

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
GREFFE DE QUÉBEC

N° : 200-09-004324-031
(200-05-017068-029)

DATE : 31 MARS 2004

**CORAM: LES HONORABLES JEAN-LOUIS BAUDOUIN J.C.A.
FRANCE THIBAUT J.C.A.
LOUISE LEMELIN J.C.A. (AD HOC)**

GUY FOURNIER
Et
LES IMMEUBLES MARIE-FRANCE FOURNIER INC.
Et
B. BROSSARD SPEEDSHOP LTÉE
APPELANTS – intimés
c.

GERMAIN LAMONDE
Et
ÉLISE LACOURSIÈRE
INTIMÉS – requérants
Et
MARCEL CURODEAU
Et
ANNE BARIBEAU
INTIMÉS – mis en cause
Et
MARTIN OUELLET
Et
ANDRÉE TREMBLAY
MIS EN CAUSE – intimés
Et
GÉRALD BÉDARD
Et
ALAIN LEMAY
MIS EN CAUSE - Mis en cause

ARRÊT

[1] LA COUR; -Statuant sur l'appel d'un jugement rendu le 12 décembre 2002 par la Cour supérieure, district de Québec (l'honorable Gérard Boisvert), qui a accueilli, avec dépens, la Requête pour jugement déclaratoire des intimés ;

[2] Après avoir étudié le dossier, entendu les parties et délibéré :

[3] Pour les motifs de la juge Thibault, auxquels souscrivent les juges Baudouin et Lemelin :

[4] REJETTE l'appel, avec dépens.

JEAN-LOUIS BAUDOUIN J.C.A.

FRANCE THIBAUT J.C.A.

LOUISE LEMELIN J.C.A. (AD HOC)

Me Pierre Boulanger
BOULANGER, LAMARRE
Pour les appelants;

Me Louis Rochette,
LAVERY, de BILLY
Pour les intimés-requérants;

Me Serge Belleau
GAGNÉ, LETARTE
Pour les intimés-mis en cause.

Date d'audience : Le 18 mars 2004

MOTIFS DE LA JUGE THIBAUT

I – LES FAITS

[5] L'origine du litige remonte au début du siècle dernier, plus précisément en 1909, lorsque l'auteur des appelants, Joseph Fortier, vend à celui des intimés, William Ross, la demie sud-ouest du lot 530 de la circonscription foncière de Portneuf, dont il est le propriétaire.

[6] Le lot visé est borné au nord par le Chemin du Roy et, au sud, par le Fleuve St-Laurent. Un cap rocheux évolue d'est en ouest et un chemin privé – le Chemin de la Corniche – traverse le lot du nord au sud, c'est-à-dire du Chemin du Roy jusqu'au Fleuve St-Laurent.

[7] Toute l'affaire concerne la nature des droits des parties à l'égard du Chemin de la Corniche, au sujet duquel l'acte de vente intervenu le 22 octobre 1909 énonce :

Il est expressément convenu entre les parties que le chemin de voiture existant actuellement sur ledit lot pour descendre à la grève sera commun et mitoyen entre eux dits vendeur et acquéreur. M. le vendeur s'engage à faire tirer une ligne de division par un arpenteur entre le terrain ci-dessus décrit et vendu et le terrain lui restant au bas du chemin public et à faire mettre une barrière dans la clôture de division pour communiquer au chemin de la côte ci-dessus cité.¹

[Je souligne.]

[8] Depuis 1909, la demie ouest du lot 530 a été l'objet de nombreuses transactions. Avant de devenir la propriété des intimés, la parcelle de la demie ouest du lot 530 qui nous intéresse est passée :

- en 1950, de J. Arthur Vincent à Gaston Beaupré² et Lucien Blondeau³;
- en 1962, de Marie-Emma Delisle, veuve de Lucien Blondeau, à Gaston Beaupré⁴;
- en 1962, de Gaston Beaupré à Valter Itée⁵;
- en 1970, de Valter Itée à Hélène Gingras⁶;

¹ Pièce R-5; m.a., p.65.

