

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT D'ALMA

N° : 160-17-000031-258

DATE : Le 19 décembre 2025

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE SANDRA BOUCHARD, J.C.S.

**XAVIER NÉRON
NANCY POTVIN**

Demandeurs
c.

**CLUB DE VOILE AU GRAND LARGUE (1982) INC.
GÉRALD TREMBLAY**

Défendeurs

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE ALCAN LIMITÉE

Mise en cause

**JUGEMENT
(sur la demande en irrecevabilité)**

[1] Les défendeurs demandent de déclarer partiellement irrecevable la demande introductive d'instance des demandeurs en jugement déclaratoire et en dommages-intérêts au motif d'absence de fondement en droit¹.

[2] L'argument principal soulevé par les défendeurs étant que le recours des demandeurs ne se qualifie pas de demande en jugement déclaratoire, mais davantage d'une demande en contrôle judiciaire qui ne pourrait, de toute façon, être recevable en plus d'être introduite dans un délai déraisonnable.

CONTEXTE

[3] La défenderesse (« Club de voile » ou « Club »), est une personne morale dont les demandeurs sont membres avec le défendeur Gérald Tremblay et d'autres personnes.

[4] Club de voile est locataire du terrain loué de la mise en cause SIAL, sur lequel les chalets de ses membres sont construits, dont notamment celui des demandeurs.

[5] Les membres du Club de voile, dont les demandeurs, ne sont pas parties au bail liant celui-ci et la mise en cause à l'égard du terrain.

[6] Le terrain est utilisé par tous les membres du Club de voile qui en bénéficient à des fins de villégiature.

[7] Les membres sont propriétaires respectivement de leur bâtiment, lesquels bâtiments ont été construits, agrandis et modifiés selon leurs besoins respectifs au cours des années.

[8] L'un des chalets voisins immédiats de celui des demandeurs appartient au défendeur Gérald Tremblay.

[9] Au fil des années, plusieurs membres du Club ont procédé à des travaux d'agrandissement et de modification de leur chalet.

[10] Les demandeurs ont présenté un projet d'agrandissement au conseil d'administration du Club en 2020, lequel s'est vu refusé pour la première fois le 17 août 2020².

[11] Par la suite, les demandeurs ont soumis de nombreuses propositions au Club qui ont toujours subi le même refus³.

[12] Les motifs justifiant ce refus du projet des demandeurs sont, notamment, *le nombre d'étages et la superficie du chalet projeté*⁴ qui résulteraient des travaux.

¹ Art. 168, al. 2 C.p.c.

² Demande introductive d'instance modifiée, paragr. 43.

³ *Id.*, paragr. 46 à 56.

[13] Les travaux des demandeurs peuvent impliquer le démantèlement d'installations du défendeur *Gérald Tremblay*⁵ réalisées sur le terrain.

[14] Selon l'article 27.4 des règlements généraux du Club adoptés en 2015, les projets de travaux, construction ou rénovations des membres doivent être présentés au conseil d'administration de la défenderesse puis à la mise en cause et enfin, à la Municipalité de Métabetchouan-Lac-à-la-Croix.

[15] Lors de l'assemblée générale annuelle des membres de la défenderesse tenue le 26 juin 2021, un projet de modification des règlements généraux a été présenté pour analyse.

[16] Ledit règlement abroge l'article 27.4 et le remplace par des dispositions plus contraignantes, créant un processus d'approbation plus complexe et ajoutant obligations et restrictions pour un projet de rénovation dans un bâtiment appartenant aux propriétaires respectifs, selon les demandeurs.

[17] Ceux-ci soutiennent que le bail intervenu entre le Club et la mise en cause SIAL ne prévoit pas de telles restrictions concernant les constructions, mais prévoit que le locataire doit se conformer aux lois et règlements en vigueur et obtenir les permis requis.

[18] Les règlements modifiés proposés ont été adoptés lors d'une assemblée extraordinaire des membres tenue le 7 septembre 2022.

[19] Les demandeurs prétendent donc que ces dispositions briment de manière injustifiée le droit à la jouissance paisible et à la libre disposition des biens d'une personne prévus à la *Charte des droits et libertés de la personne*.

[20] Les demandeurs ont soumis plusieurs propositions de projet amendées en 2023 et 2024, sans toutefois ne jamais obtenir l'approbation du conseil d'administration du Club.

[21] Ils invoquent être confrontés à l'idée qu'ils ne réussiront pas à s'entendre avec le Club et son conseil d'administration afin de mener à bien leur projet, de sorte qu'ils sont contraints de déposer la présente procédure.

[22] Ils soutiennent que le rejet de leurs propositions a été basé sur des considérations partiales et les intérêts personnels de certains membres et qu'ils subissent de la discrimination justifiant de réclamer des dommages.

[23] Selon leurs prétentions, les règlements généraux du Club, adoptés en 2022, ne sont pas applicables à leur projet.

⁴ *Id.*, paragr. 61.

⁵ *Id.*, paragr. 37.1 à 37.3.

[24] Subsidairement, ils demandent que des dispositions de ces règlements doivent être annulées, étant illégales, puisque discriminatoires.

