

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE KAMOURASKA

N° : 250-17-001747-224

DATE : 16 septembre 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE CLAUDIA P. PRÉMONT, J.C.S.

LE BOISÉ DE LA POINTE-DU-LAC TÉMISCOUATA INC.

Demanderesse

c.

**ANDRÉ GUIMONT
CONSTRUCTION SLPM INC.**

Défendeurs

et

**LYNE BEAUPRÉ
FERME PRÉPIERRE LTÉE
BERNARD LEAHY
ANNE CAOUCETTE
RAYNALD PARENT
FRANÇOIS ALLAIRE
STÉPHANE DELAROSBIL
MARYLÈNE HORTH
JACQUELINE MARTIN**

Mis en cause

et

**STEVE LECLERC
GUYLAINE FOURNIER**

Défendeurs en reprise d'instance

**JUGEMENT
(Sur une servitude de passage)**

APERÇU

[1] Se fondant sur les articles 997 et ss. du *Code civil du Québec*, Le Boisé de la pointe-du-Lac Témiscouata (« Boisé ») demande au Tribunal d'établir une servitude de passage sur l'assiette de la servitude publiée sous le numéro 23 179 186 (« chemin des Marguerites »)¹, pour un terrain acquis de Lise Lavoie, le 8 juillet 2021, situé sur la rue Commercial Nord à Témiscouata-sur-le-Lac² (« lot 670 »), puisque ledit immeuble serait enclavé.

[2] Les défendeurs ainsi que la mise en cause Jacqueline Martin (« Martin »)³ contestent la demande invoquant que le lot 670 n'est pas enclavé.

CONTEXTE

[3] Le présent litige a cours entre des propriétaires de terrains se situant sur la rive ou à proximité du lac Témiscouata, dans la région de Témiscouata-sur-le-Lac.

[4] La preuve révèle qu'en 1991, une bande non agricole est créée au bord du lac sur une largeur d'environ 200 mètres⁴, soit la « zone blanche ».

[5] En 1995, à la suite de demandes logées par trois propriétaires de l'époque, Monsieur Lang, Monsieur Leclerc et Monsieur Pelletier, trois chemins sont exclus de la zone agricole pour permettre aux lots près du lac d'avoir accès à la voie publique. Un des trois est le chemin des Marguerites sur lequel Boisé désire que le Tribunal établisse une servitude de passage pour le lot 670. Les deux autres sont le chemin Leclerc et le chemin Lang, auxquels nous reviendrons plus tard⁵.

[6] Les propriétaires des lots en bord du lac, dont les défendeurs et les mis en cause, acquièrent leurs lots entre 1997 et 2020⁶ comme suit :

1	Depuis 1997, Jacqueline Martin est propriétaire du lot 4 765 192 ⁷ ;
2	Lyne Beaupré (« Beaupré ») est propriétaire du lot 4 765 275 ⁸ pour l'avoir reçu par donation en 1997;
3	Ferme Prépierre Ltée (« Prépierre ») est propriétaire du lot 4 765 276 ⁹ depuis 1998;

¹ Pièce D-4. La servitude est illustrée sur le plan publié sous le numéro 25 883 008 (P-7).

² Pièce P-3c.

³ Aux fins d'allègement du texte, les parties concernées seront seulement désignées par leur nom de famille. Cette mesure ne doit pas être considérée comme une inconvenance ou un manque de respect.

⁴ Pièce P-19.

⁵ Pièces P-25 et D-2.

⁶ Pièces P-4C, P-12 à P-15, P-6C et P-7.

⁷ Pièce P-15.

⁸ Pièce P-10.

⁹ Pièce P-11.

4	François Allaire et Louise Savard (« Allaire » et « Savard ») sont personnellement propriétaires du lot 4 764 443 ¹⁰ depuis 2002;
5	Raynald Parent (« Parent ») procède personnellement à l'achat du lot 4 764 442 ¹¹ en 2007;
6	Bernard Leahy et Anne Cayouette, collectivement désignés « Leahy », sont propriétaires du lot 5 115 634 ¹² depuis 2012;
7	Construction SLPM Inc (« SLPM ») achète le lot 6 272 418 ¹³ en 2014, lot qui sera par la suite subdivisé et remplacé par les lots 6 501 686, 6 607 261 et 6 607 262 ¹⁴ ;
8	André Guimont (« Guimont ») acquiert le lot 5 663 033 (« lot 033 ») ¹⁵ en 2020;
9	Stéphane Delarosbil et Marylène Horth, collectivement désignés comme « Delarosbil », deviennent propriétaires, en 2022, du lot 6 548 525, après avoir acquis de Parent le lot 6 418 256 et de Sophie Vachon les lots 6 501 684 et 6 501 685 ¹⁶ .

[7] Aux fins d'aider à la compréhension du présent jugement, le Tribunal réfère au plan déposé sous la pièce D-10, annoté par les parties, qui permet de visualiser la situation des lots de Boisé, des défendeurs et des mis en cause.

[8] Pour pouvoir accéder à leurs lots, les défendeurs et mis en cause bénéficient d'un droit de passage sur le chemin des Marguerites, qui traverse la propriété de Martin.

[9] Les servitudes décrites sont établies par convention dans des actes passés devant Me Johanie Cloutier, les 21 juin 2017¹⁷ et 24 novembre 2020¹⁸, et permettent aux propriétaires de lots dans la zone blanche, précédemment mentionnés, d'avoir accès à la voie publique en empruntant le chemin des Marguerites.

[10] La preuve révèle qu'à l'automne 2002, Allaire fait l'achat d'un premier terrain dans la région de Témiscouata-sur-le-Lac sur un plateau en haut de montagne. Jusqu'en 2005, il construit lui-même une résidence sur le terrain acquis. Il n'y a pas d'électricité, puisque c'est impossible de se brancher à cet endroit.

[11] Entre 2015 et 2017, une ligne électrique est mise en place pour alimenter les chalets d'Allaire et de ses voisins, dont Parent. Allaire affirme avoir dit à Guimont peu de temps après l'achat de son terrain de SLPM qu'une servitude (chemin des Marguerites)

¹⁰ Pièce P-14.

¹¹ Pièce P-13.

¹² Pièce P-12.

¹³ Pièce P-4A à P-4C.

¹⁴ Pièce P-5A.

¹⁵ Pièce P-6A à P-6C.

¹⁶ Pièce P-9.

¹⁷ Pièces P-20 et D-4.

¹⁸ Pièce P-6c.

passait à côté de son terrain. Il souligne avoir été surpris que Guimont se construise néanmoins à proximité de la route. Guimont explique qu'il désirait une vue plongeante sur le lac.