² Pièce MC-9; m.i., vol.1, p.151.

³ Pièce MC-8; m.i., vol. 1, p.149.

⁴ Pièce MC-6; m.i., vol. 1, p.145.

⁵ Pièce MC-5; m.i., vol. 1, p.142.

- en 1986, de Hélène Gingras aux Éditions du Téléphone Rouge inc.⁷;
- en 1997, des Éditions du Téléphone Rouge inc. à Marcel Curodeau et Anne Baribeau [Curodeau et Baribeau] (intimés en appel et mis en cause en première instance)⁸;
- en 2000, de Gérald Bédard (mis en cause en première instance) aux intimés⁹.

[9] Le reliquat du lot 530, demeuré la propriété de Joseph Fortier en 1909, a également été l'objet de plusieurs transactions. Avant de devenir la propriété des appelants, la parcelle de la demie du lot 530 en cause est passée :

- en 1916, de Joseph Fortier à Édouard Wilfrid Caron¹⁰,
- en 1944, de Édouard Wilfrid Caron à Camille Fournier¹¹,
- en 1952, de J.T. Veilleux à Camille Fournier¹²,
- en 1962, de Camille Fournier à N.A. Fournier¹³,
- en 1985, de N.A. Fournier à l'appelant Guy Fournier¹⁴.

[10] Le 18 août 1965, un bornage intervient entre N.A. Fournier et Valter Itée. L'arpenteur a fixé une ligne de division, que les parties ont acceptée, qui situe le Chemin de la Corniche – pour sa portion comprise entre le Chemin du Roy et la falaise – sur la propriété de Valter Itée. Le procès-verbal de bornage a été publié au Bureau de la publicité de Portneuf, le 30 août 1965.

[11] En ce qui concerne la portion du Chemin de la Corniche, située en bas de la falaise, il est acquis au débat qu'elle n'est plus utilisée depuis au moins 50 ans et que, de fait, elle est devenue impraticable.

[12] L'ambiguïté du titre de 1909 n'a causé aucune difficulté jusqu'en 2002, si l'on excepte le bornage de 1965. Une promesse d'achat intervient alors, à l'égard du lot 530-157 entre les intimés et Martin Ouellet et Andrée Tremblay, intimés en première instance. La vente ne s'est cependant pas concrétisée puisque les futurs acheteurs ont

⁶ Pièce MC-3; m.i., vol. 1, p.125.

⁷ Pièce MC-2; m.i., vol. 1, p.119.

⁸ Pièce MC-1; m.i., vol. 1, p.106.

⁹ Pièce R-1; m.i., vol. 1, p.32.

¹⁰ Pièce MC-16; m.a., p.139.

¹¹ Pièce MC-15; m.a., p.137.

¹² Pièce MC-14; m.a., p.135.

¹³ Pièce MC-13; m.a., p.131.

¹⁴ Pièce MC-12; m.a., p.125.

refusé de donner suite à leur engagement, en invoquant l'irrégularité des titres à l'égard du Chemin de la Corniche.

[13] C'est dans ce contexte factuel que les intimés ont présenté une Requête pour jugement déclaratoire qui conclut à l'extinction d'un droit de passage à l'égard du Chemin de la Corniche :

[...]

DÉCLARER que le droit de passage sur un chemin mitoyen, créé par l'Acte publié sous le numéro 52362 au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Portneuf, est éteint à toute fin que de droit ;

DÉCLARER que le droit de passage sur un chemin mitoyen, créé par l'Acte publié sous le numéro 52362 dans la susdite circonscription foncière, n'affecte plus d'aucune manière l'immeuble connu et désigné comme étant :

« la subdivision CENT CINQUANTE-SEPT du lot originaire CINQ CENT TRENTE (530-157) du cadastre officiel de la paroisse de Saint-Augustin, circonscription foncière de Portneuf. »¹⁵

[14] Dans leur contestation écrite, les appelants ont demandé au juge de première instance de les déclarer copropriétaires du Chemin de la Corniche :

[...]

