes continues, du jour où il est fait un acte contraire à leur exercice.

1193. Le mode d'exercice de la servitude se prescrit comme la servitude elle-même et de la même manière.

2921. La prescription extinctive est un moyen d'éteindre un droit par non-usage ou d'opposer une fin de non-recevoir à une action.»

[13] Le fardeau de prouver le «*non-usage*» incombe à la demanderesse.

[14] En présence d'une preuve contradictoire, la prudence s'impose:

«[63] Dans l'arrêt *Valcke c. Tétreault-Johnston*, la Cour d'appel nous enseigne que le propriétaire du fonds servant a le fardeau de prouver de façon prépondérante qu'une servitude est éteinte par le non usage.

[64] Une preuve contradictoire de non usage est insuffisante.»¹¹

[15] La notion de «*non-usage*» réfère au comportement des bénéficiaires de la servitude. Elle se rapporte à une situation purement factuelle.

⁹ Description technique de l'arpenteur-géomètre Berthier Beaulieu du 17 décembre 2007, pièce P-13.

¹⁰ Requête introductive d'instance.

¹¹ *Vosniades c. Baillargeon*, 2007 QCCS 1296; *Valcke c. Tétreault-Johnston*, J.E. 2005-2204 (C.A.), par. 10; *Noiseux c. Tessier*, 2006 QCCS 987.

[16] Sur l'extinction partielle d'une servitude, l'auteur Pierre-Claude Lafond écrit:

«- Sans pour autant l'éteindre, le non-usage d'une partie de la servitude peut entraîner sa réduction, c'est-à-dire causer une perte partielle de la servitude. Dans le cas d'un droit de passage, le titulaire qui en fait un usage plus restreint que celui auquel il a droit voit, avec le temps, l'étendue de l'assiette de sa servitude diminuer. Le propriétaire du fonds dominant qui passe toujours sur la même lisière de terrain pendant dix ans limite son droit à cette lisière et perd le bénéfice du reste de l'assiette. Il ne peut plus, après l'expiration de ce temps, exercer la servitude dans sa plénitude.»¹²

[17] Le 1^{er} janvier 1994 entrait en vigueur le nouveau Code civil du Québec.

[18] Pour les situations juridiques prévalant avant l'entrée en vigueur du code, le droit transitoire prévoit que le nouveau délai commence à courir le 1^{er} janvier 1994. La prescription décennale devient acquise le 1^{er} janvier 2004 selon l'article 6 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code Civil*¹³.

«Art. 6. Lorsque la loi nouvelle allonge un délai, le nouveau délai s'applique aux situations en cours, compte tenu du temps déjà écoulé.

Si elle abrège un délai, le nouveau délai s'applique, mais il court à partir de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle. Le délai prévu par la loi ancienne est cependant maintenu lorsque l'application du délai nouveau aurait pour effet de proroger l'ancien.

Si un délai, qui n'existait pas dans la loi ancienne, est introduit par la loi nouvelle et prend comme point de départ un événement qui, en l'espèce, s'est produit avant son entrée en vigueur, ce délai, s'il n'est pas déjà écoulé, court à compter de cette entrée en vigueur.»

[19] Il faut donc vérifier si la partie de l'assiette de la servitude se trouvant hors du chemin d'accès est demeurée inutilisée par le Séminaire ou les défendeurs pendant cette période.

[20] L'usage prévu sur la partie de l'assiette en litige couvre trois aspects:

- le droit de passage,
- le droit d'aménager et d'améliorer,
- le droit d'enfouir des fils, tuyaux ou toute autre infrastructure.

¹² Pierre-Claude LAFOND, *Précis de droit des biens*, Montréal, Les Éditions Thémis, 2007, p. 938; *Valcke c. Tétreault-Johnston*, précité, note 11.

¹³ L.Q. 1992, c.57.

[21] Monsieur Harnois est le seul témoin entendu qui a vécu sur les lieux pendant la période de 1989 à décembre 2003. Il affirme:

- Q. Bon alors je vous arrête là. Considérant que le Séminaire désire élargir ledit chemin et y faire des aménagements. Dans les faits, y a-t-il eu élargissement du chemin depuis la création de la servitude en 1989 ?
- R. Non, il n'y a jamais rien eu de fait là là. Surtout que c'était basé cette histoire-là de servitude sur une espérance du Séminaire de pouvoir faire d'autres développements et d'avoir peut-être une largeur pour faire une rue. Il n'en n'est pas question, la Commission de la protection du territoire agricole, ça fait que il n'y a eu aucun aménagement pis c'est resté de même.
- Q. Donc il n'a pas été élargi et il n'y a pas eu d'aménagement ?
- R. Non.
- Q. Bon, à la page suivante, on voit les droits réels et perpétuels des servitudes consistant en un droit de passage en tout temps à pied, en voiture ou en tout type de véhicule. Est-ce que la partie en jaune de la servitude du plan P-13 a été utilisée comme endroit de passage en voiture ou à pied ?
- R. Oui.
- Q. Est-ce que la partie sur le plan à gauche de la partie en jaune a été utilisée comme chemin ou endroit de passage ?
- R. D'aucune façon.
- Q. D'aucune façon ?
- R. La situation était d'un projet loin dans l'avenir presque impossible à réaliser. C'était entendu que on continuait nous à occuper ce terrain là pis à s'en servir y compris pour la culture vu qu'on était propriétaire du fond.
- Q. Et puis un droit d'aménager et d'améliorer, sur la partie à gauche du chemin en jaune, y a-t-il eu ...
- R. Aucun aménagement pis aucune amélioration, il n'a pas été question de ça.
- Q. Le droit d'enfourer des fils, tuyaux ou toute autre infrastructure ?
- R. Les fils passent déjà en-dessous de l'emprise actuelle du chemin montré en jaune, y a pas besoin d'en passer d'autres.
- Q. Donc dans la partie excédentaire, que j'appelle excédentaire de la servitude à gauche, y a pas eu d'enfouissement de quoi que ce soit ?
- R. Non, non.
- [...]
- Q. Depuis 1989 donc, je vous pose la question parce que les dates sont importantes, la partie excédentaire de la servitude, le côté gauche, n'a pas été utilisé ni par le Séminaire ni par le propriétaire actuel pour les fins indiquées à la servitude, c'est-à-dire droit de passage, droit d'aménager et d'améliorer et droit d'enfourer des fils ?
- R. Non la partie ouest en question n'a jamais été utilisée pour se conformer à ce document là.
- Q. À quel moment est-ce que Monsieur Bouchard vous a expulsé si on veut ou exclus de la partie excédentaire ? Après l'incident avec les policiers là ?
- R. Oui ça doit être à partir de 2005, 2004-2005. [...] ¹⁴

¹⁴ Interrogatoire de Roland Harnois à l'audition.

[22] Concernant la clôture érigée par les défendeurs, M. Harnois précise:

"Oui on lui avait permis de faire une barrière et il s'est acquitté de ça, on voudrait bien qu'il l'entretienne un peu plus mais en tout cas, il y a une barrière là mais juste vis-à-vis la partie de l'emprise du chemin et non allant vers l'autre partie. On a nous-même prolongé un fossé ici ou gardé un fossé ici en fossé pour pas passer autour de la barrière."¹⁵

[23] Il reconnaît que Monsieur Bouchard a «*piqueté*» lui-même la superficie nord-sud, mais après 2003.

[24] Pour sa part, Monsieur Bouchard le confirme comme suit:

R. Après les interventions de Roland en deux mille trois (2003), deux mille quatre (2004), de venir cultiver chez nous, là, je me suis mis chez nous sur la servitude, c'est-à-dire que j'ai mesuré le vingt-quatre point soixante et sept (24,67) mètres de largeur...

Q. Vous parlez de la servitude nord-sud ou est-ouest ?

R. Exactement. Et là, j'ai planté une série de piquets, o.k., en acier, à vingt-quatre point soixante-sept (24,67) mètres du bord de la route est, et là j'ai dit à Roland... j'ai dit à tout le monde: Là, à c't'heure, c'est chez nous. C'est fini le taponnage, il vient cultiver chez nous. Il cultivera pas chez nous, sur l'emprise, o.k. Dans ce sens là.

