



BOULET DESROSIERS BOIVIN
AVOCATS

Cowansville le 22 novembre 2024

Association des propriétaires du lac Nick- APLN
201 Chemin du Lac Nick
Bolton-Est Québec
J0E1G0

Référence Opinion juridique
Responsabilité civile / Servitude d'accès à la plage
N/D : 2308-004

Mesdames,
Messieurs,

L'Association des propriétaires du lac Nick (ci-après désigné l'APLN) nous a mandaté pour obtenir notre avis juridique afin de clarifier sa responsabilité civile envers les utilisateurs des plages Nick et Spring dont elle est propriétaire et ce, que ces utilisateurs soient les propriétaires avoisinants, leurs familles, invités ou locataires.

Plus précisément, l'APLN désire des précisions sur sa responsabilité envers les propriétaires avoisinants selon que ceux-ci bénéficient ou non d'une servitude d'accès aux plages.

Suite à l'envoi de mon avis le 11 octobre dernier, des informations supplémentaires m'ont été transmises par Monsieur Gaétan Hamel.

Le présent avis tient compte des faits nouveaux portés à notre connaissance le 17 octobre 2024 et remplace l'avis du 11 octobre dernier.

FAITS

L'Association des propriétaires du lac Nick-APLN est propriétaire des emplacements connus et désignés comme étant les lots 4 860 817, 5 002 070, 4 860 072 et 4 860 007 du Cadastre du Québec, circonscription de Brome. Ces terrains comprennent les plages des lac Nick et Spring.

L'article 4 des règlements généraux de l'APLN, révisés en 2023, prévoit que les objets visés sont les suivants :

- Favoriser la collaboration, la bonne entente et le bon voisinage entre les membres
- Défendre les droits et les intérêts de tous les membres

- Promouvoir la protection du lac Nick et de son bassin versant
- Communiquer avec les membres et les informer de tout sujet pertinent
- Organiser et soutenir des événements sociaux contribuant à l'amélioration de la vie sociale
- Respecter les servitudes des membres et voir à l'entretien de ses propriétés soit les plages du lac Nick et du lac Spring

Les membres de l'APLN sont les propriétaires dont l'acte d'achat prévoit une servitude d'accès aux plages et qui ont acquitté les redevances annuelles

L'article 5.1 des règlements généraux prévoit que :

5.1 Exceptionnellement, tout propriétaire à l'intérieur des limites du territoire du "Domaine du lac Nick" (voir carte en annexe A) qui ne possède pas de servitude sur les plages de l'APLN, mais qui en fait la demande explicite, qui paye les frais d'entretien annuels et toutes redevances non payées depuis 2014 sur la propriété, peut devenir membre.

Un membre sans servitude a jusqu'au 31 décembre 2024 pour demander une servitude à l'APLN aux coûts des frais administratif et notariaux de l'acte, si les redevances de son terrain sont à jour depuis l'année 2014, passé cette date l'APLN, par règlement du Conseil, pourra fixer un tarif à la juste valeur marchande pour l'acquisition d'une servitude.

Selon l'information obtenue, l'APLN exige des propriétaires avoisinants qu'ils accompagnent leurs familles et visiteurs qui désirent accéder aux plages. Nous n'avons aucune information à l'effet que cette exigence aurait été portée à l'attention des propriétaires, qu'un document à cet effet aurait été signé par eux ou que cette exigence aurait fait l'objet d'une résolution du conseil d'administration.

Lorsque les redevances sont acquittées par les propriétaires, que ceux-ci bénéficient ou non d'une servitude d'accès aux plages, un jeton leur est remis lequel est nécessaire pour accéder à celles-ci. Un préposé présent de juin à septembre de 11h00 à 17h00, s'assure que les personnes qui s'y présente ont le jeton en leur possession. Ce préposé ne vérifie pas l'identité de la personne qui accède à la plage.

Des affiches indiquant entre autres « Propriété privée » et « Aucune surveillance » sont installées sur les plages et la zone de baignade est délimitée.

Enfin l'APLN aurait souscrit une assurance responsabilité civile au montant de cinq (5) millions.

