

Droit immobilier

En bref

N° 1 – MARS 2012

EN MANCHETTE

CHRONIQUE

Certaines clauses d'apparence inoffensive en droit immobilier!
par M^e Pierre Duchaine

L'auteur examine les écueils générés par trois stipulations rencontrées dans des actes en droit immobilier. p. 2

JURISPRUDENCE

Delacretaz c. Triple AAA Architecture and Construction Inc., EYB 2012-200980 (C.S., 18 janvier 2012)

L'hypothèque légale inscrite par un entrepreneur en construction n'étant pas détenteur d'une licence au sens de la *Loi sur le bâtiment* est nulle. p. 13

Renaud c. Holcim Canada inc., EYB 2012-200948 (C.S., 4 janvier 2012)

À titre exceptionnel, le tribunal autorise un groupe de propriétaires voisins à exercer un recours collectif contre l'exploitant de la cimenterie Ciment St-Laurent, à titre d'exclus du précédent recours collectif exercé contre celui-ci, et ce, malgré que leur droit d'action soit aujourd'hui prescrit. p. 7

Bédard c. Bourbonnais, EYB 2011-199410 (C.S., 8 décembre 2011)

Une déclaration de copropriété qui s'appuie sur des concepts coopératifs ne contrevient pas aux articles 1041 et 1053 C.c.Q. si le projet coopératif est réel et non une astuce pour contourner les dispositions de la loi. p. 9

ÉDITIONS YVON BLAIS |

430, rue St-Pierre, Montréal (Québec) H2Y 2M5

Téléphone : (514) 842-3937 Télécopieur : (514) 842-7144

© LES ÉDITIONS YVON BLAIS TOUTES REPRODUCTION OU DIFFUSION INTERDITE SANS AUTORISATION
ISSN : 1929-0888

Certaines clauses d'apparence inoffensive en droit immobilier !

M^e PIERRE DUCHAINE*
Notaire, LL. M.



RÉSUMÉ

L'auteur examine les écueils générés par trois stipulations rencontrées dans des actes en droit immobilier.

INTRODUCTION

L'examen des titres constitue à n'en pas douter la pierre angulaire du droit immobilier. Travail à la fois méticuleux et rigoureux, l'examineur des titres immobiliers s'interroge sans relâche dans son travail. Alors que de nombreux droits et de nombreuses clauses utilisés de façon anodine dans les actes juridiques n'interpellent plus outre mesure le chercheur dans l'exécution de sa tâche, d'autres, par contre, malgré leur emploi usuel et routinier, doivent être rigoureusement analysés et soupesés quant à leurs effets potentiellement néfastes sur les titres de propriété. À la lumière de trois stipulations distinctes rencontrées dans des actes en droit immobilier, à savoir la dation en paiement (art. 1801 C.c.Q.), le droit de résolution (art. 1742 C.c.Q.) et la faculté de rachat (art. 1750 C.c.Q.), nous examinerons les écueils, hélas trop souvent ignorés, générés par ces différentes clauses et différents points de droit.

* M^e Pierre Duchaine, notaire, LL. M., est chargé d'enseignement à la Faculté de droit de l'Université de Montréal et à la Faculté de droit de l'Université de Sherbrooke. Il enseigne également au Collège Ahuntsic de Montréal dans le cadre du programme de techniques juridiques.

I – LA DATATION EN PAIEMENT (ART. 1801 C.C.Q.)

Presque systématiquement stipulée comme garantie additionnelle¹ dans les actes d'hypothèque immobilière rédigés sous le *Code civil du Bas-Canada*, la clause de dation en paiement était un transfert de propriété sous condition suspensive de l'immeuble hypothéqué en faveur du créancier par le débiteur et prenait effet au moment où ce dernier n'était pas en mesure de remédier au défaut d'exécution de son obligation². Au 1^{er} janvier 1994, lors de la mise en vigueur du *Code civil du Québec*, la clause de dation en paiement alors inscrite dans les actes d'hypothèque fut réputée non écrite³ et privée d'effet pour l'avenir⁴. Le législateur ayant réaménagé les recours hypothécaires du créancier⁵, l'examineur de titres n'a donc plus, à première vue, à se soucier de la clause de dation en paiement.

Toutefois, l'examineur de titres doit se garder de porter un jugement trop hâtif lorsqu'il rencontre une clause de dation en paiement en vertu de laquelle un créancier se réserve le droit de devenir propriétaire irrévocable d'un immeuble en cas de défaut de son débiteur d'exécuter ses obligations. En effet, bien que l'article 1801 C.c.Q. stipule que la clause de dation en paiement est dorénavant « réputée non écrite », l'article 102 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*⁶ (LARCC) laisse survivre cette clause anciennement stipulée⁷ dans un acte **ne portant pas hypothèque**⁸. Ainsi, l'article 1040e) C.c.B.-C., qui était d'ordre public, demeure intimement lié et toujours applicable aux clauses de dation en paiement conservées par l'article 102 LARCC. Puisque la

1. À ne pas confondre avec la dation en paiement prévue aux articles 1592 C.c.B.-C. et 1799 C.c.Q.
2. Le créancier hypothécaire ne disposait à l'époque que de la vente en justice pour faire valoir ses droits.
3. Art. 1801 C.c.Q.
4. *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, L.Q. 1992, c. 57, art. 5 et 102.
5. Art. 2748, al. 2 C.c.Q.
6. *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, précitée, note 4.
7. C'est-à-dire stipulée sous le *Code civil du Bas-Canada*.
8. Voir les *Commentaires du ministre de la Justice, Le Code civil du Québec : un mouvement de société*, t. III – *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, Québec, Les publications du Québec, 1993, p. 83.

clause de dation en paiement constitue un transfert *contractuel* de propriété immobilière sous condition suspensive avec effet rétroactif, le créancier devient propriétaire de l'immeuble si le débiteur ne remédie pas au défaut d'exécution de ses obligations.

Alors que le recours du créancier se prescrit extinctivement par dix ans⁹ à compter du non-accomplissement de la condition, c'est-à-dire lors du défaut du débiteur¹⁰, et qu'il y a possibilité de prorogation de délai entre les parties quant aux modalités de la créance garantie, l'examineur ne doit pas passer outre à cette clause et en exiger la radiation¹¹.

II – LE DROIT DE RÉOLUTION (ART. 1742 C.C.Q.)

La clause résolutoire, fréquemment utilisée dans les actes d'aliénation d'immeubles, représente un autre exemple éloquent d'un droit dont les incidences ne doivent pas échapper à l'attention de l'examineur de titres. En vertu de l'article 4 LARCC, toute clause résolutoire expressément stipulée est valide seulement pour une période de cinq ans à compter de l'acte de vente¹². La condition et la clause résolutoire contenues dans un acte autre qu'un acte de vente échappent toutefois à cette règle¹³.

Par exemple, dans un acte de donation daté du 18 novembre 1960 et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, deux sociétés par actions ont cédé à titre gratuit à la Ville de Montréal certains immeubles sous conditions expresse.

Le délai de prescription extinctive applicable au recours en résolution est celui de dix ans et court à compter du non-respect ou de la violation de la condition.

Le libellé conditionnel extinctif de la clause en question se lit comme suit :

[...] La présente cession est de plus ***faite sous les conditions*** et réserves suivantes, qui sont de l'essence de la présente cession, **sans lesquelles elle n'aurait pas été consentie** :

- a) [...]
- b) Que les lisières de terrains ci-dessus en second lieu décrites ***soient employées à perpétuité comme rues publiques*** et ne pourront être employées pour d'autres fins [...].

(Nos soulignements et nos caractères gras)

Comme il s'agit dans le présent cas d'un acte fait à titre gratuit et non d'un acte de vente, le droit de résolution et le délai de déchéance de cinq ans prévu à l'article 1742 C.c.Q. ne s'appliquent pas¹⁴.

Par ailleurs, dans la cause *St-Télesphore (Corporation de la paroisse de) c. Québec (Société d'habitation)*¹⁵, le tribunal a prononcé la résolution d'une donation exécutée en 1875 et conditionnelle à l'usage exclusif de l'immeuble donné à des fins éducatives et religieuses en raison du non-respect de la condition survenu en 1983.

Le délai de prescription extinctive applicable au recours en résolution¹⁶ est celui de dix ans et court à compter du non-respect ou de la violation de la condition (art. 2880, al. 2 et 2923 C.c.Q.)¹⁷. Étant donné la non-utilisation à perpétuité des lisières de terrains comme rues publiques dès leur acquisition en 1960 par la Ville de Montréal, et de façon continue jusqu'à maintenant, le recours des donateurs en résolution de la donation est aujourd'hui prescrit. En invoquant la prescription extinctive du recours

9. Art. 2923 C.c.Q. Voir l'art. 6, al. 2 LARCC.

10. Art. 2880, al. 2 C.c.Q.

11. Lucie LAFLAMME, Marie GALARNEAU et Pierre DUCHAINE, *L'examen des titres immobiliers*, 3^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2009, p. 162 et s.

12. Art. 1742 C.c.Q. Voir *Commission scolaire des Découvreurs c. Sillery (Ville de)*, [2002] R.D.I. 57 (C.S.), [REJB 2001-27693](#); *Domaine du Massif c. Ruel*, C.S. Charlevoix, 240-17-000025-045, 7 mars 2005, j. Pelletier, [EYB 2005-86542 \(C.S.\)](#).

13. Art. 1497 et 1507, al. 2 C.c.Q. Voir Pierre DUCHAINE, « L'examen des titres immobiliers : quelques réflexions... À haute voix ! », dans *Droit immobilier (2010)*, Collection Blais, vol. 5, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2010, p. 3 et s., [EYB2010CBL24](#).

14. Étonnamment, dans *Cimon c. Archevêque catholique romain de Québec*, [1990] R.J.Q. 729 (C.A.), [EYB 1990-57026](#), la résolution d'une vente a été accordée sans qu'il y ait eu de clause résolutoire expresse.

15. [1983] C.S. 656, [EYB 1983-141595 \(C.S.\)](#).

16. Art. 1604 à 1606 C.c.Q.

17. Élisabeth BRIÈRE et Pierre DUCHAINE, « Compendium pratique sur l'art de chercher... en espérant ne rien trouver ! », (2005) 2 *C.P. du N.* 179, 189, [EYB2005CPN17](#).

en résolution des donateurs, on peut s'adresser au tribunal et demander la **radiation judiciaire** de la condition relative à l'utilisation des lisières de terrains comme rues publiques.

Le contexte juridique dans lequel la clause résolutoire est utilisée doit être rigoureusement évalué. L'intensité d'une telle clause contenue dans un document différera en fonction de la nature de l'acte: un piège que doit connaître l'examineur de titres.

III – LA FACULTÉ DE RACHAT (ART. 1750 C.C.Q.)

La vente avec faculté de rachat¹⁸, également désignée sous le nom de « vente à réméré »¹⁹, est un autre exemple où les effets légaux en découlant varieront en fonction du contexte juridique de son utilisation.

La vente avec faculté de rachat permet au vendeur, pendant un certain temps seulement²⁰, de reprendre son immeuble en remboursant à l'acheteur le prix de vente, les frais, etc.²¹.

Le vendeur récupère alors son immeuble libre de toutes les charges subséquentes²².

Quant à l'acheteur, il obtient un titre de propriété irrévocable sur l'immeuble acheté si le vendeur n'exerce pas son droit dans le délai déterminé par les parties ou, au plus tard, dans le délai de cinq ans de la vente.