[...] DÉCLARER que Les Immeubles Marie-France Fournier inc. et B. Brossard Speedshop ltée sont copropriétaires du chemin commun et mitoyen identifié par leurs ayant droits dans l'acte publié sous le numéro 52362 au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Portneuf, à toutes fins que de droit ; [...]¹⁶

II – LE JUGEMENT DE PREMIÈRE INSTANCE

[15] De son appréciation de la preuve, le juge de première instance retient que le chemin dont il est question dans l'acte de vente publié sous le numéro 52362, le 22 octobre 1909, n'a jamais fait l'objet d'une copropriété, puisqu'il ne retrouve aucune indication claire des parties qu'elles entendaient créer un tel droit à l'égard du Chemin de la Corniche.

[16] Le bornage effectué en 1965 a tiré une ligne de division acceptée par les propriétaires visés, Valter ltée et N.A. Fournier, qui situe le Chemin de la Corniche sur la propriété de Valter ltée.

¹⁵ M.a., p.57.

¹⁶ M.a., p.63.

[17] En ce qui concerne la nature des droits découlant de la clause litigieuse, le premier juge conclut, après l'étude de cinq opinions juridiques, qu'il s'agit d'une servitude personnelle et que celle-ci s'est éteinte lors de l'aliénation du lot à Wilfrid Caron, en 1916.

III – LES QUESTIONS EN LITIGE

[18] Les arguments des parties posent trois questions :

1^e – Quelle est la nature des droits découlant de l'acte de vente de 1909 ?

2^e – Quel est l'effet du bornage effectué en 1965 ?

3^e – L'appel est-il abusif et dilatoire ?

IV – L'ANALYSE

1^e – L'acte de vente de 1909

[19] Le texte de l'acte de vente n'est pas clair. Les parties ont-elles voulu créer un régime de copropriété indivise ? Ont-elles plutôt établi une servitude réelle, personnelle ou par destination du père de famille ?

[20] À cet égard, le juge de première instance a eu le bénéfice de cinq opinions juridiques de notaires, qui ont proposé leur interprétation du texte de l'acte de vente de 1909 et qualifié la nature des droits associés.

[21] À mon avis, cette preuve était inadmissible. Comme l'enseignent la doctrine¹⁷ et la jurisprudence¹⁸, le rôle d'un expert consiste à fournir des « renseignements scientifiques et une conclusion qui, en raison de la technicité des faits, dépassent les connaissances et l'expérience du juge ».

[22] L'interprétation de contrats et de textes juridiques relève incontestablement des connaissances du juge. En conséquence, l'usage d'opinions juridiques dans de telles circonstances est à proscrire. En plus d'être inutile et non pertinent, ce procédé est coûteux. Je reconnais que, dans certaines occasions, une telle opinion est nécessaire. C'est notamment le cas lorsqu'il est question d'établir la teneur d'une loi étrangère (art. 2809 C.c.Q.) ou une pratique notariale¹⁹ mais, en règle générale, l'opinion juridique

¹⁷ Léo DUCHARME, *L'administration de la preuve*, Montréal, Wilson & Lafleur ltée, 2001, p.158-159; Jean-Claude ROYER, *La preuve civile*, 3e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais inc., 2003, p.306; *Preuve et procédure, Collection de droit 2002-2003*, Cowansville, Éditions Yvon Blais inc., 2002, p.259-260.

¹⁸ *Roberge c. Bolduc*, [1991] 1 R.C.S. 374; *Domaine de la rivière inc. c. Aluminium du Canada ltée*, [1985] J.Q. no 96; *B.D. c. F.P.*, [1995] A.Q. no 785.

¹⁹ *Roberge c. Bolduc*, précité, note 18.

n'est pas admissible pour « renseigner » le juge, qui est lui-même un expert en matière d'interprétation juridique.

