

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE

N° : 700-17-021691-257

DATE : 5 juin 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE PIERRE A. BÉLIVEAU, J.C.S.

DANIEL BINETTE
LOUISE GIGUÈRE
Demandeurs

c.
SHAWN COULTER
Défendeur

et
OFFICIER DU BUREAU DE LA PUBLICITÉ DES DROITS
Mis en cause

JUGEMENT

(Sur la Demande modifiée du défendeur en irrecevabilité et rejet partiel #21)

CONTEXTE

[1] Le défendeur demande le rejet partiel de la demande introductive d'instance remodifiée et plus particulièrement le rejet de la conclusion suivante :

ORDONNER au défendeur de permettre l'accès piétonnier et véhiculaire au lot trois million sept cent trente-sept mille trois cent cinquante (3 737 350) du Cadastre

du Québec à l'ensemble des résidents du secteur Blue Hills, conformément aux conditions particulières attachées à son titre de propriété.

[2] Le défendeur soutient que la conclusion recherchée n'est pas fondée en droit et que les demandeurs n'ont pas l'intérêt pour agir.

[3] Le contexte dans lequel s'inscrit la présente demande peut être résumé comme suit :

- Les demandeurs et le défendeur sont propriétaires de résidences situées à Morin-Heights, dans un secteur communément désigné comme étant « Blue Hills »; les demandeurs sont également propriétaires, au moment de l'introduction de l'instance, d'un terrain vacant situé dans ce même secteur, soit le lot 6 364 431 du Cadastre du Québec (ci-après « le terrain »);
- Le 10 juillet 2025, les demandeurs intentent des procédures judiciaires afin notamment de faire déclarer le terrain enclavé, d'obtenir l'établissement d'une servitude de passage devant s'exercer sur un lot appartenant au défendeur — lequel consiste dans les faits en un chemin utilisé par des résidents du secteur — ainsi que des dommages-intérêts en raison du préjudice qu'aurait causé le comportement du défendeur;
- Le 28 novembre 2025, les demandeurs vendent le terrain;
- Le défendeur soutient qu'à compter de cette vente, les demandeurs ne disposent plus de l'intérêt juridique requis pour maintenir leurs conclusions relatives à la reconnaissance d'un état d'enclave, à la création d'une servitude de passage et à l'émission d'une injonction permanente;
- Le 5 février 2026, les demandeurs modifient substantiellement leur demande introductive d'instance afin d'en retirer les conclusions visées par la demande en irrecevabilité, à l'exception de celle reproduite précédemment;
- Les demandeurs soutiennent que cette conclusion demeure fondée au motif que le défendeur les empêche d'exercer un droit d'accès piétonnier et véhiculaire qu'ils prétendent détenir en vertu des conditions particulières stipulées à l'acte de vente par lequel celui-ci est devenu propriétaire du lot concerné;
- Ces conditions prévoient notamment que l'acquéreur, en l'occurrence le défendeur, s'engage à ne jamais modifier le caractère de la rue (« obliges himself to never annul the character of the street ») et qu'il autorise la

circulation piétonne et automobile au bénéfice de Blue Hills (« allows Blue Hills pedestrian and traffic »)¹;

- Le défendeur plaide toutefois que les demandeurs ne disposent pas davantage de l'intérêt requis à l'égard de cette conclusion, leur résidence n'ayant jamais appartenu à la société Blue Hills Company Ltd, laquelle serait la seule visée par les conditions particulières de l'acte de vente;
- Il soutient également que les demandeurs cherchent, par cette conclusion, à faire valoir les droits de tiers, soit « l'ensemble des résidents du secteur Blue Hills », alors que ces personnes ne sont ni parties à l'instance ni autrement mises en cause;

ANALYSE

a. Absence de fondement

[4] La demande du défendeur s'appuie sur l'article 168 al. 2 du *Code de procédure civile* qui prévoit qu'une partie peut opposer l'irrecevabilité d'une demande lorsqu'elle n'est pas fondée en droit, même en tenant pour avérés les faits allégués, et en demander le rejet.

[5] Les principes applicables en matière d'irrecevabilité sont bien établis. La Cour d'appel rappelait récemment que le rejet d'une demande à un stade préliminaire ne peut être prononcé que lorsque l'absence de fondement apparaît de façon claire et évidente à la lecture des allégations de la procédure et des pièces produites à son soutien². Toutefois, lorsqu'il devient nécessaire d'apprécier la preuve ou de trancher des questions factuelles contestées afin de disposer du moyen d'irrecevabilité, le litige doit être renvoyé au fond.

[6] Or, il n'apparaît pas, à ce stade préliminaire, de manière claire et évidente que les demandeurs ne disposent d'aucun droit leur permettant de réclamer un accès piétonnier et véhiculaire sur le lot visé, appartenant au défendeur.

[7] Les allégations de la demande ainsi que les pièces produites à son soutien permettent notamment de tenir pour avéré que les demandeurs résident dans le secteur Blue Hills, ce qu'admet également le défendeur. Les demandeurs pourraient ainsi, selon l'interprétation qui sera ultimement retenue des conditions particulières stipulées à l'acte de vente du lot appartenant au défendeur, bénéficier des droits qui y sont prévus.

[8] Plusieurs questions factuelles et juridiques demeurent toutefois sans réponse à ce stade, notamment quant à l'étendue exacte du secteur visé par l'expression « Blue Hills »,

¹ Pièce P-5.