[12] Allaire affirme avoir été approché par Parent, son voisin de chalet depuis de nombreuses années, pour investir dans l'achat du lot 670. Le but est alors de subdiviser le lot initial pour la construction de chalets de villégiature.

[13] Comme Allaire est lui-même tombé en amour avec la région, il croit qu'il s'agit d'un projet attrayant et de nature à plaire à d'éventuels acheteurs. Sans expérience dans le domaine immobilier, il s'appuie sur l'expertise de Parent, qui exerce dans le domaine depuis de nombreuses années. Il reconnaît également qu'il n'avait jamais formulé de demande à la CPTAQ.

[14] Il sait que Parent et sa conjointe sont déjà propriétaires du lot de la « Pointe du Lac » se trouvant au bout du chemin Lang au moment d'acquérir le lot 670¹⁹. À l'audience, il confirme être également au courant que la société Les boisés du Lac Témiscouata inc. (« BLT »), dont Parent est le seul actionnaire, a fait l'acquisition, après l'achat du lot 670 par Boisé, d'un lot situé au bout de la terre Bélanger et désigné comme le « Boisé de la plage »²⁰.

[15] Lors de son contre-interrogatoire, Parent admet, du bout des lèvres, être promoteur immobilier depuis 20 ans. Il affirme que le projet envisagé sur le lot 670 consiste en la construction de six (6) chalets de villégiature²¹. Confronté à la demande de prolongement de réseau aérien qu'il a présentée, laquelle prévoyait l'alimentation de 95 unités unifamiliales²², et non de six (6), il soutient qu'il s'agissait d'une extrapolation du nombre de résidences jusqu'au chemin Lang, effectuée sans vérification précise. Son témoignage demeure vague quant à la nature des développements envisagés pour les terrains acquis en zone blanche ainsi que les coûts rattachés aux divers projets pour lesquels il soutient ne pas avoir de plans détaillés. Le règlement de lotissement applicable à la zone blanche, laisse entrevoir que le nombre de résidences de villégiature à être construites sur le lot 670 pourrait être largement plus élevé que six.

[16] Il appert également que le site web de BLT indique une projection de 11 terrains de villégiature concernant le projet du Boisé de la Pointe-du-Lac. Parent affirme ne pas avoir donné son accord aux informations contenues sur le site ni à leur publication. Le développeur Web n'avait été mandaté que pour la présentation esthétique du site, sans plus selon le témoin²³.

¹⁹ Pièces D-2 et P-22.

²⁰ Pièce P-22 et D-1 et D-2.

²¹ Pièces D-11.

²² Pièce D-3.

²³ Pièce DJM-1.

[17] Le 16 mars 2021, Parent, Allaire et son épouse Savard, immatriculent Boisé et en deviennent actionnaires de l'entreprise avec les trois enfants du couple Allaire-Savard, soient Guillaume, Laurence et Étienne²⁴.

[18] Le 8 juillet 2021, Boisé devient propriétaire des lots 670 et 5 654 492 (« lot 492 »)²⁵. Une servitude de passage est consentie par le lot 669, propriété de Lavoie (« chemin Lavoie »), pour permettre l'accès du lot 670 au chemin public²⁶. Parent reconnaît que ce droit de passage est valable si le lot 670 n'est pas subdivisé.

[19] Par ailleurs, avant même de devenir propriétaire du lot 670, il appert que Boisé fait une demande d'autorisation à la CPTAQ afin que la servitude de passage empruntant le chemin Lavoie qui se trouve en zone agricole puisse s'étendre aux futurs propriétaires des lots subdivisés du lot 670, lequel est en zone non agricole.

[20] Parent précise que le chèque permettant l'ouverture du dossier ne fut toutefois déposé que le 20 juillet 2021, soit après l'acquisition du lot 670. Or, le Tribunal retient que la demande est complétée le 5 juillet 2021, puisque la résolution de la municipalité de Témiscouata-sur-le-Lac appuyant la demande est adoptée à cette date²⁷.

[21] Un compte-rendu de la demande et orientation préliminaire est transmis le 19 octobre 2021 à Boisé²⁸. La CPTAQ considère que la demande devrait être refusée puisque trois chemins ont déjà été reconnus comme chemin hors de la zone agricole, soit les chemins Lang, Leclerc et des Marguerites.

[22] Le 11 mars 2022, Boisé annule la rencontre prévue avec la CPTAQ fixée à la suite de la réception de l'orientation préliminaire et se désiste de sa demande²⁹. Allaire écrit dans un courriel du 11 mars 2022 : « Je vous informe que nous désirons annuler la rencontre Zoom prévu [sic] le 15 mars prochain et que nous abandonnons en même temps notre demande de pouvoir passer sur la terre agricole de M. Régis Lavoie. »

[23] Parent et Allaire expliquent qu'ils se désistent après avoir conclu que leurs chances de convaincre la CPTAQ étaient nulles et qu'il devenait inutile d'investir temps et argent dans ce processus. Par ailleurs, le Tribunal retient qu'aucune démarche n'est effectuée et qu'aucune discussion avec la CPTAQ ou les autres parties impliquées n'intervient entre la réception de l'orientation préliminaire et le dépôt du désistement.

[24] Le 7 juillet 2022, Parent achète, par l'intermédiaire de BLT, le lot au bout du chemin Bélanger désigné comme la « Plage Bélanger »³⁰.

²⁴ Pièce D-1.

²⁵ P-3C.

²⁶ Pièce D-5.

²⁷ Pièce D-11.

²⁸ Pièce P-8.

²⁹ Pièces D-6 et D-11.

³⁰ Pièce D-1.

[25] Il est démontré que des travaux de déboisement débutent dès le 14 avril 2021 sur la portion du chemin des Marguerites qui bifurque à gauche et longe les propriétés bordant le lac, le tout pour prolonger le chemin et faire passer l'électricité. Les travaux seront bloqués à la hauteur de la propriété de Guimont, soit au lot 033³¹, puisque ce dernier s'oppose à laisser passer la machinerie. Cette situation tend à démontrer que Boisé a décidé de passer par le chemin des Marguerites alors qu'il n'avait pas ou peu discuté avec les voisins et les parties impliquées et qu'il n'avait toujours pas reçu l'orientation préliminaire de la CPTAQ.

[26] Boisé allègue que le lot 670 est enclavé en raison de la subdivision requise pour accueillir son projet immobilier. Ainsi, il demande au Tribunal d'établir une servitude de passage en sa faveur sur le chemin des Marguerites puisqu'il s'agit de la voie la plus naturelle pour accéder audit lot. Le chemin devrait donc être prolongé vers le nord-ouest, en passant à travers les lots 4 765 276, propriété de Prépierre, 4 765 275, propriété de Line Beaupré et 5 081 669, propriété de Régis Lavoie, pour finalement se rendre au lot 670³². Boisé réclame également une somme de 4 000 \$ à titre d'indemnité pour dommages avec l'intérêt légal et l'indemnité additionnelle.