[23] Dans leur mémoire d'appel, les appelants ont soutenu que l'acte de vente de 1909 avait établi une copropriété indivise du Chemin de la Corniche ou une servitude de passage par destination du propriétaire. À l'audience, ils ont cependant renoncé à ce dernier moyen et limité leurs arguments au seul moyen de la copropriété indivise.

[24] À mon avis, l'acte de vente de 1909 n'a pas établi une copropriété indivise entre les parties à l'acte. Certes, les termes utilisés : « le chemin [...] sera commun et mitoyen entre eux dits vendeur et acquéreur [...] » ne sont pas clairs, mais il appert que tous les instruments pertinents d'interprétation militent en faveur du rejet d'une telle thèse.

[25] Premièrement, l'assiette du chemin, objet présumé de la propriété, n'est pas décrite.

[26] Deuxièmement, les parties ont précisé que le chemin serait commun et mitoyen entre elles seulement « [...] entre eux dits vendeur et acquéreur », ce qui s'oppose à une notion de propriété ou de droit réel pour plutôt référer à un droit personnel.

[27] Troisièmement, l'acte de vente contient un indice de l'intention des parties sur lequel le premier juge a mis l'accent, au paragraphe [46] de son jugement. En effet, dans l'acte de 1909, le vendeur s'engageait à « faire tirer une ligne de division, par un arpenteur, entre le terrain ci-dessus décrit et vendu et le terrain lui restant au bas du chemin public, et à faire mettre une barrière dans la clôture de division pour communiquer au chemin de la côte ci-dessus cité ». Si le Chemin de la Corniche avait été la propriété des deux parties, il n'aurait pas été question d'une clôture de division.

[28] Quatrièmement, dans les actes de vente subséquents, sauf celui de 1916, qui n'en traite d'aucune façon, les transactions traitent d'un droit de passage plutôt que d'un droit de propriété, quand on réfère à la chaîne de titre des appelants, alors que dans celle des intimés, l'assiette du Chemin de la Corniche fait l'objet d'une vente. Il faut en déduire que les appelants et leurs auteurs ne se sont jamais comportés comme les propriétaires du Chemin de la Corniche, contrairement aux intimés et à leurs auteurs qui se sont toujours considérés comme tels.

[29] En conséquence, il faut conclure que l'acte de vente de 1909 a établi une servitude personnelle entre le vendeur et l'acquéreur. En raison de son caractère *intuitu personae*, la servitude personnelle n'a pas été transmise au nouvel acquéreur.

[30] En conséquence, les appelants ne détiennent plus aucun droit sur le Chemin de la Corniche.

2^e – Le bornage de 1965

[31] En 1965, N.A. Fournier et Valter Itée ont consenti au bornage de leur héritage. Ils ont accepté les conclusions du rapport de l'arpenteur-géomètre, qui a été enregistré par dépôt au Bureau de la division d'enregistrement de Portneuf. Celui-ci a fixé la ligne de division entre les propriétés des parties aux points A, B et C du plan annexé, ce qui conférait à Valter Itée la propriété de cette portion du Chemin de la Corniche.

[32] Selon la doctrine, le bornage accepté par les parties ou homologué en justice a délimité les propriétés :

[33] Fortunat Lord écrit :

Le bornage, comme le partage est déclaratif et non attributif de propriété. Les voisins sont censés avoir toujours été propriétaires des immeubles tels que bornés. Partant, ils doivent à l'avenir respecter la ligne de l'arpenteur. Les bornes jouissent de l'intangibilité. Le bornage rétroagit sur le passé. Il oblige à restituer le terrain autrefois accaparé. Un voisin est-il reconnu avoir un excédent, il ne pourra le retenir quoique minime et de peu d'importance. Force lui sera de le rendre à qui de droit. Les servitudes, privilèges et hypothèques dont il l'aurait grevé disparaîtront automatiquement.²⁰

[34] Marie-Louis Beaulieu écrit :

99. Les effets du bornage comme titre. Le bornage, soit de concert soit en justice, constitue le titre réciproque des voisins entre eux. Le procès-verbal qui le constate, signé par les parties ou homologué en justice, fait preuve de la contenance et des limites de leurs propriétés. En principe, c'est un titre définitif. Cette règle de droit a été appliquée dans *Beausoleil vs. Lafrenière* (1946) R.L. 412 :

Lorsque deux parties ont signé un procès-verbal de bornage, ce procès-verbal a l'effet d'un contrat entre les parties et leurs relations juridiques sont régies par ce contrat quant à ce qui est mentionné.

