

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC

N° : 200-17-013626-106

DATE : 8 juillet 2011

SOUS LA PRÉSIDENCE DE : L'HONORABLE GILLES BLANCHET, j.c.s.

DIANE DUBÉ, résidant et domiciliée au [...], à Québec (Québec) [...]

Demanderesse

c.

CARL PRUD'HOMME, résidant et domicilié au [...], à Saint-Nicolas (Québec) [...]

et

CAROLE BLANCHETTE, résidant et domiciliée au [...], à Saint-Nicolas (Québec) [...]

et

FRANCIS DELISLE, résidant et domicilié au [...], à Québec (Québec) [...]

et

AUDREY PRUD'HOMME, résidant et domiciliée au [...], à Québec (Québec) [...]

Défendeurs

et

**L'OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION
FONCIÈRE DE QUÉBEC**, 300 boulevard Jean-Lesage, à Québec (Québec) G1K 8K6

Mis en cause

JUGEMENT

[1] La demanderesse, qui s'est placée en situation d'enclave par la vente d'une partie de sa propriété, en 2006, s'adresse maintenant aux défendeurs pour l'obtention d'un droit de passage. Ces derniers, troisièmes acquéreurs du terrain depuis sa vente initiale, s'y opposent au motif qu'ils ne devraient pas avoir à faire les frais de la situation dans laquelle la demanderesse s'est elle-même placée.

Les faits allégués

[2] En juin 2002, la demanderesse acquiert un immeuble locatif de deux étages situé sur l'avenue Bernatchez, dans le secteur Vanier, à Québec. La propriété se trouve du côté est de l'avenue, dont le tracé décrit un axe nord-sud. Le bâtiment n'occupe que la moitié nord du terrain et la moitié sud laisse assez d'espace pour la construction éventuelle d'une nouvelle bâtisse. C'est d'ailleurs ce que projette la demanderesse: construire un second immeuble locatif, dont elle occuperait elle-même une unité, et vendre à un tiers l'immeuble existant.

[3] En décembre 2002, la Ville de Québec accepte le projet de lotissement (P-2), mais à la condition que les servitudes requises (stationnement, circulation, passage, etc.) soient enregistrées. Comme si cela était nécessaire, le permis précise que les servitudes devront être «*incluses dans un acte notarié*». Le certificat d'implantation du nouvel immeuble, daté du 24 avril 2003, montre effectivement l'assiette de la servitude à prévoir, entre les deux bâtiments, sur une largeur d'environ 3 mètres en moyenne par un peu plus de 24 mètres, soit toute la profondeur du terrain.

[4] Trois ans plus tard, en janvier 2006, la demanderesse vend à un dénommé Ferland l'immeuble occupant la partie nord du terrain initial, laquelle partie porte alors le numéro de lot 2 911 760 au cadastre. Du fait de la disposition des lieux et de l'exigence formulée par la Ville dans le permis de lotissement P-2, la vente aurait dû s'accompagner d'un acte de servitude de passage sur le lot vendu en faveur du lot voisin, propriété de la venderesse.

[5] Étonnamment, l'acte P-4, dressé le 18 janvier 2006 par la notaire Chantale Bourget, de Vanier (Québec), ne contient à cet égard qu'une «*Clause spéciale*» en vertu de laquelle l'acquéreur (Ferland) «*s'engage à signer une servitude de passage en faveur de la propriété située au [...], Vanier, province de Québec, [...], telle qu'établie dans le certificat d'implantation préparé par Benoît ÉMOND, arpenteur-géomètre, en date du 24 avril 2003, sous le numéro 11 200 de ses minutes et à être préparée par Me Rémi Godin, notaire mandaté à cette fin.*» La clause prévoit en outre que la venderesse s'engage à libérer le

droit de passage de tous ses biens dès qu'elle «*n'occupera plus ledit immeuble à titre de propriétaire ou de locataire.* »

[6] Comme on le voit, le mandat de recevoir l'acte de servitude avait apparemment été donné à un notaire autre que celui chargé de la vente, mais la preuve n'en fournit pas le motif, pas plus qu'elle n'explique pourquoi ce mandat n'a jamais eu de suite.