C'est là que j'ai pris possession de ce territoire-là.

Q. Vous appelez l'emprise de la servitude «chez nous»; c'est ce que vous nous dites ?

R. J'ai bien peur que ce soit chez nous, oui. C'est une servitude immobilière qui a vingt-quatre point soixante et sept (24,67) mètres de large.

Q. Vous avez bloqué l'accès en deux mille quatre (2004), si on veut, à l'emprise de la servitude nord-sud ?

R. Attends un peu. J'ai bloqué l'accès...

Q. Vous avez parlé de piquets...

R. J'ai positionné sur le terrain la largeur de la servitude.

Q. o.k. Alors, vous l'avez...

R. Et les piquets ont été mis à chaque cent (100) mètres.

Q. o.k.

R. Alors, j'appelle pas ça bloquer, dans mes termes à moi. Quand monsieur Lachance...

Q. Qu'est-ce que vous avez posé comme bornes ?

R. Des piquets d'acier à tous les cent (100) mètres à peu près.

¹⁵ *Id.* voir aussi le croquis P-29.

Q. Quelle hauteur ?

R. Un mètre vingt (1,20), là, un mètre trente (1,30), pour que ce soit visible, là, o.k.

[...]

Depuis cette époque-là, maintenant, c'est moi qui emménage puis qui débroussaille cette emprise-là. Moi ou un de mes employés.

Q. Qu'est-ce que vous faites au juste ?

R. On fait ça en pelouse, on met ça beau. Parce que c'est tout des champs en friche, en haut, chez nous. À droite, tout est en friche totalement, c'est très laid. Puis en haut, à gauche, sur quatre cents (400) mètres de long, c'est une forêt qui est en train de pousser.

Alors, moi, je me garde une emprise où c'est que j'ai le chemin. Puis à côté, j'ai la même largeur de chemin qui est débroussaillé pour que ce soit beau, comme tondre une pelouse.

Q. Est-ce que la partie pelouse débroussaillée se rend jusqu'à vos bornes ?

R. Oui.»¹⁶

[25] Enfin, suite à l'inondation du chemin en 2005, les défendeurs ont procédé à un nettoyage, à leurs frais.

3.1.1 Conclusion

[26] Le Tribunal estime que le piquetage effectué par Monsieur Bouchard après 2003, les actes d'entretien s'il en est, les travaux effectués suite aux inondations en 2005 ne constituent pas des «aménagements» ni des «améliorations» au sens de la clause 10 de la convention de 1989.

[27] En effet, le sens donné aux termes «*aménager*» et «*améliorer*» doit respecter le contexte de l'acte P-1 expliqué par M. Harnois.

[28] Royarnois inc. accordait une servitude considérant entre autres que le Séminaire «*désir[ait] élargir le chemin sis sur les immeubles vendus*» et y «*faire des aménagements*».

[29] D'autre part, le paragraphe 3.1 de la clause 10 renferme distinctement les mots «*entretien*», «*réparations*» et «*aménagements*»:

"10.3.1 Le propriétaire du fond dominant sera en tout temps responsable de l'entretien et des réparations du chemin et des aménagements sis sur l'Assiette de servitude, sauf en cas de réparation nécessitée par un bris attribuable à l'utilisation dudit chemin par le propriétaire du fond servant ou par tout autre tiers à qui ce dernier en permet l'utilisation."

¹⁶ Interrogatoire après défense de Jean-Nil Bouchard du 17 octobre 2008, pp. 48-52, pièce P-28.

[30] Le paragraphe 3.2 de la clause 10 prévoit aussi ce qui suit:

«10.3.2 Les aménagements effectués sur l'assiette de servitude ne devront pas limiter substantiellement la libre circulation de la machinerie agricole, d'un côté à l'autre de ladite assiette.»

[31] Dans ce contexte, les mots «*aménager*» et «*améliorer*» ont une portée et un sens allant au-delà de l'entretien et de la tonte de l'herbe. Elle implique la notion d'infrastructure.

[32] En ce sens, Marie-Christine Perreault admet qu'il n'y a pas eu d'infrastructure et que le passage était, dans les faits, limité au chemin existant.

R. Les 3 premières années j'étais gîte avec 5 chambres, ensuite le reste de l'exploitation on avait 7 chambres donc on était "petit hôtel" mais la capacité de nos fosses septiques étant pour 10 chambres c'était suffisant pour l'exploitation du petit hôtel de 7 chambres. Si on avait voulu être plus rentable et redémarrer ou expansionner ça, là les fosses septiques étaient plus suffisantes parce que il aurait fallu monter à 20, 25 chambres tout ça pour faire vraiment un beau projet Relais & Château dans ma visée, mais il aurait fallu se connecter effectivement au chemin.

Q. Pendant le moment où vous avez été là, vous n'avez pas eu à ajouter ces infrastructures là ?

R. Non.

Q. Le chemin a suffi à votre clientèle si je comprends bien ?

R. Oui.

[33] De plus, les opérations alléguées en défense ont été effectuées après que le délai de dix ans soit écoulé (1^{er} janvier 2004).

[34] De 1989 au 31 décembre 2003, ni le Séminaire ni les défendeurs ne sont «passés», n'ont «aménagé» ou «amélioré» cette partie de l'assiette de la servitude. Ils n'ont par ailleurs effectué aucun travail d'enfouissement de la nature de ceux décrits à la clause 10.

[35] Partant, la servitude Nord-Sud est éteinte par le non-usage pendant dix ans relativement à la partie de l'assiette située hors du chemin d'accès telle qu'illustrée au plan de l'arpenteur Berthier Beaulieu¹⁷. La servitude Nord-Sud correspond dorénavant à l'assiette décrite à la description technique de ce dernier reproduite aux conclusions de ce jugement.

3.2 Le passage «est-ouest»

3.2.1 La déclaration de feu l'Abbé Louis Dugal: objection à la preuve prise sous réserve

¹⁷ Plan joint à la description technique, pièce P-13.

[36] La demanderesse souhaite introduire en preuve une déclaration émanant de Feu l'abbé Louis Dugal. Procureur du Séminaire à l'époque de la convention de vente de 1989 et des travaux de drainage réalisés entre 1991 et 1993, cette déclaration est pertinente à l'établissement du droit revendiqué par Royarinois inc. en vertu de la clause 11.

[37] Au paragraphe 21 de la requête introductive, Royarinois inc. allègue cette déclaration:

«21. M. Harnois, ingénieur de profession, a participé à toutes les discussions avec l'abbé Louis Dugal, représentant du Séminaire de Québec, et celui-ci avait exprimé le désir d'avoir, selon son expression, *un bon chemin, pleine largeur*. En effet, ledit chemin avait une grande utilité non seulement pour les activités agricoles de la demanderesse, mais aussi pour le Séminaire de Québec, lui permettant d'accéder à ses terrains boisés en haut du coteau et lui permettant d'envisager un éventuel développement immobilier;»¹⁸

[38] Les défendeurs s'objectent à l'admissibilité de la déclaration «*un bon chemin, pleine largeur*».

[39] L'article 2870 C.c.Q. pose la règle:

«2870. La déclaration faite par une personne qui ne comparaît pas comme témoin, sur des faits au sujet desquels elle aurait pu légalement déposer, peut être admise à titre de témoignage, pourvu que, sur demande et après qu'avis en ait été donné à la partie adverse, le tribunal l'autorise.

Celui-ci doit cependant s'assurer qu'il est impossible d'obtenir la comparution du déclarant comme témoin, ou déraisonnable de l'exiger, et que les circonstances entourant la déclaration donnent à celle-ci des garanties suffisamment sérieuses pour pouvoir s'y fier.

Sont présumés présenter ces garanties, notamment, les documents établis dans le cours des activités d'une entreprise et les documents insérés dans un registre dont la tenue est exigée par la loi, de même que les déclarations spontanées et contemporaines de la survenance des faits.»

