COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE

N° : 700-17-021194-252

DATE : 22 décembre 2025

SOUS LA PRÉSIDENCE DE : L'HONORABLE DANIELLE TURCOTTE, J.C.S.

ASSOCIATION DES RÉSIDANTS DU LAC PAUL
et als
Partie demanderesse
c.
PREMIER LAC DU NORD INC.
Partie défenderesse

JUGEMENT sur demande en rejet (cote 017)

JT 1490

[1] Des résidents du lac Paul bénéficient de servitudes d'accès au lac ainsi que de droits de passage sur des chemins privés.

[2] Le propriétaire des lots servants, Premier Lac du Nord, possède également trois barrages qui retiennent l'eau puisqu'il s'agit d'un lac artificiel.

[3] Au cours de l'année 2022, Premier Lac du Nord a commencé à développer un nouveau secteur et, à partir de ce moment, réclame aux résidents une quote-part inhérente aux frais d'usage des chemins, d'accès au lac et d'entretien des barrages.

[4] C'est un changement radical à la situation qui prévaut depuis l'acquisition de leurs propriétés.

[5] Devant leur refus d'accepter cette nouvelle réalité, Premier Lac du Nord a entrepris des recours à la Cour du Québec, division des petites créances.

[6] En parallèle, il est apparu nécessaire pour les résidents et leur Association de demander à la Cour supérieure de déterminer les paramètres de leurs droits et obligations, d'où leur demande pour jugement déclaratoire.

[7] Pour certains d'entre eux, leurs actes de propriété contiennent une clause décrivant la servitude consentie à perpétuité, soit par l'auteur de la défenderesse ou cette dernière. Pour d'autres, leurs actes stipulent que Premier Lac du Nord est responsable de l'entretien des chemins jusqu'à ce que la Municipalité de Mille-Isles en devienne propriétaire et qu'elle s'en charge.

[8] Aucun acte ne traite des barrages.

[9] Par sa décision rendue le 16 mai dernier, le juge Alexandre Henri[1] suspend les instances introduites en Cour du Québec jusqu'à ce que jugement passe en force de chose jugée en Cour supérieure.

[10] Ce jugement n'a pas été porté en appel.

[11] Néanmoins, Premier Lac du Nord requiert que le Tribunal rejette, à ce stade, la demande en jugement déclaratoire et déclare la Cour du Québec compétente pour entendre les litiges qu'elle a suspendus.

[12] À ses yeux, il y a litispendance.

[13] Brièvement résumée, sa position est que la Cour du Québec n'a pas à statuer sur un droit réel, mais doit simplement interpréter des actes, ce en quoi elle a compétence.

[14] Elle avance aussi que l'Association n'a pas l'intérêt requis pour être partie à la procédure.

[15] Enfin, elle considère que la demande en justice constitue un accroc à la règle de la proportionnalité et, par conséquent, doit être qualifiée d'abusive.

[16] De leur côté, les demandeurs soutiennent qu'il faut déterminer la portée des clauses de servitude contenues dans leurs titres. Celles-ci sont muettes quant aux frais exigibles. Notamment, ils plaident que les frais relatifs à l'entretien des barrages sont inusités puisqu'ils n'aident pas à l'accès au lac. Dès lors, ils avancent que seule la Cour supérieure a compétence pour définir leurs droits et obligations.

---

1 Premier Lac du Nord inc. c. Vaillancourt, 2025-05-16, 2025 QCCQ 2017

[17] Ainsi, le Tribunal doit d'abord décider si les questions soulevées relèvent de la compétence de la Cour supérieure ou de la Cour du Québec. En sous-question se pose celle de la proportionnalité du présent recours eu égard aux frais réclamés. Ensuite, il faut voir si l'Association a l'intérêt requis pour agir.

L'ANALYSE

1. Compétence de la Cour supérieure

[18] Les actes de servitude ne traitent pas de frais exigibles, que ce soit pour l'accès au lac, le passage ou les barrages. Dans ce dernier cas, la défenderesse avance avoir le droit de réclamer des frais pour leur entretien puisque sans barrages, il n'y a pas de lac.

