

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
SIÈGE DE MONTRÉAL

No : 500-09-700380-256
(700-17-018686-229)

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE

DATE : Le 12 juin 2026

FORMATION : LES HONORABLES SUZANNE GAGNÉ, J.C.A.
PATRICK HEALY, J.C.A.
BENOÎT MOORE, J.C.A.

PARTIES APPELANTES	AVOCATE
ISABELLE GUILBAULT FRANÇOIS GALLANT	Me Vanessa Dupré LALONDE GERAGHTY RIENDEAU AVOCATS Par visioconférence
PARTIES INTIMÉES	
13062775 CANADA INC. 9376-8174 QUÉBEC INC. KEVIN FOURNIER HÉLÈNE BOIVIN NICOLE BOIVIN DENNIS MOUNT	Absents et non représentés

En appel d'un jugement rendu le 14 avril 2025 par l'honorable Andres C. Garin de la Cour supérieure, district de Terrebonne.

NATURE DE L'APPEL : **Bien et propriété – Servitude – Droit de passage – Enclave.**

Greffière-audicière : Lesly Ramos

Salle : Antonio-Lamer

AUDIENCE

9 h 33 Début de l'audience.

Continuation de l'audience du 9 juin 2026. Les parties ont été dispensées d'être présentes à la Cour.

PAR LA COUR : Arrêt – voir page 3.

Fin de l'audience.

Lesly Ramos, Greffière-audicière

ARRÊT

[1] Les appelants sont propriétaires d'un lot de 70 acres à Mont-Tremblant, dans les Laurentides¹. La partie nord du lot en question, sur laquelle se trouve leur résidence, a une issue sur la voie publique. La partie sud, un terrain boisé d'une superficie d'environ 50 acres, est séparée de la partie nord par le lac Travers. Ils ne peuvent donc accéder à la partie sud que par bateau ou à pied, en empruntant un sentier de randonnée qui appartient à la Ville. Par leur demande en justice, ils recherchent une servitude de passage sur les fonds des intimés afin de pouvoir se rendre dans la partie sud avec un véhicule motorisé.

[2] La Cour supérieure (l'honorable Andres C. Garin) rejette la demande des appelants². Le juge conclut qu'en l'absence d'une enclave physique ou économique, ces derniers n'ont pas droit à la servitude de passage recherchée.

[3] Les appelants soulèvent trois moyens d'appel :

- Le juge aurait erré en droit en concluant que leur fonds n'est pas enclavé physiquement, évacuant ainsi la notion d'enclave partielle;
- Le juge aurait erré en droit et en fait en concluant que l'accès à la partie sud par bateau ou à pied constitue un accès raisonnable ou suffisant;
- Le juge aurait erré dans l'exercice de pondération auquel il devait se livrer afin de statuer sur l'enclave économique.

[4] Ces moyens doivent échouer.

L'enclave physique et la notion d'enclave partielle

[5] Le juge constate d'abord l'absence d'enclave physique :

[41] En somme, la propriété des Demandeurs dispose d'une issue sur la voie publique par le chemin privé menant à la partie nord du Lot '003. À partir de ce chemin, qui relie leur immeuble à la voie publique, les Demandeurs peuvent — par différents moyens — accéder à l'entièreté de leur propriété.³

[6] Cette situation de fait n'est pas contestée.

¹ Le lot numéro 5 888 003 du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Terrebonne [Lot '003].

² *Guilbault c. 13062775 Canada inc.*, 2025 QCCS 1569 [Jugement de première instance].

³ Jugement de première instance, par. 41.

[7] Le juge se demande ensuite s'il existe une situation d'enclave économique :

[42] La situation n'en est donc pas une d'enclave physique. La véritable question consiste à savoir si l'issue existante sur la voie publique est insuffisante, trop difficile ou impraticable pour l'exploitation de l'immeuble des Demandeurs. En d'autres termes, existe-t-il une situation d'enclave économique donnant ouverture à un droit de passage aux termes du régime des articles 997 et 998 C.c.Q.?⁴

[Soulignements dans l'original]

[8] On comprend que le juge envisage bien l'enclave partielle, mais sous l'angle de l'enclave économique, ce qui, dans les circonstances, est justifié. Le reproche voulant que le juge ait « évacué » la notion d'enclave partielle n'est donc pas fondé.