Comme il est mentionné à l'article [1750](#) C.c.Q., la vente avec faculté de rachat est une vente sous condition résolutoire, mais purement potestative. À l'instar de l'acte de vente contenant une clause résolutoire selon l'article [1742](#), al. 2 C.c.Q., la vente avec faculté de rachat ne peut plus être résolue par le vendeur après qu'il se soit écoulé cinq ans depuis sa stipulation. Dès que ce délai de déchéance est révolu, l'acheteur devient propriétaire irrévocable

de l'immeuble acquis, sans plus de formalités²³, et la faculté de rachat alors périmée devient sans conséquence pour l'examineur de titres.

Par contre, si la faculté de rachat mentionnée dans un acte de vente a pour objet de garantir un prêt selon l'article [1756](#) C.c.Q., le vendeur ne perd pas le droit d'exercer sa faculté de rachat, et ce, même après l'expiration du délai de cinq ans, et l'acheteur ne devient pas davantage propriétaire irrévocable de l'immeuble par l'arrivée à terme du délai de déchéance²⁴. C'est un piège que l'examineur de titres doit détecter étant donné l'impact direct sur la validité du titre de propriété de l'acquéreur. Ce dernier doit suivre les règles prévues au livre *Des priorités et des hypothèques* concernant l'exercice des droits hypothécaires afin d'obtenir un titre de

propriété irrévocable: signification et publication d'un avis d'intention²⁵ et défaut du vendeur de remédier aux omissions évoquées dans le préavis à l'intérieur des délais légaux impartis²⁶.

L'examineur doit se méfier de certains droits en apparence inoffensifs compte tenu de leur utilisation fréquente et de leurs effets juridiques de prime abord limités.

CONCLUSION

Certains droits et plusieurs clauses les énonçant doivent être minutieusement contrôlés par l'examineur de titres. Comme nous l'avons démontré, le contexte juridique de leur emploi en modifie profondément les effets. Une conclusion trop hâtive sur la portée juridique d'une clause risque de mettre en péril la validité du titre de propriété. L'examineur doit se méfier de certains droits en apparence inoffensifs compte tenu de leur utilisation fréquente et de leurs effets juridiques de prime abord limités.

18. Art. [1750](#) à [1756](#) C.c.Q.

19. Art. [1546](#) et [1547](#) C.c.B.-C.

20. Art. [1753](#) C.c.Q.: le droit de rachat doit être exercé dans les cinq ans à compter de la vente.

21. Art. [1750](#) et [1751](#) C.c.Q.

22. Art. [1750](#) et [1752](#) C.c.Q.

23. La faculté de rachat pourra être radiée subséquentement selon les articles [3057](#) et s. C.c.Q.

24. L. LAFLAMME, M. GALARNEAU et P. DUCHAINE, précité, note 11, p. 176 et s. Voir également Denys-Claude LAMONTAGNE, *Droit de la vente*, 3^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, p. 204 et s., [EYB2005DRV11](#).

25. Art. [2757](#) et [2781](#) C.c.Q.

26. Art. [2761](#) C.c.Q.

Bail commercial

EYB 2012-201273

Cour supérieure

Société en commandite de Copenhague c. Corporation Corbec

200-17-013224-100 (approx. 15 page(s))

13 janvier 2012

Décideur(s)

Bolduc, Alain

Type d'action

ACTION en jugement déclaratoire concernant l'interprétation d'un contrat de location. REJETÉE.

Indexation

LOUAGE; BAIL COMMERCIAL; FORMATION; **PROCÉDURE CIVILE**; JUGEMENT DÉCLARATOIRE; **OBLIGATIONS**; CONTRAT; FORMATION; OFFRE ET ACCEPTATION; INTERPRÉTATION

Résumé

La demanderesse, Société en commandite de Copenhague (la Société), et la défenderesse, La Corporation Corbec (Corbec), ont signé, le 23 décembre 2009, un mémorandum d'entente concernant la location d'une partie de la bâtisse industrielle de la Société. Corbec voulait déménager son usine de galvanisation d'acier à cet endroit, car la bâtisse qu'elle occupait ne satisfaisait plus à ses besoins. Ce mémorandum stipulait qu'un bail allait devoir être signé dans les 45 jours de son acceptation. Par ailleurs, les parties n'ont pas réussi à s'entendre sur les conditions de la location dans ce délai. Conséquemment, Corbec a décidé de construire une nouvelle usine au lieu de louer une partie de la bâtisse appartenant à la Société. La Société intente une action afin de faire déclarer que le mémorandum constitue un contrat de location exécutoire et forcer Corbec à respecter les obligations qui en découlent. À titre subsidiaire, la Société plaide que si le mémorandum n'est pas un contrat de location exécutoire, elle est fondée à demander la passation du bail.

Il convient de déterminer la nature du mémorandum. Le bail est un contrat consensuel qui se forme généralement dès l'acceptation d'une offre de contracter, à la condition que cette offre contienne tous les éléments essentiels d'un contrat de location. L'acceptation de cette offre constitue une promesse bilatérale de conclure le bail ainsi envisagé. Par ailleurs, cela ne constitue pas toujours un bail. Néanmoins, l'acceptation comporte l'obligation de signer un bail si l'offre comportait les éléments essentiels s'y rattachant. Si les parties concluent une entente sur des éléments essentiels du contrat sans qu'il y ait un accord de volonté sur tous les éléments essentiels, cette entente n'est pas un contrat. Cependant, il est reconnu dans certains cas qu'elle peut constituer une entente précontractuelle obligeant les parties à négocier de bonne foi. Ainsi, en cas de rupture abusive des négociations, la partie fautive peut engager sa responsabilité précontractuelle. La Société soutient que les parties se sont entendues sur tous les éléments essentiels d'un contrat de location ainsi que sur plusieurs clauses additionnelles dans le mémorandum. Cependant, ce dernier est ambigu. À cet égard, les termes « offre de location » et « lettre d'intention » sont utilisés en référant au mémo-

randum alors que ce sont des éléments différents. Aussi, le préambule fait référence aux deux lettres d'intention signées les 13 et 16 octobre 2009 ce qui, à première vue, semble indiquer que les parties veulent en tenir compte aux fins d'interpréter le mémorandum. Finalement, la clause à la rubrique « Signature du bail » ne fait pas mention à la signature de quel type de bail elle se réfère, soit un bail formel, un bail-type ou un bail contenant toutes les conditions qui y sont prévues.

En cas d'ambiguïté, il faut avoir recours aux règles d'interprétation des contrats pour rechercher quelle était l'intention commune des parties au moment de la signature du mémorandum. Il découle de l'analyse des termes employés, du contexte entourant sa signature et du comportement subséquent des parties que leur intention commune était de conclure une entente précontractuelle. En effet, dès le début des négociations, la Société savait que Corbec ne désirait aucunement signer une promesse de bail ni un contrat de location. Corbec a clairement indiqué qu'elle voulait procéder par une lettre d'intention. Corbec en a d'ailleurs transmis une le 13 octobre 2009. La Société avait accepté cette façon de procéder puisqu'elle avait répondu par une contre-offre sous la même forme le 16 octobre 2009, et ce, en indiquant que les autres modalités feraient l'objet de plus amples discussions lorsque les parties auraient convenu d'une lettre d'intention finale. Après le refus de Corbec concernant cette contre-offre, la Société a rédigé le mémorandum d'entente et y a inséré une clause stipulant que les parties sont liées par lui. Par ailleurs, le mémorandum ainsi rédigé a été signé par les parties. Toutefois, le but d'une telle stipulation est simplement de prévoir clairement que le mémorandum créé des obligations. Cela ne signifie pas, malgré une clause prévoyant qu'un bail devra être signé dans les 45 jours de son acceptation, que les parties voulaient être liées immédiatement par un bail d'une durée de 20 ans sans négocier et que la signature de celui-ci n'était qu'une formalité. Qui plus est, le comportement des parties après le 14 janvier 2010, date de la signature d'une annexe au mémorandum, a plutôt révélé qu'il n'y avait pas d'accord de volonté sur tous les éléments essentiels d'un contrat de location ni sur ceux du bail envisagé au moment de la signature du mémorandum. Ce faisant, la signature d'un bail était loin d'être une simple formalité. En effet, après les négociations, dès le début du mois de février 2010, Corbec n'a pas tardé à aviser la Société qu'elle n'était pas d'accord avec le projet de bail que cette dernière avait préparé concernant des clauses essentielles, notamment aux clauses reliées au loyer additionnel, à la description du terrain loué ainsi qu'aux modalités des travaux à exécuter. En conséquence, la demande de la Société de déclarer que le mémorandum est un contrat de location exécutoire est rejetée.

Il convient d'examiner la demande subsidiaire de la Société concernant la passation de bail. Afin que cette demande puisse réussir, la Société doit satisfaire aux exigences de ce recours. En l'espèce, le mémorandum n'était pas une promesse de bail et le projet de bail n'était pas conforme au contenu de celui-ci. Le mémorandum est une simple entente précontractuelle qui donne ouverture à un recours en dommages-intérêts, ce qui n'est pas réclamé dans ce cas-ci. L'argument de la Société selon lequel le projet de bail contient toutes les conditions de l'accord intervenu entre les parties lors de la rencontre du 9 avril 2010 ne peut être accepté puisque le représentant de la Société a lui-même admis que ce projet contient des clauses sur lesquelles il n'y avait pas encore d'entente entre les parties. Puisque la Société ne réclame pas de dommages-intérêts, il n'y a pas lieu de déterminer si Corbec a fait défaut de respecter son obligation de négocier de bonne foi.

Pour tous ces motifs, la requête introductive d'instance de la Société est rejetée.

Suivi

Inscription en appel, C.A. Québec, n° 200-09-007642-124, 14 février 2012

Législation citée

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [1385](#), [1396](#), [1425](#) et s.

Jurisprudence citée

Entreprises Allaire et Gince inc. c. Pete Persons Terre sable et gravier inc., [EYB 2010-168518](#), 2010 QCCS 101 (C.S.)

Ihag-Holding, a.g. c. Corporation Intrawest, [EYB 2011-197491](#), 2011 QCCA 1986, J.E. 2011-1848 (C.A.)

Jolicoeur c. Rainville, [REJB 2000-15957](#), J.E. 2000-201 (C.A.)

Locations Le Carrefour Laval inc. c. Europe Cosmétiques inc., [EYB 2011-193453](#), 2011 QCCS 3636, J.E. 2011-1730 (C.S.)

Sobeys Québec inc. c. Coopérative des consommateurs de Sainte-Foy, [EYB 2005-98532](#), [2006] R.D.I. 12, [2006] R.J.Q. 100, 2005 QCCA 1172, J.E. 2006-59 (C.A.)

Doctrine citée

BAUDOUIIN, J.-L. et JOBIN, P.-G., *Les obligations*, 6^e éd. par Pierre-Gabriel Jobin avec la collaboration de Nathalie Vézina, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, xliii, 1755 p., p. 447-454, [EYB2005OBL15](#)

DESLAURIERS, J., *Vente, louage, contrats d'entreprises ou de service*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2005, 840 p., p. 321

JOBIN, P.-G., *Le louage*, Collection Traité de droit civil, 2^e éd., Centre de recherche en droit privé et comparé du Québec, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1996, 768 p., p. 119, 122, [EYB1996LOU6](#)

Voir aussi [EYB 2012-201887](#)

Biens

Droit de passage (lot enclavé)

EYB 2012-201440

Cour supérieure

(Chambre civile)

Letarte c. Bertrand

200-17-013320-106 (approx. 14 page(s))

20 janvier 2012

Décideur(s)

Corriveau, Paul

Type d'action

REQUÊTE en revendication d'un droit de passage. ACCUEILLIE.