DOCUMENTS CONSULTÉS

Pour les fins de la présente, nous avons pris connaissance des règlements généraux qui nous ont été transmis, de deux (2) actes de vente avec servitude et d'un acte de vente sans servitude. Des discussions ont également eu lieu avec Monsieur Gaétan Hamel.

Nous avons également consulté l'extrait du *Registre des entreprises du Québec* qui mentionne que les activités de l'APLN. sont les suivantes.

Activité : Organisations civiques et amicales

Précisions : Promouvoir la protection du lac Nick et son bassin versant. Détenir la plage utilisée par les propriétaires avoisinants et organiser des activités sociales.

Un courriel nous a été transmis nous indiquant que les gens qui ont accès au lac sont :

- 1- Les propriétaires qui possèdent une servitude valide d'accès aux lacs
- 2- Les propriétaires qui possèdent une servitude imprécise (où les responsabilités ne sont pas précisées)
- 3- Les propriétaires sans servitude à l'intérieur du territoire déterminé et où aucun document ne spécifie leur responsabilité

Contrats de vente consultés

Deux (2) contrats notariés comprenant des servitudes d'accès à la plage nous ont été remis. Notre opinion est donc basée sur ces deux contrats. Nous ne pouvons pas nous prononcer sur l'ensemble des actes notariés dans lesquels des servitudes sont accordées aux propriétaires.

- 1- Le premier contrat consulté accorde une servitude d'accès à la plage assortie de conditions ainsi qu'une servitude de passage personnelle.

Entre autres conditions, cette servitude d'accès à la plage oblige l'acheteur à payer les redevances annuelles et à utiliser le droit d'accès en personne raisonnable et en bon père de famille.

Le contrat mentionne ce qui suit :

« 1. (...) Également, le vendeur ne se tient aucunement responsable de l'utilisation de cette plage, l'acheteur l'utilisant à ses risques et périls ».

Le contrat prévoit également que :

« 3. Tout détenteur, acheteur ou acquéreur subséquent dudit immeuble présentement vendu s'engagera et s'obligera à respecter, observer et remplir toutes les conditions et obligations contenues aux présentes.
(...) »

- 2- Le deuxième acte consulté accorde également un droit de passage et une servitude d'accès au lac à l'acheteur.

Cet acte prévoit entre autres que :

3.a : The parties had also agreed that each of them or their successors can enjoy the servient land for the enjoyment and access to lake Nick as a "parc-plage" and have access to the lake for swimming and quays. The utilization of the said right of access is for the estival season only, namely between the first day of May until the first day of October every year"

Le paragraphe 3 c: précise que

« (...) the Vendor declares that he will not be responsible for the utilization of the said beach, the Purchaser utilizing the beach at his own risks and perils »

RESPONSABILITÉ DE L'ORGANISME VS LES TIERS

Le principe de la responsabilité civile repose sur trois éléments.

- 1- Une faute
- 2- Un dommage
- 3- Un lien entre la faute et le dommage

Conséquemment et sauf exception, la responsabilité de l'APLN sera retenue si la personne qui l'allègue remplit son fardeau de prouver les trois (3) éléments

L'article 1457 du C.c.Q. prévoit que :

1457. *Toute personne a le devoir de respecter les règles de conduite qui, suivant les circonstances, les usages ou la loi, s'imposent à elle, de manière à ne pas causer de préjudice à autrui.*

Elle est, lorsqu'elle est douée de raison et qu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice qu'elle cause par cette faute à autrui et tenue de réparer ce préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel

Elle est aussi tenue, en certains cas, de réparer le préjudice causé à autrui par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'elle a sous sa garde.

La faute est une question de faits et de droit et doit être évaluée. Chaque cas est donc un cas d'espèce. Cette faute peut résulter d'une action ou d'une omission d'agir.

La loi n'exige pas que la personne prudente prévoit tout ce qui est possible. Elle doit se prémunir contre un danger à condition que celui-ci soit probable et entre dans la catégorie des éventualités normalement prévisibles.