La suffisance de l'accès par bateau ou à pied et l'exercice de pondération

[9] Les appelants insistent beaucoup sur le fait que le lac Travers ne constitue pas une voie publique et que la réglementation de la Ville n'autorise qu'un seul accès au lac par lot. Comme ils ont déjà un quai sur la rive nord, ils ne peuvent pas en installer un sur la rive sud, rendant cet accès encore plus difficile.

[10] Le fait que le lac Travers soit un lac privé ne change rien à l'analyse. Cette voie de circulation n'est pas l'issue publique dont il est question à l'article 997 C.c.Q. Le Lot '003, rappelons-le, a une issue sur la voie publique, soit le chemin privé qui mène au chemin du lac Forget, lequel est une voie publique. Pour accéder à la partie sud du lot, les appelants peuvent traverser le lac en bateau ou emprunter le sentier de randonnée de la Ville. La question en litige demeure celle de savoir si cet obstacle, c'est-à-dire le lac, rend l'issue sur la voie publique insuffisante, difficile ou impraticable pour la partie sud du lot.

[11] Selon la jurisprudence, « déterminer si l'on est en présence d'une insuffisance de l'issue existante ou, au contraire, d'une simple incommodité de l'issue existante est affaire d'appréciation »⁵. Dans l'arrêt *Turbide c. Boucher*⁶, la Cour rappelle qu'il s'agit « d'un examen profondément ancré dans les faits de chaque dossier »⁷ et qu'« [i]l est difficile de trouver une question de nature plus factuelle »⁸.

⁴ *Id.*, par. 42.

⁵ *Rankin c. Gaucher*, 2019 QCCA 1718, par. 31.

⁶ *Turbide c. Boucher*, 2021 QCCA 323.

⁷ *Id.*, par. 17.

⁸ *Id.*, par. 18.

[12] En l'espèce, le juge souligne le fait que les appelants n'exploitent pas véritablement la partie sud de leur propriété. Il concentre son analyse sur les deux exploitations envisagées par ces derniers, soit : « (1) la vente de terrains en vue de la construction éventuelle de résidence, et (2) une exploitation forestière »⁹.

[13] Le juge estime que la preuve est mince en ce qui concerne la première exploitation. Le projet des appelants lui paraît « pour l'instant embryonnaire, voire hypothétique »¹⁰. Il conclut qu'il ne dispose pas d'une assise factuelle adéquate pour effectuer l'évaluation coût-bénéfice nécessaire à l'analyse de la question de l'enclave économique. Cette conclusion de fait est étayée par la preuve et les appelants ne démontrent aucune erreur manifeste et déterminante dans l'appréciation du juge.

[14] En outre, « un fonds ne devient pas enclavé du seul fait que son propriétaire estime que le passage est inadéquat en fonction de la manière dont il entend l'exploiter »¹¹. Encore faut-il tenir compte des caractéristiques du fonds, telles que son usage, la destination des lieux, son emplacement et les limites de son exploitation autres que celles résultant de l'insuffisance du passage.

[15] Rappelons également que « [l']enclave est un état de fait d'interprétation restrictive qui s'apprécie au moment de l'institution du recours »¹². Si le fait qu'il s'agisse d'une nouvelle utilisation ou exploitation n'est pas concluant¹³, il demeure que l'état d'enclave dépend de la réalité du fonds. Ici, un peu comme dans l'arrêt *Rankin c. Gaucher*, l'état d'enclave revendiqué par les appelants dépend moins de la réalité de leur fonds que de la possibilité de changer l'usage qu'ils entendent en faire¹⁴.

[16] Ainsi, dans l'éventualité d'un projet sérieux de vente de terrains ou d'exploitation résidentielle, il n'est pas dit que l'absence d'un accès routier à la partie sud du Lot '003 occasionnerait un état d'enclave. Cela dépendrait, entre autres, de la situation du fonds, de ses caractéristiques propres et de la destination des lieux¹⁵.

[17] Quant à l'exploitation forestière, le juge la considère comme « beaucoup plus concrète »¹⁶, tout en précisant que les appelants n'ont pas l'intention de se lancer dans

⁹ Jugement de première instance, par. 50.

¹⁰ *Id.*, par. 52.