[25] Bref, les demandeurs allèguent être dans l'impasse et avoir un intérêt à ce qu'un tribunal se prononce sur leur projet, puisqu'ils n'ont pas d'autre recours, chaque proposition soumise ayant été rejetée, bien qu'elles respectent la réglementation municipale.

[26] Les demandeurs recherchent donc les conclusions suivantes dans leur demande introductive d'instance modifiée en jugement déclaratoire et en dommages-intérêts (abrégées par le Tribunal) :

DÉCLARER les articles 27.4 à 27.10 et l'Annexe 2 des Règlements généraux de la défenderesse modifiés le 7 septembre 2022 (pièce P-14.3) inapplicables au projet d'agrandissement du chalet des demandeurs, sis au [...] à Métabetchouan-à-la-Croix;

DÉCLARER que les demandeurs peuvent procéder aux travaux de rénovation et d'agrandissement suivants sur leur chalet sis au [...] à Métabetchouan-à-la-Croix, sous réserve d'obtenir les permis et autorisations requises auprès de la Municipalité de Métabetchouan-à-la-Croix et le consentement de la mise en cause Société immobilière Alcan limitée :

[...]

ORDONNER à la défenderesse, ses administrateurs, représentants et mandataires de ne pas restreindre, entraver ou autrement nuire à l'exécution par les demandeurs des travaux ci-avant décrits;

Subsidairement :

ANNULER les articles 27.4 à 27.10 et l'Annexe 2 des Règlements généraux de la défenderesse modifiés le 7 septembre 2022 (pièce P-14.3);

CONDAMNER la défenderesse à payer aux demandeurs solidairement la somme de 195 000,00 \$, plus les intérêts et l'indemnité additionnelle prévue par la loi à compter de l'assignation;

Les motifs d'irrecevabilité soulevés par les défendeurs

[27] Les défendeurs plaident que malgré qu'elle soit présentée comme une demande de jugement déclaratoire, les demandeurs requièrent du Tribunal d'exercer un pouvoir de contrôle judiciaire attribué à la Cour supérieure en vertu de l'article 34 du *Code de procédure civile*.

[28] Les défendeurs plaident que par leur procédure judiciaire, les demandeurs demanderaient au Tribunal de substituer son appréciation quant au caractère « acceptable » des principes entourant leur projet d'agrandissement de leur chalet.

[29] Or, ajoutent-ils, le pouvoir de surveillance et de contrôle judiciaire du Tribunal ne peut servir à remplacer une décision prise par les organes compétents de la personne morale de droit privé et les conclusions recherchées par les demandeurs excèdent les limites du pouvoir de contrôle judiciaire découlant de l'article 34 C.p.c.

[30] Par ailleurs, le délai de 1 806 jours, soit près de cinq ans, pour introduire la procédure judiciaire suivant la décision contestée serait de surcroît manifestement déraisonnable.

[31] Par conséquent, les défendeurs demandent au Tribunal de déclarer irrecevables uniquement deux conclusions de la demande introductive d'instance, soit :

DÉCLARER que les demandeurs peuvent procéder aux travaux de rénovation et d'agrandissement suivants sur leur chalet sis au [...] à Métabetchouan-Lac-à-la-Croix, sous réserve d'obtenir les permis et autorisations requises auprès de la Municipalité de Métabetchouan-Lac-à-la-Croix et le consentement de la mise en cause Société immobilière Alcan limitée :

[...]

ORDONNER à la défenderesse, ses administrateurs, représentants et mandataires de ne pas restreindre, entraver ou autrement nuire à l'exécution par les demandeurs des travaux ci-avant décrits;

ANALYSE

Le droit applicable

[32] Dans l'arrêt *Bohémier c. Barreau du Québec*⁶, la Cour rappelle les principes applicables au moyen préliminaire d'irrecevabilité prévu à l'article 168 al. 2 C.p.c. :

- Les allégations de la requête introductive d'instance sont tenues pour avérées, ce qui comprend les pièces déposées à son soutien;
- Seuls les faits allégués doivent être tenus pour avérés et non pas la qualification de ces faits par le demandeur;
- Le Tribunal n'a pas à décider des chances de succès du demandeur ni du bien-fondé des faits allégués. Il appartient au juge du fond de décider, après avoir entendu la preuve et les plaidoiries, si les allégations de faits ont été prouvées;
- Le Tribunal doit déclarer l'action recevable si les allégations de la requête introductive d'instance sont susceptibles de donner éventuellement ouverture aux conclusions recherchées;
- La requête en irrecevabilité n'a pas pour but de décider avant procès des prétentions légales des parties. Son seul but est de juger si les

⁶ 2012 QCCA 308, paragr. 17.

conditions de la procédure sont solidaires des faits allégués, ce qui nécessite un examen explicite, mais également implicite du droit invoqué;

- On ne peut rejeter une requête en irrecevabilité sous prétexte qu'elle soulève des questions complexes;
- En matière d'irrecevabilité, un principe de prudence s'applique. Dans l'incertitude, il faut éviter de mettre [*fin*] prématurément à un procès;
- En cas de doute, il faut laisser au demandeur la chance d'être entendu au fond.

