

**CANADA**  
Province de Québec  
District de Rimouski

**Cour supérieure**

---

No. 100-05-000435-963

RIMOUSKI, le 15 juillet 1998

SOUS LA PRÉSIDENCE DE :  
L'Honorable **JEAN-ROCH LANDRY**,  
**J.C.S.** (JL2845)

---

**LE PROCUREUR GÉNÉRAL DU  
QUÉBEC**, 1200, Route de l'Église, Québec,  
district de Québec

Requérant

c.

**CLUB APPALACHES INC.**, corporation  
ayant son siège social au 1388, Desnoyers,  
Sherbrooke, district de St-François

Intimée

et

**L'OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES  
DROITS POUR LE DISTRICT  
JUDICIAIRE DE RIMOUSKI**, 183, de la  
Cathédrale, Rimouski, district de Rimouski

Mis en cause

---

---

**JUGEMENT**

---

Soutenant que le territoire décrit aux conclusions du présent jugement fait partie du domaine public et que les droits de chasse et de pêche ne peuvent en être dissociés, le Procureur général du Québec (le P.G.), par requête en jugement déclaratoire, demande à être déclaré propriétaire absolu de tous les droits réels dont on peut être titulaire à l'égard de ce territoire.

La corporation intimée, le Club Appalaches inc. (Appalaches), conteste la requête et recherche que lui soient reconnus des droits réels exclusifs et perpétuels de chasse et de pêche. Elle demande également que lui soit reconnu le droit de propriété des constructions, des améliorations et des chemins qu'elle et ses auteurs ont réalisés sur ce même territoire, ainsi que les droits superficiaires nécessaires à l'exercice de ces droits dont notamment le droit au maintien de ces constructions, améliorations et chemins.

## **I - LES FAITS DANS LE CONTEXTE PROCÉDURAL**

Pour apprécier le mérite de la question en litige, soit déterminer si les droits de chasse et de pêche que prétend détenir Appalaches ont persisté jusqu'à ce jour, un rappel des faits retenus s'impose.

Le 9 décembre 1909, The Trois Pistoles Pulp and Lumber Company, alors propriétaire du territoire décrit aux conclusions du présent jugement, loue<sup>(1)</sup>, entre autres, à E. W. Tobin, pour une durée de vingt (20) ans, les droits de chasse et de pêche attachés à ce territoire tout en encourageant les locataires à former un club de chasse et de pêche. Ces derniers obtiennent en plus le droit d'ériger sur ce territoire des bâtiments et des chemins. Toutefois, à l'expiration du bail, la propriété des bâtiments et des chemins retourne au locateur moyennant le remboursement du coût de ces améliorations et le paiement d'une somme additionnelle représentant 25% de leur coût.

Le 14 mars 1910, le Gouvernement du Québec (Ministère de la colonisation, des mines et des pêcheries) émet le certificat d'incorporation<sup>(2)</sup> du « Maple Leaf Fish and Game Club », lequel

---

(1) Pièce I-5.

(2) Pièce I-1.

est l'auteur de Appalaches.

Dès cette époque, les membres de ce club pratiquent la chasse et la pêche sur le territoire<sup>(3)</sup> en litige.

Le 21 mars 1924, The Trois Pistoles Pulp and Lumber Company vend<sup>(4)</sup> le territoire litigieux à Brown Corporation.

Le 20 octobre 1928, Brown Corporation cède, à nouveau, par bail<sup>(5)</sup> à « The Maple Leaf Fish and Game Club » les droits de chasse et de pêche sur ce territoire avec en plus le droit d'ériger des bâtiments ou des camps ainsi que les passages nécessaires à l'exercice de ces droits. À l'expiration du bail, les constructions et améliorations retournent au locateur sans paiement d'indemnité.

Le 22 octobre 1937, par arrêté en conseil<sup>(6)</sup>, « The Maple Leaf Fish and Game » change son nom en celui de « Club Apalaches » (ailleurs, l'appellation Appalaches comporte 2 « P ») .

Le 17 mai 1951, Brown Corporation vend<sup>(7)</sup> à Raymond Garneau le territoire en cause sujet<sup>(8)</sup> au bail consenti le 20 octobre 1928 au Club Appalaches (The Maple Leaf Fish and Game). Cette vente comporte également le transport des droits découlant du bail dont ceux de devenir propriétaire, à la fin du bail, des constructions et améliorations réalisées par Appalaches.

Le même jour, soit le 17 mai 1951, Raymond Garneau vend<sup>(9)</sup> à The D'Auteuil Lumber

---

<sup>(3)</sup> Le territoire décrit aux conclusions du présent jugement.

<sup>(4)</sup> Pièce I-4A.

<sup>(5)</sup> Pièce I-7.

<sup>(6)</sup> Pièce I-2.

<sup>(7)</sup> Pièce R-1.

<sup>(8)</sup> Id., p. 11.

<sup>(9)</sup> Pièce R-2.

Company Limited le même territoire. Il convient de reproduire ici un extrait<sup>(10)</sup> de cet acte de vente:

*«The hereby sold properties are accepted by the Purchaser subject to the lease affecting part thereof in favour of Apalaches Club de Pêche et de Chasse, formerly the Maple Leaf Fish and Game Club of Sherbrooke, P.Q. executed sous seing privé on the twentieth of October, nineteen hundred and twenty eight, and the Lease of part thereof in favour of Réal Dionne of Saint Mathieu, in the County of Rimouski, executed sous seing privé on the twentieth of June, nineteen hundred and forty five, renewed on the twenty second of February, nineteen hundred and fifty, to terminate on the nineteenth of June, nineteen hundred and fifty one. Nevertheless, the Vendor reserves all his rights as Lessor under the said Leases which were transferred to him by Brown Corporation by the Deed of Sale, in his favour, above referred to.*

*The hereby sold properties and rights are accepted by the Purchaser with all active and passive servitudes appertaining thereto, with the right of availing itself of the former and defending itself against the latter as it may see fit.*

*As the present deed is intended to convey all the real estate and rights owned by the Vendor in connection with the said Seigniorship of Nicholas Rieux and all his lands and rights in the Parishes of Saint Simon, Sainte Françoise and Saint Mathieu, with the exceptions herein referred to, it is agreed that if any property or right has been erroneously included in or omitted from the above descriptions, or improperly described, then and in any of said cases, such error or misdescription shall be rectified on demand at the expense of the Purchaser, and if as a result of the foregoing, the Purchaser receives any property in addition to that herein specifically described, the Purchaser agrees to pay for same at the price hereinafter mentioned, i.e. Ten Dollars per acre, and if it is found that the Purchaser actually receives*

---

<sup>(10)</sup> Id, dernière ligne p. 11 et pp.12 et 13



*less than the acreage herein described, a refund will be made on the same basis.*

*It is agreed that said Brown Corporation will have the right of removing the wood which has been cut by it, or its contractors, during the past season and not yet hauled out.*

*It is specially understood and agreed that all fishing and hunting rights appertaining to the hereby sold properties are not included in the present Sale and are specially reserved by the Vendor for himself, his heirs and assigns forever. However, if the herein described property is about to be acquired by the Government of the province of Quebec, the said Raymond Garneau for himself, his heirs and assigns, agrees, if requested, to abandon the fishing and hunting rights herein reserved by him.*

*Furthermore, the said Raymond Garneau obliges himself and his legal representatives not to sell said fishing and/or hunting rights except to the Purchaser or its legal representatives. »*

*(nos soulignements)*

Ainsi, lors de cette transaction, Raymond Garneau se réserve expressément les droits de chasse et pêche et aussi, le droit de devenir propriétaire des ouvrages réalisés par Appalaches.

De plus, rien dans la preuve n'indique que Raymond Garneau fut requis par le Gouvernement du Québec de lui coder les droits ainsi réservés.

En bref, suite à cette transaction, les droits relatifs aux immeubles vendus, sont répartis comme suit:

- Raymond Garneau:            tous les droits de chasse et de pêche ainsi que le droit de devenir propriétaire des constructions et améliorations faites par le Club;

- Appalaches: les constructions, bâtiments, chemins et autres améliorations qu'il a réalisés;
  
- The D'Auteuil Lumber Company: tous les autres droits.

Le 31 août 1951, le bail entre Raymond Garneau et Appalaches prend fin<sup>(11)</sup>.

Le 10 septembre 1951, Raymond Garneau loue<sup>(12)</sup> au Club Boisbouscache inc. la totalité de ses droits, soit tous les droits de chasse et de pêche et les droits qu'il détient sur les constructions.

Le 21 octobre 1953, se prévalant des dispositions de la *Loi concernant l'acquisition de certains territoires forestiers*<sup>(13)</sup>, le Gouvernement du Québec procède à l'expropriation d'une partie des lots en litige, lots<sup>(14)</sup> appartenant jusqu'alors à The d'Auteuil Lumber Company Limited. Il est à noter que cette procédure d'expropriation ne met pas en cause Raymond Garneau. D'ailleurs, elle ne lui a pas été signifiée.

