

# COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE TERREBONNE  
LOCALITÉ DE SAINT-JÉRÔME  
« Chambre civile »

N° :      700-32-707086-235    700-32-707118-236    700-32-707229-231  
             700-32-707233-233    700-32-707356-240    700-32-707357-248  
             700-32-707358-246    700-32-707457-246    700-32-708129-240  
             700-32-708139-249    700-32-708302-250    700-32-708309-255

DATE :    16 mai 2025

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE ALEXANDRE HENRI, J.C.Q.**

**PREMIER LAC DU NORD INC.**

Demanderesse

c.

RONALD VAILLANCOURT	(700-32-707086-235)
MICHEL DUCHARME ET CHANTALE BEAUPRÉ	(700-32-707118-236)
ALAIN DIONNE ET SONIA CARPENTIER	(700-32-707229-231)
SERGE FERLAND	(700-32-707233-233)
LYNE GONTHIER	(700-32-707356-240)
MICHEL AUGER	(700-32-707357-248)
NICOLE CHARTRAND	(700-32-707358-246)
ROGER CHAMBERLAND	(700-32-707457-246)
ANDRÉ ST-GELAIS ET MARIE-ANDRÉE PIEDALUE	(700-32-708129-240)
ÉRIC HURTEAU	(700-32-708139-249)
SIMON FILIATRAULT ET MARIE BEAUCHESNE	(700-32-708302-250)
RICHARD JOURDAIN ET SYLVIE MARTEL	(700-32-708309-255)

Défendeurs

**JUGEMENT SUR UNE DEMANDE DES DÉFENDEURS  
AFIN DE SUSPENDRE L'INSTANCE  
(RENDU ORALEMENT<sup>1</sup>)**

JH 5645

<sup>1</sup> Afin d'améliorer la présentation et la compréhension du présent jugement, le Tribunal s'est prévalu du droit de modifier, amplifier et remanier les motifs rendus oralement à l'audience, comme le permet le deuxième alinéa de l'article 334 du *Code de procédure civile* (C.p.c.).

[1] Dans le cadre d'une affaire qui a toutes les apparences d'une saga judiciaire en devenir, le Tribunal est saisi de 12 demandes ayant été jointes pour qu'elles soient instruites en même temps et jugées sur la même preuve, en vertu de l'article 539 C.p.c.

[2] En demande, Premier Lac du Nord inc. (**PLN**) allègue être en droit de réclamer à chacun des défendeurs une contribution pour les frais relatifs à l'entretien de chemins privés et de barrages situés au lac Paul, à l'égard desquels ils bénéficient de droits d'accès et de passage en vertu de servitudes.

[3] En janvier 2025, l'Association des résidents du lac Paul (**l'Association**), qui regroupe 91 propriétaires de résidences situées dans le secteur du lac Paul (incluant les défendeurs), dépose en Cour supérieure une demande introductive d'instance en jugement déclaratoire contre PLN (le **Dossier en Cour supérieure**)<sup>2</sup>. Cette demande, qui est modifiée en avril 2025, est introduite conjointement avec 32 propriétaires de terrains disposant de servitudes de passage et d'accès (les **Propriétaires**).

[4] Dans le Dossier en Cour supérieure, les Propriétaires demandent à la Cour de déclarer, notamment, (i) qu'ils ne sont pas responsables des frais d'entretien, d'inspection, d'évaluation et de correctifs des barrages, et (ii) qu'ils ne sont pas responsables des frais d'entretien et de réfection des chemins privés. Cette procédure contient aussi d'autres demandes de nature déclaratoire concernant les pénalités et les acquéreurs subséquents ainsi que des conclusions subsidiaires ayant trait au mode de gouvernance des infrastructures visées par les servitudes.

[5] Les défendeurs expliquent qu'ils recherchent principalement à obtenir de la Cour supérieure un jugement permettant de définir les limites des droits et obligations respectifs des parties eu égard aux servitudes.