[7] En novembre 2007, Ferland vend l'immeuble à Marco Dieckmann et Marie-Hélène D'Arcy (P-5), qui le vendent à leur tour aux défendeurs le 28 octobre 2009 (P-7). Dans ces deux contrats, on ne trouve aucune référence à la clause spéciale que comportait l'acte de vente initial entre la demanderesse et Ferland. Selon la requête, pourtant, tout au long de la période au cours de laquelle Ferland, Dieckmann et D'Arcy ont été propriétaires de l'immeuble en cause, ils se sont comportés comme si une servitude réelle de passage existait en faveur du terrain voisin, au bénéfice de la demanderesse et de ses locataires.

[8] Or, le 19 novembre 2009, le défendeur Carl Prud'homme écrit à la demanderesse pour l'informer qu'elle occupe de façon illégale l'entrée située entre les deux bâtiments, que cette situation ne sera plus tolérée à partir du 2 mai 2010 et qu'une clôture sera alors érigée pour permettre l'aménagement d'une cour arrière.

[9] Dans une requête en injonction et en jugement déclaratoire de servitude signifiée le 29 septembre 2010, la demanderesse invoque une situation d'enclave. Elle fait valoir que les stationnements mis à la disposition de ses locataires sont situés à l'arrière du bâtiment et que « *la seule façon d'y accéder est d'utiliser le droit de passage qui était envisagé au certificat d'implantation, pièce P-3, situé entre les immeubles des parties aux présentes* ». ¹

[10] Lors d'une séance de gestion d'instance tenue en octobre 2010, avec l'accord des parties et de leurs procureurs, l'audition de la demande en injonction permanente a été fixée au 8 novembre 2010, date à laquelle la cause a donc procédé sur le fond devant le juge soussigné.

Réouverture d'enquête

[11] Dans l'exposé qui précède, on retrouve un résumé de tous les faits pertinents au litige, du moins tels que la demanderesse les alléguait dans ses procédures et tels qu'elle les relate dans son témoignage à l'audience du 8 novembre 2010. Or, la suite des choses révélera qu'un maillon important manque dans la chaîne des événements.

[12] Par lettre transmise au juge soussigné le 9 décembre 2010, pendant le délibéré, l'avocate des défendeurs annonce son intention de déposer une requête en réouverture d'enquête. Lors d'une vérification au rôle d'évaluation de la Ville de Québec, en effet, l'un des défendeurs, Francis Delisle, aurait découvert que plusieurs semaines avant d'intenter

¹ Extrait du par. 17 de la requête introductive d'instance de la demanderesse et du paragraphe 18 de son affidavit circonstancié, daté du 29 septembre 2010.

ses procédures en injonction et en jugement déclaratoire de servitude, la demanderesse avait acquis par acte notarié une propriété contiguë à la sienne et sur laquelle il lui serait facile d'aménager un accès vers la voie publique.

[13] La requête annoncée donnera lieu à deux conférences téléphoniques de gestion, au terme desquelles il sera entendu que la réouverture d'enquête sera accordée, mais que le débat se limitera au dépôt des pièces pertinentes, incluant plusieurs photographies, et à une visite des lieux qui se tiendrait dès que la fonte des neiges le permettrait. Cette visite des lieux s'est tenue le 21 avril 2011, en présence des parties et de leurs procureurs, après quoi la cause a été prise en délibéré, le 31 mai, les procureurs ayant déclaré n'avoir rien à ajouter aux représentations déjà formulées jusque-là, tant à l'audience que lors des conférences de gestion.

[14] Au terme de l'exercice, l'exposé des faits doit être complété des éléments suivants, dont on ne trouvait jusque-là aucune trace au dossier, que ce soit dans la requête de la demanderesse, dans son affidavit circonstancié ou dans son témoignage à l'audience.

[15] Ainsi, il appert que le 6 juillet 2010, avant l'introduction de la demande, mais alors qu'il y a déjà eu échange de mises en demeure entre les parties, la demanderesse a signé une promesse d'achat sur une propriété contiguë à sa résidence, mais située du côté opposé à celui où se trouve l'immeuble des défendeurs. Le prix de vente, indiqué au document comme étant non négociable, serait de 180 000 \$. Le 4 août suivant, moins de deux mois avant le dépôt de ses procédures, elle acquiert pour le prix de 175 000 \$ cette propriété, dont la valeur au rôle d'évaluation s'établit à 186 500 \$.