[40] La déclaration de l'Abbé Dugal ne bénéficie d'aucune des présomptions prévues au troisième alinéa de l'article 2870 C.c.Q.:

1.- il ne s'agit pas d'une déclaration qui émane des «*documents établis dans le cours des activités d'une entreprise*»;

2.- elle ne découle pas d'un document inséré dans «*un registre dont la tenue est exigée par la loi*»;

¹⁸ Requête introductive d'instance, par. 21.

3.- la déclaration n'est pas «contemporaine de la survenance des faits» qui ont donné lieu au litige.

[41] La recevabilité de cette preuve doit plutôt être analysée en regard du test prévu au deuxième alinéa.

[42] La condition de nécessité étant rencontrée vu le décès de l'Abbé Dugal, reste à évaluer la fiabilité de la déclaration.

[43] D'abord, elle est invoquée par la partie demanderesse représentée par son président Roland Harnois. Il ne s'agit pas d'une personne exclue du litige qui n'a aucun intérêt dans l'affaire¹⁹.

[44] Cette déclaration n'a pas été corroborée par d'autres témoignages indépendants²⁰.

[45] Aucune résolution du Séminaire, aucune note, memorandum ou lettres émanant de l'abbé Dugal ne sont en preuve pour corroborer cette assertion²¹. Les titres des défendeurs, les plans annexés, le contrat d'excavation intervenu entre Excavation Ste-Croix inc, Royarinois inc. et le Séminaire de Québec²² ne font pas état de ce chemin.

[46] Conséquemment, la déclaration ne répond pas au critère de fiabilité. L'objection est maintenue²³.

3.2.2 Le droit de passage prévu à la clause 11 constitue-t-il une servitude réelle ?

[47] La Cour d'appel a rappelé les principes applicables dans l'arrêt *Épiciers Unis Métro-Richelieu inc. c. Standard Life Assurance Co.*,²⁴:

«Avant de qualifier l'acte juridique litigieux en regard de ces obligations sensiblement différentes, rappelons des principes qui reçoivent application lorsqu'il s'agit d'interpréter un acte comportant une charge susceptible de grever un immeuble:

- Les charges qui grèvent un immeuble doivent être interprétées restrictivement car la loi *tient en défaveur le démembrement du droit de propriété*[5].

¹⁹ *Stunell c. Pelletier*, [1999] R.J.Q. 2863 (C.S.).

²⁰ *Stein c. 142226 Canada inc.*, 2002 Can LII 8431 (Qc C.S.).

²¹ Pièces D-2, D-13 en liasse.

²² Contrat d'excavation du 22 juillet 1991, pièce P-3.

²³ Pierre TESSIER et Monique DUPUIS, «Les qualités et moyens de preuve-L'écrit», dans Collection de droit 2009-2010, École du Barreau du Québec, vol. 2, Preuve et procédure, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2009, EYB2009CDD12.

²⁴ [2001] R.J.Q. 587 (C.A.), requête pour autorisation de pourvoi à la Cour suprême rejetée (C.S. Can., 2001-11-29), 28605.

- Si un doute subsiste quant à l'interprétation de l'acte, il doit être résolu en faveur du propriétaire du fonds servant[6].
- Puisqu'il s'agit d'un cas de servitude conventionnelle, c'est au titre même qui l'a constituée qu'il faut référer pour qualifier l'obligation et en déterminer l'étendue[7].
- La nature de l'acte doit s'établir par sa substance beaucoup plus que par le nom que les parties ont pu lui donner[8].
- En matière de servitude réelle, l'existence de celle-ci ne se présume pas et c'est à celui qui l'invoque de la prouver[9].»

[48] Dans l'arrêt *Sawdon c. Dennis-Trudeau*²⁵, la Cour d'appel réitérait en d'autres termes que pour interpréter une servitude conventionnelle:

«[40] [...] on a recours à l'intention des parties que l'on détermine en examinant notamment l'essence de l'acte qui la crée, la situation des lieux à l'époque de sa création, le contexte historique et social, ainsi que le comportement subséquent des parties. Si un doute subsiste sur l'existence d'une servitude, il doit bénéficier au fonds servant et si la nature de la servitude conventionnelle est incertaine, on doit la qualifier de servitude personnelle.» (soulignements ajoutés)

[49] Reproduisons la clause 11 de la convention du 21 décembre 1989:

«11. DROIT DE PASSAGE

11.1 Par les présentes, le Vendeur accorde à l'Acheteur, ses ayant droits, locataires, employés, exploitant des immeubles ou à tout acquéreur subséquent de ceux-ci, un droit de passage à pied, en voiture ou en tout type de véhicule, sur la lisière de terrain située à l'extrémité nord ouest des immeubles, au pied du cap et dont le Vendeur demeure propriétaire, si ce dernier y construit un chemin et tant qu'il y aura un tel chemin.»²⁶

[50] L'"essence" de la convention de 1989 indique plutôt que la clause 11 ne confère pas une servitude réelle et ce, indépendamment du fait qu'il y ait eu ou non construction du chemin.

[51] Les différences rédactionnelles des clauses 10 et 11 constituent des éléments non négligeables dans la qualification des droits accordés par le Séminaire. Parce qu'elles se retrouvent dans le même acte, on doit de plus y inférer une volonté de distinguer les droits consentis. Ces clauses possèdent une portée juridique distincte.

²⁵ *Sawdon c. Dennis-Trudeau*, 2006 QCCA 553, par. 40.

²⁶ Convention du 21 décembre 1989, pièce P-1.

[52] À l'instar de la Cour d'appel dans l'arrêt *Green c. Biron*²⁷, «ce serait faire injure à la précision du texte que de donner aux deux droits consentis une qualification juridique identique».

[53] Ainsi, la clause 10 contient:

1. un énoncé spécifique qualifiant le droit conféré: «L'acheteur accorde au vendeur qui accepte des droits réels et perpétuels de servitude consistant en:[...]

2. les mots "réelle et perpétuel" se retrouvent aussi au paragraphe 10.2 de la clause 10,

«10.2 Les droits ci-dessus accordés sont établis et créés comme servitude réelle et perpétuelle sur le «FOND(SIC) SERVANT» en faveur du «FOND(SIC) DOMINANT» ci-après désignés: [...]

3. le fonds dominant et le fonds servant sont clairement identifiés,

4. l'assiette de la servitude fait l'objet d'une description technique complète,

5. les parties conviennent même de signer subséquemment «un nouvel acte aux fins notamment de décrire plus précisément les immeubles constituant le fonds dominant»²⁸.

[54] Au contraire, dans la clause 11:

1. il n'y a qu'un intitulé général: «droit de passage»,

2. le droit conféré n'est pas qualifié de «droits réels et perpétuels de servitude» contrairement à celui de la clause 10,

3. le droit est assorti d'une condition: la construction d'un chemin par le Séminaire (le Vendeur),

4. aucune mention n'est faite des ayant cause du Vendeur (le Séminaire) alors que ceux de l'acheteur (Royarnois inc.) peuvent bénéficier du droit de passage,

5. le droit est assorti d'un terme puisqu'il est accordé pour la durée de vie du chemin «tant qu'il y aura un tel chemin». Par conséquent, l'élément de pérennité est manquant,

6. ce droit de passage n'est jamais mentionné dans les actes subséquents dont les actes de correction de 1994 et 2001²⁹, le bail³⁰, le certificat de localisation, les titres des défendeurs³¹.

²⁷ 2007 QCCA 724, par. 24.

²⁸ Clause 10.4, pièce P-1.

²⁹ Pièce D-4.

[55] Au surplus, pour être qualifiée de «réelle», la servitude doit être consentie au bénéficiaire et pour l'utilité du fonds dominant et non du propriétaire³². Cette condition manque en l'espèce. La construction du chemin est plutôt à l'avantage de «*personne indépendamment des immeubles qu'elle peut ou non posséder*»³³. Il s'agit ici des «exploitants», «locataires» et «employés». L'immeuble de Royarnois inc. n'est par ailleurs pas enclavé.