² *Province canadienne de la Congrégation de Sainte-Croix c. Centre de services scolaire Chemin-du-Roy*, 2022 QCCA 227, par. 9.

à la portée réelle des conditions stipulées à l'acte de vente ainsi qu'au lien entre celles-ci et la propriété détenue par les demandeurs.

[9] Le Tribunal ne peut trancher ces questions sans procéder à une appréciation de la preuve, ce qui excède le cadre d'une demande en irrecevabilité.

b. Absence d'intérêt

[10] Le défendeur soutient également que les demandeurs ne disposent pas de l'intérêt juridique pour rechercher la conclusion visée.

[11] L'article 85 C.p.c. prévoit que « [l]a personne qui forme une demande en justice doit y avoir un intérêt suffisant ». La Cour suprême du Canada enseigne que l'intérêt requis par l'article 85 C.p.c. doit être « un intérêt juridique, direct et personnel, et né et actuel »³. Il appartient aux demandeurs d'établir l'existence de cet intérêt au moyen d'allégations de fait précises et suffisantes; le Tribunal ne peut en présumer l'existence.

[12] L'article 168, al. 1(3) C.p.c. permet à une partie d'« opposer l'irrecevabilité de la demande ou de la défense et demander son rejet dans l'une ou l'autre des circonstances suivantes: [...] 3° l'une ou l'autre des parties n'a manifestement pas d'intérêt [...] ». Ce moyen peut entraîner le rejet total ou partiel de la demande⁴. Toutefois, compte tenu du caractère exceptionnel d'un rejet au stade préliminaire, il ne sera accueilli que lorsque l'absence d'intérêt apparaît de façon manifeste des procédures et des pièces produites à leur soutien.

[13] Les circonstances qui ressortent de la demande introductive d'instance et des pièces à son soutien permettent de tenir pour avéré, à ce stade, que les demandeurs résident dans le secteur communément désigné comme étant « Blue Hills ». Le Tribunal ne peut donc conclure que ceux-ci sont manifestement dépourvus de tout intérêt à faire valoir les droits qu'ils prétendent tirer des conditions particulières grevant le lot appartenant au défendeur.

[14] La difficulté réside toutefois dans le libellé même de la conclusion recherchée. Celle-ci ne vise pas à faire reconnaître un droit au bénéfice des demandeurs, mais plutôt au bénéfice de « l'ensemble des résidents du secteur Blue Hills ».

[15] Or, l'intérêt requis pour agir en justice doit être direct et personnel. Sous réserve des exceptions prévues par la loi, une partie ne peut, dans le cadre d'un recours individuel, faire valoir les droits d'autrui ou rechercher une conclusion au bénéfice d'une

³ *Brunette c. Legault Joly Thiffault, s.e.n.c.r.l.*, 2018 CSC 55, par. 12-13 (citant *Noël c. Société d'énergie de la Baie James*, 2001 CSC 39).

⁴ *Harel c. Municipalité régionale de comté de Manicouagan*, 2024 QCCA 1046, par. 30-33.

collectivité dont les membres ne sont ni parties à l'instance ni représentés conformément aux règles applicables⁵.

[16] Les autres résidents du secteur Blue Hills ne sont pas parties à l'instance et non pas été autrement mis en cause. Les demandeurs ne peuvent donc rechercher, dans le cadre du présent recours, une ordonnance formulée au bénéfice général de l'ensemble de cette collectivité.

[17] Dans ces circonstances, la conclusion contestée est irrecevable et doit être rejetée. Toutefois, considérant que la difficulté identifiée découle essentiellement du libellé de la conclusion recherchée plutôt que de l'absence manifeste de tout droit d'action, il y a lieu d'autoriser les demandeurs à modifier celle-ci afin de limiter la conclusion recherchée aux droits qu'ils prétendent détenir personnellement.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[18] **ACCUEILLE** partiellement la demande en irrecevabilité du défendeur;

[19] **REJETTE**, pour défaut d'intérêt suffisant pour agir au nom de tiers, la conclusion de la demande introductive d'instance remodifiée libellée comme suit :

ORDONNER au défendeur de permettre l'accès piétonnier et véhiculaire au lot trois million sept cent trente-sept mille trois cent cinquante (3 737 350) du Cadastre du Québec à l'ensemble des résidents du secteur Blue Hills, conformément aux conditions particulières attachées à son titre de propriété.

[20] **AUTORISE** les demandeurs à modifier leur demande introductive d'instance remodifiée afin de reformuler cette conclusion de manière à faire valoir uniquement les droits qu'ils prétendent détenir personnellement;

[21] **ORDONNE** que cette modification soit notifiée au plus tard dans les 15 jours du présent jugement;

[22] **FRAIS DE JUSTICE** à suivre.

PIERRE A. BÉLIVEAU, J.C.S.

⁵ Denis FERLAND et Benoît EMERY, *Précis de procédure civile du Québec*, vol. 1 « art. 1-301, 535.1-535.15, 321-344 C.p.c. », 7^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2025, p. 893-919, EYB2025PPC47 (La référence, p. 602, par. 1-1000.

700-17-021691-257

PAGE : 6

Me Mourad Bouhaddi
Avea Conseil Inc.
Avocat des demandeurs

Me Jessica Bissonnette
Cabinet de Me Bissonnette Avocats s.a.
Avocate du défendeur

Date d'audience : 27 mai 2026