[16] Selon les défendeurs, ce fait nouveau emporte deux conséquences importantes sur l'issue du litige. D'abord, quant au fond, la propriété de la demanderesse n'était plus en situation d'enclave au moment de l'introduction de la demande, laquelle devrait dès lors être rejetée avec dépens. Par ailleurs, en cachant cette information cruciale au Tribunal, la demanderesse a commis un abus de procédure dont la sanction devrait correspondre aux honoraires et déboursés extrajudiciaires encourus par les défendeurs.

Les questions en litige

[17] Au regard des faits allégués et prouvés de part et d'autre, les questions en litige se posent comme suit:

- La propriété de la demanderesse est-elle enclavée au sens de la loi?
- Le cas échéant, la demanderesse est-elle fondée à exiger des défendeurs une servitude de passage et, si oui, à quelles conditions?
- En cas de rejet de la demande, les défendeurs sont-ils fondés à réclamer de la demanderesse des dommages-intérêts pour procédure abusive ?

Le droit applicable

[18] Dans notre droit, il est acquis qu'aucune servitude ne peut s'établir sans titre et que la possession, même immémoriale, ne suffit pas à cet effet (art. 1181 C.c.Q.). Dès lors, le recours de la demanderesse ne peut se fonder que sur les dispositions des articles 997 et suivants du Code civil, relatifs au droit de passage qu'un propriétaire peut revendiquer de ses voisins, à certaines conditions, lorsqu'il se trouve en situation d'enclave.

[19] Pour une compréhension adéquate du débat, il convient de citer au texte les deux dispositions qui énoncent la règle:

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

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

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

[20] Pour qu'il y ait enclave, il n'est pas requis que l'ensemble de la propriété n'ait aucun accès à la voie publique. Il faut tenir compte, en effet, de tout ce que comporte l'utilisation et l'exploitation de la propriété.² Par exemple, le raccordement d'égouts au réseau public constitue une composante essentielle de tout immeuble et il pourra donner ouverture à servitude de passage si la situation des lieux empêche d'y procéder sur son propre terrain sans inconvénients majeurs.³ De même, l'accès au quai de chargement d'un restaurant est une condition à sa survie et il y aura enclave économique si cet accès, utilisé depuis longtemps, ne peut être déplacé.⁴ Il en va de même en cas d'impossibilité matérielle et économique de déplacer des issues de secours essentielles à l'exploitation d'un cinéma. Il en résulte une enclave économique permettant de revendiquer, selon les circonstances, une servitude légale de droit de passage.⁵

[21] Par ailleurs, l'enclave peut provenir d'un morcellement effectué dans le cadre d'un acte juridique légalement posé.⁶ L'article 999 C.c.Q., de fait, prévoit expressément le cas de l'enclave résultant de la subdivision d'un fonds à la suite d'un partage, d'un testament ou d'un contrat. On y énonce même que le passage, en pareil cas, devra être fourni sans

² *Bernier c. Bernier*, (1919) 28 B.R. 300; *Tremblay c. Leclerc*, (1954) C.S. 383.

³ *Hogues c. Blouin*, (C.S., 1996-01-11), SOQUIJ AZ-96021116, J.E. 96-328, [1996] R.J.Q. 465, [1996] R.D.I. 103 (rés.), EYB 1996-84797.

⁴ *92384 Canada Ltée c. Société de développement de Montréal*, (C.S., 2003-09-22), SOQUIJ AZ-50193309, J.E. 2003-1937, [2003] R.J.Q. 2857, [2003] R.D.I. 857 (rés.), REJB 2003-47857.

⁵ *St-Jérôme (Ville de) c. Ciné entreprise VAJ inc.*, (C.S., 1991-07-25), SOQUIJ AZ-91021470, J.E. 91-1301, [1991] R.J.Q. 2236, [1991] R.D.I. 701.