[27] Guimont, SLPM et Martin contestent la demande, plaidant essentiellement que le lot 670 n'est pas enclavé puisqu'il bénéficie d'un accès au chemin public. Ils ajoutent qu'accorder un accès par le chemin des Marguerites aux nouveaux résidents du lot 670, lesquels seront, selon eux, plus nombreux que ce qui était initialement annoncé par Boisé dans le cadre de son projet immobilier, augmenterait de façon exponentielle la circulation, ce à quoi ils s'opposent fermement.

[28] La demande introductive d'instance est produite le 26 mai 2022 et modifiée le 29 août 2024.

[29] Les questions en litige suivantes devront être tranchées par le Tribunal afin qu'il soit en mesure de se prononcer sur la demande de Boisé :

- 1. Le lot 670 est-il enclavé?**
- 2. Dans l'affirmative, Boisé peut-il exiger que le droit de passage soit établi sur le chemin des Marguerites?**
- 3. Sinon, à quel endroit et à quelles conditions la servitude de passage doit-elle être établie?**

³¹ Pièce D-14.

³² Pièce D-10 (trait bleu).

1. LE LOT 670 EST-IL ENCLAVÉ?

1.1 Le droit applicable

[30] Les articles 997, 998 et 999 du *Code civil du Québec* prévoient ce qui suit :

997. Le propriétaire dont le fonds est enclavé soit qu'il n'ait aucune issue sur la voie publique, soit que l'issue soit insuffisante, difficile ou impraticable, peut, si on refuse de lui accorder une servitude ou un autre mode d'accès, exiger de l'un de ses voisins qu'il lui fournisse le passage nécessaire à l'utilisation et à l'exploitation de son fonds.

Il paie alors une indemnité proportionnelle au préjudice qu'il peut causer.

998. Le droit de passage s'exerce contre le voisin à qui le passage peut être le plus naturellement réclamé, compte tenu de l'état des lieux, de l'avantage du fonds enclavé et des inconvénients que le passage occasionne au fonds qui le subit.

999. Si l'enclave résulte de la division du fonds par suite d'un partage, d'un testament ou d'un contrat, le passage ne peut être demandé qu'au copartageant, à l'héritier ou au contractant, et non au propriétaire du fonds à qui le passage aurait été le plus naturellement réclamé. Le passage est alors fourni sans indemnité.

[Nos soulignements]

[31] Tel que le soulignait le juge Gilles Blanchet, j.c.s. dans l'affaire *Bourget c. Émond*³³ : « Le code dénonce d'abord les conditions nécessaires à l'obtention d'un droit de passage, moyennant indemnité, sur une propriété voisine », en référant aux articles 997 et 998 C.c.Q. « Vient ensuite une exception au principe de l'article 998 lorsque l'enclave, comme dans le présent cas, résulte de la division d'un fond qui n'était pas auparavant enclavé ».

[Nos soulignements]

[32] L'auteur Pierre-Claude Lafond³⁴ écrit ce qui suit au sujet de l'article 999 C.c.Q.:

[973] Lorsque le fonds devient enclavé en raison d'un partage entre copropriétaires, d'un testament ou de la vente d'une partie de terrain, le passage doit être donné par le copartageant, l'héritier ou le vendeur, selon le cas, sur la portion du fonds morcelé qui lui reste, et ce, sans indemnité (art. 999 C.c.Q.). Cette mesure particulière a pour but d'éviter qu'un propriétaire, par son fait unilatéral, impose une charge immobilière à un voisin. [...]

³³ *Bourget c. Émond*, 2012 QCCS 4529, par. 13-14.

³⁴ Pierre-Claude LAFOND, *Précis du droit des biens*, 2e éd., Montréal, Édition Thémis, 2007, par. 973-975.

[974] Le droit de passage constitue dans ce cas un accessoire à la partie enclavée du terrain. Pour le vendeur, il existe une obligation implicite de fournir à l'acheteur tout ce qui est nécessaire à la jouissance du bien vendu. Le législateur présume que le droit de passage est un accessoire tellement important que, sans lui, la vente n'aurait pas été conclue; c'est aussi pourquoi il est dû sans indemnité.

[975] Compte tenu de l'objectif qu'il vise, l'article 999 C.c.Q. serait d'ordre public.
[...]

[Nos soulignements]

[33] Toujours dans le jugement *Bourget c. Émond*³⁵, le Tribunal réfère à l'existence d'une enclave économique pour établir une servitude ailleurs que sur le chemin donnant pourtant accès à la voie publique:

[19] Comme on peut le voir, pour prétendre à un droit de passage fondé sur l'enclave, il fallait en principe n'avoir aucune issue sur la voie publique. Les tribunaux, toutefois, ont grandement mitigé la rigueur de la norme. On a en effet décidé à maintes reprises que le droit de passage peut être revendiqué par celui dont le fonds ne dispose que d'une issue insuffisante, difficile, impraticable ou qui présente des inconvénients auxquels on ne peut remédier que par des travaux d'une valeur excessive, eu égard à l'exploitation du fonds et aux dommages que pourrait subir le fonds sur lequel le passage est réclamé.

[Nos soulignements]

[34] Dans ce contexte, Boisé doit démontrer que l'issue consentie par son vendeur, en l'occurrence Lavoie, est difficile, insuffisante ou impraticable pour que le Tribunal conclut que le lot 670 est enclavé.

[35] La notion d'enclave économique permet de conclure qu'un lot ayant pourtant accès à la voie publique peut être enclavé s'il est démontré que l'accès est insuffisant, difficile ou impraticable aux fins de l'exploitation du lot à son plein potentiel.

[36] Sur cet élément, les prétentions de Boisé reposent sur le fait que la CPTAQ aurait refusé d'accorder une autorisation d'accès au lot 670 par le chemin Lavoie qui se trouve en zone agricole, dans le contexte où il y a subdivision du lot en six (6) terrains visant à accueillir des résidences de villégiature. Ainsi, la décision de la CPTAQ rendrait impraticable le chemin Lavoie, lequel constitue le seul accès reliant le lot 670 à la voie publique. Boisé insiste sur les commentaires émis dans l'orientation préliminaire de la CPTAQ³⁶. Voyons ce qu'il en est.

³⁵ *Bourget c. Émond*, préc., note 33, par. 19.

³⁶ Pièce P-8 et D-11.

