



Comprendre la servitude

Pour reprendre les termes de l'article 1177 du Code civil du Québec, la servitude est une « charge imposée sur un immeuble, le fonds servant, en faveur d'un autre immeuble, le fonds dominant, et qui appartient à un propriétaire différent. Cette charge oblige le propriétaire du fonds servant à supporter, de la part du propriétaire du fonds dominant, certains actes d'usage ou à s'abstenir lui-même d'exercer certains droits inhérents à la propriété. De plus, la servitude s'étend à tout ce qui est nécessaire à son exercice. »

Dans le cas de l'APLN la servitude prévoit l'usage de la plage du 1^{er} mai au 30 octobre de chaque année. En contrepartie le propriétaire du dit terrain doit payer une redevance annuellement.

La servitude réelle et la servitude personnelle

La servitude personnelle impose un droit réel sur un bien appartenant à autrui, mais elle est consentie au bénéfice d'une personne désignée, donc pour un temps limité.

La servitude réelle reste attachée à la propriété, indépendamment de l'identité du propriétaire, c'est le cas pour les propriétaires du secteur du lac Nick qui ont une servitude sur les terrains de l'APLN. Elle ne tient pas compte des propriétaires présents et passés, ce sont les terrains qui ont la servitude.

Pour la servitude de l'APLN c'est le même principe, le terrain doit être à jour de redevances. Si l'ancien propriétaire, ou le notaire n'a pas fait les recherches adéquates il revient au propriétaire actuel de payer la redevance passée et actuelle.

Conditions de création d'une servitude réelle

Pour qu'il y ait création d'une servitude réelle, il faut respecter un certain nombre de conditions, à savoir

- Il faut deux fonds de terre correctement décrits.
- Il faut que ceux-ci appartiennent à deux propriétaires différents.
- Il faut que les deux fonds de terre soient voisins.
- Il faut qu'il y ait un avantage pour l'un des fonds.
- Il faut que l'on oblige le propriétaire du fonds servant.
- Il faut que la servitude soit de nature perpétuelle.

Modes de constitution des servitudes

La servitude s'établit de quatre (4) façons:

- Par contrat: Tout propriétaire capable de disposer de ses biens peut créer des servitudes c'est le cas de figure pour l'APLN;
- Par testament: Tout propriétaire peut, par disposition testamentaire, créer des servitudes;

- Par destination du propriétaire: Pour créer une servitude par destination du propriétaire, un propriétaire doit avoir été propriétaire des deux fonds de terre et, alors qu'il en était encore propriétaire, avoir créé un arrangement matériel;
- Par l'effet de la loi: Certains textes de loi constituent des servitudes. À titre d'exemple, le propriétaire d'un fonds enclavé a le droit de passer sur le terrain de son voisin pour se rendre sur son propre terrain. Également, des services établis par la loi pour les services publics (l'électricité, le gaz et le téléphone).

Exercice de la servitude

Principe: Pour connaître l'étendue d'une servitude, les propriétaires doivent s'en remettre à l'acte l'ayant constituée. L'exercice d'une servitude est restreint à l'usage prévu par les parties lors de la création de la servitude

Exception: Si l'acte ayant constitué la servitude n'est pas clair sur l'étendue de celle-ci, les propriétaires devront s'en remettre aux règles de droit pour interpréter ce que les propriétaires ont voulu établir comme étendue de l'assiette de la servitude.

Dans le cas du secteur du lac Nick il existe plusieurs cas de figure, certain terrains ont :

Un accès au lac Nick uniquement (droit de passage);

Un accès au lac Nick et droit de jouissance de la plage;

Un accès au lac Spring;

Un accès au lac Spring et droit de jouissance de la plage du lac Spring;

Accès au lac sans mention du lac ou du cadastre;

En plus des actes qui ont été faits par un notaire qui a été radié au temps de Hanz Kaizer qui ont des servitudes imprécises ou sans aucune mention;

Bref aucune servitude n'est identique ce qui complique les recherches des notaires et le travail des administrateurs de l'APLN. Depuis plusieurs années les notaires demandent à l'APLN de mettre à jour la servitude sur les terrains de l'APLN.