Le 3 novembre 1955, Raymond Garneau cède<sup>(15)</sup> à Appalaches tous ses droits sur le territoire en litige, soit les droits de chasse et de pêche, ainsi que tous *«les droits qu'il pourrait avoir ou prétendre avoir sur les constructions, camps et abris de chasse et de pêche, circonstances et dépendances (...), de même que sur les droits et servitudes de passage, d'occupation, d'érection de camps et autres (...)* »<sup>(16)</sup>.

The d'Auteuil Lumber Company Limited intervient à cette vente pour déclarer:

---

<sup>(11)</sup> pièce I-8 (échange de correspondance).

<sup>(12)</sup> Pièce I-10.

<sup>(13)</sup> C.38, 15-16 Georges VI.

<sup>(14)</sup> Pièce R-3.

<sup>(15)</sup> Pièce R-5.

<sup>(16)</sup> Id, page 6

*«1° Renoncer à toutes fins que de droit à la clause ci-après reproduite et contenue dans l'acte de vente intervenu entre la partie de première part et ladite intervenante devant Me R. Meredith, notaire, en date du 17 mai 1951, sous le numéro de minute 18 907, savoir:*

*It is specially understood and agreed that all fishing and hunting rights appertaining to the hereby sold properties are not included in the present sale and are specially reserved by the vendor for himself, his heirs and assigns forever. However, if the herein described property is about to be acquired by the Government of the province of Quebec, the said Raymond Garneau for himself, his heirs and assigns, agrees, if requested, to abandon the fishing and hunting rights herein reserved by him.*

*Furthermore, the said Raymond Garneau obliges himself and his legal representatives not to sell said fishing and or hunting rights, except to the purchaser or its legal representatives.*

*2° Céder et abandonner sans garantie légale ni responsabilité de sa part à la partie de seconde part tous les droits, servitudes, et accessoires à l'exercice des droits de chasse et de pêche sur lesdits territoires que l'intervenante pourrait avoir ou prétendre avoir. »*

Le 9 mai 1956, le Gouvernement du Québec, par le biais d'un acte d'échange<sup>(17)</sup> avec The d'Auteuil Lumber Company Limited, acquiert des lots qui n'ont pas fait l'objet de la procédure d'expropriation.

Il est à propos de reproduire certaines clauses de cet acte:

#### « CONVENTIONS

*1° La Compagnie reconnaît par les présentes le droit de propriété absolu*

---

<sup>(17)</sup> Pièce R-6.

*conféré au Gouvernement par la loi et l'expropriation précitées sur tout le territoire faisant partie de la seigneurie Nicolas Rieux et décrit dans l'avis d'expropriation qui a été enregistré au bureau de la division d'enregistrement de Rimouski le 21 octobre 1953, sous le numéro 97108;*

*2° (...) »<sup>(18)</sup>*

*« Le Gouvernement reconnaît qu'il est effectivement en possession des terrains décrits dans ledit avis d'expropriation depuis la date de son dépôt au bureau d'enregistrement, soit le 21 octobre 1953, et des autres terrains cédés par les présentes par la Compagnie, depuis le 31 août 1955. En conséquence, le Gouvernement tient la Compagnie quitte et indemne de toutes réclamations quelconques, de quelque nature que ce soit, en rapport avec lesdites propriétés depuis les dates susmentionnées.*

*EN ÉCHANGE des immeubles acquis par l'expropriation précitée; des immeubles et des droits présentement cédés par la Compagnie; et en paiement de tous droits, réclamations, prétentions, à quelque titre et pour quelque cause que ce soit, en ce qui concerne tous les problèmes découlant de l'expropriation et de l'acquisition par le Gouvernement de la partie concernée de ladite seigneurie Nicolas Rieux. »<sup>(19)</sup>*

*« DÉCLARATIONS*

*Les comparants entendent, par ces présentes, régler hors de Cour les procédures en expropriation commencées sous l'autorité de la Loi concernant l'acquisition de certains territoires forestiers (15-16 Geo VI chapitre 38) et dont les principales pièces, soit, le certificat du Ministre des Finances, la description et l'évaluation des immeubles expropriés, ont été enregistrées au bureau d'enregistrement du comté de Rimouski, à Rimouski,*

---

<sup>(18)</sup> Id, p. 4.

<sup>(19)</sup> Id., p. 7.

*le 21 octobre 1953, sous le numéro 97 108.*

*Le présent acte d'échange constitue, au désir des parties, un règlement à l'amiable des susdites procédures en expropriation, chacune d'elles devant payer ses frais.*

### **RÉSERVES**

*Il est également convenu que le présent acte n'affecte aucunement les droits de chasse et de pêche réservés par Raymond Garneau, de la Cité de Québec, courtier, dans un acte de vente par ce dernier à The d'Auteuil Lumber Company Limited reçu devant Me Réginald Meredith le 17 mai 1951, enregistré à Rimouski sous le numéro 91 143 et enregistré dans le comté de Témiscouata sous le numéro 115 096, lesquels droits de chasse et de pêche ainsi que tous leurs accessoires ont été cédés au Club Apalaches aux termes d'un acte reçu devant Me Louis Baillargeon, notaire, le 3 novembre 1955, le Gouvernement entendant, par ces mêmes présentes, confirmer et ratifier tous les droits acquis par ledit Club Apalaches de monsieur Raymond Garneau et de The d'Auteuil Lumber Company Limited suivant l'acte ci-haut mentionné reçu devant Me Louis Baillargeon, enregistré à Rivière du Loup sous le numéro 127 331 et à Rimouski sous le numéro 102 717. Cette confirmation et ratification est faite dans le but de reconnaître lesdits droits acquis parce qu'au moment de la signature de l'acte en dernier lieu relaté, les procédures en expropriation étaient encore en cours.»<sup>(20)</sup>*

(nos soulignements)

À l'arrêté en conseil<sup>(21)</sup> annexé à l'acte d'échange du 9 mai 1956, il est fait mention du double objectif de l'acte d'échange à intervenir, à savoir: régler à l'amiable la fixation de l'indemnité d'expropriation et faire l'acquisition d'une partie additionnelle du domaine de la Seigneurie

---

<sup>(20)</sup> Id., pp. 14, 15 et 16.

<sup>(21)</sup> Id., arrêté en conseil n° 454, en liasse.



Nicolas Rioux qui n'était pas touchée par les procédures d'expropriation de 1953<sup>(22)</sup>. S'y retrouve également une directive quant à la nature de la quittance devant être consentie au Gouvernement suite à l'expropriation. Cette directive se lit comme suit<sup>(23)</sup>:

*« QU'en échange des immeubles ainsi acquis par la Province et en paiement de tous droits, réclamations, prétentions à quelque titre et pour quelque cause que ce soit en ce qui concerne le problème découlant de l'expropriation et de l'acquisition par le Gouvernement dudit domaine de ladite Seigneurie Nicolas Rieux, l'honorable Ministre des terres et forêts soit autorisé, pour et au nom de la Province à octroyer à la Compagnie, ce acceptant, les concessions forestières ci-après décrites, d'une superficie globale de quatre-vingt-neuf milles carrés (89 m.c.) »*

D'autre part, dans sa résolution<sup>(24)</sup> accompagnant l'acte d'échange, The d'Auteuil Lumber Company Limited reconnaît *« le droit de propriété absolu de Sa Majesté sur tout le territoire décrit dans l'avis d'expropriation »*. De plus, cette résolution autorise son représentant à *« signer un acte d'indemnité d'expropriation et d'échange avec Sa Majesté...»*, la Compagnie acceptant *« de transiger à l'amiable avec Sa Majesté la Reine en regard de l'expropriation qu'Elle a faite de la Seigneurie Nicolas Rieux par un avis qui a été enregistré au bureau d'enregistrement de Rimouski le 21 octobre 1953 (...) »*.

Le 9 juillet 1964, Raymond Garneau décède<sup>(25)</sup>.

Le 3 octobre 1978, le Ministre des terres et forêts d'alors, monsieur Yves Bérubé, dans une lettre<sup>(26)</sup> concernant Appalaches, écrit:

---

<sup>(22)</sup> Id., arrêté en conseil, p. 2.

<sup>(23)</sup> Id, arrêté en conseil, p. 4 .

<sup>(24)</sup> Id en liasse.

<sup>(25)</sup> Pièce R-7.

<sup>(26)</sup> Pièce I-11, en liasse.

«(...)