1.2 Les faits applicables

1.2.1 L'orientation préliminaire de la CPTAQ

[37] La preuve révèle que lors de l'achat du lot 670, Boisé se voit accorder une servitude de passage par son vendeur sur le lot 669³⁷.

[38] Selon Boisé, comme la CPTAQ refuse de permettre le passage par le chemin Lavoie aux propriétaires des lots subdivisés, ledit chemin devient « impraticable ». Le lot 670 est donc enclavé au sens de l'article 997 C.c.Q.

[39] Le Tribunal conclut que l'orientation préliminaire de la CPTAQ ne peut créer l'enclave à laquelle prétend Boisé.

[40] Rappelons que la demande à la CPTAQ³⁸ est déposée avant l'achat du lot 670, lequel a eu lieu le 8 juillet 2021, alors que les travaux pour prolonger le chemin des Marguerites ont débuté en avril 2021³⁹, laissant ainsi croire que la décision de Boisé de passer par le chemin des Marguerites était déjà prise. Ce chemin était « plus pratique » pour le lot 670, mais également pour les autres développements situés à la Pointe-du-Lac et à la plage Bélanger, lesquels sont pilotés personnellement par Parent ou par le biais de son autre société, BLT.

[41] Quoi qu'il en soit, la CPTAQ n'a pas rendu de décision concernant la possibilité pour les propriétaires des lots subdivisés du lot 670 de circuler par le chemin Lavoie pour avoir accès au projet immobilier qui se trouve en zone non agricole.

[42] En effet, la preuve démontre que Boisé a déposé un désistement avant même la tenue de l'audience à laquelle il était convié⁴⁰ pour discuter du contexte de sa demande. Boisé demeure silencieux à la suite de la réception de l'orientation préliminaire du 19 octobre 2021, alors que le désistement est confirmé cinq (5) mois plus tard.

[43] Dans ces circonstances, le Tribunal conclut que le lot 670 n'est pas enclavé puisqu'il bénéficie d'un droit de passage sur le chemin Lavoie tel que consenti par le vendeur du lot à Boisé. Ce chemin de ferme d'une largeur d'environ 20 pieds permet de circuler à pied ou en véhicule de toute nature et s'étend aux proches du cessionnaire de Boisé et à ses visiteurs. La preuve démontre que ce chemin est aménagé et praticable.

[44] À cet égard, Allaire témoigne que la dernière portion du chemin Lavoie peut être difficile à parcourir en voiture et nécessite un certain défrichage, même à pied, pour se rendre au lot 670. Allaire n'élabore pas sur les « difficultés » auxquelles il réfère. Par

³⁷ Pièces P-3c et D-5.

³⁸ Pièce D-8. Signature de la demande à la CPTAQ par Parent le 7 juin 2021.

³⁹ Pièce D-3 et DJM-4 (par. 13 à 15 de la demande de *BLT c. Ferme Miclerc*).

⁴⁰ Pièce P-8.

ailleurs, Parent reconnaît s'y être rendu « au moins 1 000 fois » avant de l'acheter, à pied ou en voiture, sans soulever de problématique.

[45] Parent ajoute que, si le lot 670 n'avait pas fait l'objet de la subdivision dans le but de développer le projet immobilier envisagé, le droit de passage accordé sur le chemin Lavoie serait suffisant.

[46] Cela étant, même si la CPTAQ avait rendu une décision défavorable, le Tribunal est d'avis qu'une contrainte administrative découlant du droit public ne peut être une cause d'enclave. L'enclave prévue à l'article 997 C.c.Q. est créée par d'autres immeubles ou par un obstacle naturel physique, tel un ravin ou une montagne.

[47] Le concept d'enclave émane du droit privé et aucun passage du *Code civil du Québec* où l'on en traite ne réfère au droit public.

[48] Les paragraphes 119 à 125 de l'affaire 4356527 *Canada inc. c. Bélisle*⁴¹, expriment bien que la compétence de la CPTAQ ne peut empêcher la Cour supérieure de se prononcer sur l'enclave et, le cas échéant, sur le droit de passage approprié.

[119] Cette section ne s'intéresse qu'à la propriété de Ronald, qui est située en zone agricole, contrairement à la propriété de ses cousins Bernard et Sylvain, en zone forestière.

[120] L'argument en défense est que seule la Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ) a compétence pour permettre ou refuser la création d'une servitude de passage qui serait située en zone agricole.

[121] La seule autorité citée en défense à ce sujet est un jugement de ma collègue la juge Tessier Couture qui écrit ce qui suit :

[20] Pour que les droits du demandeur soient clairement établis, il est de la compétence de la Cour supérieure de se prononcer et de trancher à savoir si sa propriété est ou n'est pas enclavée. Si tel est le cas, le demandeur a effectivement droit à une servitude de droit de passage, mais il appartiendra, par la suite, à la Commission de protection du territoire agricole du Québec d'autoriser ou non le droit de passage demandé et d'en fixer ou d'en établir, le cas échéant, l'assiette de la servitude.

[122] Il en ressort que la Cour supérieure a compétence pour se prononcer sur l'enclave, mais que, par la suite, il appartiendra à la CPTAQ d'autoriser ou non ce passage sur une terre zonée agricole.

[123] Par ailleurs, dans d'autres affaires, il a été clairement établi que le débat sur la question de savoir si des lots sont enclavés ou non doit se faire en Cour supérieure, qui a compétence en la matière. Il appartiendra par la suite à la CPTAQ

⁴¹ 4356527 *Canada inc. c. Bélisle*, 2022 QCCS 383, par. 119-125.

de se prononcer par la suite si elle autorise ou non la servitude de passage en zone agricole.

[124] Par conséquent, à ce sujet, le Tribunal fera en sorte d'exercer sa compétence relativement à la situation d'enclave et de proposer le remède approprié pour mettre fin à l'enclave en décrivant l'accès répondant aux conditions du Code civil, laissant par la suite à la CPTAQ sa pleine compétence pour autoriser ou non la mise en place de cette servitude de passage en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

[125] Il n'y a pas lieu d'en dire plus à ce sujet.

[Références omises]

[49] Dans un jugement de 2024 portant sur une demande en rejet⁴², le Tribunal souligne ce qui suit sur la juridiction de la CPTAQ :

[56] Le Tribunal traite brièvement de l'argument des défendeurs voulant que le droit de passage réclamé par le demandeur (pièce P-5) ne pourrait être accordé, puisqu'il se situerait en zone agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. À cet égard, les défendeurs réfèrent à un « plan de la zone agricole provinciale dans le secteur en litige », ainsi qu'à un « compte rendu de la demande et orientation préliminaire » de la Commission de la protection du territoire agricole du Québec (« CPTAQ »), qui « constate que le demandeur n'a pas fait la démonstration qu'il n'y a pas d'espaces appropriées disponibles (...) ».