⁶ *Tremblay c. Guay*, (C.S., 1987-05-04), SOQUIJ AZ-87023025, [1987] R.D.I. 261.

indemnité par le copartageant, l'héritier ou le contractant, et non par le propriétaire du fonds à qui le passage aurait été le plus naturellement réclamé.

[22] La connaissance d'un état d'enclave, enfin, n'influence pas le droit au passage, qui ne dépend que de la réalité du fonds enclavé. Les dispositions pertinentes du Code civil, en effet, n'imposent pas l'ignorance ou la surprise chez celui qui réclame le droit de passage.⁷ D'ailleurs, on a jugé que l'acquéreur d'un terrain enclavé acquiert en même temps, par l'effet de la loi, le droit à la servitude, même s'il n'en est pas fait mention expresse dans le titre. La servitude résultant de la loi, plutôt que d'un titre formel, est et demeure un accessoire essentiel dont l'existence est présumée par la loi.⁸

[23] Tout cela étant dit, il reste que les servitudes légales sont imposées sans égard à la volonté du propriétaire du fonds servant, raison pour laquelle les dispositions qui les créent doivent être interprétées de façon restrictive.⁹

[24] En l'espèce, rappelons-le, l'enclave résulte du fait de la demanderesse elle-même, qui a omis de faire publier les servitudes nécessaires à une demande de lotissement que la Ville de Québec a acceptée, en 2002, sous cette condition expresse. Or, en principe, la servitude de passage peut être refusée lorsque l'état d'enclave résulte d'un acte matériel posé par le propriétaire, tel que, par exemple, la construction d'une bâtisse qui lui ferme l'accès à la voie publique.¹⁰ Ainsi, on a jugé que l'enclave, pour donner ouverture à un droit de passage chez le voisin, ne devrait pas résulter d'une situation que le propriétaire a créée lui-même en refusant d'acheter un terrain voisin à des conditions avantageuses.¹¹

[25] Enfin, on a jugé aussi que le droit exorbitant conféré à l'article 997 C.c.Q. ne devrait pas être accordé lorsque l'accès à la rue existe, mais présente des inconvénients ou des incommodités. Il serait donc requis que le terrain, au moment du dépôt de la demande, ne possède en fait aucune issue praticable vers la voie publique,¹²

Décision

[26] Compte tenu de la jurisprudence développée sous l'article 997 C.c.Q., il ne fait pas le moindre doute que la propriété de la demanderesse, avant l'acquisition du terrain voisin, en août 2010, se trouvait bien en situation d'enclave. Ainsi, la première question en litige

⁷ 2412-4117 *Québec inc. c. Cloutier-Anderson*, (C.S., 2001-08-03), SOQUIJ AZ-01021931, J.E. 2001-1684, REJB 2001-25868; *Poulin c. Samson*, (C.S., 1995-01-24), SOQUIJ AZ-96121075, [1996] R.L. 584.

⁸ *Latour c. Guèvremont*, (C. Rév., 1910-04-22), 16 R. de J. 270.

⁹ *Daoust-Grenier c. Fazzari*, (C.S., 1993-11-29), SOQUIJ AZ-94023010, [1994] R.D.I. 61; *Bélisle c. Ricard*, (C.S., 1924-05-14), 30 R. de J. 241.

¹⁰ *Lord c. Triantopoulos*, (C.S., 1987-12-08), SOQUIJ AZ-88021086, J.E. 88-276, [1988] R.J.Q. 490, [1988] R.D.I. 46; 3390489 *Canada inc. c. Mitilias*, (C.S., 2001-03-14), SOQUIJ AZ-01021417, J.E. 2001-762, [2001] R.D.I. 271, REJB 2001-23988 (appel rejeté par (C.A., 2003-04-01), SOQUIJ AZ-03019578).

¹¹ *Nigro c. Constructions Beau-Design inc.*, (C.S., 2001-10-10), SOQUIJ AZ-50101576, J.E. 2001-1942, [2001] R.D.I. 659, REJB 2001-26624.