[56] En conclusion, la clause 11 ne confère pas à la demanderesse une servitude réelle.

[57] Par contre, il est reconnu que la servitude réelle n'est pas la seule reconnue par notre droit. La servitude de nature purement personnelle existe.

«[32] On aura constaté que notre Code civil s'attarde à la servitude réelle qui implique une charge, imposée sur un immeuble en faveur d'un autre immeuble, mais il ne s'agit pas là de la seule servitude reconnue par notre droit.»³⁴

3.2.3 Le droit de passage prévu à la clause 11 est-il une servitude personnelle ?

[58] L'auteur Jean-Guy Cardinal résume en ces termes les éléments qui caractérisent la servitude personnelle:

«Pour qu'il y ait servitude personnelle, il faut et il suffit que se rencontrent les critères suivants:

1. droit réel grevant un fonds;
2. en faveur d'une personne indépendamment des immeubles qu'elle peut ou non posséder;
3. établi pour une période limitée.»³⁵

[59] En l'espèce, ces conditions sont rencontrées mais à la condition qu'il y ait eu «*construction d'un chemin*» par le Séminaire de Québec.

3.2.3.1 Les travaux de drainage

[60] La Ferme des Graves reçoit l'eau de trois cours d'eau municipaux qui se rendent au fleuve:

³⁰ Pièces P-4, P-5.

³¹ Pièce D-1.

³² *Groupe Bennett Fleet inc. c. Hydro-Québec & Al.*, 2009 QCCS 876, appel rejeté sur requête (C.A., 2009-05-11), 500-09-019565-092.

³³ Passage tiré de l'arrêt *Épiciers Unis Métro Richelieu inc. c. Standard Life Assurance Co.*, précité, note 24, par. 32.

³⁴ *Id.*

³⁵ *Id.*

1. la marcelotte;
2. des Graves;
3. Petit sault.

[61] Déjà en 1973, le Séminaire s'inquiétait du drainage de ses terres agricoles. L'abbé Dugal, procureur du Séminaire, était responsable de ce dossier³⁶.

[62] Au début des années 1990, le problème de drainage existait toujours. Le drainage souterrain était insuffisant voire inutile. Le système de drainage a donc été refait avec l'accord et la collaboration du Séminaire, de Royarinois inc. et du ministère de l'Agriculture.

[63] Les travaux, échelonnés de 1991 à 1993, furent conçus par le ministère de l'Agriculture à tout point de vue: relevés, conception, surveillance, adjudication du contrat, analyse des bassins versants, etc.³⁷ Ils étaient d'envergure³⁸.

[64] Le coût du contrat d'excavation et des ponceaux fut assumé par le Séminaire même si le contrat³⁹ est aussi signé par Royarinois inc. L'abbé Dugal a d'ailleurs inscrit une note à cet effet sur celui-ci.

[65] Monsieur Harnois confirme que Royarinois inc. n'a supporté aucun des coûts reliés à ces travaux. Ce n'est pas contredit.

[66] Royarinois inc. soutient que c'est au cours de ces travaux de drainage que le Séminaire a construit le chemin mentionné à la clause 11. Rappelons qu'il s'agit de la condition essentielle à la création du droit de passage en faveur de Royarinois inc. qui allègue:

«7. De fait, un chemin a été construit au début des années 90 sur la lisière de terrain indentifiée à la clause précitée;

8. La construction du chemin s'inscrivait dans le cadre des travaux de drainage nécessités par la présence d'eaux de ruissellement, d'eaux souterraines et de trois cours d'eau intermunicipaux qui traversent l'immeuble demeurant la propriété du Séminaire de Québec, lequel immeuble, la **Ferme des Coteaux**, est situé en haut d'un petit cap, donc en amont de l'immeuble qui a été vendu à la demanderesse, soit la **Ferme des Graves**;»⁴⁰

3.2.3.2 Les constats

Premier constat : L'échange épistolaire ne supporte pas cette thèse.

³⁶ Correspondances des 21 décembre 1973, 15 mars et 11 avril 1974 adressées aux Chemins de fer nationaux et au Ministère des Transports, pièce P-23.

³⁷ Témoignage de Roland Harnois à l'audition.

³⁸ Pièce P-21.

³⁹ Pièce P-3, pièce P-22.

⁴⁰ Requête introductive d'instance, par. 7, 8.

[67] Seule une partie de la correspondance de Monsieur Harnois adressée au Séminaire et au Ministère de l'Agriculture parle d'un «*chemin*»:

- lettre du 19 novembre 1990 adressée à l'Abbé Dugal:

«[...] 2.0 Le pied des coteaux doit avoir l'espace pour les fossés est-ouest et le futur chemin projeté au nord de la même ligne. Par contre, à cause de fossés existants, certains fossés seront au nord du futur chemin.[...]»⁴¹

- lettre du 15 mars 1991⁴² portant sur les travaux projetés tels que perçus par Roland Harnois:

«[...] 1.0 Construction du chemin et fossé à l'est du Chemin des Coteaux: Voir la photo aérienne 91-03. Il s'agit de la partie le long de la ligne entre les deux propriétés, partant du Chemin des Coteaux jusqu'au cours d'eau Petit Sault ... soit une longueur d'environ 2,300 pi. (700 m). [...]»⁴³

- lettre du 15 mars 1991 adressée au ministère de l'Agriculture:

«[...] 3.0 Fossé de ligne et branches Marcelotte: Le Séminaire de Québec et Royarnois Inc. ont convenu en fin de '90 de ce qui suit:

- a) l'emplacement de leur ligne de bornage au pied des coteaux;
- b) la construction d'un chemin de ferme le long de cette ligne; et
- c) la construction d'un fossé au nord de ce chemin. B et C seront du côté du Séminaire de Québec de cette ligne. [...]»⁴⁴

- l'intitulé du mémo du 13 août 1991⁴⁵:

«*Sujet travaux drainage et chemin*»

[68] En 1990, s'adressant au ministère de l'Agriculture pour une «*demande d'aide technique et financière*»⁴⁶, M. Harnois décrit cependant comme suit «*la nature du problème*»⁴⁷:

«Cours d'eau reçoit excès de gravier de l'amont (Ferme des Coteaux) qui se dépose et encombre le cours d'eau, causant inondation des clos agricoles (nord) riverains.»⁴⁸

- «a) Du pied de la chute, le cours d'eau est sortie(sic) de son lit sur une longue distance.

⁴¹ Pièce P-16.

⁴² Lettres du 15 mars 1991, pièce P-2, items 1 et 2.

⁴³ Pièce P-2 en liasse.

⁴⁴ *Id.*

⁴⁵ Pièce P-22.

⁴⁶ Pièce P-21.

⁴⁷ *Id.*

⁴⁸ *Id.*

- b) Plus bas, le cours d'eau doit être dégagé afin de recevoir le drainage des clos (sud) agricoles à l'Est de(sic) chemin des Coteaux.
 - c) Plus bas, le cours d'eau doit être dégagé.
- Note: b & c sont les vocations de ce cours d'eau»⁴⁹

[69] Dans sa lettre de transmission, il écrit :

«Veuillez trouver ci-joint les formulaires demandes d'aide du MAPAQ pour réparer les cours d'eau mentionnés ci-dessus coulant sur la propriété.

[...]

Notez que les travaux du cours d'eau Des Graves sont projetés pour 1991. Les travaux du cours d'eau Petit Sault sont projetés pour 1992.»⁵⁰

[70] Il n'est pas question de «construction d'un chemin».

[71] À cela s'ajoute la correspondance provenant du Ministère et de la Municipalité qui ne traite en aucun temps de la «construction d'un chemin».