[57] Le Tribunal constate que le « plan de la zone agricole provinciale » couvre une large partie du secteur en litige, dont une partie des lots (ou « parcelles ») qui sont proposés par les défendeurs eux-mêmes, comme « droit de passage ». Cet argument ne se limite pas au seul tracé réclamé par le demandeur. Il constitue un moyen de défense à la demande introductive, qui pourrait être analysé au mérite, mais ne constitue pas une fin de non-recevoir au tracé réclamé par le demandeur (pièce P- 5), à ce stade-ci :

Ce droit du propriétaire enclavé nous paraît absolu. Il s'agit d'une servitude légale contre le voisin au passage le plus naturel (art. 998 C.c.Q.) ou contre celui qui est à l'origine de l'enclave (art. 999 C.c.Q.). En fait il reste à préciser l'assiette du passage. On ne voit pas comment et dans quelles circonstances les dispositions de la L.P.T.A.A. pourraient empêcher l'exercice de ce droit.

[50] Dans l'affaire *Aubin c. Nadeau (Fiducie de St-Antoine Resort)*⁴³, le Tribunal écrit:

[27] L'article 999 C.c.Q. est d'ordre public relatif, alors que la compétence exclusive de la CPTAQ est d'ordre public absolu. Il est clair que le premier sujet

⁴² *Aubin c. Nadeau*, 2024 QCCS 453 (demande de permission d'appeler rejetée : 2024 QCCA 670), par. 56-57.

⁴³ *Aubin c. Nadeau (Fiducie de St-Antoine Resort)*, 2024 QCCS 4018, par. 27, 32-36.

doit être traité par la Cour supérieure, et tout aussi clair que celle-ci ne peut s'arroger la compétence exclusive de la CPTAQ, quant à l'autorisation d'un droit de passage sur une terre agricole.

[...]

[32] Cet arrêt, comme toutes les autres décisions citées par les parties, ne met cependant pas en parallèle cette compétence exclusive de la CPTAQ et le débat à venir sous l'article 999 C.c.Q., conflit qui « ne relève pas de la compétence de la Commission ». Ajoutons qu'il est de la compétence de la Cour supérieure de déterminer le droit du demandeur à une servitude contre l'immeuble des défendeurs et l'étendue de celui-ci, ce qui va au-delà de la simple détermination d'une situation d'enclave.

[33] Dans ces circonstances particulières, le Tribunal considère – pour éviter que le débat ne continue à tourner en rond, et afin que la CPTAQ ait tout en main pour exercer sa compétence – que les parties ont tout intérêt à traiter d'abord en Cour supérieure les questionnements précités, liés à l'application de l'article 999 C.c.Q., tout en définissant les différents scénarios de passage possibles, tels qu'ils ont été échangés jusqu'à ce jour par les parties.

[34] Cette façon de faire restreindra le nombre de possibilités à soumettre éventuellement à la CPTAQ, et permettra que soit proposé ou identifié un tracé de passage, sous réserve des autorisations requises de la CPTAQ. C'est cette approche qu'a privilégiée notre collègue Pierre Dallaire, dans l'affaire Bélisle de 2022:

[124] Par conséquent, à ce sujet, le Tribunal fera en sorte d'exercer sa compétence relativement à la situation d'enclave et de proposer le remède approprié pour mettre fin à l'enclave en décrivant l'accès répondant aux conditions du Code civil, laissant par la suite à la CPTAQ sa pleine compétence pour autoriser ou non la mise en place de cette servitude de passage en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

[Références omises]

[51] Le Tribunal, dans l'affaire *Grimes*⁴⁴, adopte également ce point de vue et rappelle que celui-ci a été confirmé par la Cour d'appel en 2006 :

[139] C'est l'approche adoptée par le juge Richard Wagner, alors qu'il était à la Cour supérieure, dans l'affaire *Vézina c. Brady*. Cette approche a été confirmée en appel. La Cour d'appel qui s'est exprimée comme suit :

[42] Mme Vézina soutient que le jugement du juge de première instance n'est pas susceptible d'exécution puisqu'il est conditionnel à une

⁴⁴ *Grimes c. 9211-7191 Québec inc.*, 2024 QCCS 36, par. 139.

autorisation du ministère des Transports et de la Commission de la protection du territoire agricole du Québec.

[43] Les conclusions du jugement auxquelles réfère Mme Vézina sont les suivantes :

DÉCLARE que le droit de passage en faveur du lot 548, devra s'exercer sur le lot 542 en empruntant le chemin déjà tracé au travers de la plantation de pins rouges pour suivre l'ancien chemin de calèches de façon diagonale sur le lot 542, afin de rejoindre la route 104, sous réserve des approbations nécessaires et notamment du ministère des Transports et de la Commission de la protection du territoire agricole du Québec quant à l'endroit où le chemin d'accès peut rejoindre la route 104, le cas échéant;

RÉSERVE à la défenderesse Lynn Brady, le droit de faire entériner le droit de passage une fois les approbations obtenues à charge par elle, d'obtenir à ses frais, le plan, la description technique et autres documents nécessaires, le cas échéant;

[...]

[46] En l'espèce, le jugement est déclaratoire. Il reconnaît un droit de passage sous réserve de l'obtention des approbations nécessaires qui permettront de déterminer l'endroit exact où le chemin d'accès rejoindra la Route 104. Or, depuis le prononcé du jugement, le ministère des Transports a accordé un droit d'accès à la Route 104 à l'endroit mentionné par son représentant lors de l'audition.

[...]

[Références omises]

[52] Le Tribunal comprend de ces extraits que l'existence d'une enclave est une question de fait qui permet à la Cour supérieure de décider, le cas échéant, de l'établissement de la servitude de passage sur la voie pouvant être la plus naturellement réclamée, compte tenu de l'état des lieux, de l'avantage du fonds enclavé et des inconvénients que le passage occasionne au fonds qui le subit.

[53] Ensuite, la CPTAQ déterminera, selon sa juridiction exclusive découlant du droit public, l'usage possible de la servitude établie selon les règles du droit privé⁴⁵.

[54] En invoquant les articles 997 et ss. du *Code civil du Québec* et en prétendant que son lot est enclavé en raison d'une décision émanant du droit public et de la juridiction de la CPTAQ, Boisé tente de détourner la finalité de ces dispositions du code qui visent à épargner ses voisins des inconvénients liés à une contrainte d'utilisation d'un droit de passage. En d'autres mots, le but est « d'éviter qu'une personne, par acte unilatéral, impose une charge à ses voisins », soit exactement ce que Boisé tente de faire.