[19] Il en résulte que les droits et obligations de chacun doivent être clarifiés, à la lumière de leurs actes respectifs, du Code civil et du comportement des parties. Il faudra entre autres pondérer l'impact de l'absence de tous les frais ignorés dans le passé et maintenant exigés.

[20] C'est ce qu'écrit la juge Annie Breault, dans un cas similaire, soit l'affaire Prud'homme c. Blottière[2] :

> [117] Alors que cette obligation est facultative dans le cas du fonds dominant, elle est obligatoire pour le fonds enclavé[59]. Ainsi, dans le cas de la servitude conventionnelle, il est possible de prévoir dans l'acte constitutif les obligations respectives des fonds servant et dominant à l'égard des travaux nécessaires et de leurs coûts. Ce n'est que si l'acte est silencieux que l'on aura recours aux articles 1184 et suiv. C.c.Q.
>
> [118] À cet égard, l'acte constitutif de servitude s'interprète selon les principes usuels d'interprétation contractuelle. Ainsi, lorsque les termes du contrat sont clairs, ils dictent l'interprétation des parties et le rôle du tribunal se limite à les appliquer. Ce n'est qu'en présence d'une ambiguïté que le tribunal doit se prêter à un exercice interprétatif et rechercher l'intention des parties.
>
> [119] Cette intention est celle commune aux parties au moment de la création de la servitude. Pour interpréter une servitude conventionnelle, le tribunal doit adopter une approche contextuelle en examinant notamment la nature de l'acte qui crée la servitude, la situation des lieux à l'époque, le contexte historique et le comportement subséquent des parties. Lorsqu'au terme de cet exercice, un doute subsiste, l'acte de servitude doit être interprété en faveur du fonds servant.

---

2 2022 QCCS 2130.

> [120] Au cas de silence de l'acte constitutif, il faut s'en remettre aux règles du C.c.Q. Règle générale, le fonds dominant est tenu des travaux d'entretien du fonds servant pour permettre l'usage et la conservation de la servitude.
>
> [121] Lorsque plusieurs fonds dominants exercent une servitude sur un même fonds servant, les principes relatifs à l'indivision peuvent trouver application, sauf si incompatibilité avec le droit des servitudes.
>
> [Soulignements du Tribunal, renvois omis]

[21] Il ne peut être question de litispendance lorsqu'une première étape doit être franchie en Cour supérieure. En fonction de la réponse, la Cour du Québec pourra statuer sur le bien-fondé des réclamations portées devant elle par la défenderesse.

[22] C'est d'ailleurs la conclusion à laquelle le juge Alexandre Henri souscrit :

> [27] Dans l'affaire *Giguère*, l'Honorable Sophie Lapierre ordonne la suspension de l'instance dans le cadre d'une demande similaire au présent dossier, en énonçant ce qui suit :
>
> > [6] À la lecture des allégations de la demande introductive d'instance en Cour supérieure, il appert que M. Buzzell conteste son obligation de payer les frais d'entretien de la servitude exigés par M. Giguère. Il demande à la Cour supérieure d'ordonner à M. Giguère de ne lui réclamer aucune somme quant à l'utilisation et la jouissance de sa servitude de passage.
> >
> > [7] Au vu des procédures dans les deux dossiers, il appert que la Cour du Québec, Division des petites créances, et la Cour supérieure, sont toutes deux saisies de la question de déterminer les obligations des parties quant aux frais d'entretien de la servitude de passage sur le chemin Florence.
> >
> > [8] Dans ces circonstances, le Tribunal considère que les deux demandes ont, du moins en partie, le même fondement juridique et soulèvent les mêmes questions de faits et de droit.
> >
> > [9] En conséquence, la demande de suspension du dossier est bien fondée.
>
> [28] À la lumière de tout ce qui précède, le Tribunal conclut que la demande de suspension de l'instance des défendeurs est bien fondée, celle-ci permettant d'assurer une bonne administration de la justice.
>
> [29] Il apparaît beaucoup plus judicieux que la Cour supérieure se prononce en premier lieu quant à l'étendue des droits et obligations des parties eu égard aux actes de servitude, après quoi la Division des petites créances pourra ensuite déterminer si PLN a droit ou non aux sommes qu'elle réclame aux défendeurs.
>
> [Soulignement du Tribunal, renvois omis]

[23] Le Tribunal partage ce point de vue.