L'article 1474 du C.c.Q. prévoit ce qui suit :

1474. *Une personne ne peut exclure ou limiter sa responsabilité pour le préjudice matériel causé à autrui, par une faute intentionnelle ou une faute lourde, la faute lourde est celle qui dénote une insouciance, une imprudence ou une négligence grossière.*

Elle ne peut aucunement exclure ou limiter sa responsabilité pour le préjudice corporel ou moral causé à autrui.

Quant à l'article 1476 C.c.Q., il prévoit que :

1476. *On ne peut, par un avis, exclure ou limiter, à l'égard des tiers, son obligation de réparer; mais pareil avis peut valoir dénonciation d'un danger.*

LA RESPONSABILITÉ CIVILE DE L'APLN EST-ELLE DIFFÉRENTE SELON QUE LES PROPRIÉTAIRES AVOISINANTS BÉNÉFICIENT OU NON D'UNE SERVITUDE D'ACCÈS AUX LACS

Est membre de l'APLN, le propriétaire riverain bénéficiant d'une servitude d'accès à la plage ayant acquitté les redevances annuelles.

Exceptionnellement, un propriétaire qui ne possède pas de servitude d'accès à la plage sera considéré membre s'il en fait la demande et qu'il paie toutes les redevances et les frais d'entretien annuels non payés depuis 2014 sur la propriété.

LA RESPONSABILITÉ

L'APLN, à titre de propriétaire, assume des obligations envers les utilisateurs des plages. Une d'entre elle est de s'assurer de la sécurité des lieux.

Cette obligation n'est pas une obligation de résultat mais de moyen. C'est donc dire que l'APLN doit prendre les moyens raisonnables pour éviter des dommages aux utilisateurs.

Dans *Site touristique Chute de l'ours de Normandin inc . La succession de Duc Duy Nguyen*(1) la Cour d'Appel du Québec reprend certains passages du jugement de la Cour Supérieure. Les faits de cette affaire sont les suivants. Un individu avait loué un terrain de camping sur un site touristique. Une des activités publicisées par le site était l'accès à la rivière pour l'observer et y pêcher. L'individu s'est rendu à la rivière et s'est assis sur une roche pour observer celle-ci. En se levant, il a basculé dans la rivière et s'est noyé.

À propos de l'obligation de sécurité, la Cour Supérieure mentionne:

(...) l'obligation de sécurité s'apprécie à la lumière du standard objectif de la personne raisonnable, ce qui implique que l'appelante devait se prémunir contre les risques prévisibles de chute et de noyade par la mise en place de mesures et de moyens de sécurité. Il s'agit d'une obligation de moyen « (2)

(1). Site Touristique Chute de l'ours de Normandin inc. c. La succession de Duc Duy Nguyen , 2015 QCCA 924

(2). Supra 1, paragraphe 15

Dans ce jugement, la cour d'Appel du Québec reprend également des extraits de l'arrêt *Société des établissements de plein air du Québec c. Gratton*(3) dans lequel la Cour d'Appel du Québec a confirmé le jugement rendu par la Cour Supérieure qui avait retenu la responsabilité de la SÉPAQ pour un accident survenu en dessous du Rocher Percé alors qu'un touriste avait subi des dommages à la suite de la chute d'un fragment du rocher.

La Cour Supérieure a retenu la responsabilité de la SEPAQ au motif que cette dernière n'avait pas pris les moyens appropriés pour prévenir les randonneurs des risques inhérents à l'excursion. La responsabilité de la SEPAQ a pu être retenue puisque qu'elle utilisait le Rocher comme attraction.

L'arrêt de la Cour d'Appel du Québec dans *Site Touristique Chute de l'ours de Normandin inc. c. La succession de Duc Duy Nguyen* réfère également au jugement rendu dans *Gagnon c. Bélanger*(4) qui concernait une victime devenu tétraplégique à la suite d'un plongeon effectué dans un lac à partir d'une embarcation de plaisance.

(31) « (...) Dans cette affaire, le juge de première instance avait affirmé que la responsabilité du Centre de loisirs, qui exploitait la plage publique bordant un lac, ne pouvait être retenue, car l'accident était survenu sur le domaine public.