*Lorsque le gouvernement de la province de Québec a acquis une partie de la seigneurie Nicolas Rioux de la compagnie d'Auteuil Lumber, il n'a pas acquis les droits de chasse et de pêche qui n'appartenaient pas à la Compagnie d'Auteuil, mais bien à monsieur Raymond Garneau. Monsieur Garneau a cédé ses droits de chasse et de pêche au Club APALACHES, le 3 novembre 1955.*

(...) »

Le 14 juillet 1986, dans une lettre<sup>(27)</sup> adressée au député de Rimouski, le Ministre du loisir, de la chasse et de la pêche de l'époque, monsieur Yvon Picotte, écrit:

*« Le Club Apalaches, situé dans l'arrière pays de St-Mathieu, est club que de nom et n'est aucunement lié par bail avec mon Ministère.*

*Le territoire en question était une grande propriété privée qui fut, en 1905, (sic) vendue au Ministère des terres et forêts en excluant les droits de chasse et de pêche.*

*Il s'agit d'un cas unique au Québec, où les droits de chasse et de pêche sont privés.*

*Il en revient donc aux propriétaires de ces droits de faire respecter leur droit comme tout propriétaire terrien.*

(...))»

Le 13 octobre 1994, dans une lettre<sup>(28)</sup> au président de Appalaches, le directeur régional au Ministère des ressources naturelles reconnaît également les droits de chasse et de pêche de

---

<sup>(27)</sup> Id.

<sup>(28)</sup> Id.

Appalaches:

« (...)

*Le gouvernement du Québec, jusqu'à maintenant, a toujours facilité la tâche à votre club en n'empêchant pas les contrôles utiles à l'exercice des droits de chasse et pêche qu'il détient.*

(...))»

Le 26 avril 1995, dans une lettre<sup>(29)</sup> adressée au préfet de la M.R.C. des Basques, le sous-ministre associé, secteur terres, reconnaît également les droits de Appalaches:

«(...)

*Lorsque le gouvernement a acquis en 1956 une partie de la Seigneurie Nicholas-Rioux, il n'a pas acquis les droits de chasse et de pêche, lesquels appartenaient à monsieur Garneau et qui ont été cédés en 1955, par ce dernier, au Club APALACHES. De plus, par cet acte d'échange, le gouvernement a confirmé et ratifié tous les droits acquis par le Club Apalaches. Dans les circonstances, vous comprendrez que la position du ministère est de reconnaître lesdits droits sur ce territoire, lesquels, je vous informe, s'appliquent pour la chasse sur l'ensemble du territoire et sur les lacs et cours d'eau non navigables ni flottables pour la pêche.*

(...) »

Également, le 19 octobre 1995, dans une lettre<sup>(30)</sup> au président de Appalaches, le directeur régional au Ministère des ressources naturelles réitère la reconnaissance des droits de Appalaches, en ces termes:

---

<sup>(29)</sup> Id.

<sup>(30)</sup> Id.

« (...)

*Tel que mentionné par monsieur François Gendron, ministre des ressources naturelles, le ministère reconnaît vos droits de chasse et de pêche ainsi que les droits accessoires à la pratique et au contrôle de ces activités sur le territoire du Club Appalaches.*

(...) »

Ces dernières années, par baux<sup>(31)</sup> intervenus entre lui et d'autres clubs, Appalaches a cédé ses droits de chasse et de pêche sur différents secteurs du territoire où il détient des droits.

Le 16 juillet 1996, la requête sous étude est déposée au greffe de la Cour supérieure pour ce district.

## **II- LES PRÉTENTIONS DES PARTIES**

### **A) LE PROCUREUR GÉNÉRAL**

Le P.G. soutient détenir un droit de propriété absolu sur le territoire visé par les procédures et il avance que Appalaches ne peut prétendre bénéficier d'aucun droit de chasse et de pêche sur ce territoire. À son avis, si Appalaches a déjà exercé de tels droits, ces droits lui ont été concédés par servitude personnelle, laquelle s'est éteinte.

Il ajoute que l'expropriation de 1953 a purgé toutes les charges et tous les droits réels pouvant exister sur le territoire exproprié, de sorte que Appalaches, aujourd'hui, ne peut être détenteur de droits réels de chasse et de pêche. En conséquence, si Appalaches a une réclamation à faire valoir, elle se limite au droit de recevoir, en qualité de créancier, une indemnité d'expropriation.

### **B) APPALACHES**

---

<sup>(31)</sup> Pièce I-12, en liasse.

Ce dernier soutient que l'état actuel du droit permet de dissocier, de façon perpétuelle, les droits de chasse et de pêche, du fond sur lequel ils s'exercent.

Aussi, invoquant les dispositions particulières de la *Loi concernant l'acquisition de certains territoires forestiers* <sup>(32)</sup>, il affirme que les procédures d'expropriation, telles que suivies par le Gouvernement du Québec, n'ont purgé aucun de ses droits.

### **III- LES QUESTIONS EN LITIGE**

En bref, suite à l'expropriation de 1953, le P.G. affirme détenir tous les droits réels dont on peut être titulaire à l'égard du territoire, objet du litige.

Afin de solutionner le litige qui existe à ce sujet entre les parties, il convient d'examiner les questions suivantes:

- 1- QUELLE EST LA NATURE DES DROITS DE CHASSE ET DE PÊCHE RÉSERVÉS PAR RAYMOND GARNEAU À COMPTER DE L'ACTE DE VENTE DU 17 MAI 1951<sup>(33)</sup> ET CÉDÉS PAR CE DERNIER À APPALACHES LE 3 NOVEMBRE 1955<sup>(34)</sup> ?**
- 2- QUEL EST L'EFFET DE L'EXPROPRIATION DE 1953 SUR CES DROITS ?**

### **IV- ANALYSE ET DISCUSSION**

#### **1- LA NATURE DES DROITS DE CHASSE ET DE PÊCHE**

##### **A) LES DROITS DE CHASSE ET DE PÊCHE DANS LA DOCTRINE ET LA JURISPRUDENCE**

---

<sup>(32)</sup> L.Q. 1951, c. 38.

<sup>(33)</sup> Pièce R-2.

<sup>(34)</sup> Pièce R-5.



Les tribunaux ont longtemps refusé de reconnaître l'existence de démembrements de la propriété autres que ceux énumérés au Code civil, suivant en cela le courant doctrinal majoritaire de l'époque.

Or, déjà avant l'entrée en vigueur du Code civil du Québec, en janvier 1994, plusieurs auteurs sont favorables à l'idée que le droit civil québécois puisse permettre une énumération non restrictive des droits réels.

Dans un article de la Revue du Barreau publié en 1986<sup>(35)</sup>, le professeur Madeleine Cantin Cumyn écrit:

*« 53. Le principe de l'énumération limitative n'a pas la portée générale que lui donne trop fréquemment la doctrine. Les justifications proposées ne permettent pas de le soutenir de façon absolue. Il n'en découle pas cependant pour les parties une liberté totale d'action puisqu'elles doivent nécessairement se placer à l'intérieur du cadre décrit par l'article 405 Cc.: le propriétaire doit céder, soit un droit réel de jouissance dans sa chose, soit une servitude réelle sur son fonds. La restriction qu'il faut admettre vise donc la reconnaissance des deux seules catégories de démembrements du droit de propriété de façon à exiger que les cas proposés s'insèrent dans l'une ou l'autre d'entre elles. Cette restriction limite aussi les obligations qui peuvent être conventionnellement constituées comme obligations réelles à celles qui sont véritablement l'accessoire qui facilite l'exercice d'un droit réel distinct. Ce n'est qu'en dénaturant la servitude personnelle ou le démembrement qu'on en vient à qualifier de droit réel toute obligation dès lors qu'elle est imposée à un propriétaire. »*

Ces propos découlent de l'interprétation de l'article 405 du Code civil du Bas-Canada qui se lit comme suit:

---

<sup>(35)</sup> «De l'existence et du régime juridique des droits réels de jouissance innommés: essai sur l'énumération limitative des droits réels», (1986), R. du B., tome 46, p. 39.

**« Art. 405. On peut avoir, sur les biens, ou un droit de propriété, ou un simple droit de jouissance, ou seulement des servitudes à prétendre. »**

Ce dernier article a, en substance, été repris à l'article 911 du Code civil du Québec<sup>(36)</sup>. Aussi, l'article 1119 C.c.Q. traite, de façon générale, des démembrements du droit de propriété.

Ces articles se lisent comme suit:

**« Art. 911. On peut, à l'égard d'un bien, être titulaire, seul ou avec d'autres, d'un droit de propriété ou d'un autre droit réel, ou encore être possesseur du bien.**

**On peut aussi être détenteur ou administrateur du bien d'autrui, ou être fiduciaire d'un bien affecté à une fin particulière.**

**Art. 1119, L'usufruit, l'usage, la servitude et l'emphytéose sont des démembrements du droit de propriété et constituent des droits réels.»**

Comme des auteurs le soutiennent, les droits réels définis dans le nouveau code civil ne semblent aucunement restreindre la création de d'autres droits de cette nature.

Ainsi, aucune disposition du Code civil du Québec ne vient s'opposer à la reconnaissance de démembrements de la propriété autres que ceux qui y sont expressément prévus. Sur ce, le professeur Sylvio Normand, expliquant le libellé de l'article 1119 du Code civil écrit<sup>(37)</sup>:

« (...) »

---

<sup>(36)</sup> Commentaires du Ministre de la justice, tome 1, p. 660, Le Code civil du Québec, Les Publications du Québec.