[33] L'irrecevabilité de la demande sera constatée lorsque la situation juridique est « claire et sans ambiguïté »⁷, l'objectif étant « d'éviter la tenue d'un procès lorsque le recours est dépourvu de fondement juridique, et ce, même si les faits à son soutien sont admis »⁸.

* * *

[34] D'abord, comme le soulève à juste titre l'avocate des demandeurs, la demande en irrecevabilité ne couvre qu'une partie des conclusions de la demande introductive d'instance, de sorte que les parties seront de toute façon conviées à une audition contestée dans laquelle toute la preuve devra nécessairement être adressée.

[35] Incidemment, l'argument de la nécessité pour le Tribunal de se prononcer à cette étape des procédures pour éviter un débat de fond inutile et coûteux lorsque le fondement légal du recours, à sa face même, paraîtrait inexistant, perd de son essence.

[36] Les demandeurs demandent en quelque sorte au Tribunal de se prononcer sur leur droit découlant indirectement du bail signé entre Alcan et le Club de voile afin d'attaquer ultimement les décisions du conseil d'administration.

[37] Les demandeurs prétendent donc que le Tribunal devrait analyser certaines clauses pertinentes de ce bail pour clarifier leur droit.

[38] À cette étape, il serait précocement et imprudent pour le Tribunal de conclure que les critères requis, dont l'existence d'une difficulté réelle, pour ouvrir la porte à une demande en jugement déclaratoire sous la gouverne de l'article 142 C.p.c. ne sont pas rencontrés et que certaines conclusions de la demande introductive d'instance sont donc clairement irrecevables.

⁷ *Fanous c. Gauthier*, 2018 QCCA 293, paragr. 15.

⁸ *Ibid.*, avec renvoi à *Canada (Procureur général) c. Confédération des syndicats nationaux*, [2014] 2 R.C.S. 477, paragr. 15.

[39] Le Tribunal ne peut pas non plus qualifier les conclusions, dont on cherche le rejet, de demande en contrôle judiciaire et se prononcer sur le délai déraisonnable de cette demande.

[40] Les allégations de la demande introductive d'instance telles que rédigées commandent plus de nuances et ne permettent pas tel constat.

[41] Les demandeurs prétendent être devant une difficulté réelle dont la source serait les différents actes déposés, lesquels justifieraient une interprétation du Tribunal. Ils demandent en quelque sorte des précisions sur ce qu'ils peuvent ou non faire sur leur terrain. Le Tribunal qui entendra toute la preuve se penchera sur cette question.

[42] Ce passage tiré d'une décision du juge Vaillancourt de 2022 et référant à une autre affaire est ici tout à fait applicable et approprié :

[27] D'ailleurs, les propos du juge Jean-Pierre Sénécal, qui écrivait dans l'affaire *Placement Sergakis inc. c. Québec (Procureur général)* qu'il n'est pas approprié que les questions de droit soulevées par une demande pour jugement déclaratoire soient tranchées lors de la présentation d'une demande en irrecevabilité plutôt que par le juge du fond, après enquête et audition, « à moins que le recours soit très clairement frivole et mal fondé », sont entièrement applicables à l'espèce. Or, justement, le recours des demandeurs ne peut être qualifié, *prima facie*, de clairement frivole ni de mal fondé.

[28] Il est encore moins opportun que le recours des demandeurs soit rejeté à ce stade-ci des procédures alors que la décision du juge du fond de se saisir ou non de la demande en jugement déclaratoire est discrétionnaire.⁹

[Référence omise]

[43] Toutes les conclusions de la demande sont interreliées et pour statuer sur la faute invoquée, le Tribunal devra entendre la même preuve.

[44] Le Tribunal n'a pas en main tous les éléments et une situation claire permettant de conclure au bien-fondé du moyen de non-recevabilité fondé sur l'article 168, al. 2 C.p.c. Le recours des demandeurs ne peut être qualifié, *prima facie*, de clairement frivole ni de mal fondé.

[45] Ce sont les faits allégués à la demande introductive d'instance, et non pas leur qualification, qui doivent être tenus pour avérés.

[46] À défaut d'une situation claire et évidente, la gravité des conséquences qui découlent du rejet d'un recours, sans son examen au mérite, commande la prudence.

⁹ V.M. c. Directeur de l'État civil, 2022 QCCS 2678.

[47] Considérant que les faits allégués à la demande introductive d'instance, tenus pour avérés, sont susceptibles de donner éventuellement ouverture, du moins en partie, aux conclusions recherchées.

[48] **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[49] **REJETTE** la demande en irrecevabilité des défendeurs;

[50] **LE TOUT** frais de justice à suivre sur le fond.

SANDRA BOUCHARD, J.C.S.

M^e Diane Montminy
M^e Élodie Tremblay
LLP AVOCATS
Avocats des demandeurs

M^e Anne-Julie Paquin
M^e Catherine Plante
GAUTHIER BÉDARD
Avocats des défenderesses

M^e Vincent Doucet-Bouchard
CAIN LAMARRE
Avocats de la mise en cause

Date d'instruction : 8 décembre 2025