⁴⁵ *Lévesque c. Gagnon*, 2025 QCCS 1830, par. 13-19.

[55] La contrainte que pourrait imposer la CPTAQ comme limitation à l'utilisation de la servitude doit être subie par le propriétaire et ne peut être imposée aux voisins. À cet égard, la preuve démontre que Boisé a agi rapidement. Il achète le lot 670 avec l'intention de développer un projet immobilier de six (6) résidences de villégiature, tout en étant conscient que le droit de passage est en zone agricole. Parent témoigne qu'il avait connaissance de cet état de fait avant même de signer l'acte de vente chez le notaire.

[56] Comme le souligne Martin, l'article 1725 C.c.Q., qui traite de la vente d'un bien, réfère, pour sa part, au droit public en indiquant :

1725. Le vendeur d'un immeuble se porte garant envers l'acheteur de toute violation aux limitations de droit public qui grèvent le bien et qui échappent au droit commun de la propriété.

Le vendeur n'est pas tenu à cette garantie lorsqu'il a dénoncé ces limitations à l'acheteur lors de la vente, lorsqu'un acheteur prudent et diligent aurait pu les découvrir par la nature, la situation et l'utilisation des lieux ou lorsqu'elles ont fait l'objet d'une inscription au Bureau de la publicité foncière.

[57] L'acheteur doit ainsi agir avec vigilance. À défaut, il devra subir les contraintes du droit public sans pouvoir s'en plaindre à son vendeur⁴⁶.

[58] En débutant ses travaux avant même de concrétiser l'achat du lot 670 chez le notaire, Boisé a été imprudent. L'objectif poursuivi est certes compréhensible, mais il ne saurait justifier que l'on fasse prévaloir notre propre vision des choses au mépris de la loi.

[59] Ainsi, le Tribunal conclut que la CPTAQ n'a pas imposé de restriction d'usage à la servitude du chemin Lavoie, sachant notamment qu'elle n'a pas rendu de décision finale quant à la demande de Boisé. Par ailleurs, si elle l'avait fait, il s'agirait d'une restriction dont les inconvénients ne pourraient, de l'avis du Tribunal, être imposés au voisin.

[60] Sachant cela, les droits et recours dont dispose Boisé à l'égard de cette situation relèvent plutôt, le cas échéant, de ses rapports avec son vendeur, sous réserve toutefois des contraintes applicables à cet égard, lesquelles font obstacle à ce qu'un acheteur puisse reprocher à son vendeur sa propre témérité ou son manque de vigilance.

1.2.2 Le lot 670 se trouve-t-il enclavé économiquement?

[61] Voyons maintenant si nous pouvons conclure à une enclave économique en ce sens que l'issue sur la voie publique offerte par le chemin Lavoie serait insuffisante, difficile ou impraticable pour que Boisé soit en mesure d'exploiter sa propriété à son plein potentiel.

⁴⁶ *Lessard c. Charplan inc.*, 1994 CanLII 5582 (C.A.Q.); *Martin c. Marcon*, 2008 QCCS 2708, par. 106-113.

[62] Rappelons que la notion d'enclave économique repose sur l'objectif de la mise en valeur de la propriété foncière. Dans l'arrêt *Turbide c. Boucher*⁴⁷, la Cour d'appel résume bien cette notion :

[16] L'enclave dite « physique » correspond à une absence totale d'issue sur la voie publique, qui résulte le plus souvent d'un obstacle naturel. De son côté, l'enclave dite « économique » survient lorsque l'accès à la voie publique existe déjà, mais qu'il est insuffisant, difficile ou impraticable aux fins de l'exploitation du fonds et que pour corriger la situation, il en coûterait des sommes prohibitives hors de proportion avec la valeur du fonds et de son exploitation. L'enclave économique n'était pas expressément prévue dans le Code civil du Bas-Canada, mais son existence avait tout de même été reconnue par la jurisprudence; l'art. 997 C.c.Q. a expressément codifié cette reconnaissance jurisprudentielle.

[17] L'enclave économique implique des considérations de proportionnalité et de finalité d'utilisation, ainsi qu'une analyse « coûts-avantages ». Cette évaluation s'intéresse nécessairement à la situation particulière du fonds enclavé. Les caractéristiques propres à ce fonds, comme l'usage projeté du fonds, le contexte plus large des relations de voisinage et l'ensemble des options disponibles de désenclavement, doivent donc faire partie intégrante de l'analyse. Il s'agit d'un examen profondément ancré dans les faits de chaque dossier.

[18] L'enclave est un état de fait d'interprétation restrictive qui s'apprécie au moment de l'institution du recours, la loi accordant d'ailleurs un chemin de nécessité et non pas de commodité. Il est difficile de trouver une question de nature plus factuelle. La norme d'intervention en appel est donc celle de l'erreur manifeste et déterminante.

[Références omises]

[63] La cour d'appel émet également des commentaires pertinents à la présente affaire dans l'arrêt *Rankin c. Gaucher*⁴⁸ :

2. L'enclave économique et la suffisance de l'accès

[28] Je note tout d'abord une idée que l'on retrouve ici et là dans plusieurs commentaires de doctrine, idée que le Pr Lamontagne exprime lapidairement en ces termes : « Un fonds enclavé n'a aucune valeur en soi. » La distinction entre, d'une part, l'enclave « physique » ou « juridique » (qui résulte le plus souvent d'un « obstacle naturel ») et, d'autre part, l'enclave « économique » (qui résulte d'un obstacle appelant cet autre qualificatif) n'est pas anodine et elle met en évidence l'objectif de mise en valeur de la propriété foncière qui est sous-jacent au régime.

[29] La plupart du temps, la détermination d'une enclave du premier genre résulte de considérations assez limitées, relevant de la géométrie euclidienne et

⁴⁷ *Turbide c. Boucher*, 2021 QCCA 323, par. 16-18.