[72] Déjà le 4 mai 1987, une demande d'aide financière était adressée au ministère de l'Agriculture. La Ferme des Graves et la Ferme des Côteaux, par leurs représentants, signent cette demande à titre de «*propriétaires intéressés*». Le «*but de la demande*»⁵¹ est le suivant:

«Permettre l'écoulement des eaux de surface et des sorties pour superficie drainée. La superficie en culture qui pourra bénéficier de ces travaux est d'environ 300 acres.»⁵²

[73] La résolution du conseil municipal de St-Joachim datée du 4 mai 1987 appuie la demande d'aide en ces termes:

«Le conseil municipal de St-Joachim appuie la demande d'aide présentée par le Séminaire de Québec au Ministère de l'Agriculture des Pêcheries et de l'Alimentation, afin de se charger, à titre gratuit, des travaux à effectuer à la Rivière Marcelotte et ses branches situées au Nord du Chemin du Cap-Tourmente.»⁵³

[74] L'objet du contrat d'excavation intervenu le 22 juillet 1991 entre Excavation Ste-Croix inc., Royarinois inc. et le Séminaire de Québec est spécifique aux travaux de drainage:

«OBJET:

⁴⁹ *Id.*

⁵⁰ Lettre du 5 septembre 1990, pièce P-21.

⁵¹ Pièce P-2 en liasse.

⁵² *Id.*

⁵³ *Id.*

Travaux de drainage selon le plan préparé par le ministère de l'Agriculture pour les fermes des Graves et des Coteaux.»⁵⁴

[75] Dans une lettre du 6 avril 1992, Jacques Vézina ingénieur au ministère de l'Agriculture écrivait à la municipalité de St-Joachim :

«Suite à la résolution du 4 mai 1987 du Conseil municipal de la paroisse de St-Joachim [...] nous vous transmettons un projet d'aménagement qui propose une solution aux problèmes de drainage reliés au cours d'eau précité situé en milieu agricole.

[...]

Enfin, la preuve ne révèle aucune correspondance émanant du Séminaire faisant allusion à la «construction d'un chemin».

[76] Enfin, la preuve ne révèle aucune correspondance émanant du Séminaire faisant allusion à la «construction d'un chemin».

Deuxième constat : outre Roland Harnois, les témoins ne corroborent pas la construction d'un chemin.

[77] André Caron, coordonnateur des services financiers et administratifs, a travaillé de 1980 à 1994 avec l'abbé Dugal. À ses yeux, l'Abbé Dugal était un homme méticuleux et avisé⁵⁶.

[78] Monsieur Caron confirme qu'il n'était pas question de «*construction de chemin*» dans les documents comptables du Séminaire. Ceux-ci réfèrent plutôt à des travaux de drainage.

[79] Se référant à la pièce D-15 provenant du dossier de l'abbé Dugal, il précise que les notes de ce dernier ne font par ailleurs aucune allusion à la «*construction d'un chemin*»⁵⁷.

[80] Il précise que les résolutions du Séminaire sont muettes à ce sujet. Enfin, ce silence se constate aussi dans la compilation des dépenses⁵⁸.

[81] Monsieur Léo Hamel travaillait pour Excavation Ste-Croix inc. à l'époque des travaux. Il précise ce qui suit:

Q. Est-ce qu'à un moment ou à un autre il a été question de l'aménagement d'un chemin dans le cadre du mandat qui vous était confié ?

⁵⁴ Contrat d'excavation, pièce D-15 en liasse.

⁵⁵ *Id.*

⁵⁶ Corroboré par l'Abbé Jacques Roberge, procureur actuel du Séminaire qui a succédé à l'Abbé Dugal.

⁵⁷ Pièce D-15, pages 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21.

⁵⁸ Pièce P-22.

R. Non, moi à ma connaissance il n'a pas été question de chemin, c'était de faire une canalisation, faire un cours d'eau, ils appelaient ça dans l'temps un cours d'eau et puis de creuser ça, on mettait la terre sur le côté pis on étendait cette terre là après.

Q. Et je comprends que le nivellement de la terre, en quoi ça c'était différent des autres travaux de drainage que vous étiez appelés à faire occasionnellement ailleurs sur le territoire du Québec, dans le fond là, dans vos activités ?

R. Non c'était pas différent, c'était un cours d'eau pis on étendait la terre sur le bord, il y a des places qu'on pouvait l'étendre plus large, plus éloigné du côté du cours d'eau, dans ce cas là je pense qui faisait juste l'étendre, faisait un tas là, ben étendait la terre peut-être sur un 30, 40 pieds de large, je me rappelle pas trop là, quelque chose de même.

[82] Bernard Lachance, gardien et homme d'entretien pour le Séminaire, a supervisé les travaux de drainage en 1991.

[83] Il en fait la description suivante:

«Q. Pourriez-vous nous décrire un peu plus en détail les travaux qui ont été exécutés en 1991, en quoi ça consistait et pourquoi les travaux étaient réalisés ?

R. Les travaux ont été réalisés pour faire en sorte que avec la division des terres du Séminaire par M. Harnois et la Ferme des Côteaux, il y avait un besoin de relocaliser les cours d'eau pour leur permettre de moins empiéter sur les terres qui étaient les nouvelles terres de M. Harnois, pour les canaliser à un endroit plus restreint dans le pied de la montagne comme on disait, ça fait que c'est les travaux ont été faits en conséquence de ça, en même temps pour ramasser l'eau de la montagne pour pu qu'elle s'en vienne, le plus ou moins possible sur les terres de M. Harnois.

Q. Je comprends de votre témoignage, en fait du début de votre témoignage, que vous dites il y a eu des travaux de déboisement ?

R. Oui.

Q. Est-ce que c'était des travaux importants ... ?

R. Ben si on regarde le nombre d'heures qu'on a passé, c'est quand même une trentaine d'heures qui a été fait avec une pelle et une débroussailleuse pour enlever toute la friche sur une largeur de c'est 40 ou ... je me souviens pas si c'était 40 pieds ou 60 pieds qui fallait ouvrir mais c'était quand même une bonne largeur sur les 2 kilomètres qu'on a fait.

- Q. Je comprends, bon, ça c'est le premier étape qu'on défriche, par la suite qu'est-ce qui se passe, comment ça procède ?
- R. C'est la pelle qui arrive pis on fait, avec les relevés et devis du MAPAQ on suit les pentes pis on fait un fossé le long de la montagne tout en emménageant les cours d'eau pour qu'ils soient redirigés.
- Q. Et l'opérateur de la pelle, qu'est-ce qu'il fait à ce moment là, je présume qu'il creuse un fossé, de quelle façon il procède ?
- R. Ben lui il a son, son laser qui est installé sur sa pelle avec les niveaux, il creuse le fossé selon les normes qu'on doit s'en aller avec les lignes déjà piquetées.
- Q. Qu'est-ce qu'il advenait du déblais du fossé, parce qu'on creuse, j'imagine qu'il y a une terre...
- R. On prend la terre pis on la place à côté...
- Q. Dans ce cas ci, c'est ça qui a été fait ?
- R. Oui, oui.
- Q. Et par qui ça a été fait ?
- R. Par M. Hamel, l'entreprise de M. Hamel qui était mandatée pour faire ces travaux là.
- Q. De quelle façon on disposait du déblais, est-ce je comprends qu'il était mis à côté du fossé mais qu'est-ce qui a été fait avec le déblais par la suite ?
- R. Ça a été étendu, là vous avez un nombre d'heures de bulldozer pour en même temps nous permettre parce qu'on avait de la pierre, de l'enrochement à faire donc fallait se rendre du point A au point B qui était assez loin avec des camions donc fallait avoir quand même un sol, un terrain assez aménagé pour être capable de reculer avec des camions chargés de terre sur des kilomètres de distance.
- Q. Donc, si je comprends bien votre réponse, c'est que vous me dites qu'il y a eu des travaux d'enrochement qui a eu lieu sur ...
- R. Oui, dans les cours d'eau, le devis du MAPAQ était d'avoir, fallait enrocher les cours d'eau pour pas qu'il y ait d'érosion qui se fasse immédiatement après avoir creusé donc ça a pris, il y a beaucoup de tonnes de pierre qui a rentré dans les cours d'eau.