<sup>(37)</sup> Sylvio NORMAND, Théorie générale des biens, note de cours, fascicule deuxième, chapitre 10: les démembrements innommés, Université Laval, Faculté de droit, Automne 1997, p. 283. Ce texte réfère à Camille CHARRON, «Ce droit réel méconnu: la servitude personnelle», (1982) 42 R. du B. 4446; voir Sylvio NORMAND, «Une relecture de l'arrêt Matamajaw Salmon Club», (1988) 29 C. de D. 807.

*Le libellé de l'article 1119 du Code montre, au contraire, que la liste des démembrements prévus n'est pas limitative: «L'usufruit, l'usage, la servitude et l'emphytéose sont des démembrements du droit de propriété et constituent des droits réels» (italique ajouté). L'article indéfini employé ici révèle le choix du législateur pour une énumération non restrictive.*

*Des auteurs contemporains ont appuyé la thèse de l'énumération non limitative des démembrements de la propriété, les désignant de servitudes personnelles ou de droits réels de jouissance innommés. À l'occasion, les tribunaux ont aussi accueilli cette thèse avec sympathie:*

*« Je ne crois pas la prétention de certains à l'effet que le code civil québécois ne connaît pas de servitudes personnelles autres que l'usufruit, l'usage et l'habitation, soit encore soutenable aujourd'hui. Il n'y a aucune raison de défendre une interprétation aussi restrictive des dispositions du code, ni sur le plan de l'exégèse ni sur le plan de la rationalité » »*

Le professeur cite ici monsieur le juge Marceau dans l'affaire *Boucher c. la Reine*<sup>(38)</sup>.

Il ressort de tout ce qui précède que cette possibilité d'une reconnaissance d'un démembrement du droit de propriété autre que ceux énumérés au Code civil du Québec, envisagée même avant l'entrée en vigueur du Code, a en quelque sorte été réaffirmée par le silence du législateur et son absence d'opposition à la création de droits réels de jouissance innommés.

Partant de cet énoncé général, il y a lieu de déterminer si des droits de chasse et de pêche peuvent entrer dans cette catégorie de droits particuliers.

Le Club avance que le célèbre arrêt rendu par le Conseil privé dans *Matamajaw Salmon*

---

<sup>(38)</sup> (1982) 22 R.P.R. 310, 314 (C.F.).

*Club*<sup>(39)</sup> a réglé cette question de façon définitive en affirmant que le droit de pêche est un droit de propriété en lui-même.

À l'encontre de cette prétention, le P.G. affirme que la décision du Conseil privé est mal fondée, qu'elle est en fait un jugement *«per incuriam»*, soit un jugement rendu par erreur sans apprécier tout le contexte de l'affaire<sup>(40)</sup>, et que ce jugement ne peut certainement pas recevoir application en droit civil québécois.

Toutes les instances judiciaires, de la Cour supérieure jusqu'au Conseil privé, se sont penchés sur la problématique. Comme l'a écrit Lord Haldane, la question en litige consistait à déterminer si le titulaire d'un fonds pouvait distraire le droit de pêche du droit de propriété pour en faire un droit isolé, objet d'un droit de propriété distinct<sup>(41)</sup>:

*« The question is therefore whether the owner of the land could, in virtue of his general title, divide or split off the fishing rights which fell within his ownership and convey them separately as a subject of property strictly so called. »*

En première instance<sup>(42)</sup>, soit devant la Cour supérieure, le Matamajaw Salmon Club est déclaré propriétaire des droits de pêche sur la rivière Matapédia en face du lot C, 1er Rang de Causapscal, et Duchaine, le défendeur, est condamné à en lui remettre la possession.

Le 12 novembre 1917, la Cour du Banc du Roi confirme le jugement de première instance mais pour des motifs distincts<sup>(43)</sup>.

---

<sup>(39)</sup> (1921) 59 D.L.R. 391.

<sup>(40)</sup> Albert MAYRAND, Dictionnaire de maximes et locutions latines utilisées en droit, 3e édition, Éditions Yvon Blais inc., 1996, p. 378.

<sup>(41)</sup> (1921) 59 D.L.R. 391, 397.

<sup>(42)</sup> C.S. Rimouski 5466, l'honorable L.R. Roy, 31 mars 1917.

<sup>(43)</sup> Cour du Banc du Roi, vol. 27, p. 196.

La Cour suprême renverse ensuite ce jugement par une majorité de trois contre deux<sup>(44)</sup>.

L'arrêt du Conseil privé est le plus connu. Il s'agit en fait d'une recommandation à Sa Majesté de renverser le jugement de la Cour suprême du Canada et de rétablir celui de la Cour supérieure du Québec qui conclut à l'existence d'un droit réel de pêche.

À cet égard, Me André Cossette, notaire, dans une analyse intéressante de ce dernier arrêt, écrit<sup>(45)</sup>:

« (...) »

*Pour en arriver là, le vicomte Haldane, exprimant seul l'avis du Conseil privé, résume d'abord assez fidèlement les prétentions des parties, commentant brièvement certaines d'entre elles. Les principaux motifs à l'appui de cette décision peuvent se résumer de la manière suivante.*

*Les réponses de la Cour seigneuriale à la question numéro 27 impliquent que le droit de pêche peut être l'objet d'un droit de propriété. Le fait que ces réponses furent données à propos de rivières navigables ne change rien au principe. Le terrain et le droit de pêche constituent des sujets de droit séparés. Mais comme il est pratiquement impossible de céder le droit de pêche sans accorder en même temps un droit sur le sol quand il s'agit de rivières non navigables, deux avenues sont ouvertes pour solutionner le cas sous examen: ou le cédant a cédé implicitement un droit sur le sol (lit de la rivière) ou il a établi un usufruit perpétuel pour permettre au bénéficiaire d'exercer son droit de pêche. Cela semble de droit naturel.*

*Pour appuyer cette deuxième avenue, le plus haut tribunal de l'époque s'appuie sur les dires de Sir Horace Archambeault, de la Cour du Banc du*

---

<sup>(44)</sup> (1919), S.C.R., vol. LVII, p. 222.

<sup>(45)</sup> André COSSETTE, Essai sur le droit de pêche dans les cours d'eau non navigables, (1997) R.du N. Vol. 100, septembre 1977, pp. 3, 28 et 29.



*Roi, en leur donnant un sens tout à fait différent. Il semble bien que les expressions « véritable droit réel » et « droit réel immobilier » dont on peut se servir pour qualifier l'usufruit aient été confondues avec le droit de propriété.*

*En rétablissant le jugement de la Cour supérieure, le Matamajaw Salmon Club était finalement déclaré propriétaire des droits de pêche sur la rivière Matapédia, en face du lot « C » du premier rang du township de Causapscal.*

*Ce jugement de 1921 du tribunal de dernière instance, à l'époque, est réputé avoir dit le droit; il établit clairement que le droit de pêche est un droit de propriété. On peut douter des motifs sur lesquels il s'appuie, mais je pense qu'il n'est pas possible de refuser carrément le résultat final, c'est-à-dire la qualification faite par la Cour. Ainsi, par exemple, toute personne qui a acquis des droits de pêche du propriétaire d'une Partie du lit d'une rivière non navigable est propriétaire de ces droits et peut elle-même en disposer comme bon lui semble.*

(...))»

(nos soulignements)

La perpétuité est une caractéristique essentielle du droit de propriété. Le professeur Cantin Cumyn le rappelle et ajoute que « *bien que le Code civil n'en fasse pas l'objet d'une disposition expresse, la règle à l'effet que la servitude réelle soit de sa nature perpétuelle n'est pas contestée* »<sup>(46)</sup>.

L'arrêt Matamajaw, maintes fois critiqué, semble être le fondement juridique d'une durée perpétuelle des démembrements innommés<sup>(47)</sup>.

Dans l'affaire *Boucher c. La Reine*, monsieur le juge Marceau se penche sur l'analyse de la

---

<sup>(46)</sup> Précitée, note 35, tome 46, p. 43.