¹² *Constantineau c. Noury*, (C.S.) 1998-06-28) SOQUIJ, AZ-88023033, (1998) R.D.I. 416.

aurait commandé à cette époque une réponse affirmative, mais il ne s'ensuit pas pour autant que le droit de passage réclamé des défendeurs aurait nécessairement dû être accordé. Pour en décider, une fois l'enclave établie, il aurait encore fallu examiner tous les avantages et inconvénients relatifs aux diverses possibilités d'accès existantes, en tenant compte des circonstances qui ont entraîné la situation d'enclave à laquelle les procédures visent à remédier.

[27] Or, dans un premier temps, la preuve ne fournit aucun éclairage quant aux raisons pour lesquelles la demanderesse n'a pas donné suite aux exigences formulées par la Ville de Québec dans le permis de lotissement émis en 2003. Il suffisait pourtant de prévoir une clause formelle de servitude dans l'acte de vente, plutôt qu'une simple clause prévoyant un engagement en ce sens, d'autant qu'une seule signature, celle de l'acheteur Ferland, était requise pour valider à la fois la vente et la servitude.

[28] Par ailleurs, dans sa requête et dans son témoignage, la demanderesse insiste sur le fait qu'entre 2003 et 2009, donc avant l'arrivée des défendeurs, tous les propriétaires du terrain concerné se sont comportés comme si une servitude réelle de passage existait en faveur de celui sur lequel elle avait érigé sa résidence. Il y aurait eu d'abord Ferland, en 2006, puis le couple Dieckmann-D'Arcy, à compter de novembre 2007.

[29] À l'examen du dossier, toutefois, une mise en perspective des événements soulève à cet égard des questionnements. Les conjoints Dieckmann et D'Arcy, en effet, achètent le 1^{er} novembre 2007 et c'est moins de trois semaines plus tard qu'ils concluent avec la demanderesse une entente sous seing privé, dont il paraît approprié de reproduire le texte intégral:

Objet: Entente pour l'utilisation de la cours (sic) mitoyenne

Il est attendu (sic) que les propriétaires, du [...], Monsieur Marco Dieckmann et Madame Marie-Hélène D'Arcy autorisent Madame Diane Dubé à utiliser l'entrée, située entre le [...] et le [...], comme stationnement pour la période du 15 novembre 2007 au 15 avril 2008.

Madame Diane Dubé s'engage à déneiger l'entrée à ses frais durant la période mentionnée. En aucun cas, l'utilisation ou le déneigement ne doit nuire au fonctionnement du [...].

Les propriétaires, du [...], se réservent le droit de mettre fin à l'entente avec un avis de 10 jours.

[30] À la lecture de cette entente, faute de preuve au contraire, on peut comprendre que dès novembre 2007, la demanderesse était confrontée à son omission de donner suite à son engagement de faire publier les servitudes requises par son projet de lotissement. À l'évidence, Dieckmann et D'Arcy lui ont opposé l'absence de toute servitude aussitôt après leur acquisition, tout comme le feront plus tard les défendeurs dans le présent dossier.

[31] On peut déduire aussi que les discussions qui ont suivi avec le couple Dieckmann et D'Arcy auront débouché sur un compromis négocié, en vertu duquel la demanderesse se voyait accorder un droit de passage, mais pendant l'hiver 2007-2008 seulement, et à charge par elle d'assurer seule le déneigement, et le tout sujet à révocation sur préavis de 10 jours. Cette situation précaire en droit explique aussi que la demanderesse ait fait refaire à ses frais le pavage de l'entrée concernée, au coût de 2 300 \$.

[32] Enfin, même avant l'acquisition faite par la demanderesse en août 2010, alors qu'il y avait enclave, le Tribunal n'aurait pu ignorer les inconvénients auxquels les défendeurs auraient été confrontés s'il leur avait fallu permettre en tout temps à la demanderesse et à ses locataires de circuler en automobile sur l'étroite avenue séparant les deux bâtiments.

[33] D'abord, à l'évidence, il leur aurait été impossible d'aménager à cet endroit un abri d'auto, pendant l'hiver, puisqu'il n'aurait pas laissé assez d'espace pour le passage vers l'arrière. L'immeuble des défendeurs, précisons-le, comporte quatre logements, dont le leur, ce qui implique une possibilité de quatre à huit automobiles. À l'heure actuelle, les occupants de l'immeuble peuvent stationner par tolérance du côté nord du bâtiment, là où se trouve un grand immeuble à logements, mais cette tolérance précaire n'offre aucune garantie.