Vous pouvez vérifier si votre terrain a une servitude sur votre acte de vente ou sur le lien suivant : <https://www.quebec.ca/habitation-et-logement/achat-vente-propriete/recherche-propriete/servitude>

L'APLN travaille à la mise à jour d'une nouvelle servitude dont pourront se prévaloir les propriétaires de terrains qui sont sans servitude (terrain vendu pour taxes, terrain n'ayant aucune servitude, ...) ou les propriétaires qui veulent mettre à jour leur servitude avec les nouveaux numéros de cadastre. L'information sera communiquée prochainement.

Droits et obligations des propriétaires

Fonds dominant

A. Droits

La servitude est restreinte à l'usage prévu dans l'acte la constituant.

Le propriétaire du fonds dominant a droit à tout ce qui est nécessaire pour l'exercice de la servitude.

Fonds servant

A. Droits

Le propriétaire du fonds servant a le droit de percevoir le prix de la servitude si elle est à titre onéreux.

Le propriétaire du fonds servant a le droit de réclamer des dommages et intérêts.

Exemple:

La servitude de puiser l'eau implique une servitude accessoire de passage.

La servitude de baignade emporte le droit de passer pour se rendre au lieu de la baignade.

Exemple:

Dans le cas d'une servitude d'aqueduc, le propriétaire peut enfouir et réparer les tuyaux.

B. Obligations

Le propriétaire du fonds dominant doit assumer les coûts d'entretien et de réparation pour l'exercice de la servitude à moins de stipulation contraire à l'acte ayant constitué le fonds servant.

Le propriétaire du fonds dominant ne peut aggraver le fonds servant ni changer l'usage ou l'utilisation de la servitude.

Exemple:

Une servitude de coupe de bois ne peut s'étendre au commerce de bois de chauffage.

Le propriétaire du fonds servant continue d'être propriétaire et peut poser des actes de propriété avec comme condition de ne pas entraver l'exercice de la servitude.

Dans le cas des servitudes du lac Nick une redevance annuelle est prévue. Le **non-paiement** annuel peut déclencher le processus vers une extension de la servitude pour non-respect des obligations du fonds dominant.

B. Obligations

Le propriétaire du fonds servant doit respecter l'usage de la servitude et ne rien faire qui tende à en diminuer l'exercice ou la rendre plus difficile.

Il ne peut déplacer comme bon lui semble l'assiette de la servitude.

Il doit demander au Tribunal le déplacement de la servitude, si besoin est, et assumer les frais de déplacement.

Le propriétaire du fonds servant peut être dans l'obligation de veiller à l'entretien ainsi qu'exécuter les travaux nécessaires à l'exercice de la servitude, s'il s'est engagé à cet effet dans l'acte créant la servitude.

Mode d'extinction de la servitude

L'article 1191 du Code civil du Québec mentionne les modes d'extinction des servitudes à savoir :

1. Les servitudes s'éteignent par la réunion dans une même personne de la qualité de propriétaires des fonds servants et dominants.
2. Par la renonciation expresse du propriétaire du fonds dominant.
3. Par l'arrivée du terme pour lequel la servitude a été constituée lorsque les parties ont convenu de fixer une durée.
4. Par le non-usage pendant dix (10) ans.
5. Par le rachat
6. Par l'expropriation du fonds servant ou une vente pour taxes.

Comment est calculée la redevance

- Le conseil d'administration fixe la redevance pour l'année présente et les années passées chaque année. Le montant est de 75\$ actuellement.
- Chaque terrain construit ou non construit est sujet à la redevance.
- La base de calcul est le rôle d'évaluation municipale, si vous avez plusieurs terrains sur le même rôle vous ne payez qu'une seule redevance. (contacter la municipalité pour inscrire tous vos terrains contigus sur le même compte de taxes)
- Des frais pour non-paiement sont aussi appliqués pour les redevances en retard.

Le présent document est un aide-mémoire pour fin de compréhension seulement et ne remplace pas l'opinion de votre avocat ou notaire.