<sup>(47)</sup> Précitée, note 38, p 286.

notion de droit de pêche faite par le Conseil privé. Traitant d'un droit de chasse et de pêche, il remet en cause les règles du droit français prônées par Migneault à l'effet qu'une servitude personnelle ne puisse pas être perpétuelle:

*« Depuis l'arrêt du Conseil privé dans Matamajaw Salmon Club v. Duchaine, précité, je doute, cependant qu'un tel enseignement soit acceptable et qu'on puisse encore soutenir l'impossibilité, en droit québécois, d'une servitude personnelle perpétuelle. Cet arrêt du Conseil privé portait, il est vrai, sur un droit de pêche le long d'un cours d'eau non navigable, de sorte qu'on a pu se demander si la décision ne s'expliquait pas par l'idée que les poissons étaient des accessoires ou des produits du fonds riverain, mais le discours prononcé à son appui contient des remarques suffisamment larges pour appuyer l'idée qu'un droit de chasse et de pêche comme celui dont il s'agit ici, aussi limité qu'en soit le contenu, pourrait être distraint à perpétuité de l'ensemble des attributs de la propriété du fonds sur lequel il doit s'exercer et avoir dès lors une vocation juridique autonome. »<sup>(48)</sup>*

(nos soulignements)

Néanmoins, monsieur le juge Marceau souligne en ce qui concerne une servitude personnelle que la notion de démembrement perpétuel est peu commune:

*« (...) Mais notons bien que cette notion d'une servitude personnelle perpétuelle est une notion marginale, tout à fait exceptionnelle, plus ou moins conforme aux principes qui régissent le droit des biens dans le droit civil québécois, une notion par conséquent qui, dans la réalité, ne sera admise que si elle est requise pour donner effet à une intention claire des parties à un contrat. »<sup>(49)</sup>*

En l'espèce, pour contrer l'autorité de l'arrêt Matamajaw, le P.G. plaide que la Cour d'appel,

---

<sup>(48)</sup> Précitée, note 38, p. 315.

<sup>(49)</sup> Id.

dans *O'Brien c. Ross*<sup>(50)</sup>, établit qu'il n'était pas possible d'accorder un droit de chasse à perpétuité, c'est-à-dire un droit de propriété distinct du droit portant sur le fonds.

Avec égards, le Tribunal ne partage pas cet avis. En effet, la Cour d'appel n'a pas remis en question l'autorité de l'arrêt Matamajaw. Elle a plutôt décidé que cet arrêt du Conseil privé, dans lequel il est établi qu'il est possible de séparer le lit d'un cours d'eau non navigable et le droit de pêcher, n'était d'aucune utilité pour interpréter la clause particulière dont elle était saisie. Précisant qu'une telle séparation de la propriété n'est possible, pour le droit de chasse, que dans les cas limités et exceptionnels où une servitude est créée, la Cour d'appel ajoutait également, par les propos de monsieur le juge Rothman, qu'il fallait, à cet égard, qu'une intention claire ressorte de la clause. En effet, dans le doute, il faut conclure à l'absence de servitude:

*« Finally, Appellant refers to the decision of the Privy Council in Matamajaw Salmon Club c. Duchaine where fishing rights in a non-navigable and nonfloatable river were held to be transferable separately from ownership of the land. I do not believe the judgment in that case is of much help in interpreting the present clause. Whatever possibility there may be of separating ownership of a riverbed from ownership of fishing rights, no such separation of ownership is possible in the case of hunting rights except in those limited and exceptional cases where a servitude has been created. »<sup>(51)</sup>*

Quant à elle, madame la juge l'Heureux-Dubé alors qu'elle était à la Cour supérieure, a exprimé l'opinion que l'arrêt Matamajaw, malgré qu'il n'avait qu'une portée restreinte sur l'issue du litige dont elle était saisie, « *a établi clairement que le droit de pêche est dissociable du lit et peut faire l'objet d'une attribution distincte*<sup>(52)</sup> ».

---

<sup>(50)</sup> (1984) C.A. 78.

<sup>(51)</sup> *O'Brien c. Ross*, précité, p. 8.

<sup>(52)</sup> *Procureur général de la Province de Québec c. Édouard Healy*; (1979) C.S. 286.

Cela étant, il ressort que le droit de chasse comme le droit de pêche peuvent, sujets aux termes de l'acte les constituant, être qualifiés de démembrements innommés de la propriété. En effet, il ne peut s'agir d'un usufruit, parce qu'il ne donne droit qu'à un certain *usus* et non au *fructus*, le poisson et le gibier étant des *res nullius* que l'on peut s'approprier par occupation:

*«Le droit de jouissance innommé sur un bien permet à une personne d'utiliser à son avantage une chose appartenant à autrui. Son titulaire tire un bénéfice direct du droit qui lui est reconnu. Ce droit est susceptible de prendre diverses formes. Les exemples fournis par la jurisprudence et la doctrine s'apparentent fréquemment à des démembrements nommés. Toutefois, pour diverses raisons, cette qualification peut s'avérer impossible.»*

*Ainsi, le droit de pêche et le droit de chasse ne peuvent être considérés comme un usufruit, puisque les animaux sauvages ne constituent pas des fruits ou des produits de la forêt et de la mer. La qualification d'usufruit ne convient guère mieux au droit de coupe de bois ou au droit d'extraction de certaines substances du sol, puisque le bois et les minéraux constituent des produits et non des fruits.*

(...)

*La qualification de démembrement innommé pourrait convenir à un contrat d'emphytéose à qui manquerait un élément essentiel à sa constitution. »<sup>(53)</sup>*

## **B) APPLICATION AUX FAITS DE L'ESPÈCE**

Contrairement à ceux qui sont prévus au Code civil, les démembrements innommés ne sont assujettis à aucun régime légal. Pour régler les droits et les obligations des titulaires de tels droits réels, l'acte qui les constitue doit donc prévoir un tel régime.

C'est d'ailleurs à cette conclusion qu'en arrive l'auteur André Cossette, lorsque, commentant

---

<sup>(53)</sup> Précité, note 38, pp. 284 et 285.

l'arrêt Matamajaw, il écrit<sup>(54)</sup>:

*« (...) Ainsi, par exemple, toute personne qui a acquis des droits de pêche du propriétaire d'une partie du lit d'une rivière non navigable est propriétaire de ces droits et peut elle-même en disposer comme bon lui semble. Bien entendu, il est toujours préférable de bien préciser à la convention des parties la nature du droit, les conditions d'exercice, sa durée et tout ce qui est de nature à éviter des procès.*

*Reste à déterminer la durée d'un tel démembrement. Comme la perpétuité ne répugne pas en matière de démembrement, il faudra assortir la création de ce droit d'une clause de perpétuité. On sera alors en présence d'un démembrement qui est un droit réel perpétuel. Par ailleurs, on se rapproche aussi de la pensée du juge Idington, de la Cour suprême du Canada, qui disait ne pas voir, dans les lois du Québec, de prohibition de démembrer à perpétuité sa propriété.*

*Cependant, il ne semble pas exiger que la clause de perpétuité soit expresse; l'idée de perpétuité peut résulter de l'intention des parties telle que véhiculée dans une convention "*

(nos soulignements)

Afin de qualifier les droits de chasse et de pêche que Raymond Garneau concède à Appalaches, en 1955, il est nécessaire de reproduire la clause par laquelle Raymond Garneau réserve lui-même ses droits lors de la transaction du 17 mai 1951 avec The d'Auteuil Lumbert Company Limited.

Cette corporation renonce d'ailleurs à cette clause lorsque les droits de chasse et de pêche sont acquis par Appalaches. Voici les termes de la clause à l'origine du présent litige telle qu'elle se retrouve dans l'acte du 3 novembre 1955 intervenu entre Raymond Garneau et Appalaches et auquel acte intervient, pour y renoncer, The d'Auteuil Lumber Company Limited:

---

<sup>(54)</sup> Précité, note 46, pp. 28 et 29, 33.



*« 1° - Renoncer à toutes fins que de droit à la clause ci-après reproduite et contenue dans l'acte de vente intervenu entre la partie de première part [Raymond Garneau] et ladite intervenante devant Me R. Meredith, notaire, en date du 17 mai 1951, sous le numéro 18 907 de ses minutes, savoir:*

*It is specially understood and agreed that all fishing and hunting rights appertaining to the hereby sold properties are not included in the present sale and are specially reserved by the Vendor for himself, his heirs and assigns forever. However, if the herein described property is about to be acquired by the Government of the Province of Quebec, the said Raymond Garneau for himself, his heirs and assigns, agrees, if requested, to abandon the fishing and hunting rights herein reserved by him.*

*Furthermore, the said Raymond Garneau obliges himself and his legal representatives not to sell said fishing and or hunting rights, except to the purchaser or its legal representatives.*

*2° - Céder et abandonner sans garantie légale ni responsabilité de sa part à la partie de seconde part tous les droits, servitudes et accessoires à l'exercice des droits de chasse et de pêche sur lesdits territoires que l'intervenante pourrait avoir ou prétendre avoir. »<sup>(55)</sup>*

*(nos soulignements)*

Ainsi, le 17 mai 1951, Raymond Garneau a cédé à The d'Auteuil Lumber Company Limited le territoire en litige sauf les droits de chasse et de pêche, leurs accessoires et les droits accordés au locateur selon les termes du bail du Club, plus particulièrement le droit de devenir propriétaire des constructions et améliorations réalisées par ce dernier.

---

<sup>(55)</sup> Pièce R-5, p. 7.