Q. O.K. De quelle façon ça procédait, on parle de 2 kilomètres de fossé là, de quelle façon on se rendait à l'autre bout là, tout près de la porcherie, de quelle façon ça procédait ?

R. Ben le seul moyen c'était par la levée de fossé qu'on appelle, c'était la terre qui était sortie du fossé, on étendait ça avec un bull pour être capable à mesure qu'on avançait avec les fossés ben plus qu'on avançait plus qu'on était capable de se rendre plus loin avec les camions parce que la terre était étendue pis ça séchait assez vite.

Q. Donc pourquoi à votre connaissance il y a eu des ponceaux qui ont été installés et payés par ...

R. Ben on pouvait pas traverser des ponceaux à quai parce que là y aurait fallu tout excaver encore là le sol, parce que les ponceaux il y a des endroits que les cours d'eau étaient quand même à 2 à 3 mètres de profond là.

Q. O.K. Et le mandat que vous aviez eu à cette époque là, est-ce que je dois comprendre que c'était de surveiller les travaux ?

R. Oui.»

[84] Il affirme aussi ce qui suit:

«Moi j'ai jamais entendu parler, on m'a demandé de surveiller les travaux on m'a pa dit que c'était un fosset(sic) qui se faisait, on étend la levée de fosset, c'est tout, c'est moi, c'était mon mandat de surveiller ça, j'ai jamais pu savoir si c'était un chemin ou c'était un accès quelconque.»⁵⁹

[85] Les notes manuscrites de l'Abbé Dugal concernent des «travaux de drainage». Elles parlent de «déboisement», «d'enrochement», «d'excavation», «de régalage», «d'ensemencement»⁶⁰.

[86] Enfin, les actes de correction du titre de Royarnois intervenus en 1994 et 2001 sont muets quant au chemin est-ouest et au droit de passage⁶¹. Ils visent, entre autres la correction de la description du fonds dominant de la servitude Nord-Sud.

Troisième constat: les représentations du Séminaire aux défendeurs et les actes juridiques intervenus ne corroborent pas l'existence du chemin prévu à la clause 11.

[87] En 1999, les défendeurs ont acheté l'immeuble de la Ferme des Coteaux après l'avoir loué deux ans.

⁵⁹ Témoignage de Bernard Lachance à l'audition.

⁶⁰ Pièce D-15.

⁶¹ Pièce D-4.

[88] Selon leur témoignage, le droit de passage prévu à la clause 11 n'est aucunement discuté lors des négociations de la location et de la vente. Ce n'est pas contredit.

[89] Le bail décrit l'étendue de l'immeuble loué mais ne traite pas expressément du droit de passage dans l'axe est-ouest.

[90] La seule limite imposée au Séminaire est prévue à la clause 14.1 du bail qui se lit comme suit:

«Le Locateur devra fournir pour les Biens vendus un bon titre de propriété, libre de toutes les hypothèques, droits réels et autres charges, sauf les servitudes usuelles et apparentes d'utilité publique.» (soulignement ajouté)

[91] Madame Perreault précise qu'elle était au courant du chemin d'accès nord-sud mais jamais ne lui a-t-on fait de représentations sur le droit de passage dans l'axe est-ouest.

[92] Monsieur Bouchard précise qu'à son arrivée, l'axe est-ouest n'était pas cultivé et qu'il s'agissait plutôt d'un sentier de motoneige.

[93] Pour sa part, M. Harnois affirme qu'il s'agissait à l'origine d'un «*chemin de tracteur*»:

«R. Il y en avait un avant, un chemin, là. On se rendait en tracteur avant, mais avec beaucoup d'imperfections, là. Il zigzaguait, il se promenait partout pour suivre la... le pro... le pied du coteau.

Q. Il y en avait un lors de l'achat ?

R. Ah oui oui, il y en avait un certain.

Q. Oui ?

R. On est allé dessus.

Q. O.K. Mais c'était un chemin qui n'était pas vraiment accessible, parce qu'il n'y avait pas de ponceaux ?

R. C'était un chemin de tracteur.»⁶²

[94] En décembre 2000, Monsieur Bouchard a procédé au creusage d'une tranchée sur 1.4 kilomètre. Plus tard, il a enlevé des ponceaux. Le but était d'éloigner les intrus.

[95] Madame Perreault affirme que Monsieur Harnois a réagit à cette tranchée à l'automne 2003 lorsqu'il a débuté des travaux de remblaiement avec une pelle mécanique.

[96] Lors de l'achat, Monsieur Bouchard reconnaît avoir pris connaissance de la clause 11 de la convention de 1989. Par contre, il précise ce qui suit:

Q. Étiez-vous en 1999 au courant de la clause de droit de passage en faveur de Royarnois ?

⁶² Interrogatoire avant défense de Roland Harnois du 3 juillet 2008, p. 76, pièce D-10.

- R. Roland m'a montré...
- Q. Je ne parle pas de...
- R. Roland m'a montré, j'étais au courant.
- Q. Je vous parle de 1999 au moment où vous signez l'acte d'acquisition, étiez-vous au courant de l'existence dans l'acte de vente de Monsieur Harnois et du Séminaire du droit de passage en faveur de Royarnois, étiez-vous ou non au courant de cette clause ?
- R. À toutes les fois que j'ai parlé à Roland, lui m'a parlé d'un droit de tournage, puis quand il m'a montré son contrat je pense que c'est en 1998-1999 c'était avant qu'on achète là, dans un contrat y avait cette petite clause là qui disait que si le Séminaire bâtissait un chemin Roland pouvait passer dessus. Mais comme je vous ai déjà dit ça ne me dérangeait pas, il venait pas de toute façon. Y a jamais venu de 1997 à 2003. Ça ne m'a jamais dérangé.
- Q. Je vais vous donner une autre occasion de répondre à ma question. Étiez-vous au courant en 1999, au moment de la signature de votre acte de vente, de l'existence de la clause du droit de passage en faveur de Royarnois dans le titre d'acquisition de Monsieur Harnois ?
- R. Ben oui j'étais au courant.
- Q. Vous étiez au courant... quand vous avez signé...
- R. Ben oui j'étais au courant parce que on a acheté en septembre, on a commencé à bucher en... juste pour comprendre pourquoi je pense que j'étais au courant, on a acheté en septembre, on a commencé à bucher tout de suite pis là y a eu une guerre de la coupe de bois qui a duré six mois, j'ai pas vu Roland durant ce temps là donc avant que je signe en septembre, c'est forcément avant ça qu'il m'a montré son contrat, c'est sûr, mais je l'ai pas noté.
- Q. Je veux avoir bien compris maintenant là, c'est pas vous c'est moi cette fois-ci là, vous étiez au courant donc quand vous avez signé l'acte d'achat de la Franche Visée et de St-Ésidoire, vous étiez au courant de l'existence de la clause de droit de passage en faveur de Royarnois dans le document de Royarnois ?
- R. Je pense que oui, oui. Mais ça je l'ai déjà dit ça, j'ai pas caché ça à date là.⁶³

[97] Les actes de vente du 22 septembre 1999 ne réfèrent pas expressément au droit de passage dans l'axe est-ouest. On y retrouve la clause usuelle : «*sujet ledit immeuble à toutes les servitudes apparentes ou occultes pouvant l'affecter*»⁶⁴ mais le plan annexé aux actes illustre seulement la servitude de passage nord-sud.

⁶³ Témoignage de Jean-Nil Bouchard à l'audition.

⁶⁴ Actes de vente du 22 septembre 1999, pièces P-4 et P-5, clause 1.