Indexation

BIENS; PROPRIÉTÉ; IMMEUBLES; DROIT DE PASSAGE

Résumé

Les demandeurs sont propriétaires d'un immeuble constitué d'une partie des lots 73 et 74. Ils y ont implanté une cabane à sucre. Ils y coupent également du bois de chauffage. Les demandeurs requièrent que les défendeurs leur fournissent un droit de passage pour leur permettre

d'accéder à la voie publique à partir de leur propriété. L'assiette de la servitude du droit de passage correspond, selon eux, à un chemin existant aménagé sur le fond des défendeurs.

Un fonds est enclavé lorsque l'accès à la voie publique est pratiquement impossible à cause des difficultés du terrain et de la somme considérable, hors de proportion avec la valeur du fonds et de son exploitation, pour les faire disparaître. Cet accès à la voie publique ne désigne pas uniquement une rue, une route provinciale ou municipale, mais aussi toute ruelle, tout sentier ou chemin dont on peut se servir pour mener à la voie publique. En l'espèce, deux voies publiques permettent l'accès aux lots 73 et 74 par les demandeurs, soit au sud par l'emprise de la servitude d'Hydro-Québec ou au nord par le chemin Careau. À cet égard, la preuve révèle que le fonds des demandeurs est enclavé au centre en raison du relief des lieux qui rend impossible de franchir les montagnes par ces deux voies publiques en tirant une charge de bois. Les demandeurs soutiennent que le chemin à l'égard duquel ils réclament le droit de passage existait déjà avant qu'ils ne l'utilisent. Il reste donc à examiner les possibilités de passage pour remédier à la situation d'enclave des demandeurs.

Le propriétaire d'un fonds enclavé 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. Le droit de passage doit s'exercer 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. Il est établi que le droit de passage ne doit pas s'exercer nécessairement à l'endroit le moins coûteux ou le plus court, mais plutôt à l'endroit où il peut le plus naturellement être réclamé. Les défendeurs prétendent que les demandeurs pourraient sortir leur bois de chauffage en faisant eux-mêmes le chemin requis à partir de leur propriété. Le coût des travaux sera considéré comme raisonnable s'il se situe entre 10 et 15 % de la valeur marchande de l'immeuble. En l'espèce, la preuve démontre que le terrain des demandeurs a été payé 10 000 \$ en 1988 et qu'il est maintenant évalué à 44 000 \$, avec l'ajout de la sucrerie. Les demandeurs coupent environ 47 cordes de bois par hiver. Si l'on considère qu'un arbre coupé donne une corde de bois, cela fait donc environ une cinquantaine d'arbres par année. Pour sortir ces cordes de bois, les demandeurs utilisent des motoneiges avec des traîneaux. Ils n'ont pas besoin d'un véritable chemin, mais seulement d'un sentier leur permettant de tirer leurs traîneaux pour amener le bois coupé jusqu'à l'emprise de la servitude d'Hydro-Québec. L'utilisation d'un chemin existant leur permet naturellement de sortir le bois jusqu'à cet endroit en passant sur le lot des défendeurs. Aussi, les demandeurs se sont servis de ce chemin pendant quelques saisons sans créer de dommage ni d'impact sur le lot des défendeurs. L'utilisation de ce chemin ne crée pas non plus de besoin d'investissement. En l'espèce, il s'agit uniquement d'un passage occasionnel, au printemps, lorsque la neige recouvre le terrain et permet aux motoneiges de transporter le bois. La preuve révèle que toute autre solution se heurterait soit à l'impossibilité qui découle de la géographie des lieux, soit à des frais considérables. Ces frais seraient inappropriés dans les circonstances étant donné qu'ils seraient hors de proportion avec l'exploitation du fonds. Ce chemin est donc la seule solution réaliste à appliquer.

Finalement, pour ce qui est de la désignation de l'assiette de passage à être accordée, elle sera limitée à une largeur de deux mètres. Le droit de passage ne pourra s'exercer qu'entre le 1^{er} février et le 15 mars de chaque année afin de sortir le bois coupé sur leur lot. Considérant l'absence de preuve convaincante, aucun dommage de sera accordé à l'une ou l'autre des parties.

Pour tous ces motifs, la requête est accueillie.

Législation citée

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [997](#), [998](#)

Jurisprudence citée

Vézina c. Brady, [EYB 2006-109087](#), [2006] R.D.I. 651, 2006 QCCA 1069, J.E. 2006-1692 (C.A.)

Doctrine citée

LAFOND, P.-C., *Précis de droit des biens*, Montréal, Thémis, n° 942, 943, 949

Voir aussi, sous **Municipal**, [EYB 2012-200937](#)

Voir aussi [EYB 2012-201583](#)

Reconnaissance judiciaire du droit de propriété

EYB 2012-201280

Cour supérieure

Cyr c. Vachon

450-17-003571-107 (approx. 11 page(s))

26 janvier 2012

Décideur(s)

Boily, Pierre

Type d'action

REQUÊTE en reconnaissance de titre à la suite d'une dation en paiement et en dommages. ACCUEILLIE en partie.

Indexation

BIENS; PROPRIÉTÉ; IMMEUBLES; RECONNAISSANCE JUDICIAIRE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ; **VENTE**; CONTRATS APPARENTÉS À LA VENTE; DATION EN PAIEMENT; DOMMAGES-INTÉRÊTS; ÉVALUATION

Résumé

Par acte sous seing privé rédigé par monsieur Cyr, monsieur Cyr et monsieur Vachon signent un document. Une somme d'au moins 8 000 \$ est due à monsieur Cyr. L'acte en litige comporte tous les éléments requis de la dation en paiement. Celle-ci est formée et parfaite par le seul consentement des parties et la délivrance du bien. De ce fait, la dette de monsieur Vachon envers monsieur Cyr est éteinte. Monsieur Cyr veut maintenant la cristallisation par la reconnaissance de son titre sur une parcelle de terrain de quatre acres de superficie. L'acte signé ne devait être formalisé qu'une fois le développement bien en marche et qu'un terrain contigu soit vendu. Une rue devait alors être construite ce qui permettait d'officialiser la transaction. Monsieur Vachon ayant construit une rue, il procède à la vente d'un terrain contigu à celui qui est décrit à l'acte sous seing privé. Cependant, par cette vente, il amputait une partie du lot réservé à monsieur Cyr équivalant à un tiers d'acre ou de 1,16 acre.

Il est reconnu qu'il manque 1,16 acre de la superficie prévue à l'acte en litige. Monsieur Cyr a donc droit à être dédommagé en conséquence. En plus de sa demande principale, monsieur Cyr réclame une somme de 37 148,40 \$. Une somme de 22 148,40 \$ pour la valeur du terrain soustrait à l'immeuble et vendu à des tiers et une somme de 15 000 \$ pour troubles, ennuis et inconvénients.

Monsieur Vachon évalue la valeur de la superficie contenue à l'acte en litige à 32 000 \$. C'est le montant qu'il soutient avoir réclamé de monsieur Cyr pour formaliser l'acte en litige. Cette superficie devait être

de quatre acres. En se référant à ce montant réclamé à titre de balise seulement, la perte subie par monsieur Cyr à cet égard est donc fixée à 9 000 \$. Aucune somme n'est accordée à titre de troubles et inconvénients. La mauvaise foi de monsieur Vachon n'a pas été prouvée et l'imbroglie résultant de cette affaire résulte d'un acte imparfait dans sa rédaction rédigée par monsieur Cyr lui-même.

Ainsi, la requête est accueillie en partie et monsieur Cyr est déclaré propriétaire de la parcelle de quatre acres de superficie.

Suivi

Inscription en appel, C.A. Montréal, n° 500-09-022444-129, 24 février 2012

Législation citée

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [1619](#), [1799](#), [1800](#), [3030](#), [3036](#)

Loi sur l'application de la réforme du Code civil, L.Q. 1992, c. 57, art. [155](#)

Troubles de voisinage

EYB 2012-200948

Cour supérieure

Renaud c. Holcim Canada inc.

200-06-000124-100 (approx. 33 page(s))

4 janvier 2012

Décideur(s)

Dallaire, Martin

Type d'action

REQUÊTE pour autorisation d'exercer un recours collectif à titre d'exclus d'un précédent recours collectif et pour se voir attribuer le statut de représentants du groupe. ACCUEILLIE.

Indexation

BIENS; PROPRIÉTÉ; IMMEUBLES; TROUBLES DE VOISINAGE; **RESPONSABILITÉ CIVILE**; RECOURS COLLECTIF; AUTORISATION; CONTESTATION; COMPOSITION DU GROUPE; STATUT DE REPRÉSENTANT; FAITS ALLÉGUÉS JUSTIFIANT LES CONCLUSIONS RECHERCHÉES; **PRESCRIPTION**; PRESCRIPTION EXTINCTIVE; INTERRUPTION; COMPUTATION DU DÉLAI; IMPOSSIBILITÉ EN FAIT D'AGIR; **PROCÉDURE CIVILE**; PRINCIPES DIRECTEURS; PROPORTIONNALITÉ DES PROCÉDURES

Résumé

La situation est particulière et exceptionnelle. Les deux requérants désirent obtenir l'autorisation d'exercer, pour le compte d'un groupe de propriétaires voisins de la cimenterie qu'a exploitée jusqu'en 1997 la société intimée, un recours collectif contre celle-ci, à titre d'exclus du recours collectif exercé précédemment contre cette même société. Ce premier recours, exercé pour le compte de propriétaires voisins de la cimenterie, a été introduit le 1^{er} août 1994. Il a été partiellement accueilli le 9 mai 2003 par la juge Julie Dutil. L'intimée s'est pourvue en appel devant la Cour d'appel, puis devant la Cour suprême. Son pourvoi devant la Cour suprême a été rejeté dans un jugement daté du 20 novembre 2008. En 2009, lors d'une assemblée d'information sur ce recours collectif, les requérants ont eu la surprise d'apprendre qu'ils ne figuraient pas parmi les réclamants qui seraient indemnisés. Après avoir mené leur petite enquête, ils ont appris que les représentants autori-

sés du groupe, Huguette Barrette et Claude Cochrane, n'avaient pas inclus les quartiers où ils résident dans la description du groupe visé. Les requérants expliquent que, jusqu'à ce moment, ils avaient toujours cru qu'ils faisaient partie du regroupement de citoyens requérant. Ils considèrent que le groupe de propriétaires faisant partie du secteur laissé pour compte a été injustement omis du groupe et privé du droit de recevoir une indemnité compensatrice pour les inconvénients subis durant toutes les années où la cimenterie a été exploitée. Ils seraient des « victimes oubliées ». Ils admettent que leur droit d'action est aujourd'hui prescrit, mais ils soutiennent avoir été dans l'impossibilité d'agir plus tôt en raison de leur croyance qu'ils faisaient partie du regroupement. Ils demandent au tribunal de se prévaloir de l'article 4.2 C.p.c. pour corriger ce qu'ils estiment être une flagrante injustice. L'intimée plaide pour sa part que les requérants n'ont pas démontré l'impossibilité d'agir qu'ils allèguent et que, au surplus, ils se sont montrés négligents, ce qui rend l'« erreur » qu'ils allèguent inexcusable. Elle explique que, le 8 mai 1994, un avis public dans lequel étaient mentionnés les secteurs visés par le recours collectif a été publié dans le quotidien *Le Soleil*. Le secteur dans lequel habitent les membres du groupe que désirent représenter les requérants n'en faisait pas partie. Pour elle, le fait que les requérants n'auraient pas vu cet avis ne saurait constituer une excuse valable expliquant leur défaut d'agir en temps opportun. Elle estime que la demande des requérants constitue en réalité une attaque collatérale des jugements antérieurs.