[34] En bref, dans l'hypothèse où une situation réelle d'enclave aurait pu être établie, le droit de passage sur le terrain des défendeurs n'aurait pu être obtenu que moyennant une indemnité substantielle, destinée à compenser à la fois les inconvénients en résultant et la perte de valeur qui en aurait manifestement découlé pour la propriété concernée.

[35] Cela dit, les considérations qui précèdent n'ont plus maintenant aucune pertinence, puisque l'enclave invoquée n'existait plus au moment de l'institution de la demande, le 29 septembre 2010. Depuis le 4 août, en effet, la demanderesse disposait d'un espace sur lequel il lui était dorénavant facile et peu coûteux d'aménager un accès direct à l'avenue Bernatchez à partir de l'arrière de ses deux propriétés contiguës.

[36] À la droite du bâtiment nouvellement acquis, le long de la rue Bernatchez, se trouve un espace libre permettant le stationnement d'au moins trois automobiles. Cet espace est séparé du reste du terrain par une clôture assez légère, faite de bois. Les photographies aériennes produites au dossier font voir qu'en outre des trois espaces de stationnement déjà mentionnés, le terrain disponible permettrait d'y aménager au moins trois ou quatre espaces de stationnement additionnels, et cela sans avoir à empiéter sur le terrain situé à l'arrière de la résidence de la demanderesse.

[37] Ainsi, compte tenu de ce que l'aménagement d'un passage vers la rue Bernatchez retrancherait l'un des trois espaces de stationnement existants en bordure de cette rue, la propriété acquise par la demanderesse en août 2010 pourrait permettre l'aménagement ou le maintien d'au moins six espaces de stationnement. Par ailleurs, en pratiquant à très peu de frais une brèche dans la clôture de bois séparant la partie arrière des deux terrains dont

la demanderesse est maintenant propriétaire, on permettrait un accès facile, à partir de la rue, vers les trois espaces de stationnement existants à l'arrière de sa résidence.

[38] En bref, sur les deux terrains contigus dont la demanderesse était déjà propriétaire au moment de l'introduction de ses procédures, on trouve assez d'espace pour aménager facilement au moins huit cases de stationnement, soit deux le long de la rue Bernatchez, trois à l'arrière de la résidence actuelle de la demanderesse et trois autres à l'arrière de la propriété acquise en août 2010.

[39] Notons que la visite effectuée sur place après la fonte des neiges, le 21 avril 2010, vient confirmer de façon claire le constat qui précède, tant en ce qui a trait à la suffisance de l'espace disponible qu'en ce qui a trait au caractère mineur et peu onéreux des travaux requis de la part de la demanderesse pour aménager chez elle, et non chez son voisin, la voie d'accès recherchée en l'instance.

[40] Or, selon la preuve soumise à l'audience et les pièces versées au dossier, le besoin total en stationnement, pour les deux immeubles dont la demanderesse est propriétaire n'excède pas six ou sept véhicules, tout au plus. Ainsi, une fois aménagés les espaces de stationnement nécessaires, les terrains situés à l'arrière des bâtiments offriraient encore suffisamment d'espace pour les aménagements de plaisance habituellement utilisés en période estivale, tels que jardins, patios, terrasses, etc.

[41] Les défendeurs, à l'inverse, n'ont pas cette opportunité, vu l'exiguïté de leur terrain et le nombre de locataires qu'ils doivent accommoder en stationnement. Dans ce contexte, envers eux, le maintien de la demande constituerait une injustice criante.

La réclamation en dommages-intérêts (54.4 C.p.c.)

[42] Dans une demande d'amendement formulée par lettre le 31 mai 2011, l'avocate des défendeurs porte à 6 726,16 \$ la réclamation en dommages-intérêts de 5 000 \$ formulée dans sa requête en réouverture d'enquête, datée du 16 décembre 2010. S'autorisant des articles 54.1 & suivants C.p.c, adoptés en 2009 pour sanctionner les abus de procédures, elle fait valoir que la requête introductive d'instance «*est entachée de mauvaise foi, que Diane Dubé a tenté d'induire le Tribunal en erreur et que les défendeurs ont dû encourir des honoraires et des frais qui n'auraient jamais dû être encourus si Diane Dubé avait agi de bonne foi*».