[6] En avril 2025, PLN dépose dans le Dossier en Cour supérieure, une demande en rejet de la demande introductive d'instance en jugement déclaratoire. Elle invoque, notamment, que le recours ne répond pas aux exigences applicables en matière de jugement déclaratoire, qu'il y a litispendance et que l'Association n'a pas d'intérêt juridique. En outre, elle demande à la Cour de déclarer que la Cour du Québec, Division des petites créances, est le tribunal compétent pour entendre les litiges entre les parties. L'audition de cette demande en rejet sera entendue à une date à être fixée à l'automne 2025.

[7] Par le biais d'une contestation modifiée déposée au greffe de la Division des petites créances en janvier 2025, laquelle est remodifiée en avril 2025, les défendeurs allèguent que la Division des petites créances de la Cour du Québec n'est pas compétente pour entendre le présent dossier étant donné que celui-ci implique un débat sur l'existence d'obligations en vertu d'un acte de servitude. Ils demandent donc à la Cour du Québec de décliner compétence ou, subsidiairement, de suspendre le dossier dans l'attente qu'un jugement soit rendu dans le Dossier en Cour supérieure.

---

<sup>2</sup> Dossier #700-17-021194-252.



[8] Lors de l'audience tenue ce jour, les défendeurs changent leur fusil d'épaule et demandent désormais, comme conclusion principale, que le Tribunal suspende l'instance, ou subsidiairement, qu'il décline compétence.

[9] Ils plaident que les conditions pour l'obtention d'une suspension d'instance sont rencontrées. Selon eux, les deux recours soulèvent les mêmes points de droit, soit la portée de la servitude, et ils allèguent que PLN ne subira aucun préjudice sérieux étant donné qu'elle pourra, le cas échéant, être compensée par l'octroi d'intérêts.

[10] Pour sa part, PLN s'oppose à ce que le dossier soit suspendu et soutient que la Division des petites créances de la Cour du Québec est le tribunal compétent pour disposer des dossiers.

[11] Contrairement à ce que prétendent les défendeurs, PLN argue que l'objectif du recours devant la Division des petites créances ne vise pas à interpréter les actes de servitude, alors que ceux-ci sont rédigés clairement et ne donnent pas lieu à être interprétés. Selon elle, il ne s'agit que de demandes visant le recouvrement d'une petite créance relevant de la compétence de la Division des petites créances.

[12] PLN ajoute que la suspension aura pour effet de retarder l'instance et de lui occasionner un préjudice sérieux, non seulement au niveau financier, mais également en laissant perdurer une situation conflictuelle qui divise la communauté des propriétaires du lac Paul.

[13] Le représentant de PLN, Monsieur Louis-Martin Scraire, souligne que 28 autres demandes potentielles sont susceptibles d'être déposées prochainement à la Division des petites créances contre d'autres propriétaires de terrains au lac Paul, et ce, à l'égard des mêmes enjeux liés aux frais d'entretien des chemins privés et des barrages.

[14] Tant les défendeurs que PLN plaident que les règles de la proportionnalité et de la saine administration de la justice penchent en faveur de leur position respective.

[15] Le présent jugement vise donc à déterminer si la suspension de l'instance est justifiée ou, selon le cas, s'il y a lieu pour la Cour du Québec de décliner compétence.

### **ANALYSE ET DÉCISION**

[16] Si une partie le requiert, l'article 558 C.p.c. permet au Tribunal de suspendre une demande introduite devant la Division des petites créances lorsque la Cour supérieure est saisie d'une demande ayant le même fondement juridique ou soulevant les mêmes points de droit, en autant toutefois qu'aucun préjudice sérieux n'affecte l'autre partie.

[17] Notons que cet article reprend, pour l'essentiel, ce qui est prévu à l'article 212 C.p.c. qui est applicable à la suspension d'une demande déposée devant la division régulière de la Cour du Québec. Conséquemment, le Tribunal peut s'inspirer de la jurisprudence rendue en vertu de cette disposition.