¹¹ *Rankin c. Gaucher*, 2019 QCCA 1718, par. 37, citant avec approbation les motifs distincts du juge Lévesque dans *Kuchar c. Déom*, 2014 QCCA 2022, par. 59.

¹² *Turbide c. Boucher*, 2021 QCCA 323, par. 18 [Soulignement ajouté].

¹³ Jugement de première instance, par. 48, renvoyant à *Morin c. Conseil de bande de Kitigan Zibi Anishinabeg*, 2021 QCCA 1910, par. 22.

¹⁴ *Rankin c. Gaucher*, 2019 QCCA 1718, par. 35.

¹⁵ *Id.*, 2019 QCCA 1718, par. 37.

¹⁶ Jugement de première instance, par. 57.

le commerce du bois de chauffage¹⁷. Il conclut néanmoins que la servitude de passage recherchée « pour la récolte et le transport du bois n'est pas un chemin de nécessité, mais de commodité »¹⁸. Il s'appuie en cela sur le témoignage de l'appelant qui reconnaît que le transport du bois par bateau n'est pas impossible, quoique « très peu commode » et « beaucoup plus difficile »¹⁹.

[18] La seule activité qui requiert un accès par véhicule motorisé est le déchiquetage des branches des arbres pour créer de l'engrais. De fait, sans un accès routier menant à la partie sud du lot, les appelants ne peuvent pas y apporter une déchiqueteuse.

[19] Le juge effectue l'analyse coût-bénéfice au regard de cette activité et en vient à la conclusion que le bénéfice est négligeable et « passablement subjectif » :

[62] [...] À ce chapitre, aucune preuve n'a été administrée en ce qui a trait aux avantages qu'un tel entretien apportera à la propriété des Demandeurs ou encore — outre l'ajout d'un engrain à la forêt — des avantages qui découleront de l'existence d'un chemin permettant d'amener une déchiqueteuse sur la propriété. En somme, le bénéfice économique pour la partie sud du Lot '003 en lien avec l'exploitation forestière qui résulterait du droit de passage recherché est négligeable selon la preuve administrée.

[63] Il en découle que le bénéfice lié à l'exploitation forestière envisagée par les Demandeurs et qui exigerait l'octroi d'un droit de passage paraît donc passablement subjectif. À ce chapitre, le propriétaire qui achète un immeuble sachant qu'une partie de son lot n'est accessible que par bateau ou à pied devra accepter certains inconvénients inhérents à la situation particulière de sa propriété ainsi qu'à ses caractéristiques.²⁰

[Renvois omis]

[20] En bref, selon le juge, l'exploitation envisagée ne justifie pas « que l'on exproprie un droit de passage sur les propriétés de certains voisins »²¹. Autrement dit, une servitude de passage sur les fonds des intimés ne lui paraît pas proportionnelle aux avantages qu'en retirerait le fonds des appelants.

[21] Cette appréciation n'est pas déraisonnable et, encore ici, les appelants échouent à démontrer une erreur manifeste et déterminante.

¹⁷ Selon la preuve que le juge retient, les appelants envisagent cette activité surtout pour leur propre consommation.

¹⁸ Jugement de première instance, par. 58.

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ *Id.*, par. 62-63.

²¹ *Id.*, par. 66.

[22] En terminant, la Cour a évoqué à l'audience la possibilité que les intimés permettent aux appelants l'accès à leurs fonds pour apporter un véhicule motorisé sur la partie sud du Lot '003, ou pour transporter du bois à l'occasion²². Les photos du chemin existant ne permettent pas de voir si un tel accès est possible, mais, le cas échéant, la Cour ne peut qu'encourager les parties à en discuter, dans un esprit de collaboration et de bon voisinage.

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

[23] **REJETTE** l'appel, sans frais de justice, les intimés n'ayant pas déposé d'acte de représentation.

SUZANNE GAGNÉ, J.C.A.

PATRICK HEALY, J.C.A.

BENOÎT MOORE, J.C.A.

²² Selon l'article 987 C.c.Q., tout propriétaire doit, après avoir reçu un avis verbal ou écrit, permettre à son voisin l'accès à son fonds si cela est nécessaire pour faire ou entretenir une construction, un ouvrage ou une plantation sur le fonds voisin.