La prétention de l'intimée qu'il n'y a pas d'identification objective des membres du groupe et que l'identification de ceux-ci est difficile n'est pas retenue. La formulation du groupe repose sur des prémisses particulières, à savoir un énoncé géographique prédéterminé, des propriétaires ciblés dans un zonage parcellaire et une diffusion de la matière polluante dans une perspective donnée. Le groupe est par ailleurs tributaire d'une condition particulière, soit celle d'avoir été dans l'ignorance de l'avis de publication du 8 mai 1994. Selon le tribunal, il s'agit là d'un groupe suffisamment détaillé. D'ailleurs, dans son jugement de novembre 2008, la Cour suprême, par simple déduction logique, et pour la même zone géographique, a jugé un regroupement similaire suffisamment détaillé pour les voisins immédiats. Dans ces circonstances, il semble malvenu de prétendre ici à un regroupement mal ciblé et mal désigné. La présente requête en autorisation soulève des nouveaux groupes pour un même secteur géographique et pour la même intimée. Elle soulève aussi des faits qui peuvent être similaires. Toutefois, la méconnaissance de la publication d'un avis comme élément de distinction apparaît au tribunal être un élément de droit nouveau que, manifestement, les cours antérieures n'avaient pas à traiter et ne pouvaient traiter. Le préalable que constitue cette méconnaissance d'un avis publié permettra de préciser le groupe dans le cadre de la preuve au fond. La carte du secteur, déposée au soutien de la requête, permettra de compléter la détermination des membres du groupe. Outre ces considérations, le tribunal estime juste, compte tenu des circonstances et des années ciblées, de circonscrire par ailleurs le groupe aux seules personnes qui, du 4 juin 1991 au 4 juin 1993, possédaient ou occupaient un immeuble situé dans la zone ciblée.

L'intimée plaide que les deux requérants seraient des représentants inadéquats, puisque sans groupe. Vu la conclusion précédente, il faut écarter d'emblée cet argument. Le tribunal ne souscrit pas non plus à l'avis de l'intimée que les requérants ont fait preuve de négligence. Les efforts mis de l'avant par ceux-ci sont importants. Le requérant Roy a rencontré Cochrane, un des deux représentants du premier groupe, pour tenter d'éclaircir la situation. Il a ensuite compilé une carte et une liste de personnes. Il a mandaté un avocat pour représenter ceux qu'ils considéraient être des victimes « oubliées ». Il s'est soumis aux interrogatoires et contre-interrogatoires et il s'est prêté à l'exercice des interventions judiciaires avec sérénité et persistance. Ce sont là les qualités exigées d'un représentant. Quant au requérant Renaud, même si son rôle

semble être davantage un rôle de soutien, il semble en mesure d'épauler adéquatement le requérant Roy. Le tribunal attribue donc aux deux requérants le statut de représentants du groupe visé par le recours collectif qu'ils souhaitent être autorisés à exercer.

Cela dit, il reste à déterminer si les conditions de fond permettant d'autoriser l'exercice d'un recours collectif sont présentes. Pour cela, il faut décider si le recours est prescrit, ce qui requiert une analyse de l'impossibilité d'agir invoquée par les requérants.

L'avis, dans un recours collectif, a une importance primordiale. Il est en effet impératif que l'information soit transmise aux membres afin que les objectifs du recours collectif soient atteints, à savoir, rejoindre le plus grand nombre de membres potentiels, les informer efficacement et leur faire bénéficier des éventuelles retombées du jugement final. Or, le tribunal estime que l'avis du 8 mai 1994 était inefficace. Il faut préciser que ce n'est pas ici la diffusion de l'avis qui pose problème, mais sa réception. En effet, l'avis a été publié un dimanche, jour de la fête des Mères, une période où les gens peuvent être à l'extérieur de leur domicile. De surcroît, l'avis a été publié dans la section « Fourre-tout » du journal. Or, l'auteure Poulin nous renseigne dans un de ses articles sur le pourcentage limité de gens que rejoignent les avis de recours collectif diffusés dans les journaux, surtout lorsqu'ils son publiés dans les pages de la section des petites annonces ou des avis légaux. Elle qualifie même ce type de diffusion d'inefficace. Cela est corroboré par la preuve administrée en l'instance. En effet, dans le tableau qui a été produit par les requérants, toutes les personnes dont le nom y est inscrit attestent ne pas avoir vu l'avis du 8 mai 1994. Par ailleurs, deux personnes attestent avoir vu, avant cette date, un autre avis, publié dans un autre journal, qui présentait les membres du présent groupe comme faisant partie du groupe visé. La preuve amène aussi à penser que l'information générale qui a été diffusée aux citoyens différerait de celle qui apparaissait dans l'avis public, notamment en ce que cette information « générale » ne parlait pas de particularité géographique, se limitant à mentionner que c'étaient les « quartiers de la cimenterie » qui étaient visés. Bref, le tribunal retient que l'avis du 8 mai 1994 n'a pas atteint certains membres. Cette méconnaissance peut-elle être assimilée à une impossibilité d'agir ? Pour les raisons exprimées ci-après, le tribunal estime que oui.

Ainsi qu'il a été mentionné, en raison du jour particulier où l'avis a été publié, il est raisonnable de croire qu'il a été vu par un nombre encore plus réduit de personnes qui l'auraient, en d'autres circonstances, possiblement vu. Par ailleurs, la preuve démontre que les membres du groupe savaient qu'un recours collectif était exercé contre la cimenterie. Le problème, c'est qu'ils croyaient sincèrement faire partie des personnes visées par ce recours. L'intimée soutient qu'il ne s'agit pas là d'une cause valable d'interruption de la prescription. La particularité, dans le présent dossier, résulte du fait que les représentants du précédent recours collectif ne souhaitaient pas inclure les présents requérants dans le regroupement. La raison en est que, accueillis de façon courtoise par un des résidents des quartiers exclus, ils n'ont pas eu envie de compléter leur cueillette d'informations et d'inclure ces résidents dans leur compilation. Sans statuer sur le bien-fondé de leur décision, le tribunal doit néanmoins constater que ce geste a fait qu'un groupe de propriétaires adjacents à la cimenterie se retrouve évincé. Le tribunal ne doute pas que les requérants et les propriétaires qu'ils représentent ont agi « en bon père de famille ». Ils étaient manifestement convaincus d'être inclus dans le recours. En raison d'une série de circonstances hors de leur contrôle, ils se sont mépris sur les personnes visées par le recours. Cette méprise les place devant une impossibilité d'agir. Évidemment, cela ne veut pas dire que l'ignorance d'un avis de recours collectif doit devenir une excuse facile pour prétendre à un dédommagement autrement éteint par prescription. Tout dépendra des circonstances propres à l'affaire.

Le tribunal ne retient pas non plus l'argument de l'intimée selon lequel les requérants ont fait preuve de négligence, négligence qui rend leur méconnaissance inexcusable. Ainsi qu'il a été mentionné, on allègue dans la requête en autorisation que la déplorable situation résulte d'un ensemble de circonstances. Il faudra évidemment en faire la preuve lors de l'audition au fond. Chaque membre du groupe est soumis à un préalable : la méconnaissance de l'avis. Cette méconnaissance devra s'apprécier objectivement, il va sans dire. Or, ce n'est que dans le cadre d'une analyse poussée, faite dans le cadre de l'audition au fond, que l'on saura qui a été négligent et qui ne l'a pas été. Puisque la négligence a ici comme effet d'éteindre tout fondement à un recours, la prudence dans la sanction de cette négligence s'impose. L'analyse de cette question requiert des éclaircissements et une preuve plus complète.

La requête est en conséquence accueillie. Les requérants sont autorisés à exercer contre l'intimée, pour le compte du groupe de personnes décrit dans le jugement, un recours collectif en dommages-intérêts pour troubles de voisinage causés par l'exploitation de la cimenterie Ciment St-Laurent.

Législation citée

Code de procédure civile, L.R.Q., c. C-25, art. [4.2](#), [1003](#), [1043](#)

Jurisprudence citée

Barrette c. Ciment St-Laurent inc., CS Québec, 200-06-000004-930, 9 avril 2010, j. Alain

Bisaillon c. Université Concordia, [2006] 1 R.C.S. 666, 2006 CSC 19, [EYB 2006-105515](#), J.E. 2006-1081

Bou Malhab c. Diffusion Métromédia CMR inc., [2011] 1 R.C.S. 214, 2011 CSC 9, [EYB 2011-186410](#), J.E. 2011-355

Carrier c. Québec (Procureur général), [EYB 2011-192582](#), 2011 QCCA 1231, J.E. 2011-1236 (C.A.)

Catudal c. Borduas, [EYB 2006-109272](#), [2006] R.J.Q. 2052, [2006] R.R.A. 597, 2006 QCCA 1086, J.E. 2006-1758 (C.A.)

Ciment du Saint-Laurent inc. c. Barrette, [2008] 3 R.C.S. 392, [EYB 2008-150682](#), 2008 CSC 64, J.E. 2008-2164

Christensen c. Archevêque catholique romain de Québec, [2010] 2 R.C.S. 694, 2010 CSC 44, [EYB 2010-181085](#), J.E. 2010-1945

Collectif de défense des droits de la Montérégie (C.D.D.M.) c. Centre hospitalier régional du Suroît du Centre de santé et des services sociaux du Suroît, [EYB 2011-190180](#), 2011 QCCA 826, J.E. 2011-867 (C.A.)

Gauthier c. Beaumont, [1998] 2 R.C.S. 3, [REJB 1998-7106](#), J.E. 98-1555

Harmegnies c. Toyota Canada inc., [EYB 2008-130376](#), 2008 QCCA 380, J.E. 2008-584 (C.A.)

Hollick c. Toronto (Ville), [2001] 3 R.C.S. 158, 2001 CSC 68, [REJB 2001-26157](#), J.E. 2001-1971

Hocking c. Haziza, [EYB 2008-132646](#), [2008] R.J.Q. 1189, 2008 QCCA 800, J.E. 2008-1011 (C.A.)

Jacques c. Petro-Canada, [EYB 2009-167039](#), 2009 QCCS 5603, J.E. 2010-260 (C.S.)

L. (P) c. L. (J.), [EYB 2011-192579](#), [2011] R.J.Q. 1274, 2011 QCCA 1233, J.E. 2011-1225 (C.A.)

McLelland c. 2332-4197 Québec inc., [EYB 2007-114921](#), 2007 QCCS 658, J.E. 2007-892 (C.S.)

Option consommateurs c. Banque de Montréal, [EYB 2006-111026](#), 2006 QCCS 5353, J.E. 2007-79 (C.S.)

Oznaga c. Québec (Société d'exploitation des loteries et courses), [1981] 2 R.C.S. 113, [EYB 1981-148606](#), J.E. 81-1015

Regroupement des citoyens du secteur des Constellations c. Lévis (Ville de), [EYB 2011-188522](#), 2011 QCCS 1399, J.E. 2011-732 (C.S.)

Roy c. Ciment St-Laurent, CA Québec, 200-09-007011-106, 26 avril 2010

Sebastian c. English Montreal School Board (Protestant School Board of Greater Montreal), [EYB 2007-119298](#), 2007 QCCS 2107, 2007 QCCS 2107, J.E. 2007-1052 (C.S.)

Sisbro Investments inc. c. Aubin, [EYB 2003-41718](#), J.E. 2003-903 (C.S.)

Société canadienne des postes c. Lépine, [2009] 1 R.C.S. 549, 2009 CSC 16, [EYB 2009-156806](#), J.E. 2009-620

The Cree Board of Health and Social Services A c. Québec (Directeur de la protection de la jeunesse), sub nom. Adoption - 0988, [EYB 2009-161525](#), 2009 QCCA 1342 (C.A.)

Union des consommateurs c. Bell Canada, [REJB 2003-38227](#), J.E. 2003-620 (C.S.)