En effet, il ressort de la clause plus haut reproduite que la réserve des droits de chasse et de pêche faite par Raymond Garneau constitue un démembrement innommé de la propriété, soit un droit réel concédé de façon perpétuelle en sa faveur ainsi qu'en faveur de ses héritiers («heirs») et de ses ayants droit ou ayants cause («assigns»)

En anglais, le terme « *assigns* » désigne indistinctement l'ayant cause ou l'ayant droit<sup>(56)</sup>, l'ayant cause signifiant, en droit civil, la « *personne qui tient un droit ou une obligation d'une autre dénommée auteur* » alors que « *la transmission de droit qu'implique la notion d'ayant droit résulte, tantôt de la loi (..) tantôt d'un acte juridique (...)* »<sup>(57)</sup>

En analysant les termes de cette clause, et particulièrement le premier membre de phrase: «*It is specially understood (...) that all fishing and hunting rights (...) are not included in the present sale*», il apparaît clairement que l'intention des parties est de procéder à la vente des lots sans transférer les droits de chasse et de pêche, lesquels demeurent la propriété de Raymond Garneau, l'auteur des ayants droit, et sont, à perpétuité (« forever ») la propriété de ses ayants droit, soit Appalaches, qui en fait ultérieurement l'acquisition.

De plus, Appalaches détient un droit de superficie relativement aux chemins, camps, chalets et autres constructions qui ont été réalisés tant par ses auteurs que par lui-même.

En effet, tant les baux intervenus en 1909<sup>(58)</sup> qu'en 1928<sup>(59)</sup> prévoient un tel droit de propriété en faveur de ses auteurs, à leur expiration. Ce droit de superficie est d'ailleurs confirmé par Raymond Garneau dans l'acte de vente intervenu le 17 mai 1951.<sup>(60)</sup> Dans cet acte, Raymond Garneau cède tous les lots en litige à The d'Auteuil Lumber Company Limited, tout en conservant la propriété des droits de chasse et de pêche ainsi que les droits dont bénéficie « *le*

---

<sup>(56)</sup> Harrap's Shorter French and English Dictionary, Edition J.E. Mansion, 1975, «assign», p. 61

<sup>(57)</sup> Dictionnaire de droit privé, Centre de recherche en droit privé et composé du Québec, 2<sup>e</sup> édition, Éditions Yvon Blais inc., «ayant cause», «ayant droit», pp. 52 et 53.

<sup>(58)</sup> Pièce I-5

<sup>(59)</sup> Pièce I-7.

<sup>(60)</sup> Pièce R-2

*locateur* » au terme du bail (I-7)<sup>(61)</sup>, lesquels droits comprennent spécifiquement le droit de devenir propriétaire des constructions et améliorations réalisées pendant la durée du bail.

Puis, en 1955, dans l'acte de vente (R-5) passé entre Raymond Garneau et Appalaches, ce dernier acquiert le droit de superficie. Cela ressort clairement de la clause suivante<sup>(62)</sup>:

*« 2° - La partie de première part vend à la partie de seconde part acceptant tous les droits que ladite partie de première part pourrait avoir ou prétendre avoir sur les constructions, camps et abris de chasse et de pêche, circonstances et dépendances, présentement existant sur les territoires de chasse et pêche ci-dessus décrits, de même que sur les droits et servitudes de passage, d'occupation, d'érection de camps et autres décrits dans un bail intervenu entre "Brown Corporation" et "The Maple Leaf Fish and Game Club", en date du 20 octobre 1928, ainsi que dans un bail intervenu entre ledit Raymond Garneau et "Club Boisbouscache Inc. ", en date du 10 septembre 1951. »*

La propriété superficière<sup>(63)</sup> est créée par un contrat, à titre onéreux ou gratuit, en vertu duquel la propriété de la superficie est scindée de celle du fonds:

*« Il est fréquent que la propriété superficière trouve sa source dans un bail avec permission de construire. Pour qu'il y ait propriété superficière, et non seulement location, certaines conditions doivent être respectées. D'abord, la permission d'édifier des constructions ou ouvrages doit être accordée, ensuite le mécanisme de l'accession doit, pour l'avenir, jouer en faveur du locataire, le propriétaire ayant renoncé à en bénéficier. Le superficière,*

---

<sup>(61)</sup> Aux pages 11 et 12 de la pièce R-2, se retrouvent les mentions suivantes: «The hereby sold properties are accepted by the Purchaser subject to the lease affecting part thereof in favor of Apalaches Club de pêche et de chasse» et «(...) Nevertheless, the Vendor (Raymond Garneau) reserves all his rights as Lessor under the said leases which were transferred to him by Brown Corporation (...)».

<sup>(62)</sup> Pièce R-5, p. 6.

<sup>(63)</sup> J.G. CARDINAL, Le droit de superficie, Wilson & Lafleur, 1957, p. 100, 131.

*pleinement propriétaire des constructions ou ouvrages édifiés avec la permission du tréfoncier, sera toutefois simple locateur du tréfonds. Les relations avec le tréfoncier seront marquées par cette particularité. En ce qui concerne les constructions, le superficiaire et le tréfoncier seront, l'un par rapport à l'autre, dans une situation de rapports égaux. Si l'on prend en compte le fonds, le superficiaire devient alors locataire et le tréfoncier locateur. Le droit commun pourvoit à la gouverne de leurs relations mutuelles.*

*Les avantages que le superficiaire tire du tréfonds peuvent aussi prendre la forme de droits réels et non seulement de droits personnels. Le superficiaire, par rapport au tréfoncier, sera dans une relation de détenteur de démembrement face à un nu-propriétaire.»<sup>(64)</sup>*

Ce bref exposé sur le droit de superficie permet de conclure que Appalaches est effectivement propriétaire superficiaire des constructions érigées par lui-même et ses auteurs sur les lots en cause.

Il en découle que Appalaches détient également les droits nécessaires à l'exercice de ses droits dont notamment le droit au maintien de ces constructions.

Enfin, la clause de réserve contenue à l'acte d'échange<sup>(65)</sup> intervenu entre le gouvernement et The d'Auteuil Lumber Company Limited, en 1956, confirme le fait que Appalaches est actuellement propriétaire des droits de chasse et de pêche sur le territoire en litige. Par cette clause, le Gouvernement du Québec reconnaît que ces droits ont été « *cédés* » à Appalaches et il les « *confirmait et le ratifiait* ».

---

<sup>(64)</sup> Sylvio NORMAND, «La servitude de lignes téléphoniques: une incongruité juridique tenace», 28 C. de D., n°. 4, décembre 1987, 999, 1008.

<sup>(65)</sup> Pièce R-6, clause reproduite à la page 9 du présent jugement.

De plus, tel que déjà exposé, plusieurs représentants autorisés<sup>(66)</sup> par le Gouvernement ont reconnu, à tout le moins jusqu'à la fin de l'année 1995, la teneur des droits de chasse et de pêche appartenant à Appalaches.

## 2- L'EFFET DE L'EXPROPRIATION DE 1953 SUR LES DROITS DE APPALACHES

Le 21 octobre 1953, le Gouvernement du Québec procède à l'expropriation des lots en litige. L'avis émis sur la base des dispositions de la *Loi concernant l'acquisition de certains territoires forestiers*<sup>(67)</sup> ne met pas en cause Raymond Garneau, ni ne lui est signifié.

En vertu des articles 3 à 18 de cette Loi, une expropriation n'est valide que si un avis d'expropriation, introductif d'instance, est signifié à l'individu dont on veut exproprier les droits.

En l'espèce, la déclaration d'évaluation ainsi que le certificat du Ministre des finances<sup>(68)</sup> ont été déposés au bureau d'enregistrement de Rimouski. Or, aucun avis d'expropriation n'a été transmis à Raymond Garneau, ni ne l'a mis en cause avant qu'il ne cède ses droits sur le territoire en litige à Appalaches.

D'ailleurs, l'objectif de l'acte d'échange<sup>(69)</sup> du 9 mai 1956 était, entre autres, de régler à l'amiable la fixation de l'indemnité d'expropriation due à d'Auteuil Lumber. De plus, lors de cet acte d'échange, le gouvernement reconnaît que cet acte « *n'affecte aucunement les droits*

---

<sup>(66)</sup> Sur ce, il y a lieu de référer aux textes législatifs qui suivent quant à la portée de ces reconnaissances:

. Loi sur le Ministère des terres et forêts, L.Q. 1977, c. M-27, art. 12.

. Loi sur les terres et forêts, L.Q. 1977, c. T-9, art.

. Loi sur le Ministère du tourisme, de la chasse et de la pêche, L.Q. 1977, c. M-32, art.10

. Loi sur le Ministère des ressources naturelles, L.Q., c. M-25.2, art. 8.

<sup>(67)</sup> C. 38, pp. 15-16, Georges VI.

<sup>(68)</sup> Pièce R-3, en liasse.

<sup>(69)</sup> Pièce R-6 voir l'arrêté en conseil 454 produit en liasse.