[43] De fait, pour dire le moins, la demanderesse a fait montre à l'audience d'un manque flagrant de transparence en cachant au Tribunal (et de toute évidence à son procureur) l'existence d'une acquisition à laquelle elle avait eu recours avant même d'intenter ses procédures. Quoiqu'elle puisse en dire après le fait, elle ne pouvait ignorer, au moment de l'audience, l'importance cruciale de cette information, puisque le cœur du litige portait sur la question de savoir si le passage réclamé sur la propriété des voisins constituait ou non la seule solution raisonnable.

[44] Cela dit, certaines nuances s'imposent. En principe, on ne saurait reprocher à la demanderesse d'avoir cherché à se prémunir contre l'échec éventuel de sa procédure en achetant une propriété sur laquelle elle pourrait, le cas échéant, s'aménager une voie de sortie vers le chemin public. Ce faisant, en effet, elle n'était pas pour autant privée de son droit de prétendre que le passage chez le voisin constituait l'option la plus raisonnable, eu égard à toutes les circonstances.

[45] Dès lors, la requête introductive d'instance, en elle-même, ne saurait être qualifiée d'abusives, au sens où l'entendent les articles 54.1 et suivants C.p.c. C'est dire qu'en cas d'échec, la demanderesse ne s'exposait qu'à l'obligation de payer les dépens, limités aux honoraires et déboursés judiciaires.

[46] Là où il y a faute génératrice de dommages, cependant, c'est dans le fait, pour la demanderesse, de n'avoir pas révélé à l'audience son acquisition du mois d'août 2010, compte tenu de l'importance évidente de ce fait dans la solution du litige. En présence de cette information, en effet, le débat aurait pu se faire en entier dès le 8 novembre 2010. On aurait alors soupesé les avantages et inconvénients relatifs des deux options possibles, après quoi jugement aurait été rendu pour mettre un terme définitif au litige.

[47] Or, par son abstention fautive, la demanderesse a inutilement provoqué toutes les étapes qui ont suivi : requête en réouverture d'enquête, réclamation en dommages et intérêts, recherche, obtention et production des pièces, conférences de gestion et visite des lieux par le Tribunal, le tout ayant occasionné des délais additionnels et inutiles de plus de six mois.

[48] L'état de compte global produit au soutien de la requête en réouverture des débats totalise 6 726,16 \$, ce qui correspond au total des honoraires et déboursés des procureurs des défendeurs, mais on n'y trouve pas le détail de ce qui a pu être encouru avant et après l'audition au fond du 8 novembre 2010. Au regard du dossier dans son ensemble, compte tenu de la latitude relative laissée au juge par le libellé de l'article 54.4 C.p.c., le Tribunal estime raisonnable d'accorder aux défendeurs, en dommages-intérêts pour abus de procédure, une compensation de 2 500 \$.

[49] **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:**

[50] **REJETTE** la requête de la demanderesse en injonction permanente et en jugement déclaratoire de servitude;

[51] **DÉCLARE** que le lot 2 911 760 de la circonscription foncière de Québec, propriété des défendeurs ([...], à Québec) n'est affecté d'aucune servitude de passage en faveur du lot voisin 2 911 761, propriété de la demanderesse;

[52] **CONDAMNE** la demanderesse à payer aux défendeurs la somme de 2 500 \$ en dommages-intérêts pour procédure abusive (art. 54.4 C.p.c.), avec intérêts au taux légal et

indemnité additionnelle selon l'article 1619 C.c.Q. à compter du 16 décembre 2010, date de signification de la requête pour réouverture d'enquête;

[53] AVEC DÉPENS.

GILLES BLANCHET, j.c.s.

Me Guy Leblanc (Casier 124)
CARTER GOURDEAU
Procureurs de la demanderesse

Me Micheline Anne Montreuil
Procureure des défendeurs

Date d'audience : 8 novembre 2010
Visite des lieux : 21 avril 2011
Délibéré : 31 mai 2011