Encore ici je crois qu'il est nécessaire de distinguer cette décision du cas qui nous occupe. Le Centre de loisirs n'avait aucun lien avec l'organisation de la promenade sur le lac. Si ce dernier avait été l'organisateur de cette activité, ou s'il l'avait simplement publicisée, la conclusion aurait pu être différente.

La Cour d'Appel mentionne également au paragraphe 39 de son arrêt que :

(39) A mon avis, l'obligation de sécurité, en l'espèce, existait malgré l'absence de norme à ce sujet. Il s'agit d'une obligation implicite qui existe, que l'on soit en matière contractuelle (1434 C.c.Q) en ce qui concerne Dany, ou extracontractuelle (art. 1457 C.c.Q) pour les autres intimées. Le juge Turgeon explique bien la nature de cette obligation dans l'arrêt *Bouchard c. Drouin* (5) que le juge reprend au paragraphe 41 de son jugement;

« (41) Au sujet de la responsabilité d'un exploitant d'un centre récréatif, il y a lieu de citer l'arrêt de base en cette matière soit *Bouchard c. Drouin* dans lequel M. Le Juge Turgeon écrit :

(3) Québec c. Gratton, (2010) R.R.A.331, 2010 QCCA 875 , supra 1, paragraphe 30

(4) Gagnon c. Bélanger, C.S., Montmagny, no 300-05-000067-911, 19 juin 1996, j. Rioux

(5) Bouchard c. Drouin, C.A., Québec 9778, le 29

« 64.1 » L'exploitant d'un centre de sport que le public fréquente moyennant rémunération assume, en plus de l'obligation principale qui fait l'objet du contrat, une obligation accessoire de sécurité envers ses clients. Il s'agit d'une obligation générale de vigilance en vertu de laquelle il est tenu de prendre toutes les précautions utiles pour assurer la sécurité des personnes qui fréquentent son établissement. Toutefois il n'est pas réputé avoir manqué à cette obligation par le seul fait qu'un accident arrive à l'une d'elles; il n'y a pas de présomption de droit contre lui, bien que des présomptions de fait établissant sa faute puissent résulter des circonstances de la preuve »

FAUTE

La faute doit être démontrée. Comme l'APLN a une obligation de moyen envers les utilisateurs de la plage, la personne qui subit un dommage et qui désire entreprendre un recours aura le fardeau de démontrer que l'APLN n'a pas pris les moyens raisonnables pour se prémunir contre les risques prévisibles.

DOMMAGE ET LIEN DE CAUSALITÉ

Les auteurs Beaudoin, Deslauriers et Moore dans leur ouvrage (6) expliquent de la manière suivante la position générale du droit en matière de causalité

« 1-683- *Position générale*- La seule constante véritable de toutes les décisions est la règle selon laquelle le dommage doit avoir été la conséquence logique directe et immédiat de la faute. ...(...) »

LES AVIS D'EXCLUSION OU DE LIMITATION DE RESPONSABILITÉ

Bien qu'on ne puisse, par un avis, exclure ou limiter, à l'égard des tiers, son obligation de réparer, cet avis peut valoir dénonciation d'un danger (article 1476 C.c.Q.). C'est le cas lorsqu'il y a acceptation des risques par la victime dans le cadre d'une activité comportant un niveau de risque inhérent de danger. La victime doit connaître les risques et les avoir acceptés, d'où l'importance de divulguer ceux-ci. L'acceptation des risques ne fait pas perdre automatiquement à la victime son droit de recours mais peut nuire considérablement à ses chances de succès.