[...]

Le bornage et le procès-verbal constituent un titre qui ne peut être attaqué que pour les causes de nullité des contrats : absence de consentement, erreur, fraude, violence, crainte.²¹

[35] Dans *Trudel c. Gingras*, la juge Deschamps explique :

L'intimé, à mon avis, a toujours eu intérêt pour instituer les procédures. Le bornage n'a rien changé à l'état de droit régissant les parties. Il n'a fait que le

²⁰ Fortunat LORD, *Termes et bornes*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1939, p.151.

²¹ Marie-Louis BEAULIEU, *Le bornage, l'instance et l'expertise, la possession, les actions possessoires*, Québec, LeSoleil Ltée, 1961, pp.120 et 121.

déclarer. En ce sens, le bornage n'a pas un effet rétroactif, mais plutôt un effet déclaratif de la position qu'a toujours véritablement eue la ligne séparatrice des propriétés. La ligne déclarée par l'arpenteur est celle qui a toujours prévalu malgré la croyance erronée des voisins. En l'absence d'un jugement déclarant Yaworsky propriétaire par l'effet de la prescription trentenaire, l'intimé est propriétaire depuis le 10 mars 1980.²²

[36] Pierre-Claude Lafond écrit :

Le procès-verbal de bornage dressé par l'arpenteur et signé par les propriétaires voisins a l'effet d'un contrat qui régit les relations juridiques des parties, Il a, de plus, valeur d'acte authentique.

[...]

Le bornage conventionnel doit être publié. Sa publication au registre foncier le rend opposable aux tiers.²³

[37] Dans *Beausoleil c. Lafrenière*, le juge Denis écrit :

Considérant que ce procès-verbal a l'effet d'un contrat entre les parties servant à définir leurs relations juridiques pour tout ce qui y est mentionné;²⁴

[38] À la lumière de ces enseignements, je conclus que le Chemin de la Corniche est situé sur l'immeuble de l'auteur des intimés et que, en conséquence, les appelants ne peuvent prétendre à aucun droit de propriété sur cette parcelle de terrain.

3^e – L'appel abusif et dilatoire

[39] Les intimés soutiennent que les appelants ont « inutilement et abusivement complexifié » le débat, qu'ils ont été « téméraires », qu'ils « ont fait flèche de tout bois », qu'ils ont été confus dans « les thèses et hypothèses avancées », etc. Ils demandent à la Cour de déclarer l'appel abusif et dilatoire, suivant l'article 524 du *Code de procédure civile*.

[40] Il y a lieu de distinguer entre l'appel abusif et celui qui n'a pas de chances de succès ou qui est mal fondé en droit. À mon avis, le présent appel fait partie de la seconde catégorie parce que, même si les prétentions des appelants étaient erronées, elles ne constituaient pas un abus de droit. En effet, les difficultés inhérentes à l'interprétation de l'acte de vente de 1909 ne permettent pas de conclure que le débat était futile.

²² *Trudel c. Gingras*, [1996] R.D.I. 187 (C.A.), 188.

²³ Pierre-Claude LAFOND, *Précis de droit des biens*, Montréal, Thémis, 1999, p.293.

²⁴ *Beausoleil c. Lafrenière*, [1946] R.L. 412 (C.S.), 413.

[41] Pour ces motifs, je propose de rejeter l'appel, avec dépens.

FRANCE THIBAUT J.C.A.