*de chasse et de pêche réservés par Raymond Garneau » et de plus, le Gouvernement, par ce même acte, entend « confirmer et ratifier tous les droits acquis par ledit Club Apalaches de monsieur Raymond Garneau et de The d 'Auteuil Lumber Company Limited (...) »<sup>(70)</sup>.*

Le Tribunal conclut donc que les droits de chasse et de pêche détenus par Raymond Garneau ont survécu à l'expropriation de 1953 par le Gouvernement.

D'autre part, il est clairement établi par la doctrine et la jurisprudence, lorsqu'une loi confère à un gouvernement le pouvoir d'exproprier les droits d'un particulier dans un fonds, que les conditions fixées par le législateur doivent être rigoureusement suivies.

Voilà la conclusion à laquelle en arrive la Cour suprême du Canada dans l'arrêt Costello<sup>(71)</sup>. Sur ce, il convient de reproduire les propos de monsieur le juge McIntyre, lorsqu'il s'exprime pour la Cour et écrit:

*« Il s'ensuit à mon avis que le règlement d'expropriation est nul en raison de l'omission de l'intimée de signifier à l'appelante Dickhoff l'avis requis par la Loi. Puisqu'il est nul, le règlement ne peut bénéficier des dispositions curatives de l'art. 26 de la Loi et de l'art. 397 de The Municipal Government Act. On peut dire que l'erreur de l'intimée est légère et que l'omission relative aux dispositions légales concernant la signification de l'avis n'est pas très importante en l'espèce. On peut dire que la mise à la poste de l'avis devait être faite le 30 ou le 31 octobre (elle a été faite le 3 novembre, un retard de trois jours seulement) et que les cours devraient remédier à une omission aussi légère. Mais la question se pose alors: jusqu'où les cours peuvent-elles aller pour dégager les municipalités de l'obligation de suivre les dispositions impératives concernant la signification lorsqu'il y a atteinte aux droits des particuliers ? Si une erreur de trois jours peut être pardonnée, qu'en est-il d'une erreur de quatre, cinq ou dix jours ? Il est nécessaire,*

---

<sup>(70)</sup> Id, acte d'échange, p. 15.

<sup>(71)</sup> Costello et Dickhoff c. La Ville de Calgary, (1983) 1, R.C.S. 14.



*pour la protection des particuliers, de tirer une ligne quelque part. À mon avis, la ligne doit être tirée là où le législateur a choisi de la mettre et non là où l'arbitraire de chaque juge pourrait la fixer selon chaque cas d'espèce. Le juge Olser était de cet avis dans l'arrêt *Re Ostrom and Township of Sidney*, précité, dans lequel il a dit, à la p. 377:*

*[TRADUCTION] L'avis doit être donné de la manière prescrite aux personnes auxquelles l'acte peut causer un préjudice, probablement pour leur permettre d'examiner la conduite à adopter à cet égard, et, à moins d'exclure le premier et le dernier jour, elles ne bénéficient pas d'un mois entier à cette fin.»<sup>(72)</sup>*

Ainsi, le droit d'expropriation ayant un caractère exorbitant, les formalités qui l'accompagnent doivent être observées strictement, sous peine de nullité.

En l'espèce, outre la reconnaissance faite par le Gouvernement des droits de Appalaches, en particulier par l'acte d'échange<sup>(73)</sup>, le fait qu'aucun avis n'ait été transmis pour exproprier les droits de Raymond Garneau sur le territoire amène également le Tribunal à conclure que ces droits n'ont pas été cédés au Gouvernement du Québec, de sorte que Appalaches est bien fondé de soutenir qu'il est aujourd'hui titulaire des droits de chasse et de pêche qui lui ont été cédés par Raymond Garneau sur le territoire en litige.

Force est de conclure au rejet de la requête en jugement déclaratoire du Procureur général du Québec et de déclarer que Appalaches détient des droits réels, exclusifs et perpétuels de chasse et de pêche et leurs accessoires sur le territoire désigné aux conclusions du présent jugement. Il y a également lieu de déclarer que Appalaches est propriétaire des constructions, améliorations et chemins réalisés par ses employés ou ses auteurs sur ce territoire pour l'exercice de ses droits de chasse et de pêche. De plus, il y a lieu de déclarer que Appalaches détient les droits superficiaires nécessaires à l'exercice de ses droits, dont notamment le droit au maintien des constructions, améliorations et chemins étant représentés au relevé déposé

---

<sup>(72)</sup> Arrêt précité, p. 27.

<sup>(73)</sup> Pièce R-6.

sous la cote Pièce I-9.

**PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:**

**REJETTE** la requête en jugement déclaratoire du Procureur général du Québec;

**DÉCLARE** que le **Club Appalaches inc.** détient des droits réels, exclusifs et perpétuels de chasse et de pêche et leurs accessoires sur le territoire ci-après décrit:

**DESCRIPTION:**

*"La partie de La Seigneurie de Nicolas Rioux dans le comté de Rimouski, province de Québec, bornée au sud-ouest par une ligne séparant les comtés de Rimouski et Témiscouata, au sud-est partie par la ligne séparant la seigneurie du Canton Bédard et partie par la ligne séparant la seigneurie du Canton Chenier, au nord-est par une partie de la dite seigneurie appartenant à Price Brothers & Company Limited et au nord-ouest par une ligne séparant la dite seigneurie du sixième rang du cadastre officiel pour la paroisse de St-Mathieu dans la seigneurie de Nicolas Rioux, à distraire cependant une petite partie du coin nord-ouest de la dite seigneurie mesurant environ huit (8) arpents de front par trente (30) arpents de profondeur, bornée au nord-ouest par le dit sixième rang du cadastre officiel pour la paroisse de St-Mathieu, au sud-ouest par le comté de Témiscouata et sur les deux autres côtés par autres parties de la dite seigneurie de Nicolas Rioux. La partie de la dite seigneurie objet des présentes contient une superficie de vingt-huit mille cinq cent douze acres (28,512) plus ou moins.*

**PAROISSE DE SAINTE-FRANCOISE**

*Les lots numéros trois cent deux, trois cent trois, trois cent quatre et trois cent cinq (302, 303, 304 & 305) dans le troisième rang du cadastre officiel pour la paroisse de Sainte-Françoise dans le comté de Témiscouata dans la*

*province de Québec.*

*Les lots numéros trois cent trente et trois cent trente-et-un (330 & 331) dans le quatrième rang du cadastre officiel pour la paroisse de Sainte-Françoise.*

*Les lots numéros trois cent quatre-vingt-deux, trois cent quatre-vingt-trois, trois cent quatre-vingt-quatre, trois cent quatre-vingt-huit et trois cent quatre-vingt dix-huit (382, 383, 384, 388 & 398) dans le cinquième rang du cadastre officiel pour la paroisse de Sainte Françoise.*

*Les lots numéros trois cent quatre-vingt-quatorze, trois cent quatre-vingt-quinze et trois cent quatre-vingt-seize (394, 395 & 396) dans le cinquième rang du cadastre officiel pour la paroisse de Sainte Françoise, mesurant six (6) arpents de front par environ trente (30) arpents de profondeur, moins cependant les parties nord-ouest le long de la ligne séparant les quatrième et cinquième rangs, mesurant toute la largeur des trois lots par cinq ou six arpents de profondeur, appartenant à Joseph Sirois ou représentants.*

*Les lots numéros quatre cent onze, quatre cent douze, quatre cent treize, quatre cent quatorze, quatre cent quinze, quatre cent seize, quatre cent dix-sept, quatre cent dix-huit, quatre cent dix-neuf, quatre cent vingt, quatre cent vingt-et-un, quatre cent vingt-deux, quatre cent vingt-trois, quatre cent vingt-quatre, quatre cent vingt-cinq, quatre cent vingt-six, quatre cent vingt-sept, quatre cent vingt-huit, quatre cent vingt-neuf, quatre cent trente, quatre cent trente-et-un, quatre cent trente-deux, quatre cent trente-trois, quatre cent trente-quatre, quatre cent trente-cinq, quatre cent trente-six, quatre cent trente-sept, quatre cent trente-huit, quatre cent trente-neuf quatre cent quarante, quatre cent quarante-et-un, quatre cent quarante-deux, quatre cent quarante-trois, quatre cent quarante-quatre, quatre cent quarante-cinq, quatre cent quarante-six, quatre cent quarante-sept, quatre cent quarante-huit, quatre cent quarante-neuf quatre cent cinquante, quatre cent cinquante-deux et quatre cent cinquante-quatre (411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429,*

430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 452 & 454) dans le sième rang du cadastre officiel pour la paroisse de Sainte Françoise.