Western Canadian Shopping Centres Inc. c. Dutton, [2001] 2 R.C.S. 534, 2001 CSC 46, [REJB 2001-25017](#), J.E. 2001-1430

Doctrine citée

LAFOND, P.-C., *Le recours collectif, le rôle du juge et sa conception de la justice: Impact et évolution*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2006, 388 p., p. 170

DELANEY-BEAUSOLEIL, D., « Le recours collectif » dans Denis FERLAND et Benoît EMERY (dir.), *Précis de procédure civile du Québec (art. 482-1051 C.p.c.)*, 4^e éd., vol. 2, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2003, 1383 p., p. 935, 936, [EYB2003PPC88](#)

GERVAIS, C., *La prescription*, 3^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2009, 304 p., p. 159

ROCHETTE, S., « Commentaire sur la décision Société canadienne des postes c. Lépine - En matière de recours collectif "pancanadien", dans quelle mesure faut-il rendre exécutoire au Québec une transaction conclue dans une autre province? », dans *Repères*, janvier 2008, [EYB2008REP668](#)

POULIN, S., « Les avis aux membres des recours collectifs: un outil à améliorer » dans *Cinquième colloque sur les recours collectifs, Actes de la formation juridique permanente 2010*, vol. 7, Association du Barreau canadien - Division Québec, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2010, 264 p., p. 202, 203

Copropriété divise

EYB 2011-199410

Cour supérieure

Bédard c. Bourbonnais

500-17-037361-071 (approx. 20 page(s))

8 décembre 2011

Décideur(s)

Sansfaçon, Stéphane

Type d'action

ACTION en nullité d'un article d'une déclaration de copropriété. REJETÉE.

Indexation

BIENS; COPROPRIÉTÉ DIVISE D'UN IMMEUBLE; FRACTIONS; DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ; CONTENU; **PRESCRIPTION**; PRESCRIPTION EXTINCTIVE; PRESCRIPTION DÉCENNALE; PRESCRIPTION TRIENNALE; IMPOSSIBILITÉ EN FAIT D'AGIR

Résumé

Michel Bédard et Sylvie Glen demandent que soient déclarés nuls et illégaux les articles des deux déclarations de copropriété qui mettent les copropriétaires sur un pied d'égalité entre eux à certains égards et qui créent deux catégories de copropriétaires à d'autres égards. Ils soutiennent que ces articles contreviennent aux dispositions d'ordre public des articles 1041 et 1053 C.c.Q. puisqu'elles établissent les valeurs relatives de façon arbitraire, sans tenir compte des dimensions et de la situation de chacune des parties privatives et sans indiquer la méthode suivie pour l'établir. Enfin, ils demandent d'attribuer une nouvelle valeur relative à chacune des unités du projet en s'inspirant des valeurs foncières municipales.

La déclaration de copropriété n'est pas particulièrement éloquente à propos des critères utilisés lors de l'établissement des valeurs relatives. L'acte comporte certes des éléments indicatifs, mais plusieurs autres éléments tout aussi importants n'y apparaissent pas. Parmi les critères qui doivent être considérés afin d'établir la valeur relative se trouvent la nature et la destination de l'immeuble. Loin d'être arbitraires, les critères utilisés s'appuyaient sur des concepts coopératifs qui ont été mis de l'avant de façon importante à chacune des étapes du projet. Les acquéreurs participaient en toute connaissance de cause à un projet dont les attributs coopératifs le distinguaient de tous les autres projets domiciliaires. Un soin particulier a été pris afin que chaque copropriétaire acquitte sa juste part des frais communs. Ce projet coopératif d'habitation résidentielle est réel et non une astuce ayant pour but de contourner certaines dispositions impératives de la loi. Les éléments qui caractérisent cette copropriété la différencient d'autres projets. Les préceptes coopératifs qui en sont à l'origine forment un élément important de sa destination. Les coûts de construction ont été pris en compte par les rédacteurs de la déclaration de copropriété. Il ne semble pas opportun de modifier l'acte quant au choix de critères et au poids qui leur est accordé.

De plus, étant donné que les articles 1041 et 1053 C.c.Q. sont d'ordre public de protection, les dispositions de la déclaration de copropriété sont par conséquent susceptibles de ratification et le recours, sujet à la prescription. Or, le recours a été exercé plus de dix ans après la naissance du droit de demander la nullité des dispositions attaquées. Les nouveaux acquéreurs ne peuvent posséder plus de droits que leurs auteurs. Ces derniers ne pouvaient ignorer les dispositions du *Code civil du Québec*. Les nouveaux acquéreurs n'ont invoqué aucune cause d'impossibilité d'agir qui aurait pu entraîner la suspension de la prescription. En signant l'acte d'acquisition postérieurement à la publication de la déclaration de copropriété qui indiquait clairement quelles étaient les valeurs relatives, les demandeurs ont renoncé à la protection des articles 1041 et 1053 C.c.Q.

Suivi

Requête en rejet d'appel, C.A. Montréal, n° 500-09-022317-127, 31 janvier 2012

Législation citée

Code civil du Bas Canada, C.c.B.C., art. [441l](#), [441p](#))

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [1041](#), [1053](#), [1064](#), [1068](#), [2923](#), [2925](#), [2927](#), [2943](#)

Loi sur les coopératives, L.R.Q., c. C-67.2

Jurisprudence citée

9171-3792 Québec inc. c. Appartements condominiums Trafalgar, [EYB 2008-133853](#), 2008 QCCS 2154 (C.S.)

Gareau c. Syndicat de la copropriété 415 St-Gabriel, [REJB 1998-6843](#), [1998] R.D.I. 316, [1998] R.J.Q. 1553, J.E. 98-1108 (C.S.)

Kilzi c. Syndicat des co-propriétaires du 10 400 boul. l'Acadie, [REJB 2001-26512](#), [2001] R.D.I. 619, [2001] R.J.Q. 2401, J.E. 2001-1784 (C.A.)

Syndicat des copropriétaires Condominium Le Commandeur c. Gosselin, [EYB 2007-124342](#), 2007 QCCS 4404, J.E. 2007-1876 (C.S.)

Syndicat des copropriétaires du Château Renaissance c. Industries d'Orcini Ltd., [EYB 2009-153631](#), [2009] R.D.I. 20, 2009 QCCA 159, J.E. 2009-301 (C.A.)

Syndicat La Centrale c. Emmar Construction inc., [EYB 2009-166163](#), 2009 QCCA 2177, J.E. 2010-911 (C.A.)

Voir aussi [EYB 2012-200968](#)

Démembrements du droit de propriété

• Servitudes

[EYB 2012-201846](#)

Cour d'appel

Provigo Distribution inc. c. 9173-1588 Québec inc.

500-09-021356-118 (approx. 15 page(s))

6 février 2012

Décideur(s)

Doyon, François; Vézina, Paul; Viens, Jacques

Type d'action

APPEL d'un jugement de la Cour supérieure (juge P. Chaput) ayant accueilli en partie une demande concernant des servitudes contre un immeuble. REJETÉ.

Indexation

BIENS; DÉMEMBREMENT DU DROIT DE PROPRIÉTÉ; **SERVITUDES**; **OBLIGATIONS**; CONTRAT; FORMATION; CONSENTEMENT; INTERPRÉTATION; EFFET ENTRE LES PARTIES

Résumé

Provigo Distribution inc. (Provigo) se pourvoit contre un jugement qui a accueilli en partie sa demande concernant des servitudes contre l'immeuble de Métro Richelieu inc. (Métro Richelieu). Bombardier était propriétaire d'un vaste terrain. Il en a vendu une partie à Provigo en 1996 afin qu'il y érige son supermarché. En 2006, Bombardier en a vendu une autre partie contiguë à 9173-1588 Québec inc. (9173), qui l'a ensuite loué à Métro Richelieu en 2009. Cette dernière a entrepris d'y construire un supermarché en 2010. Provigo a exigé la démolition de ce supermarché en se fondant sur les contrats intervenus entre Bombardier et elle-même ainsi que sur celui entre Bombardier et 9173. Provigo voulait également faire reconnaître la servitude de stationnement. La juge de première instance a rejeté ces demandes. Le premier moyen d'appel est fondé sur un acte de servitude non alimentaire, conclu en 1997, dans lequel Bombardier et Provigo ont convenu d'une restriction d'usage sur le terrain adjacent, y interdisant toute entreprise de distribution de produits alimentaires. Le second est fondé sur un contrat conclu entre Provigo et Bombardier (l'Entente de 1997), qui prévoyait une servitude grevant le terrain adjacent, laquelle fixait un ratio de stationnement.

Toutes les parties conviennent que l'acte de servitude non alimentaire n'a pas créé de servitude réelle et perpétuelle, et ce, malgré son appelation. Par contre, cet acte comportait tout de même une obligation personnelle de Bombardier de respecter la restriction d'usage. La question à analyser est de savoir si 9173 a assumé cette obligation lors de son achat du terrain en 2006. La mention de cet acte par Bombardier

dans les documents de vente constitue une dénonciation de son obligation personnelle de respecter la restriction d'usage. Par ailleurs, il faut plus pour qu'une information devienne une « assumption ». En fait, on trouve une « assumption » dans l'acte de vente de Bombardier à 9173, soit celle des obligations énoncées dans l'Entente de 1997, où 9173 convient de les assumer, à l'exonération complète de Bombardier. Par ailleurs, il n'y a rien d'équivalent ou qui s'en approche concernant l'acte de servitude non alimentaire. Il est donc logique d'y voir une absence d'« assumption » de cet autre contrat. Qui plus est, les parties présentes sont de grandes sociétés qui ont bénéficié des services de conseillers juridiques et d'autres professionnels de l'immobilier pour conclure ces divers contrats. En pareil cas, on peut présumer que les textes négociés et discutés reflétaient bien la commune intention des parties. Le juge de première instance n'a pas commis d'erreur manifeste en concluant en ce sens. La lettre qu'a envoyée une société engagée comme consultante par 9173 à cette dernière n'est qu'un rappel de l'existence de l'acte de servitude non alimentaire et non une « assumption » de l'obligation personnelle de Bombardier. Cette lettre est insuffisante pour conclure que 9173 s'est liée contractuellement et a accepté de limiter son droit de disposer du terrain adjacent à son gré. Le juge de première instance n'a pas non plus commis d'erreur à cet égard.

Il reste donc à examiner si le ratio de stationnement du bâtiment, exigé dans l'Entente de 1997, peut entraîner la démolition du supermarché de Métro Richelieu. Le juge de première instance a reconnu que les exigences de cette entente sont assumées par 9173 et conséquemment, il a déclaré que le terrain adjacent était grevé de servitudes, dont une de ratio bâtiment/terrain de 25 %. Cependant, le juge de première instance a refusé de déclarer le terrain grevé de la servitude de ratio de stationnement de 6,52 places par 1 000 pi² de superficie locative du bâtiment, et ce, parce que la réglementation municipale actuelle rendait inopérante cette norme déjà ancienne. L'évolution de la réglementation a été considérable, passant d'une simple norme d'un minimum de places de stationnement à des exigences de minimum et de maximum, modulées selon plusieurs facteurs. Proviso ne nie pas cette évolution, elle prétend plutôt qu'il existe une possibilité de développer le terrain adjacent en respectant à la fois ce ratio et la réglementation municipale. Elle prétend donc que le juge de première instance a eu tort de conclure à l'impossibilité de respecter le ratio de 6,52. Or, le juge de première instance a plutôt retenu la version de Métro Richelieu qui qualifiait l'hypothèse de Proviso d'infaible et d'économiquement non viable. La question la plus fondamentale pour analyser ce moyen d'appel est de déterminer si telle était la volonté des parties en signant l'Entente de 1997. Prétendre régir les usages du bâtiment voisin à partir du ratio de stationnement sur le terrain attenant serait soutenir que c'est l'accessoire qui s'impose au principal. À la conclusion de l'acte de servitude non alimentaire, la seule restriction d'usage faisant alors l'objet de la commune volonté des parties pour le développement du terrain adjacent était l'interdiction d'un supermarché concurrent. Cette assurance, bien que stipulée dans l'acte de servitude non alimentaire, a perdu tous ses effets relativement à 9173. Donner raison à Proviso, qui tente de retrouver l'effet recherché de l'acte de servitude non alimentaire par le ratio de stationnement, aurait une portée si absolue que cela limiterait les usages que 9173 peut faire de son bâtiment. Ce n'est certainement pas ce que Proviso et Bombardier envisageaient lorsqu'elles ont convenu des restrictions concernant le développement du terrain adjacent. L'interprétation qu'en donne Proviso crée un déséquilibre qui enlève tout sens aux contrats conclus à l'époque par des gens sensés et bien conseillés. Le juge de première instance était fondé à conclure que les modifications réglementaires ont réduit la portée du ratio convenu à tel point qu'ils l'ont rendu inopérant. En somme, Proviso n'a droit ni à la démolition recherchée, ni à la création d'une servitude de stationnement d'un ratio de 6,52.

