Document generated on 07/18/2025 1:57 p.m.

Les Cahiers de droit

Servitude

Volume 11, Number 1, 1970

URI: https://id.erudit.org/iderudit/1004794ar
DOI: https://doi.org/10.7202/1004794ar

See table of contents

Publisher(s)

Faculté de droit de l'Université Laval

ISSN

0007-974X (print)
1918-8218 (digital)

Explore this journal

Cite this note

(1970). Servitude. *Les Cahiers de droit*, *11*(1), 165–166.
https://doi.org/10.7202/1004794ar

Tous droits réservés © Université Laval, 1970

This document is protected by copyright law. Use of the services of Érudit (including reproduction) is subject to its terms and conditions, which can be viewed online.

https://apropos.erudit.org/en/users/policy-on-use/

This article is disseminated and preserved by Érudit.

Érudit is a non-profit inter-university consortium of the Université de Montréal, Université Laval, and the Université du Québec à Montréal. Its mission is to promote and disseminate research.

https://www.erudit.org/en/

Servitude

HÉBERT v. VILLENEUVE,
C.S. Québec 109736, 28 avril 1967,
j. P. LETARTE
[*Confirmé par* [1969] B.R. 1103]

Droit de passage — Détermination de l'assiette sur lequel peut s'exercer ce droit — Action confessoire de servitude — Déductions à partir du titre constitutif.

JUGEMENT

Le demandeur, propriétaire d'un terrain qui fait partie du lot 627, du cadastre officiel de la paroisse de Charlesbourg, a intenté au défendeur, propriétaire du résidu de ce lot, une action confessoire de servitude. Il soutient que le défendeur l'a empêché d'exercer son droit de passage à l'endroit où le titre constitutif de la servitude situe l'assiette du droit de passage. A l'enquête, le demandeur a tenté de prouver que le droit de passage a été établi par les parties au titre constitutif à l'endroit appelé le chemin actuel, au plan que le demandeur a produit sous la cote P-4. Le défendeur soutient au contraire que le droit de passage doit s'exercer dans la lisière de vingt pieds (20') de large qui sépare le lot 628 du résidu du lot 627, lisière qui est tracée à l'encre rouge au plan en question.

Le titre constitutif de la servitude est la vente du 13 août 1945 faite par Antonia Eva McCarthy à Léopold Deschênes, le propriétaire originaire du terrain en question.

La description du terrain vendu est ambiguë, probablement du fait que les parties ont fait des références imprécises aux points cardinaux. Quoiqu'il en soit, il faut interpréter ce passage du titre pour savoir où se trouve véritablement l'assiette du passage stipulé.

Le terrain a la forme d'un carré de cent pieds (100') de côté. Comme il n'est pas en bordure de la voie publique, qui est la première avenue, il fallait choisir un point de repère pour situer le terrain, à l'intérieur du lot 627. Les parties ont pris le pont en bordure de la voie publique, qui passait par-dessus le fossé. Il s'agissait plutôt d'un ponceau. Les parties ont convenu que le carré serait à 1.075 pieds de ce « pont ». Là-dessus, la description du terrain est assez précise. D'ailleurs, le terrain étant clôturé, il n'y a pas de problème. On sait donc à quelle distance de la voie publique se trouve le terrain.

Les parties mentionnent un chemin de sortie, qui borne le terrain vendu au sud. Ce chemin de sortie appartient au vendeur, puisque le terrain vendu n'aboute pas au lot 628 qui se trouve au sud.

Il faut donc se demander pourquoi le vendeur a gardé cette lisière, qui, dit le titre, a 20 pieds de largeur. Le titre le dit : il s'agit d'un chemin de sortie. Ce chemin a nécessairement deux lignes imaginaires : au sud de la propriété du vendeur, il y a la ligne nord du chemin de sortie, et la ligne sud du chemin de sortie est la ligne de division des lots 627 et 628.

Il est question au titre de la ligne nord du chemin de sortie : en effet, les parties disent que la profondeur de la propriété vendue est de cent pieds (100'), à partir de la ligne nord du chemin de sortie.

Le plan P-4 fait voir l'emplacement du chemin de sortie. C'est le seul chemin qui ait la largeur mentionnée au titre, et qui permette de situer le terrain vendu où il est en fait, et à l'intérieur de ses clôtures.

L'autre chemin qui, selon le demandeur, serait celui décrit au titre, ne présente aucun point de ressemblance avec celui décrit au titre. Sa course n'aurait d'ailleurs pas permis de situer le terrain vendu avec exactitude.

L'interprétation que la cour donne à la description du terrain vendu est confirmée par le témoignage de l'acquéreur originaire, Léopold Deschênes, qui dit, en substance,

avoir utilisé ce second chemin en attendant que l'autre fut carrossable. L'autre ne peut être que la lisière, qui sert d'ailleurs de sortie à d'autres propriétés situées entre la propriété du demandeur et la voie publique.

Sans aucun doute, le propriétaire originaire du lot 627, qui l'a partiellement démembré, a, en exécution de son obligation de vendeur, affecté cette lisière au passage des propriétaires d'emplacements situés sur le lot 627, sans quoi il y aurait eu enclave. Le propriétaire se réserve d'ailleurs formellement la propriété de l'assiette, chose qu'il n'aurait probablement pas imaginée si le chemin de sortie eût été cette sorte de tracé traversant son lot en biais.

Le défendeur ayant reconnu l'existence de la servitude de passage dont jouit le demandeur, mais dans la lisière de vingt pieds (20') dont il a été question ci-haut, le demandeur n'avait pas droit à l'action confessoire de servitude.

VU les actes de la procédure, les pièces et la preuve ;

CONSIDÉRANT que le défendeur n'ayant jamais contesté que le demandeur ait une servitude de passage dans la lisière de vingt pieds (20') qui sépare le lot 628 du résidu du lot 627 du cadastre officiel de la paroisse de Charlesbourg, l'action confessoire de servitude n'est pas fondée.

PAR CES MOTIFS, LA COUR :

DÉBOUTE le demandeur avec dépens.