[24] Il est vrai que la ligne peut être mince entre les deux juridictions, mais l'analyse des titres de propriété relève de la Cour supérieure, comme le rappelle la Cour d'appel dans Gignac c. Marcotte[3] :

> [42] [...] Les conclusions recherchées ne sont pas de nature monétaire même si la parcelle de terre dont l'appelante cherche à être déclarée propriétaire comporte une valeur. Le dossier exige l'étude des titres de propriété des différents acteurs et celle du procès-verbal de bornage effectué par un arpenteur-géomètre. Il est susceptible de conduire à l'attribution d'un titre de propriété et à une procédure d'abornement, des questions étrangères à celles visées à l'article 34 C.p.c.
>
> [Soulignements du Tribunal]

[25] Dans Lazaris c. Merhi, le juge Alain Breault résume très bien l'état du droit en pareille situation :

> [43] Pour déterminer si le Tribunal a compétence dans une instance dont il est saisi, il faut identifier l'essence du litige qui oppose les parties. On ne doit pas s'en remettre seulement au cadre juridique que les parties ont adopté, ni à la qualification qu'elles font de leur litige.
>
> [44] Autrement dit, ce sont l'ensemble des faits en litige qui doivent être analysés, pas uniquement la qualification que les parties en font ou les questions qu'elles soumettent au Tribunal.
>
> [...]
>
> [48] Ainsi, la Cour du Québec, qu'elle siège en Division régulière ou en Division des petites créances, ne peut pas rendre de jugement déclaratoire en matière de droit réel pour établir, par exemple, le droit de propriété d'une partie ou d'une parcelle d'un terrain ou d'un superficiaire, pour définir l'étendue de l'assiette d'une servitude ou la nier, ou encore pour reconnaître un droit de propriété par prescription ou pour définir les limites d'un terrain ou d'un immeuble, et ce, même si la demande judiciaire se restreint dans ses conclusions à réclamer des dommages-intérêts.
>
> [...]
>
> [52] Aussi, s'il est possible dans certains cas d'intenter un recours en dommages-intérêts lorsqu'un droit réel est concerné, par exemple dans le cas de l'usage abusif d'une servitude de passage, encore faut-il que le titre de propriété discuté soit clair et ne fasse l'objet d'aucun litige ou d'aucune controverse ou contestation.
>
> [Soulignements du Tribunal, renvois omis]

---

3 2010 QCCA 821.

[26] La Cour du Québec n'a pas compétence pour résoudre des difficultés relatives à la portée d'un droit réel que l'acte constitutif ne mentionne pas. Elle aura compétence pour statuer sur la justesse des frais réclamés, selon ce que la Cour supérieure aura déterminé.

[27] La défenderesse plaide que la demande en justice ne comporte pas les attributs d'une demande pour jugement déclaratoire, vu le libellé de ses conclusions.

[28] Avec beaucoup de minutie[4], son procureur décortique chacune d'elles et conclut que nous ne sommes pas dans ce registre puisqu'il s'agit d'une question d'interprétation des actes, ce que la Cour du Québec peut faire tout aussi bien que la Cour supérieure.

[29] Toutefois, on doit aller au-delà du vocabulaire utilisé et réaliser que ce qui est en jeu, c'est la détermination de la frontière entre l'étendue des servitudes et la responsabilité personnelle des résidents eu égard à ce qui est réclamé par la défenderesse pour l'utilisation des chemins privés et des barrages ainsi que pour l'imposition de pénalités.