Pour tous ces motifs, l'appel est rejeté.

Décision antérieure

C.S. Montréal, n° 500-17-060185-108, 23 décembre 2010, J. Paul Chaput, [EYB 2010-184246](#)

Jurisprudence citée

Épiciers unis Métro-Richelieu inc. c. Standard Life Assurance Company, [REJB 2001-23288](#), AZ-50084690, [2001] R.D.I. 235, [2001] R.J.Q. 587, J.E. 2001-719 (C.A.)

Voir aussi, sous **Possession**, [EYB 2012-201226](#)

• Possession

EYB 2012-201226

Cour supérieure

Cyr c. Moreau

550-17-003847-082 (approx. 16 page(s))

20 janvier 2012

Décideur(s)

Goulet, Dominique

Type d'action

REQUÊTE en injonction permanente, sur l'existence d'une servitude et en dommages-intérêts. ACCUEILLIE en partie.

Indexation

BIENS; **POSSESSION**; **PROPRIÉTÉ**; **IMMEUBLES**; **SERVITUDES**; **ÉTENDUE**

Résumé

À l'occasion d'une demande d'injonction permanente, l'on doit statuer sur l'existence ou non d'un empiètement par le défendeur sur le terrain des demandeurs. Il devra être déterminé si le défendeur a exercé la possession utile aux fins d'acquiescer par prescription la parcelle. Le débat vise également à statuer sur l'existence d'une servitude permettant au défendeur de puiser de l'eau. Finalement, les demandeurs réclament des dommages-intérêts en raison des agissements du défendeur.

En l'espèce, il y a eu acte de tolérance. Il n'y a pas eu possession utile aux fins de l'application de la prescription. Monsieur Ménard a témoigné qu'il lui faisait plaisir de laisser son beau-frère, le défendeur, occuper plus grand que son terrain. Il tolérait la situation. Lors de l'achat par monsieur Bernier en 1994, le défendeur sait qu'il n'est pas propriétaire, qu'il bénéficie d'une tolérance et veut acheter le terrain. Monsieur Bernier refuse et la preuve démontre que le défendeur se comporte comme un propriétaire de 1994 à 2006. Il circule sur le terrain pour se rendre au ruisseau. Personne ne lui interdit l'accès.

Pour ce qui est de la servitude de puisage de l'eau, cette dernière n'est pas éteinte pour non-usage. La création de cette servitude apparaît dans des circonstances particulières, personne ne se formalise de l'emplacement exact. Une fois trouvée la veine d'eau, le puits est creusé et une servitude est consentie. La description de la servitude dénote cette imprécision quant à l'emplacement exact du puits lorsqu'elle se réfère à une servitude octroyée sur le lot 18 ou ailleurs.

Les dommages sont réclamés en raison de ce que les demandeurs qualifient de mauvaise foi évidente, abus de droit, coupes d'arbres sur leur propriété et empiètement évident. Même si l'on conclut que le défendeur n'a pas eu de possession utile cela ne signifie pas pour autant que la position du défendeur était dépourvue de tout fondement. Le défen-

deur croyait être dans ses droits et détenir la possession utile aux fins de prescrire. L'on ne peut qualifier d'abusives la défense soulevée. Le défendeur croyait pouvoir utiliser le terrain comme il l'a fait, l'on ne conclut pas à un acte fautif de sa part. Étant donné que la servitude n'est pas éteinte, le défendeur ne peut pas être condamné à des dommages pour coupes d'arbres. En effet, l'on ne peut pas lui reprocher d'entretenir le droit de passage accordé par la servitude elle-même.

Ainsi, la requête est accueillie en partie et il est ordonné au défendeur de cesser d'empiéter et d'enlever la remise sur la parcelle en litige.

Suivi

Inscription en appel, C.A. Montréal, 23 février 2012

Législation citée

Code civil du Bas Canada, C.c.B.C., art. [2196](#), [2200](#), [2242](#)

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [76](#), [922](#), [924](#), [967](#), [2696](#), [2764](#), [2772](#), [2912](#), [2917](#)

Loi sur l'application de la réforme du Code civil, L.Q. 1992, c. 57, art. [143](#)

Jurisprudence citée

Breton v. Lamonde, [EYB 1988-62913](#), [1988] R.J.Q. 285, J.E. 88-204 (C.A.)

Granger c. Neas, [EYB 2010-182910](#), 2010 QCCS 5803, J.E. 2011-185 (C.S.)

Viel c. Entreprises immobilières du Terroir Itée, [REJB 2002-31662](#), [2002] R.D.I. 241, [2002] R.J.Q. 1262, J.E. 2002-937 (C.A.)

Doctrine citée

LAMONTAGNE, D.-C., *Biens et propriété*, 5^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, 629 p., n^o 656, 657, 665, 666, p. 423 et s., [EYB2005BEP14](#)

Municipal

EYB 2012-200937

Cour supérieure

Déom c. Loranger

700-05-009669-007 (approx. 58 page(s))

17 janvier 2012

Décideur(s)

Journet, Pierre

Type d'action

ACTION en inopposabilité de règlements municipaux, en détermination d'un tracé de droit de passage et en détermination d'une indemnité. ACCUEILLIE en partie. REQUÊTE en irrecevabilité à l'encontre d'une action en inopposabilité. REJETÉE.

Indexation

MUNICIPAL; AMÉNAGEMENT ET URBANISME; RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT; INTERPRÉTATION; **BIENS**; PROPRIÉTÉ; IMMEUBLES; DROIT DE PASSAGE

Résumé

Les demandeurs réclament l'inopposabilité de certains règlements municipaux interdisant l'accès en véhicule à leurs terrains. Ils soutiennent qu'ils sont dans une situation exceptionnelle et atypique d'enclavement. Ils demandent aussi de déterminer le tracé du droit de passage et la

valeur des dommages occasionnés aux propriétés des fonds servants. Les défendeurs réclament l'irrecevabilité de la requête en inopposabilité.

Le droit pour un justiciable d'avoir accès à sa propriété constitue un aspect fondamental du droit de propriété. En conséquence, le droit au désenclavement est d'ordre public. Il est prévu à la *Loi sur les compétences municipales* que le pouvoir délégué de réglementation accordé à une municipalité ne peut avoir pour effet d'annuler la libre jouissance du droit de propriété. Le législateur municipal doit établir de manière claire son intention de déroger aux principes généraux du droit contenus à l'article 997 C.c.Q.

En l'espèce, il appert que le règlement municipal maintient les demandeurs dans une situation d'enclave perpétuelle, découlant d'une marge de recul extraordinaire et hors norme de 244 mètres. La situation d'enclave et son maintien à perpétuité découlent d'une manœuvre avouée de la municipalité pour garder enclavé le territoire concerné. Les autorités municipales ont voulu prohiber le désenclavement des propriétés des demandeurs, sans le faire clairement, puisque aucun texte réglementaire ne le prévoit. Ils ont agi de manière discriminatoire à l'égard des demandeurs. La requête en irrecevabilité doit donc être rejetée et la demande d'inopposabilité des règlements doit être accueillie.

Pour déterminer le tracé et l'indemnité, on doit appliquer les dispositions des articles 997 et 998 C.c.Q. En matière d'enclave, la notion de dommages est similaire à celle contenue en matière d'expropriation. Il faut ainsi déterminer si le propriétaire d'un fonds subit des dommages après l'octroi d'un droit de passage et utiliser les données paritaires pour déterminer la valeur des dommages pouvant être accordés.

En l'espèce, le tracé retenu sera celui présenté par l'expert. Une résolution intervenue entre certaines parties prévoit éventuellement de céder pour un dollar l'assiette du droit de passage à la municipalité. Ces défendeurs ne peuvent, en raison de cette volonté clairement exprimée, exiger d'être indemnisés pour des propriétés qu'ils ont destinées à être cédées sans valeur. Les demandeurs devront donc payer la somme de 395 443 \$ à Alan P. Rossy, la somme de 11 584 \$ à Copley Investments inc. et la somme de 1 \$ aux autres défendeurs. Le droit des mis en cause de réclamer des indemnités est réservé.

Suivi

Inscription en appel, C.A. Montréal, n^{os} 500-09-022426-126, 500-09-022427-124, 500-09-022428-122, 500-09-022429-120, 17 février 2012

Législation citée

Charte des droits et libertés de la personne, L.R.Q., c. C-12, art. [6](#)

Code civil du Bas Canada, C.c.B.C.

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [997](#), [998](#), [1183](#)

Code de procédure civile, L.R.Q., c. C-25, art. [165](#)(4)

Loi sur la qualité de l'environnement, L.R.Q., c. Q-2

Loi sur les compétences municipales, L.R.Q., c. C-47.1, art. [68](#)

Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, (2005) 137 G.O. II, 2180

Règlement 52-95, Municipalité de Lac-Tremblant-Nord, art. 10.6

Règlement 53-95, Municipalité de Lac-Tremblant-Nord, art. 12.2

Règlement 2006-007, Municipalité de Lac-Tremblant-Nord

Règlement 2008-103 concernant le lotissement de la Ville de Mont-Tremblant, Ville de Mont-Tremblant

Règlement 2010-103-1, Ville de Mont-Tremblant

Jurisprudence citée

Abitibi (Municipalité régionale de comté) c. Ibitiba Itée, [REJB 1993-64267](#), 1993 CanLII 3768, J.E. 93-754 (C.A.)

Beaumont c. Société de prêts et placements du Québec, [1967] C.S. 262
Brassard c. Côté, [EYB 2009-161505](#), [2009] R.D.I. 530, 2009 QCCS 3163, J.E. 2009-1438 (C.S.)
Drew v. The Queen, [1961] S.C.R. 614
Entrelacs (Municipalité d') c. Scafuro, [EYB 2011-189661](#), [2011] J.Q. n° 4177, 2011 QCCS 1892 (C.S.)
Gaucher c. Lac-Tremblant-Nord (Municipalité de), [EYB 2008-133768](#), 2008 QCCS 2095, J.E. 2008-1231 (C.S.)
Lacomb-Boisjoly c. Labrecque, [EYB 2009-159864](#), 2009 QCCS 2526, J.E. 2009-1198 (C.S.)
Longueuil (Cité de) c. Canadian Pratt-Whitney Aircraft Ltd., [1965] B.R. 337
Poulin c. Côté, [EYB 2003-44894](#), 2003 CanLII 43391 (C.S.)
Rawluk c. Rawluk, [1990] 1 R.C.S. 70, [EYB 1990-67516](#), J.E. 90-299
Rickart c. La Reine, [1970] R.C.S. 1022
Sherbrooke (Cité de) c. King Street Shopping Centre Ltd., [1963] B.R. 340
Veilleux c. Pièces d'autos Roch Drouin inc., [REJB 1999-11934](#), J.E. 99-921 (C.A.)
Whitworth c. Martin, [REJB 1995-28872](#), 1995 CanLII 4753, J.E. 95-1736 (C.A.)