[18] Les principes devant guider le Tribunal en matière de suspension de l'instance sont bien connus. Dans l'arrêt *Landry*<sup>3</sup>, la Cour d'appel énonce qu'il est dans l'intérêt de la justice de suspendre l'instance dans les cas suivants :

- i) Lorsqu'il existe un lien indéniable entre deux instances;
- ii) Lorsque le sort ultime d'un recours dans une instance dépend, dans une large mesure, du sort d'un recours dans une autre instance;
- iii) Lorsque la suspension du recours permet d'assurer la règle de la proportionnalité;
- iv) Lorsqu'il existe un risque de jugements contradictoires sur certaines questions dont sont saisies les deux instances; et
- v) Lorsque l'absence de suspension aurait pour effet de multiplier inutilement les procédures et les coûts pour les parties.

[19] Bien qu'il ne soit pas nécessaire de satisfaire à l'ensemble de ces critères pour qu'une suspension soit ordonnée, la Cour d'appel précise que les tribunaux sont plus enclins à accorder la suspension lorsque plusieurs de ces critères sont présents.

[20] À tout événement, l'octroi d'une suspension de l'instance relève de la discrétion du Tribunal, lequel doit tenir compte des principes directeurs de la procédure, notamment ceux de la proportionnalité et de la saine gestion de l'instance<sup>4</sup>.

[21] Dans le cas sous étude, le Tribunal est d'avis qu'il existe un lien indéniable entre les 12 demandes dont il est saisi et la demande introduite devant la Cour supérieure. Même si le Dossier en Cour supérieure déborde du cadre juridique des demandes dont la Division des petites créances est saisie, il n'en demeure pas moins que les deux instances auront à interpréter les actes de servitude, ce qui pourrait ultimement mener à des jugements contradictoires.

[22] Au surplus, l'enjeu entourant la compétence de la Division des petites créances sera tranché dans quelques mois par la Cour supérieure lorsqu'elle sera appelée à entendre la demande en rejet de la demande introductive d'instance en jugement déclaratoire.

[23] Dans les circonstances, il n'apparaît pas opportun ni judicieux pour le Tribunal de se prononcer dès maintenant sur sa compétence, alors que cet enjeu sera traité prochainement devant la Cour supérieure.

[24] La prudence est de mise et le Tribunal ne voit pas en quoi PLN subirait un préjudice sérieux si la présente instance est suspendue.

<sup>3</sup> *Landry c. Chélin*, 2020 QCCA 1570, par. 2.

<sup>4</sup> *Gagné c. Reeves*, 2018 QCCQ 5681, par. 19.



[25] Certes, PLN devra possiblement attendre plus longtemps avant de voir sa réclamation monétaire tranchée, mais qu'à cela ne tienne, le Tribunal n'y voit là aucun préjudice pouvant se qualifier de sérieux pour PLN, alors qu'elle pourra, le cas échéant, être compensée par les intérêts et l'indemnité additionnelle pouvant lui être octroyés si elle a gain de cause dans sa réclamation<sup>5</sup>.

[26] PLN n'a pas su convaincre le Tribunal de l'existence d'un préjudice sérieux, alors qu'il revient à la partie qui prétend le subir de le démontrer<sup>6</sup>.

[27] Dans l'affaire *Giguère*<sup>7</sup>, 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.

#### POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[30] **SUSPEND** les dossiers<sup>8</sup> jusqu'à ce que jugement passe en force de chose jugée dans le dossier de la Cour supérieure portant le numéro 700-17-021194-252;

<sup>5</sup> *Integlia c. Benoît & Kersen Ltée*, [1989] R.D.J. 180 (C.A.), p. 4-5.

<sup>6</sup> *Gagné c. Reeves*, prév. Note 4, par. 18.

<sup>7</sup> *Giguère c. Buzzel*, 2018 QCCQ 3001, par. 7-9.

<sup>8</sup> Dossiers #700-32-707086-235, 700-32-707118-236, 700-32-707229-231, 700-32-707233-233, 700-32-707356-240, 700-32-707357-248, 700-32-707358-246, 700-32-707457-246, 700-32-708129-240, 700-32-708139-249, 700-32-708302-250, 700-32-708309-255.

[31] LE TOUT, sans frais de justice.



ALEXANDRE HENRI, J.C.Q.

Date d'audience : 16 mai 2025

COPIE CONFORME

  
GREFFIER-ADJOINT C.S. ET C.Q.