### PAROISSE DE SAINT-MATHIEU

*Les lots numéros cent cinquante-huit, cent soixante-deux, cent soixante-six, cent soixante-seize, cent soixante-dix-sept, cent soixante-dix-neuf, cent quatrevingt-six et cent quatre-vingt-sept (158, 162, 166, 176, 177, 179, 186 & 187) dans le quatrième rang du cadastre officiel pour la paroisse de Saint-Mathieu dans le dit comté de Rimouski.*

*Les lots numéros deux cent soixante-neuf; trois cent seize, trois cent dix-sept, trois cent dix-huit, trois cent vingt-huit, trois cent vingt-neuf, trois cent trente, trois cent trente-et-un, trois cent trente-deux, trois cent trente-trois, trois cent trente-quatre, trois cent trente-cinq, trois cent trente-six, trois cent trente-sept, trois cent trente-huit, trois cent trente-neuf; trois cent quarante, trois cent quarante-et-un, trois cent quarante-deux, trois cent quarante-trois, trois cent quarante-quatre, trois cent quarante-cinq, trois cent quarante-six, trois cent quarante-sept, trois cent quarante-huit et trois cent cinquante (269, 316, 317, 318, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348 & 350) dans le cinquième rang du cadastre officiel pour la dite paroisse de Saint Mathieu.*

*La partie nord-est du lot numéro deux cent soixantequatorze (N.E. ptie 274) dans le cinquième rang du cadastre officiel pour la paroisse de Saint Mathieu, mesurant environ deux cent quinze pieds (215') sur son côté nord-ouest par environ trente arpents (30) de profondeur; bornée au nord-ouest par le quatrième rang, au sud-est par le sixième rang, au nord-est par le lot numéro deux cent soixante-treize (273) et au sud-ouest par le reste du dit lot numéro deux cent soixante-quatorze (274).*

*La partie sud-ouest du lot numéro trois cent quinze (S.O. ptie 315) dans le*

*cinquième rang du cadastre officiel pour la dite paroisse de Saint Mathieu, mesurant environ deux (2) arpents de front par environ trente (30) arpents de profondeur, bornée au nord-ouest par le quatrième rang, au sud-est par le sixième rang, au sud-ouest par le lot numéro trois cent seize (316) et au nord-est par le reste du dit lot numéro trois cent quinze (315).*

*Les lots numéros trois cent soixante-huit, trois cent soixante-neuf, trois cent soixante-dix, trois cent soixante-et-onze, trois cent soixante-douze, trois cent soixante-treize, trois cent soixante-quatorze, trois cent soixante-quinze, trois cent soixante-seize, trois cent soixante-dix-sept, trois cent soixante-dix-huit, trois cent soixante-dix-neuf, trois cent quatre-vingt, trois cent quatre-vingt-un, trois cent quatre-vingt-deux, trois cent quatre-vingt-trois, trois cent quatre-vingt-quatre, trois cent quatre-vingt-cinq, trois cent quatre-vingt-six, trois cent quatre-vingt sept, trois cent quatre-vingt-huit, trois cent quatre-vingt-neuf, trois cent quatre-vingt-dix, trois cent quatre-vingt-onze, trois cent quatre-vingt-douze, trois cent quatre-vingt-treize, trois cent quatre-vingt-quatorze, trois cent quatre-vingt-quinze, trois cent quatre-vingt-seize, trois cent quatre-vingt-dix-sept, trois cent quatre-vingt-dix-huit, trois cent quatre-vingt-dix-neuf quatre cents, quatre cent un, quatre cent deux, quatre cent trois, quatre cent quatre, quatre cent cinq, quatre cent six, quatre cent sept, quatre cent huit, quatre cent neuf, quatre cent dix, quatre cent onze, quatre cent vingt-trois, la partie nord-ouest du lot quatre cent vingt-quatre, étant environ huit (8) arpents de profondeur par toute la largeur du dit lot, bornée au nord-ouest par la ligne séparant les cinquième et sixième rangs, au nord-est par le lot quatre cent vingt-cinq (425), au nord-est par le lot quatre cent vingt-cinq (425), au sud-ouest par le lot quatre cent vingt-trois (423) et au sud-est par le reste du dit lot quatre cent vingt-quatre (424) et les lots numéros quatre cent vingt-cinq, quatre cent vingt-six, quatre cent vingt-sept, quatre cent vingt-huit, quatre cent vingt-neuf, quatre cent trente, quatre cent trente-et-un, quatre cent trente-deux, quatre cent trente-trois, quatre cent trente-quatre, quatre cent trente-cinq, quatre cent trente-six, quatre cent trente-sept, quatre cent trente-huit, quatre cent trente-neuf, quatre cent quarante, quatre cent quarante-et-un, quatre cent quarante-deux, quatre*



*cent quarante-trois et quatre cent quarante-quatre (368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 423, et la partie nord-ouest du lot 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443 & 444) dans le sixième rang du cadastre officiel pour la paroisse de Saint-Mathieu.*

*b) La partie de première part vend à la partie de seconde part acceptant les droits de pêche et de chasse que la dite partie de première part pourrait avoir ou prétendre avoir sur les territoires ci-après décrits, savoir:*

#### **PAROISSE DE SAINT-SIMON**

*Les lots numéros un, dix-sept et deux cent cinquante-trois (1, 17 & 253) du cadastre officiel pour la paroisse de Saint Simon dans la ville de Rimouski, province de Québec.*

#### **PAROISSE DE SAINTE-FRANÇOISE**

*Le lot numéro trois cent quatre-vingt-neuf (389) dans le cinquième rang du cadastre officiel po*

*La partie sud-est du lot numéro trois cent quatre-vingt-onze (S.E. ptie 391) dans le cinquième rang du cadastre officiel pour la paroisse de Sainte Françoise, mesurant toute la largeur du dit lot trois (3) arpents par environ vingt-cinq arpents (25) de profondeur, bornée au sud-est par le septième rang, au nord-est par le lot trois cent quatre-vingt-dix (390), au sud-ouest partie par le lot numéro quatre cent trente-quatre (434) du sixième rang et partie par le lot numéro trois cent quatre-vingt-douze (392) dans le cinquième rang, et au nord-ouest par le reste du dit lot numéro trois cent quatre-vingt-onze (391).*

#### **PAROISSE DE SAINT MATHIEU**



*Les lots numéros cent soixante-quatre, cent quatre-vingt-quatre, cent quatre-vingt-cinq et cent quatre-vingt-huit (164, 184, 185 & 188) dans le quatrième rang du cadastre officiel pour la paroisse de Saint Mathieu.*

*Les lots numéros deux cent soixante-dix, deux cent soixante-et-onze, deux cent soixante-douze, deux cent soixante-treize et trois cent quarante-neuf (270, 271, 272, 273 & 249) dans le cinquième rang du cadastre officiel pour la paroisse de Saint-Mathieu.*

*Les lots numéros quatre cent douze, quatre cent dix-huit, quatre cent dix-neuf, quatre cent vingt, quatre cent vingt-et-un, quatre cent vingt-deux, la partie sud-est du lot numéro quatre cent vingt-quatre, mesurant environ vingt-deux arpents (22) de profondeur par toute la largeur du dit lot, bornée au sud-est par la ligne séparant le sixième rang de la dite seigneurie de Nicolas Rioux, au nord-est par le lot quatre cent vingt-cinq (425), au sud-ouest par le lot numéro quatre cent vingt-trois (423) et au nord-ouest par le reste du lot numéro quatre cent vingt-quatre (424), les lots numéros quatre cent quarante-cinq, quatre cent quarante-six, quatre cent quarante-sept, quatre cent quarante-huit et quatre cent quarante-neuf (412, 418, 419, 420, 421, 422, SE. ptie 424, 445, 446, 447, 448 & 449) dans le sixième rang du cadastre officiel pour la dite paroisse de Saint Mathieu. »*

**DÉCLARE** que le Club Appalaches inc. est propriétaire des constructions, améliorations et chemins réalisés par ses employés ou ses auteurs, pour l'exercice de ses droits de chasse et de pêche, sur le territoire plus haut décrit, ces constructions, améliorations et chemins étant représentés au relevé déposé comme pièce I-9, lequel est annexé au présent jugement pour en faire partie intégrante. [N.D.L.É.: Relevé non reproduit en l'espèce; veuillez consulter le texte original.]

**DÉCLARE** également que le Club Appalaches inc. détient les droits superficiaires nécessaires à l'exercice de ses droits, dont notamment le droit au maintien des constructions, améliorations et chemins représentés au relevé déposé comme pièce I-9;

**AVEC DÉPENS.**

**JEAN-ROCH LANDRY, J.C.S.**

St-Laurent, Boucher, Gagnon  
(Me Côte Boucher)  
(Me Claude Gagnon)  
Procureurs du requérant

Huot, Laflamme  
(Me Louis-P. Huot)  
Procureurs de l'intimée

Rappel du 1er alinéa de l'article 331.9 du *Code de procédure civile*:

*«Les parties doivent reprendre possession des pièces qu'elles ont produites, une fois l'instance terminée. À défaut, le greffier les détruit un an après la date du jugement ou de l'acte mettant fin à l'instance, à moins que le juge en chef n'en décide autrement.»*