



M^e Marie-Claude Gagnon
mc.gagnon@sblavocats.com

L'ABRÉGÉ

EXTINCTION PARTIELLE D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE PAR NON-USAGE

Une servitude de passage est requise pour conférer le droit au propriétaire d'un lot enclavé, c'est-à-dire n'ayant pas accès à un chemin public, d'y accéder via le terrain d'un propriétaire voisin ou fond servant ou encore, de façon conventionnelle, pour permettre à un propriétaire n'ayant pas un accès direct à l'eau d'y accéder via le terrain d'un propriétaire voisin ou fond servant. Pour exister, la servitude constatée dans un contrat doit être publiée au Registre foncier et ne pas être éteinte.

Une servitude de passage, comme tout autre type de servitude d'ailleurs, s'éteint notamment par son non-usage pendant 10 ans¹. Le calcul du délai se fait à partir du dernier jour où le titulaire de la servitude a circulé sur le fond servant.²

«Une servitude peut aussi s'éteindre partiellement dans le cas où plusieurs modes d'exercice ont été prévus.»

Afin d'évaluer si la servitude est éteinte par non-usage, il faut donc que le tribunal s'assure qu'elle n'a pas été utilisée par son titulaire en conformité avec

l'objet justifiant sa création. Dans l'affaire *Ponce c. Evans*³, le juge définit ce critère comme étant l'exercice ou l'usage « conforme au titre qui crée la servitude et qui correspond à son objet et à son but. »

Dans cette affaire, le titulaire avait utilisé le fond servant à des fins de stationnement à diverses occasions durant la période de 10 ans pertinente. Cependant, comme l'objet de la servitude convenu contractuellement était de permettre le passage à pied et en véhicule, cet usage, à des fins de stationnement, ne peut être considéré comme un usage utile permettant de suspendre le délai de 10 ans de la prescription extinctive. Le juge a appliqué le même raisonnement aux travaux d'abattage effectués par le titulaire pour entretenir le chemin.

Une servitude peut aussi s'éteindre partiellement dans le cas où plusieurs modes d'exercice ont été prévus. On entend par modes d'exercice les façons permises de faire usage de la servitude telles que la marche, l'accès en véhicule routier, l'accès en véhicule tout terrain, etc. Le mode d'exercice d'une servitude se prescrit de la même manière qu'une servitude⁴.

C'est d'ailleurs ce qui s'est passé dans cette affaire *Ponce c. Evans*⁵ où la servitude prévoyait deux (2) modes d'exercice : en véhicule et à pied. Le demandeur, propriétaire du fond servant, a fait la preuve que le défendeur, propriétaire du fond dominant, n'avait pas fait usage de la servitude par l'utilisation d'un véhicule, mais n'a pu, par preuve prépondérante, convaincre le tribunal que le défendeur n'en avait pas fait l'usage à pied. Conséquemment, le juge a déclaré éteint par non-usage le mode d'exercice en véhicule, mais n'a pas déclaré éteinte la servitude étant donné que le mode d'exercice à pied n'était pas éteint.

Dans le doute concernant la validité et/ou l'extinction d'une servitude, la consultation d'un conseiller juridique est recommandée.

Marie-Claude Gagnon, avocate
En collaboration avec Frédérique Michaud, avocate
Tél. 418 668-3011

1 Art. 1191 (5) C.c.Q.

2 Art. 1192 C.c.Q.

3 2019 QCCS 5396

4 Art. 1193 C.c.Q.

5 Id. note 3

COMPRENDRE... IMAGINER... AGIR...
www.sblavocats.com

ALMA

Tél.: 418 668-3011

CHIBOUGAMAU

Tél.: 418 748-4141

DOLBEAU-MISTASSINI

Tél.: 418 276-2570

ROBERVAL

SAGUENAY

SAINT-FÉLICIEN

SHAWINIGAN

Tél.: 418 765-1610

Tél.: 418 696-3011

Tél.: 418 679-8888

Tél.: 819 556-8634