Doctrine citée

BAUDOIN, J.-L. et DESLAURIERS, P., *La responsabilité civile, Volume I - Principes généraux*, 7^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2007, 2018 p., p. 354, [EYB2007RES5](#)
BAUDOIN, J.-L. et JOBIN, P.-G., *Les obligations*, 6^e éd. par Pierre-Gabriel Jobin avec la collaboration de Nathalie Vézina, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, xliii, 1755 p., p. 893, [EYB2005OBL31](#)
HÉTU, J., DUPLESSIS, Y. et PAKENHAM, D., *Droit municipal: principes généraux et contentieux*, Montréal, Hébert Denault, 1998, xxxiii, 1398 p., p. 787
LAMONTAGNE, D.-C., *Biens et propriété*, 5^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, 629 p., p. 208, [EYB2005BEP8](#)

Publicité des droits

EYB 2012-201837

Cour supérieure

Simard c. Pépin
150-17-001942-108 (approx. 13 page(s))
20 janvier 2012

Décideur(s)

Lachance, Carl

Type d'action

REQUÊTE en rectification d'acte inscrit au registre foncier et en déclaration de droits. ACCUEILLIE.

Indexation

PUBLICITÉ DES DROITS; MODALITÉS; REGISTRE FONCIER; **PROCÉDURE CIVILE**; TRIBUNAUX ET JUGES; POUVOIR DE SANCTIONNER LES ABUS DE LA PROCÉDURE; DOMMAGES-INTÉRÊTS; HONORAIRES EXTRAJUDICIAIRES

Résumé

Par sa requête, monsieur Simard demande de corriger la désignation de l'immeuble contigu au sien, acheté par madame Pépin, et subsidiairement le déclarer propriétaire par prescription. Madame Pépin conteste la demande. Elle soutient que le problème en litige, consistant à situer l'emplacement de l'immeuble de chaque partie, doit se régler dans le cadre d'un bornage.

La première question à trancher consiste à déterminer si le recours est recevable en droit. En l'espèce, il ne s'agit pas d'un cas nécessitant un bornage. Les limites séparant les terrains des parties ne sont pas en cause. Il ne s'agit pas d'un cas d'empiètement d'un propriétaire sur le terrain de l'autre. Le litige porte essentiellement sur l'emplacement de la totalité de la superficie de la propriété de madame Pépin depuis la date de son achat.

À la lecture de l'acte d'acquisition de madame Pépin, plus particulièrement la désignation de l'immeuble, une erreur saute aux yeux. De façon évidente, la ligne de division des lots 17 et 18 ne se trouve pas du côté est, comme l'indique la désignation cadastrale préparée par le notaire Champagne. Elle se retrouve du côté ouest. Le recours en rectification vise, entre autres, à corriger des erreurs de cette nature. Donc, la procédure de monsieur Simard apparaît bien fondée en droit. Ce dernier possède l'intérêt juridique pour exercer le recours, considérant que ses droits sont brimés par cette erreur.

Concernant la demande subsidiaire, il n'est pas nécessaire de se prononcer sur cette demande alternative considérant la décision de rectifier l'acte constatant le titre de monsieur Pépin.

Finalement, la réclamation pour dommages correspondant aux honoraires des avocats en demande n'est pas accordée. La preuve ne démontre pas d'abus de madame Pépin dans son droit de faire entendre sa défense. Elle avait le droit de se défendre en prétendant que la solution du litige passait par un bornage.

Ainsi, la requête en rectification est accueillie.

Législation citée

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [977](#), [978](#)
Code de procédure civile, L.R.Q., c. C-25, art. [804](#)

Jurisprudence citée

Gaudet c. St-Jean, [REJB 2004-60670](#), [2004] R.D.I. 273, J.E. 2004-905 (C.A.)
Simard c. Pépin, [EYB 2011-194254](#), 2010 QCCS 4049 (C.S.)

Doctrine citée

LAFOND, P.-C., *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2007, xxxvi, 1381 p., n 718, p. 283, n° 721, p. 285, n° 735, p. 290

Sûretés

Hypothèque immobilière

EYB 2012-200980

Cour supérieure

Delacretaz c. Triple AAA Architecture and Construction Inc.
760-17-001573-073 (approx. 20 page(s))
18 janvier 2012

Décideur(s)

Gibeau, Nicole-M.

Type d'action

ACTION en dommages-intérêts fondée sur la responsabilité d'un entrepreneur. ACCUEILLIE en partie. REQUÊTE en radiation d'une hypothèque légale et d'un préavis d'exercice. ACCUEILLIE. DEMANDE reconventionnelle en dommages-intérêts. ACCUEILLIE en partie.

Indexation

CONSTRUCTION; **OBLIGATIONS**; CONTRATS NOMMÉS; CONTRAT D'ENTREPRISE; DROITS ET OBLIGATIONS DU CLIENT; DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ENTREPRENEUR; CONTRAT À FORFAIT; EXTRAS; TRAVAUX SUPPLÉMENTAIRES; OUVRAGES IMMOBILIERS; RESPONSABILITÉ DE L'ENTREPRENEUR; MALFAÇONS; DOMMAGES-INTÉRÊTS; ÉVALUATION; **SÛRETÉS**; HYPOTHÈQUE LÉGALE; CRÉANCE DE PERSONNES ŒUVRANT EN CONSTRUCTION OU EN RÉNOVATION

Résumé

Mark Delacretaz (Delacretaz) et Helen Loukas (Loukas) réclament la somme de 200 806,39 \$ à Triple AAA Architecture and Construction Inc. (Triple AAA) et à son président Albert Jabara à la suite de l'exécution déficiente et incomplète d'un contrat de rénovation à leur résidence. Ils demandent aussi la radiation de l'hypothèque légale de la construction et du préavis d'exercice du droit hypothécaire publiés illégalement à l'égard de leur résidence. En demande reconventionnelle, Triple AAA leur réclame la somme de 42 075,07 \$ et demande le maintien de l'hypothèque légale publiée sur leur immeuble.

Il appert de la preuve que Delacretaz et Loukas étaient en défaut de remplir leurs obligations lorsque Triple AAA a quitté leur résidence sans terminer les travaux. La réclamation pour la reprise des travaux ne peut donc être accordée. Concernant le recours pour les malfaçons dans l'exécution du contrat, seule une preuve de réparation pour la somme de 740,67 \$ a été faite à l'audience. Néanmoins, Triple AAA a admis qu'un débours de 10 000 \$ s'avérait nécessaire pour mener à terme les travaux de réparation. En conséquence, une somme de 10 740,67 \$ devra donc être accordée en remboursement des réparations effectuées après le départ de Triple AAA. Par ailleurs, Delacretaz et Loukas n'ont déposé aucune preuve sur les coûts requis pour réaliser les corrections nécessaires aux travaux effectués par Triple AAA. Ces coûts seront donc arbitrés à la somme de 11 287,50 \$. Enfin, il appert que Delacretaz et Loukas ont vécu des désagréments causés par le délai et la lenteur des travaux qui vont bien au-delà de ce qui est acceptable. Une somme de 1 500 \$ devra donc être octroyée pour compenser les troubles et inconvénients qu'ils ont subis.

Concernant la demande reconventionnelle, il appert que Delacretaz et Loukas devaient verser un montant de 10 046,72 \$ à la livraison des armoires et le solde de 12 558,40 \$ à la fin des travaux, ce qu'ils ont omis de faire. En conséquence, cette réclamation est bien fondée. Dans le cas d'un contrat à forfait, l'entrepreneur ne peut prétendre à une augmentation du prix fixé, à moins que les parties n'en aient convenu autrement. Triple AAA ne peut donc réclamer le supplément qu'elle a versé pour les armoires, pour la robinetterie et l'évier et pour le seuil de marbre. De plus, l'encaissement d'un chèque comportant une mention libératoire permet de conclure que Triple AAA a accepté tacitement de réduire sa facture pour les travaux supplémentaires à la somme que Delacretaz et Loukas lui ont effectivement versée. Enfin, un entrepreneur doit détenir une licence en vigueur lors des travaux et de l'inscription d'une hypothèque légale au registre foncier. À défaut d'en être titulaire à l'une et l'autre de ces périodes, celui-ci ne se qualifie pas comme entrepreneur au sens de la *Loi sur le bâtiment* et ne peut bénéficier de la garantie qu'est l'hypothèque légale. Par conséquent, l'avis d'hypothèque légale et le préavis d'exercice publiés sont nuls puisque faits sans droit.

Suivi

Inscription en appel, C.A. Montréal, n° 500-09-022416-127, 17 février 2012

Législation citée

Charte des droits et libertés de la personne, L.R.Q., c. C-12, art. 6

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. 2098, 2109, 2111

Code de procédure civile, L.R.Q., c. C-25, art. 403, 734(1)

Loi sur le bâtiment, L.R.Q., c. B-1.1, art. 50

Jurisprudence citée

Muridal inc. c. Des Navigateurs (Commission scolaire), [EYB 2006-99531](#), AZ 50350035, [2006] R.D.I. 1, 2006 QCCA 4, J.E. 2006-186 (C.A.)

Saraffian v. Construction Giancola inc., [EYB 2004-71862](#), AZ-50275647 (C.S.)

Veilleux c. Compagnie d'assurance-vie Penncorp, [EYB 2008-129355](#), AZ 50472472, [2008] R.J.Q. 317, [2008] R.R.A. 1, 2008 QCCA 257, J.E. 2008-431 (C.A.)

Doctrine citée

BÉCHARD, D., « Que vaut l'avis de reconnaître la véracité ou l'exactitude d'une pièce selon l'article 403 C.p.c. » dans *Congrès annuel du Barreau du Québec (2000)*, Service de la formation permanente, Barreau du Québec, Montréal, 2000, p. 809

Voir aussi [EYB 2012-201577](#) et [EYB 2012-201990](#)

Vente et contrats apparentés

EYB 2012-201166

Cour supérieure

Pouliot c. Poulin

200-17-014236-111 (approx. 11 page(s))

17 janvier 2012

Décideur(s)

Girouard, Michel

Type d'action

ACTION en annulation d'une transaction. ACCUEILLIE.

Indexation

OBLIGATIONS; CONTRAT; FORMATION; CONSENTEMENT; VICES; ERREUR SUR UN ÉLÉMENT ESSENTIEL ET DÉTERMINANT; NULLITÉ

Résumé

Pouliot demande par une requête en annulation d'une transaction de déclarer nulle une entente intervenue le 10 janvier 2010 avec Poulin, par laquelle ils convenaient de procéder à l'échange de leur immeuble respectif. Cette entente devait être officialisée par un acte notarié devant être signé à la fin mai 2010.