[98] Le certificat de localisation du 25 août 1999 auquel réfère également les actes de vente du 22 septembre 1999 contient ce qui suit:

«15. La ligne de distribution électrique traverse la propriété tel que montré sur le plan annexé au présent rapport. Il existe une servitude de passage au sud est sur une partie du lot 66 pour communiquer au chemin public tel que stipulé dans le contrat publié à Montmorency, le 21 décembre 1989, sous le numéro 110135. Aucune autre servitude apparente sur le terrain et inscrite comme telle au registre foncier.»⁶⁵ (soulignement et accentuation ajoutés)

[99] Enfin, le Séminaire déclare que ce certificat de localisation:

«[...] décrit l'état actuel de l'immeuble [...]»⁶⁶

[100] Fort de ces constats, il y a lieu de conclure que:

1. le «chemin» allégué par la demanderesse est accessoire aux travaux de drainage. Il s'inscrit dans l'exécution et la réalisation de ceux-ci,
2. il ne présente pas les mêmes caractéristiques physiques que l'axe Nord-Sud,
3. il ne s'agit pas d'un chemin qui s'inscrit dans les visées du Séminaire lors de la convention de décembre 1989 soit:

«Un éventuel développement immobilier.»⁶⁷

[101] Monsieur Harnois le confirme ainsi:

«[...] Mais en même temps, ils veulent avoir un espace. Alors, j'imagine qu'il s'est dit à un moment donné qu'il faudrait bien qu'il passe une rue à un moment donné s'il y avait un développement immobilier.»⁶⁸

[102] Rappelons qu'en matière de servitude, parce qu'il s'agit d'une charge grevant un immeuble, elle doit être interprétée:

1. «[...] restrictivement car la loi *tient en défaveur le démembrement du droit de propriété*[5].
2. Si un doute subsiste quant à l'interprétation de l'acte, il doit être résolu en faveur du propriétaire du fonds servant[6].

⁶⁵ Certificat de localisation du 25 août 1999, pièce D-3; plan pièce D-11.

⁶⁶ Acte de vente du 22 septembre 1999, pièce P-4.

⁶⁷ Requête introductive d'instance, par. 21.

⁶⁸ Interrogatoire avant défense de Roland Harnois du 3 juillet 2008, p. 82-83.

3. Puisqu'il s'agit d'un cas de servitude conventionnelle, c'est au titre même qui l'a constituée qu'il faut référer pour qualifier l'obligation et en déterminer l'étendue[7].

4. La nature de l'acte doit s'établir par sa substance beaucoup plus que par le nom que les parties ont pu lui donner[8].

5. En matière de servitude réelle, l'existence de celle-ci ne se présume pas et c'est à celui qui l'invoque de la prouver[9].»⁶⁹

[103] Conséquemment, le Tribunal conclut à l'absence de servitude dans l'axe Est-Ouest.

3.3 Les dommages réclamés par la demanderesse

[104] La demanderesse réclame 80 000 \$ en dommages.

[105] L'estimation préparée par Claude Langevin vise des travaux de réfection sur la partie du terrain située dans l'axe est-ouest⁷⁰.

[106] Vu la conclusion sur la clause 11, la réclamation en dommages n'est pas fondée. Elle est rejetée.

3.4 Les dommages réclamés par les défendeurs

[107] Les défendeurs réclament 50 000 \$ qu'ils justifient comme suit:

«79. En outre et tel qu'il sera plus amplement démontré à l'audition, les défendeurs subissent les dommages suivants:

- a. troubles, ennuis et inconvénients découlant de la violation systématique et délibérée de leur propriété;
- b. troubles, ennuis et inconvénients découlant des interventions de la demanderesse lesquels permettent à des individus d'accéder, sans autorisation et parfois à dessein criminel, à la propriété des défendeurs et de nuire à leur quiétude et à la jouissance paisible de leur droit de propriété;
- c. dommages à leur propriété par la circulation de véhicules agricoles ou hors normes qui endommagent les arbres et le couvert végétal;»⁷¹

[108] À l'été 2003, Monsieur Harnois a planté des arbres qui dépassaient les limites de sa propriété⁷². Il est admis qu'ils ont été enlevés.

⁶⁹ *Épiciers Unis Métro-Richelieu inc. c. Standard Life Assurance Co.*, précité, note 24.

⁷⁰ Pièce P-14.

⁷¹ Défense et demande reconventionnelle, par. 79.

[109] En novembre 2003, M. Harnois a commencé le remplissage de la tranchée Est-Ouest qu'avait fait creuser M. Bouchard. Les défendeurs s'y ont opposé. M. Bouchard a sollicité l'intervention policière⁷³. Les travaux ont cessé immédiatement.

[110] De part et d'autre, les positions se sont durcies et le conflit est devenu émotif. M. Harnois parle de harcèlement et de propos insultants. M. Bouchard allègue la violation de son droit de propriété.

[111] Ce litige implique les torts et les justifications de chacun. Les troubles et inconvénients résultant des positions antagonistes sont réciproques.

[112] De plus, la réclamation des défendeurs a fait l'objet d'une preuve peu étoffée qui ne rencontre pas les exigences de la balance des probabilités.

[113] La réclamation en dommages des défendeurs est rejetée.

3.5 Les dépens

[114] Considérant le jugement partagé sur les points en litige et le rejet des réclamations en dommages, chaque partie assumera ses frais.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

[115] **DÉCLARE** qu'il y a eu non-usage depuis plus de dix ans de la partie de l'assiette de la servitude Nord-Sud qui est située hors du chemin d'accès, tel que montrée à la description technique préparée par l'arpenteur-géomètre Berthier Beaulieu le 17 décembre 2007 sous sa minute 1994;

[116] **DÉCLARE** qu'il y a réduction et perte partielle de l'assiette de la servitude Nord-Sud et **RETRANCHE** de celle-ci la partie de l'assiette de la servitude qui est située hors du chemin d'accès, à savoir une superficie de 14 916,9 mètres carrés, tel que montrée à la description technique de Berthier Beaulieu, arpenteur-géomètre (P-13);

[117] **DÉCLARE** que l'assiette de la servitude Nord-Sud en faveur des défendeurs se décrit dorénavant comme suit:

Cette parcelle de terrain étant une partie du lot 477 du cadastre de la Paroisse de Saint-Joachim, circonscription foncière de Montmorency, bornée et décrite consécutivement comme suit:

Vers le Nord-Est, par le lot 478, mesurant le long de cette limite cinquante-neuf mètres et cinquante-six centièmes (59,56m), trois cent neuf mètres et quatre-vingt-dix-sept centièmes (309,97m) puis huit cent soixante-quatre mètres et quatorze centièmes (864,14m); vers le Sud, par le chemin du Cap-Tourmente

⁷² Pièce D-8.

⁷³ Déclaration de Jean-Nil Bouchard au policier du 29 novembre 2003, pièce D-9.

montré à l'originare, mesurant le long de cette limite douze mètres et trente-cinq centièmes (12,35m); vers le Sud-Ouest, par une partie du lot 477, mesurant le long de cette limite huit cent soixante-et-un mètres et vingt-sept centièmes (861,27m), trois cent vingt-huit mètres et soixante-dix-huit centièmes (328,78m) puis quarante-cinq mètres et trente-six centièmes (45,36m); vers le Nord, par une partie du lot 66, mesurant le long de cette limite quinze mètres et cinquante-neuf centièmes (15,59m); contenant une superficie de quinze mille deux cent dix mètres carrés et quatre dixièmes (15 210,4 m²).

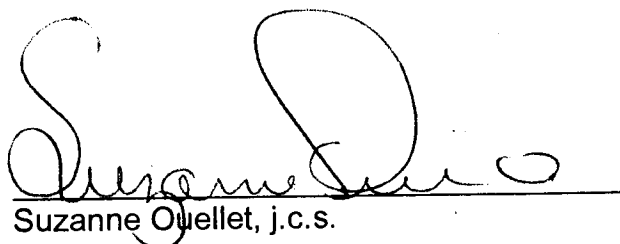
Cette parcelle de terrain est indiquée sur la description technique préparée par l'arpenteur-géomètre Berthier Beaulieu le 17 décembre 2007 sous sa minute 1994 par les points 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 et 1.