[30] Dans une affaire où il est aussi question de servitude, la Cour d'appel enseigne que la qualification de droit donnée par les parties à un acte ne lie pas le juge :

> [17] Avec égards, le juge a commis une erreur manifeste et déterminante en se reposant presque exclusivement sur la qualification de droit donnée par les parties à l'Acte P-8, sans se demander si le contenu de celui-ci correspondait véritablement à une servitude réelle. Ce principe selon lequel la qualification donnée par les parties ne lie pas le juge, applicable pour tout acte juridique, a récemment été réitéré par notre Cour en matière de servitude :
>
> > [31] L'intention des parties peut être prise en compte afin de déterminer si une servitude est une servitude réelle ou personnelle. Toutefois, bien que celle-ci soit importante, les parties ne peuvent décréter qu'il y a servitude alors que tel n'est pas le cas. Autrement dit, si l'étude de la volonté commune des parties permet de définir la portée des droits et obligations qu'elles créent, c'est la portée de ces droits qui, à son tour, détermine si ces droits constituent cette servitude réelle ou personnelle, et non la seule qualification qu'en font les parties.
> >
> > [Renvois omis]
>
> [21] Reprenant les écrits des professeurs Cardina et Lafond, notre Cour a énuméré les six conditions requises pour conclure à l'existence d'une servitude réelle : 1) la présence de deux fonds; 2) des propriétaires différents; 3) des fonds voisins; 4) un avantage pour le fonds dominant; 5) l'obligation pour le propriétaire du fonds asservi à souffrir ou à ne pas faire quelque chose; 6) le caractère perpétuel. Lorsqu'il subsiste un doute, il doit être interprété contre l'existence de la servitude ou en faveur d'une interprétation restrictive de celle-ci.

---

4 Pages 7 et 8 de son plan d'argumentation.

> [...]
>
> [23] Cela étant, les servitudes, qu'elles soient réelles ou personnelles, se distinguent de l'obligation personnelle, laquelle constitue essentiellement un rapport de droit entre deux personnes. Relatif, ce rapport n'est transmis aux tiers qu'avec leur consentement ou selon de ce que prévoit la loi. Dans le contexte de l'aliénation d'un bien, si l'article 1442 *C.c.Q.* prévoit qu'un droit accessoire au bien est transmis, il en va autrement d'une dette.
>
> [Soulignements du Tribunal]

[31] Puisqu'il faut statuer sur un droit réel, la Cour du Québec n'a pas cette compétence. Il n'y a pas de litispendance.

[32] Le litige doit être tranché par la Cour supérieure.

2. L'intérêt pour agir

[33] Premier Lac du Nord plaide que l'Association n'a pas l'intérêt requis pour agir.

[34] Toutefois, aux termes de ses règlements généraux[5], on constate que sa mission consiste, entre autres, à défendre les intérêts des résidents.

[35] À ce stade où on demande l'irrecevabilité, le Tribunal doit faire preuve de prudence, conformément aux enseignements de la Cour d'appel dans A.B. c. Leblanc [6]:

> [8] De plus, l'absence d'intérêt a été soulevée par les appelants au stade préliminaire, dans le cadre de requêtes en irrecevabilité. Dans ce contexte, l'absence d'intérêt doit être manifeste notamment aux vues des diverses allégations contenues dans les procédures mais ne signifie pas que cette question est définitivement tranchée.

[36] Il appartiendra au juge du fond de faire la lumière sur ce sujet.

3. L'abus d'ester en justice

[37] Premier Lac du Nord soutient que cette procédure est totalement disproportionnée, eu égard aux sommes minimes réclamées en Cour du Québec.

[38] Conséquemment, il souhaite que le Tribunal la déclare abusive.

---

5 Voir plan d'argumentation de la défenderesse, p. 29 et ss.

6 A.B. c. Leblanc, 2023-10-06, 2023 QCCA 1267.

[39] C'est peut-être le cas, mais cette question doit être laissée au juge du fond. S'il conclut que les actes sont clairs et que ce litige n'avait pas lieu d'être, il sera le mieux placé pour conclure qu'une situation abusive doit être redressée.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[40] **REJETTE** la demande en rejet;

[41] **AVEC FRAIS** de justice.

DANIELLE TURCOTTE, J.C.S.

Me Axel Fournier
PRÉVOST FORTIN D'AOUST
Avocat de la partie demanderesse

Me Benoit Morissette
TRIVIUM AVOCATS INC.
Avocat de la partie défenderesse

Date d'audience : 3 décembre 2025