Pouliot était propriétaire d'un immeuble, évalué par la municipalité à 99 000 \$, situé dans un secteur où le zonage était résidentiel. Au début de l'année 2009, Pouliot et sa conjointe avaient le projet de démarrer deux petits commerces. Pour réaliser ce projet, ils devaient acquérir un immeuble dans un secteur où le zonage leur permettait ces activités. Par ailleurs, Poulin était propriétaire d'un immeuble, évalué par la municipalité à 57 000 \$, situé dans un secteur où le zonage était commercial. L'activité principale de ce dernier depuis les 15 dernières années a été l'acqui-

sition de propriétés à être rénovées aux fins de revente ou de location. L'entente a été préparée par la conjointe de Pouliot qui n'avait aucune expertise et peu de connaissances des transactions immobilières. Lors de la conclusion de cette entente, il n'y a eu aucune discussion sur des sujets généralement discutés avant de conclure une telle entente, notamment, sur les charges ou hypothèques et les servitudes qui pouvaient affecter l'un ou l'autre des immeubles, sur les arrérages de taxes ou encore sur qui aurait la responsabilité d'acquitter les frais et honoraires reliés à la préparation et l'enregistrement d'un acte notarié. Par ailleurs, les parties ont procédé à l'échange de leurs immeubles respectifs. Lorsque les parties se sont présentées chez la notaire pour signer l'acte notarié devant officialiser l'entente, celle-ci les a questionnés concernant l'hypothèque qui affectait la propriété de Pouliot. Ce dernier a été très surpris d'apprendre qu'une hypothèque affectait son immeuble. Au mois d'août 2009, dans le cadre d'une conciliation de dettes négociée par sa conjointe auprès de CitiFinancière, Pouliot a accordé une garantie hypothécaire sur sa propriété. Pouliot a témoigné que cette rencontre avait duré moins de dix minutes, qu'on ne lui a pas lu l'acte d'hypothèque immobilière et qu'on ne l'a pas informé qu'il affectait maintenant son seul actif d'importance d'une garantie hypothécaire. Pouliot était convaincu qu'il ne s'agissait que d'un prêt personnel devant servir à consolider ses dettes. C'est dans ce contexte que les parties n'ont pas signé l'acte notarié.

Pouliot invoque qu'une erreur excusable a vicié son consentement au moment de conclure cette entente. Pour qu'une erreur soit inexcusable, il faut que la preuve de la faute soit très claire. Ce doit être une négligence d'une certaine gravité et ce degré de négligence doit être évalué compte tenu de toutes les circonstances qui prévalaient au moment où l'erreur a été commise. Par ailleurs, le fait que la vente soit complète ou non n'empêche pas le demandeur de prétendre ne pas avoir donné un consentement libre et éclairé et de demander l'annulation de ladite transaction. La partie qui invoque une erreur a le fardeau de la preuve. Elle doit démontrer l'erreur, son caractère excusable, et que, sans cette erreur, elle n'aurait pas consenti à s'obliger. En l'instance, il y a lieu de constater que les parties sont de bonne foi. Malgré le fait que le projet de commerce de Pouliot a été un échec et que sa conjointe est décédée entre-temps, Pouliot s'est quand même rendu chez la notaire dans l'intention de signer l'acte concrétisant l'échange des immeubles. Ce n'est donc qu'après avoir été informé de l'existence d'une garantie hypothécaire sur son immeuble qu'il a constaté son erreur et a invoqué son vice de consentement. Également, il est clair que si Poulin avait su que l'immeuble de Pouliot était affecté d'une garantie hypothécaire sur un prêt dont le solde était de près de 30 000 \$, il n'aurait pas accepté de conclure cette transaction sans négociation additionnelle. Poulin étant un homme d'affaires averti et possédant une bonne expertise en matière de transaction immobilière, il aurait certainement voulu préciser les obligations des parties concernant cette hypothèque qui affectait l'immeuble dont il voulait devenir propriétaire par le simple échange de sa propre propriété. Le comportement postérieur des parties, en ce qui illustre et incarne la compréhension qu'elles ont de leur contrat, est un outil d'interprétation important. Il arrivera ainsi que les parties, après la conclusion du contrat, reconnaissent ou précisent explicitement leur intention, mais les choses relèvent le plus souvent de l'implicite. La preuve ne révèle pas que lors de cette rencontre chez la notaire, Poulin a demandé de signer l'acte notarié malgré l'existence de cette garantie hypothécaire sur l'immeuble de monsieur Pouliot. La preuve ne révèle pas non plus que Poulin ou Pouliot ont tenté de négocier au sujet de cette nouvelle information importante qu'ils venaient d'obtenir de la notaire. En somme, le fait d'ignorer que son immeuble était affecté d'une garantie hypothécaire constitue une erreur déterminante qui vicie le consentement de Pouliot. Par ailleurs, en raison de l'état de santé de Pouliot, de son éducation, des médicaments qu'il prenait et de son inexpérience totale en matière de transaction immobilière, on est forcé de conclure que cette erreur est excusable.

Pouliot prétend qu'il n'aurait pas accepté de signer l'entente sans négociation additionnelle s'il avait su que son immeuble était affecté d'une garantie hypothécaire. À cet effet, il soutient qu'il aurait pu négocier la pénalité pour paiement à l'avance du solde hypothécaire ou encore le paiement du solde hypothécaire ou une partie de ce solde hypothécaire par Poulin compte tenu de la différence de valeur des deux immeubles. Il s'agit de décider si, dans les circonstances de l'espèce et en l'absence d'une règle expresse, légale et conventionnelle, pertinente, il y a lieu d'imposer une obligation à une partie en faisant appel à l'esprit de la loi ou à l'économie de la convention et au sens commun de la justice, c'est-à-dire à l'équité. Cela donne un pouvoir discrétionnaire en vue de corriger les conséquences des iniquités dans les contrats. Poulin s'oppose à l'annulation de la transaction parce qu'il a uniquement à payer la dette hypothécaire de Pouliot et il sera subrogé légalement. Ce faisant, il pourra prendre une hypothèque sur son ancien immeuble qui a une valeur de 57 000 \$. Pouliot qui est présentement propriétaire d'un immeuble qui est hypothéqué à 30 % se retrouverait propriétaire d'un immeuble qui est hypothéqué à 52,63 %. La valeur nette sur le seul actif d'importance de Pouliot qui est présentement de 70 000 \$ soit 100 000 \$ moins la dette de 30 000 \$ diminuerait jusqu'à un montant de 27 000 \$ soit la valeur de 57 000 \$ moins la dette de 30 000 \$. Il s'agit également de motifs pour conclure qu'il y a iniquité. Les circonstances particulières de cette affaire et la qualité de chacune des parties font en sorte que Pouliot a commis une erreur déterminante qui est excusable et qui a vicié son consentement lors de la signature de l'entente. Compte tenu de l'état de santé de Pouliot et de l'attestation médicale au dossier concernant son espérance de vie, il est approprié d'accorder la conclusion selon laquelle le présent jugement doit être exécutoire nonobstant appel. De plus, Pouliot a habité sa maison pendant plusieurs années alors qu'elle est présentement inoccupée puisque Poulin habite une autre résidence. Cela n'implique donc aucun déméangement pour ce dernier.

Pour tous ces motifs, la requête introductive d'instance en annulation de transaction est accueillie. L'entente intervenue entre les parties est déclarée nulle et il est ordonné aux parties de se restituer leurs immeubles respectifs.

Législation citée

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [1710](#), [1798](#)

Jurisprudence citée

9025-0366 *Québec inc. c. Laniel*, [EYB 2008-151341](#), AZ-50524492, 2008 QCCS 5739, J.E. 2009-135 (C.S.)

Ferland c. Fédération des Caisses Desjardins du Québec, [EYB 2007-120057](#), AZ-50434975, 2007 QCCS 2479 (C.S.)

Lépine c. Khalid, [REJB 2004-70368](#), AZ-50268342, [2004] R.J.Q. 2415, J.E. 2004-1814 (C.A.)

Poirier c. Poirier (Héritiers de), [EYB 2008-133324](#), AZ-50491720, 2008 QCCS 1908, J.E. 2008-1190 (C.S.)

Sobeys Québec inc. c. Coopérative des consommateurs de Sainte-Foy, [EYB 2005-98532](#), [2006] R.D.I. 12, [2006] R.J.Q. 100, AZ-50346149, 2005 QCCA 1172, J.E. 2006-59 (C.A.)

Doctrine citée

BAUDOUIN, J.-L. et JOBIN, P.-G., *Les obligations*, 6^e éd. par Pierre-Gabriel Jobin avec la collaboration de Nathalie Vézina, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, xliii, 1755 p., p. 482, [EYB2005OBL16](#)

Voir aussi, sous **Biens – Reconnaissance judiciaire du droit de propriété**, [EYB 2012-201280](#)

Voir aussi [EYB 2012-200929](#), [EYB 2012-201277](#), [EYB 2012-201439](#), [EYB 2012-201597](#), [EYB 2012-201729](#) et [EYB 2012-202090](#)

Modifications d'intérêt publiées dans les parties I et II de la *Gazette officielle du Québec* (du 1^{er} janvier au 29 février 2012)

Lois sanctionnées

Loi modifiant le Code civil concernant certains cas de résiliation du bail d'un logement

L.Q. 2011, c. 29, (2012) 144 G.O. II, 103

Entrée en vigueur: 2011-11-30

Cette loi introduit des modifications à certaines dispositions du *Code civil du Québec* en matière de résiliation de bail. Elle prévoit et précise la résiliation avant l'expiration du délai de résiliation non seulement lorsque les parties en conviennent, comme prévu actuellement, mais aussi dans divers autres cas, notamment lors de l'obtention d'un loyer à prix modique, du relogement sur décision du tribunal d'une personne âgée ou handicapée, dans les cas de violence conjugale et dans les cas de décès de personne seule. Pour ces cas, la loi prévoit que le délai de résiliation est ramené de trois mois à deux mois et régit le partage des frais afférents à ces cas de résiliation.

Règlements et autres actes

Avis d'indexation du Tarif des droits relatifs au registre des droits personnels et réels mobiliers

Annexe II de la *Loi sur les bureaux de la publicité des droits*, L.R.Q., c. B-9

(2012) 144 G.O. I, 238

Entrée en vigueur: 2012-01-01

NOUVEAUTÉS AUX ÉDITIONS YVON BLAIS

DOCTRINE

BLAIS, M. et P.C. BELLAVANCE avec la collaboration de M.-J. LAFLEUR, *Loi sur la protection du territoire agricole annotée* (À paraître)

CENTRE DE RECHERCHE EN DROIT PRIVÉ ET COMPARÉ DU QUÉBEC, *Dictionnaire de droit privé et lexiques bilingues – Les biens* (À paraître)

FORGUES, J., BÉLIVEAU, N., FERLAND-GAGNON, G. et N. FRENETTE-BÉLAND, *Loi sur l'expropriation annotée*, 2^e éd. (À paraître)

FORMATIONS

[Le bail commercial](#), sous la présidence de l'honorable Paul Mayer, avec M^{es} Denis Paquin, Line Abecassis, Johanne Gagnon, Éric Séguin, Stéphanie Beauregard et Louis Samuel, à Laval, le 10 avril 2012.

[La prescription extinctive du début à la fin](#), par M^e Frédéric Levesque, à Laval, le 1^{er} mai 2012.

[L'examen des titres : problématiques et solutions](#), par M^e Pierre Duchaine, à Laval, le 22 mai 2012.

[Les recours légaux des copropriétaires et du syndicat de copropriété](#), par M^e Michel Paradis, Jolicoeur Lacasse, à Québec, le 24 mai 2012 et à Montréal, le 25 mai 2012.

[La copropriété par indivision](#), par M^e François Brochu, Université de Laval, à Montréal, le 21 septembre 2012 et à Québec, le 16 novembre 2012.

[Droit immobilier-deuxième colloque](#), sous la présidence de l'honorable Henri Richard, avec M^{es} Sylvie Drouin, Patrice Picard, Louis-Martin Dubé, Isabelle Viens, Marc Lalonde et M. Marc Gervais, à Montréal, le 6 novembre 2012 et à Québec, le 20 novembre 2012.

Pour plus d'informations et une liste complète, visitez www.editionsyvonblais.com