(6). Jean-Louis Baudoin, Patric Deslauriers et Benoît Moore, *La responsabilité civile*, 8^e éd., vol 1. Cowansville, Edition Yvon Blais, 2014, no 1-186, p. 178 et 179

RESUMÉ

En résumé, la situation actuelle concernant l'accès aux plages est la suivante :

- a) Certains propriétaires bénéficient d'une servitude d'accès aux plages incluant une clause d'exonération de responsabilité alors que d'autres n'ont pas de servitude ou ont une servitude imprécise (sans clause d'exonération de responsabilité). Dans tous les cas l'APLN permet l'accès aux plages;
- b) L'APLN permet l'utilisation des plages à la condition que la personne qui désire y avoir accès présente un jeton au surveillant présent entre 11h00 et 17h00 du 24 juin à la Fête du travail. Hors ces périodes, l'accès n'est pas contrôlé.
- c) Malgré le fait que les propriétaires seraient informés qu'ils doivent être présent avec leurs visiteurs afin que ces derniers puissent avoir accès aux plages., il n'existe à notre connaissance aucun document précisant cette exigence.
- d) Certaines affiches sont installées sur les plages.

CONCLUSION

A notre avis le recours en responsabilité contre l'APLN est possible pour tous les propriétaires avoisinants, qu'ils aient ou non une servitude, pour leurs visiteurs et pour les locataires de leurs résidences. L'APLN a des obligations et doit être en mesure de démontrer qu'elle a pris toutes les mesures raisonnables pour éviter d'encourir sa responsabilité civile.

Cela étant dit, l'existence d'une clause d'exonération de responsabilité du type de celles consultées c'est-à-dire :

« (...) le vendeur ne se tient aucunement responsable de l'utilisation de cette plage, l'acheteur l'utilisant à ses risques et périls ».

Ou encore

« (...) the Vendor declares that he will not be responsible for the utilization of the said beach, the Purchaser utilizing the beach at his own risks and perils »

réduit les chances de réussite d'un recours en dommage par exemple.

Pour les propriétaires n'ayant pas de servitudes ou encore ceux dont la servitude est imprécise, la situation est différente.

En effet, en l'absence de clause d'exonération, l'APLN pourrait plus difficilement prétendre en cas de recours que le poursuivant utilisait la plage à ses risques et périls et par conséquent que l'APLN ne saurait être tenu responsable.

En d'autres mots, la clause d'exonération de responsabilité crée une protection supplémentaire pour l'APLN lui permettant, entre autres, de démontrer que l'utilisateur assumait les risques de son droit d'accès.

Cela étant dit, ces clauses ne s'appliquent pas en cas de faute lourde de l'APLN. D'ailleurs plusieurs assureurs ne couvrent pas la responsabilité en cas de faute lourde de leur assuré.

SUGGESTIONS

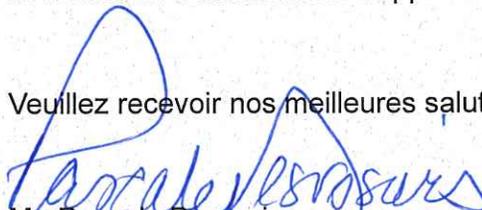
Malheureusement aucune démarche ne vous assurera d'être totalement protégé d'une poursuite en responsabilité civile. En revanche, en clarifiant vos obligations et responsabilités, les chances de succès d'une telle poursuite pourraient diminuer.

Certaines démarches pourraient être entreprises pour limiter votre responsabilité à savoir :

- 1- Clarifier la responsabilité de l'APLN auprès des propriétaires possédant une servitude en prévoyant que le propriétaire renonce à entreprendre tous recours contre l'APLN en lien avec l'utilisation du droit d'accès et que le propriétaire est seul responsable de l'utilisation de cet accès par ses invités et locataires;
- 2- S'assurer que les propriétaires sont informés et acceptent que leur présence est nécessaire si leurs visiteurs et/ou leurs locataires désirent utiliser la plage;
- 3- Pour les futures servitudes, en plus de prévoir que l'utilisateur du droit d'accès s'engage à utiliser celui-ci à ses risques et périls, il serait approprié de prévoir également que l'acheteur s'engage à ne pas entreprendre de recours contre l'APLN concernant ce droit d'accès, qu'il est seul responsable de l'utilisation de ce droit et de l'utilisation de celui-ci par ses invités et locataires.

Nous espérons avoir répondu à vos questions. Nous demeurons disponibles si vous avez besoin d'informations supplémentaires ou si vous avez des questions.

Veillez recevoir nos meilleures salutations.



Me Pascale Desrosiers

PD/ml.