[118] **REJETTE** la requête introductive quant aux conclusions sur le droit de passage contenu à la clause 11 de l'acte du 21 décembre 1989 publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montmorency le 22 décembre 1989 sous le numéro 110735;

[119] **REJETTE** la réclamation en dommages de la demanderesse;

[120] **REJETTE** la demande reconventionnelle des défendeurs;

[121] **Chaque partie payant ses frais.**



Suzanne Ouellet, j.c.s.

Me Martin J. Edwards
✓ Lavery, DeBilly
Procureurs de la demanderesse
Casier 3

Me Sébastien Laprise
✓ Langlois, Kronstrom, Desjardins
Procureurs des défendeurs
Casier 115

Dates d'audience : 1, 2, 3 juin 2009; visite des lieux le 19 juin 2009.
Domaine du droit : Civil

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
GREFFE DE QUÉBEC

N°: 200-09-007030-106
(200-17-009267-089)

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE

DATE : 16 mai 2011

CORAM : LES HONORABLES ANDRÉ BROSSARD, J.C.A.
ANDRÉ ROCHON, J.C.A.
LORNE GIROUX, J.C.A.

PARTIE APPELANTE	AVOCAT
ROYARNOIS INC.	Me MARTIN J. EDWARDS (Lavery, de Billy)
PARTIE APPELANTE EN REPRISE D'INSTANCE	AVOCAT
BOISÉ DU PETIT-CAP	Me MARTIN J. EDWARDS (Lavery, de Billy)
PARTIES INTIMÉES	AVOCAT
JEAN-NIL BOUCHARD MARIE-CHRISTINE PERREault FERME ST-ÉSIDORE INC.	Me SÉBASTIEN LAPRISE (Langlois, Kronström)

En appel d'un jugement rendu le 7 avril 2010 par l'honorable Suzanne Ouellet de la Cour supérieure, district de Québec.

NATURE DE L'APPEL : **Biens et propriété (servitude) – Dommages-intérêts – Injonction**

Greffière : Michèle Blanchette (TB3352)

Salle : 4.33

AUDITION

9 h 36 D'entrée de jeu, Me Edwards informe la Cour qu'une partie du terrain en litige a été vendue depuis le jugement de première instance et qu'il entend représenter la coappelante en reprise d'instance;

9 h 37 Observations de Me Edwards;

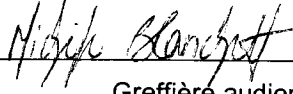
Observations de la Cour;

10 h 25 Suspension;

10 h 35 La Cour déclare qu'il n'est pas nécessaire d'entendre Me Laprise;

Arrêt.

(s)



Greffière audicière

PAR LA COUR

ARRÊT

[1] L'appel ne soulève d'abord et avant tout qu'une question de fait à savoir si le chemin pour lequel l'appelante prétend bénéficier d'une servitude de passage a ou non été construit par l'auteur commun des parties, soit le Séminaire de Québec.

[2] Après trois jours d'enquête, l'audition de neuf témoins et une visite des lieux, la juge de première instance a conclu qu'un tel chemin n'a jamais existé. La Cour a plutôt décidé qu'il y a uniquement eu des travaux de drainage d'un fossé et qu'il n'y a rien dans la preuve qui supporte la thèse voulant que les travaux de drainage se soient accompagnés de la construction d'un chemin.

[3] Le déblai constitué de la terre végétale et du sable extrait par la machinerie pour creuser le fossé n'a servi qu'à permettre aux camions transportant la pierre utilisée de reculer jusqu'au site des travaux.

[4] L'appelante ne nous a démontré aucune erreur dans ces conclusions de la juge de première instance qui soit de nature à justifier l'intervention de la Cour d'appel.

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

[5] **ACCUEILLE** la requête verbale de l'association Boisé du Petit-Cap en reprise d'instance, sans frais;

[6] **PERMET** le dépôt de la comparution en reprise d'instance de l'association Boisé du Petit-Cap;

[7] **REJETTE** l'appel, avec dépens.



ANDRÉ BROSSARD, J.C.A.

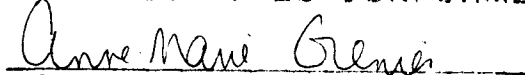


ANDRÉ ROCHON, J.C.A.



LORNE GIROUX, J.C.A.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

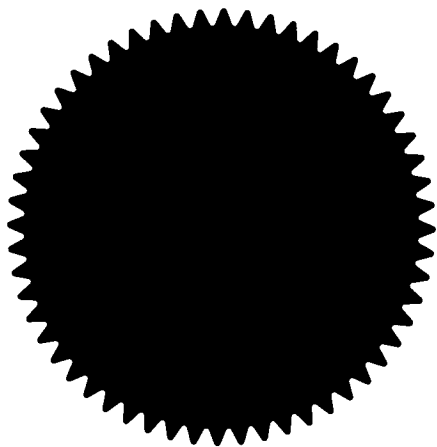


GREFFIER-ADJOINT DE LA COUR D'APPEL

Cour suprême du Canada



Supreme Court of Canada



**CERTIFICAT RELATIF
À LA PROCÉDURE**

**CERTIFICATE AS
TO PROCEEDINGS**

Royarnois inc. et Boisé du Petit-Cap

Royarnois Inc. and Boisé du Petit-Cap

c.

v.

Jean-Nil Bouchard,
Marie-Christine Perreault et Ferme St-Ésidoire
inc.

Jean-Nil Bouchard,
Marie-Christine Perreault and Ferme St-
Ésidoire Inc.

DANS L'AFFAIRE d'un appel à la Cour d'appel de la province de Québec, district de Québec, numéro 200-09-007030-106, dont jugement a été rendu par ladite Cour d'appel le 16 mai 2011, et dans laquelle ROYARNOIS INC. et BOISÉ DU PETIT-CAP étaient Appelantes et JEAN-NIL BOUCHARD, MARIE-CHRISTINE PERREAULT ET FERME ST-ÉSIDORE étaient Intimées.

Roger Bilodeau, c.r.,
Registraire de la Cour suprême
du Canada,

CERTIFIE PAR LES PRÉSENTES que j'ai fait des recherches dans les registres de la Cour suprême du Canada, à partir du 16 mai, 2011, jusqu'à ce jour, et n'ai trouvé dans lesdits registres aucune mention d'une demande d'autorisation d'appel, ni d'un appel de la part desdites Appelantes, ni de la part de desdites Intimées, concernant la procédure de la Cour d'appel précitée, et à ce que je sache, lesdits registres ne contiennent aucune mention de quelque acte ou procédure s'y rapportant.

CONFORMÉMENT à la *Loi sur la Cour suprême* et aux *Règles de la Cour suprême du Canada*, les délais dans cette cause sont expirés.

EN FOI DE QUOI j'ai signé les présentes et y ai apposé le sceau officiel de la Cour suprême du Canada, daté à Ottawa, ce 31^e jour d'août 2011.

IN THE MATTER OF a certain appeal in the Court of Appeal of the Province of Quebec, District of Québec, Number 200-09-007030-106, wherein judgment of the said Court of Appeal was pronounced on May 16, 2011, and in which ROYARNOIS INC. AND BOISÉ DU PETIT-CAP were the Appellants and JEAN-NIL BOUCHARD, MARIE-CHRISTINE PERREAULT AND FERME ST-ÉSIDORE INC. were the Respondents.

I, Roger Bilodeau, Q.C.,
Registrar of the Supreme Court
of Canada,

HEREBY CERTIFY that I have searched the dockets of the Supreme Court of Canada from and including May 16, 2011, to this date, and I have found no reference to an application for leave to appeal or an appeal for either the said Appellant, or the said Respondent, with respect to the proceedings in the Court of Appeal herein above-referred to, nor do I know of any reference in such dockets to any matters or proceedings with respect thereto.

PURSUANT TO the *Supreme Court Act* and *Rules of the Supreme Court of Canada*, the time periods in this matter have now expired.

ALL OF WHICH I hereby certify under the official seal of the Supreme Court of Canada, dated at Ottawa this 31st day of August 2011.



REGISTRAIRE DE LA
COUR SUPRÊME DU CANADA

REGISTRAR OF THE
SUPREME COURT OF CANADA