⁴⁸ *Rankin c. Gaucher*, 2019 QCCA 1718 (demande d'autorisation d'appel à la Cour suprême rejetée, 30 avril 2020, n° 38966), par. 28-31.

de la topographie (enclave physique) ou découlant d'une simple étude des certificats de localisation et de l'agencement des titres de propriété relatifs à des fonds voisins (enclave juridique). De tels cas d'enclave sont comparativement peu fréquents selon le Pr Normand, de sorte que le contexte plus large des relations de voisinage demeure sans intérêt ou dénué de pertinence. Lorsque le Tribunal doit se pencher sur l'existence d'une telle enclave, plusieurs considérations sont pertinentes :

[30] Une enclave du second genre met plus souvent en jeu des considérations de proportionnalité et de finalité d'utilisation, ainsi qu'une analyse coûts-avantages. Le contexte plus large des relations de voisinage devient alors pertinent lui aussi. C'est ce que font ressortir les passages suivants d'un texte du Pr Heleine, qui montrent bien que dans certains cas la ligne de démarcation entre les deux genres d'enclave peut devenir poreuse (je reproduis les extraits sans les références qu'ils contiennent) :

...on s'aperçoit que la condition essentielle de l'état d'enclave est l'existence d'un obstacle naturel insurmontable qui interdit l'accès à la voie publique. La technique moderne pourrait certainement limiter très sérieusement la portée du caractère insurmontable de l'obstacle, mais au prix de dépenses fort importantes. Aussi « l'économique » vient-il prendre la relève pour conserver à l'obstacle son insurmontabilité. Le droit ne se métamorphose-t-il pas au contact de nécessités économiques?

...une jurisprudence unanime déclarait qu'il y avait enclave lorsque, pour accéder à la voie publique, le propriétaire était obligé de faire des travaux excessifs et d'une valeur non en rapport avec celle de sa propriété ou lorsque sa sortie sur la voie publique présentait des inconvénients auxquels on ne saurait remédier sans encourir des dépenses considérables, hors de portion avec les dommages qui résultaient du passage sur le fonds voisin.

On voit par-là que l'invocation par un propriétaire d'une enclave économique nuisible à l'utilisation ou à l'exploitation de son fonds justifie que soient examinées diverses hypothèses de désenclavement et appelle de la part du tribunal un arbitrage entre les obligations et les droits respectifs des voisins les uns vis-à-vis des autres. Le droit de passage sur le fonds d'autrui, que Langelier, cité plus haut, assimilait à une forme d'expropriation, est à tout le moins une « servitude positive et contraignante par le caractère répétitif des allées et venues ». La faculté d'emprunter un fonds voisin peut parfois s'avérer trop contraignante ou trop onéreuse vu l'existence d'autres manières d'accéder à la voie publique.

Qu'il faille procéder à un tel arbitrage lorsque les circonstances s'y prêtent est évident à la lecture de l'arrêt Ziebell c. Leblanc. [...]

[31] [...]

Ce qui précède démontre que l'arbitrage doit se faire en tenant compte de tout le contexte particulier de l'affaire car il va de soi que 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. Cet arbitrage dans l'affaire *Ziebell c. Leblanc* se solde en faveur de l'appelant et contre la revendication d'un droit de passage par la demanderesse.

[Références omises]

[64] Par ailleurs, l'objet de l'enclave économique vise à ce qu'un propriétaire privé puisse s'assurer que son fonds ne demeure pas inexploité ou stérile. Cette exploitation a aussi une finalité d'utilité publique considérant le caractère « économique » de l'exploitation.

[65] À cet égard, le Tribunal retient les propos de la Cour d'appel dans *Morin c. Conseil de bande de Kitigan Zibi Anishinabeg*⁴⁹, selon lesquels le Tribunal doit tenir compte, dans le cadre de son analyse, de la nouvelle utilisation qu'un propriétaire souhaite faire de son terrain. Par ailleurs, les facteurs touchant à la destination des lieux, le contexte des relations de voisinage, les options de désenclavement, la proportionnalité de la solution recherchée et, finalement, le rapport entre le coût et les avantages sont tout aussi importants.

[66] Toutefois, la cour d'appel conclut qu'un propriétaire ne peut soulever le caractère d'enclave de son fonds lorsque l'état d'enclave ne dépend pas de la réalité dudit fonds, mais plutôt de sa décision d'en changer l'usage⁵⁰.

[35] Premièrement, l'intimé connaissait depuis 1981 l'état des lieux autour du Lac et il s'en est accommodé pendant vingt-six ans, si l'on situe lors du dépôt de son action en justice le moment où il a voulu se ménager un accès routier à sa propriété. Je sais qu'on cite souvent le jugement dans l'affaire *Poulin c. Samson* au soutien de l'affirmation que la connaissance d'un état d'enclave par le propriétaire enclavé au moment de l'acquisition de son fonds ne constitue pas une défense pour le voisin recherché dans une action en réclamation d'un droit de passage. Je ne doute pas que cette affirmation soit fondée dans une affaire comme celle-là, où l'enclave faisait obstacle à l'expansion d'une exploitation agricole sur des terres pareillement enclavées au moment où elles avaient été acquises. L'arrêtiste du recueil de jurisprudence résume en une phrase le sens de ce jugement : « la connaissance d'un état d'enclave est sans influence sur le droit au passage qui ne dépend que de la réalité du fonds enclavé » (je souligne). En l'espèce, l'état d'enclave revendiqué par l'intimé dépend moins de la réalité de son fonds que de sa décision de changer l'usage qu'il entend en faire : transformer sa résidence secondaire ou de villégiature, qui est partout entourée de résidences de ce type, en résidence principale, pour s'y loger toute l'année. Une terre agricole qui n'est pas encore pleinement exploitée, ce n'est pas la même chose qu'un chalet estival qu'on veut transformer en résidence principale. Peut-être n'y a-t-il pas là une différence d'essence, mais cela constitue à n'en pas douter une

⁴⁹ *Morin c. Conseil de bande de Kitigan Zibi Anishinabeg*, 2021 QCCA 1910, par. 22; *Teasdale c. Loranger*, 2024 QCCS 3159, par. 72, 203 et 205.

⁵⁰ *Rankin c. Gaucher*, préc., note 48, par. 35.

différence de degré significative si on garde à l'esprit le fondement de l'enclave économique.

[67] La reconnaissance qu'un propriétaire est enclavé puisqu'il ne peut exploiter « toutes les potentialités de son fonds » en raison d'un accès insuffisant, difficile ou impraticable, amènent à analyser la dimension pleinement subjective ayant mené ce propriétaire à décider de changer la nature de l'exploitation de son fonds. Il ne s'agit pas ici d'une terre agricole déjà exploitée qui ne peut l'être à son plein potentiel vu l'impraticabilité du chemin d'accès à la voie publique.

[68] Il s'agit plutôt d'un fonds pouvant être exploité aux fins de villégiature au bord du Lac Témiscouata (zone blanche), à proximité d'une zone agricole. Tel qu'admis par Parent, le lot 670 n'est pas enclavé si l'intention de Boisé était de n'y bâtir qu'une seule résidence. C'est donc son désir d'y ériger six (6) résidences après avoir subdivisé le lot qui pose un problème.

[69] Tel que mentionné précédemment, le Tribunal conclut que la preuve de l'impossibilité pour les acheteurs potentiels du projet immobilier de Boisé d'accéder à leur terrain n'a pas été faite, sachant que la CPTAQ n'a pas rendu de décision finale.

[70] Par ailleurs, même si la contrainte découlant d'une décision défavorable de la CPTAQ avait été démontrée, le Tribunal est d'avis que cette contrainte émanant de l'application de règles relevant du droit public ne pourrait influencer la décision de la Cour supérieure dans le cadre de son analyse visant à déterminer si le lot est enclavé et, le cas échéant, à identifier la voie la plus naturelle à emprunter.

[71] Finalement, le Tribunal retient qu'une fois écarté l'argument de Boisé fondé sur la contrainte qui découlerait de la prétendue décision de la CPTAQ, la preuve prépondérante ne permet pas de conclure que le chemin Lavoie, qui constitue la voie de passage entre le lot 670 et la voie publique, est insuffisant ou impraticable pour desservir le lot 670, même advenant sa subdivision, ni que celui-ci se trouverait, de ce fait, en situation d'enclave économique.

[72] À cet égard, rappelons qu'Allaire dit avoir visité le lot 670 après son achat, avec son épouse et Parent. Il affirme que le dernier bout du chemin Lavoie n'était pas praticable en automobile et qu'ils auraient donc dû terminer le trajet à pied. Il mentionne même qu'un défrichage serait nécessaire pour rendre le chemin praticable à la marche.

[73] Pourtant, Parent affirme y être allé de nombreuses fois avant de procéder à l'achat du lot, et ce, sans décrire quelques difficultés que ce soit. Le chemin a une largeur de 20 pieds et la preuve ne démontre pas une topographie rendant difficile ou impraticable le chemin de ferme sur lequel est établie la servitude de passage.

[74] Rappelons que l'existence d'une enclave économique repose sur divers facteurs, dont l'analyse coûts-avantages décrite ainsi par la Cour d'appel⁵¹:

[38] Quatrièmement, ce que l'intimé propose pour désenclaver sa propriété est particulièrement disproportionné si l'on procède à l'analyse coûts-avantages que j'ai déjà évoquée plus haut. Une source de doctrine offre à ce sujet les commentaires suivants :

L'état d'enclave [économique], selon la jurisprudence, est une notion relative, dont la reconnaissance dépend d'un critère économique où on met en rapport les besoins de l'exploitation du fonds, le coût des travaux de désenclavement à effectuer éventuellement, les possibilités, effectives ou potentielles, des issues.

[...]

Mais puisque le fondement de l'institution [de l'enclave économique] est l'intérêt général, l'intérêt supérieur de l'agriculture, du commerce et de l'industrie, il faut considérer ensemble les deux propriétés et faire une équitable balance pour donner la préférence à l'une ou à l'autre.

[...]

[Référence omise]

[75] D'abord, rien ne démontre que le lot 670 n'aurait pas de valeur ni de potentiel si l'exploitation envisagée par Boisé ne pouvait pas se réaliser. Il est pertinent de rappeler que Parent était bien au fait de la situation du lot et de ses particularités avant l'achat du lot par Boisé. Les arguments mis de l'avant pour démontrer l'existence d'une enclave économique découlent du choix de Boisé de changer la destination du terrain par le biais d'un projet immobilier.

[76] Ensuite, le Tribunal constate qu'il lui est impossible de procéder à l'analyse prescrite par la Cour d'appel relativement aux coûts et avantages, puisque Boisé n'a pas mis en preuve le détail des travaux envisagés pour « désenclaver » le lot 670, ni les coûts reliés à ceux-ci. Il n'a pas non plus soumis en preuve les différentes possibilités s'offrant à lui afin de rendre la voie suffisante et praticable.

[77] La preuve soumise concernant les différences, les avantages et les contraintes des chemins disponibles à titre d'accès au lot 670, soit les chemins Lang, Miclerc, Lavoie et des Marguerites, est effectivement bien mince. Seul le fait que le chemin Lang est à environ à un kilomètre du lot 670 et qu'un litige est en cours entre BLT, Parent, Delage et le propriétaire du chemin Miclerc sont des éléments mis en preuve d'une certaine pertinence à cet égard. Le Tribunal n'aurait donc pas disposé, advenant le cas où il aurait conclu à l'existence d'une enclave économique, de suffisamment d'informations afin d'identifier la voie la plus adéquate en l'espèce.

⁵¹ *Id.*, par. 38.

[78] Il convient d'ailleurs de souligner que l'absence de preuve quant aux coûts à prévoir dans le cadre des potentiels travaux visant l'amélioration du chemin Lavoie afin de le rendre plus facilement praticable fait obstacle à la possibilité de conclure à l'existence d'une enclave économique, sachant que la charge financière des travaux projetés est au cœur de ce concept.

[79] En outre, la preuve entendue démontre que Boisé et ses actionnaires ont rapidement conclu que le chemin des Marguerites leur convenait et ont agi comme si cette décision respectait la Loi et faisait consensus. Or, ce comportement s'est avéré imprudent.

[80] Il apparaît évident, selon la preuve administrée, que Boisé cherche à obtenir un droit de passage sur l'accès le plus « commode » pour les futurs propriétaires de son projet immobilier, mais également pour les autres projets que Parent, son actionnaire principal, pilote personnellement ou par le biais de sa compagnie BLT, soit les projets Boisé de la plage et Boisé de la Pointe-du-Lac⁵², comme le corrobore notamment sa demande pour le prolongement de la ligne électrique. Or, il ne s'agit pas du critère applicable selon la Loi.

[81] De plus, Boisé savait, lors de l'achat du lot 670, que celui-ci était à proximité d'une zone agricole, ce qui peut constituer un avantage à certains égards, mais qui peut également être la source d'inconvénients.

[82] En somme, Boisé ne convainc pas le Tribunal que le lot 670 est enclavé. Dans ces circonstances, il n'y a donc pas lieu de répondre aux autres questions en litige et d'identifier l'assiette ou les conditions d'une servitude de passage supplémentaire au bénéfice de Boisé ou des éventuels propriétaires du lot 670.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[83] **REJETTE** la demande.

[84] **LE TOUT** avec frais.

CLAUDIA P. PRÉMONT, J.C.S.

⁵² Pièces P-22 et D-2.

Me Pascal Girard

Lévesque Lavoie Avocats inc.
Avocats de la demanderesse

Me Guy Samson

BMA avocats
Avocats du défendeur

Me Mathieu Comeau

Cabinet MCB s.e.n.c.
Avocats de la mise en cause Jacqueline Martin

Dates d'audience : Les 9, 10 et 11 décembre 2025