

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
SIÈGE DE QUÉBEC

N° : 200-09-010764-246
(150-17-004706-237)

DATE : 2 mai 2025

**FORMATION : LES HONORABLES SUZANNE GAGNÉ, J.C.A.
LORI RENÉE WEITZMAN, J.C.A.
ÉRIC HARDY, J.C.A.**

**MTT MANUFACTURIER INC.
PERRON ÉQUIPEMENT INC.**
APPELANTES – demandereses
c.

LES IMMEUBLES A & R PERRON INC.
INTIMÉE – défenderesse

ARRÊT

[1] Les appelantes se pourvoient contre un jugement rendu le 10 avril 2024 par la Cour supérieure (l'honorable Carl Lachance), lequel rejette leur demande introductive d'instance¹.

[2] Les questions débattues en première instance sont hautement factuelles.

[3] La première est de savoir si l'appelante Perron Équipement inc. (« Équipement »), dont MTT Manufacturier inc. (« MTT ») est la locataire, est devenue propriétaire, par l'effet de la prescription acquisitive, d'une lisière de terrain appartenant à sa voisine, Les

¹ MTT Manufacturier inc. c. Immeubles A & R Perron inc., 2024 QCCS 1312 [jugement entrepris].

Immeubles A & R Perron inc. (A & R). La seconde, subsidiaire à la première, vise à déterminer si le fonds d'Équipement est en situation d'enclave économique.

[4] Le juge répond à ces deux questions par la négative.

[5] Sur le volet de la prescription acquisitive, il conclut que l'un des deux éléments essentiels pour qu'elle se réalise, en l'occurrence l'*animus*, est absent². Selon lui, le témoignage du représentant d'Équipement, Claude Tremblay, démontre qu'il a toujours reconnu que cette lisière appartenait à A & R et à son auteur³, quoiqu'il ait erronément cru qu'Équipement était titulaire d'une servitude de passage conventionnelle sur celle-ci⁴. N'ayant jamais eu possession de cette lisière litigieuse au sens de l'article 921 C.c.Q., Équipement n'a donc pu en devenir propriétaire par voie de prescription acquisitive⁵.

[6] Sur le volet subsidiaire de la demande, le juge conclut que MTT et Équipement ne se sont pas acquittées de leur fardeau de prouver l'existence d'une enclave économique⁶. La façade du terrain d'Équipement donne sur le boulevard Talbot à Ville de Saguenay. L'accès à la propriété d'Équipement ne pose aucune difficulté en soi. Cependant, pour reculer à l'intérieur de la bâtisse qui s'y trouve, les camions de livraison doivent, selon Équipement et MTT, circuler sur la lisière de terrain litigieuse.

[7] Le juge a fait une visite des lieux et a entendu des témoignages contradictoires. Il retient que l'enclave économique qui est alléguée résulte de la présence de la bâtisse qu'Équipement y a fait construire en 1972, soit peu de temps après avoir fait l'acquisition de son fonds. En d'autres mots, si véritablement elle existe, l'enclave a été créée par Équipement⁷. Le juge retient également que de potentielles solutions de rechange n'ont pas été présentées par Équipement et MTT⁸, comme l'installation de portes de garage en arrière du bâtiment ou encore la modification de la bâtisse par le retrait de la frise.

* * *

[8] Sur la première question en litige, les appelantes font valoir trois moyens distincts mais qui ont tous la même finalité, soit la remise en question de la conclusion du juge selon laquelle Équipement ne détenait pas l'*animus* requis pour prescrire.

² Jugement entrepris, paragr. 55.

³ Art. 923 C.c.Q.

⁴ Jugement entrepris, paragr. 54, 56-57 et 80. L'existence d'une servitude de passage conventionnelle n'a pas été plaidée en première instance.

⁵ Art. 921 et 2910 C.c.Q.

⁶ Jugement entrepris, paragr. 79.

⁷ *Id.*, paragr. 80-82.

⁸ *Id.*, paragr. 88 et 90.

[9] D'abord, le juge aurait eu tort de se contenter du témoignage du représentant d'A & R, Dany Perron, pour conclure que la présomption d'*animus* prévue à l'article 921 C.c.Q. avait été repoussée :

921. La possession est l'exercice de fait, par soi-même ou par l'intermédiaire d'une autre personne qui détient le bien, d'un droit réel dont on se veut titulaire.

921. Possession is the exercise in fact, by a person himself or by another person having detention of the property, of a real right, with the intention of acting as the holder of that right.

Cette volonté est présumée. Si elle fait défaut, il y a détention.

The intention is presumed. Where it is lacking, there is merely detention.

[10] Il aurait aussi fait erreur en n'appréciant pas *in abstracto* la conduite de Claude Tremblay. Le juge aurait dû conclure qu'elle démontrait qu'il s'était toujours comporté comme si Équipement était propriétaire de la lisière litigieuse.

[11] Enfin, le juge n'aurait pas dû conclure que Claude Tremblay avait toujours reconnu le droit de propriété d'A & R dans cette lisière.

[12] Aucun de ces moyens ne convainc.

[13] C'est d'abord et avant tout sur le témoignage de Claude Tremblay que le juge se fonde pour conclure que la présomption de l'article 921 C.c.Q. a été renversée⁹. Sa conclusion n'est entachée d'aucune erreur manifeste et déterminante. Au contraire, lors de son témoignage, le témoin Tremblay reconnaît que la lisière litigieuse appartient à A & R, croyant erronément qu'Équipement était tout au plus détentrice d'un droit de passage conventionnel.

[14] Sur cette première question, les appelantes font défaut de démontrer l'existence d'une erreur manifeste et déterminante dans l'analyse du juge.

* * *

[15] Sur la deuxième question, les appelantes proposent trois moyens distincts.

[16] Pour débiter, le juge aurait erré en concluant qu'Équipement avait elle-même créé la prétendue enclave économique dont elle se plaint du fait de l'implantation de la bâtisse qu'elle a fait construire sur son fonds. Si elle l'a fait ériger là où elle se trouve, c'est qu'elle se croyait propriétaire de la lisière litigieuse. Le juge n'aurait donc pas dû lui en faire grief.

⁹ *Id.*, paragr. 53-54 et 61.

[17] Ce premier moyen ne résiste pas à l'analyse. La conclusion du juge sur la première question en litige contredit sa prémisse. Équipement a toujours su qu'elle n'était pas propriétaire de cette lisière. Certes, elle a cru qu'elle était titulaire d'une servitude de passage conventionnelle. Toutefois, elle ne saurait aujourd'hui en tirer profit, d'autant qu'elle n'en a jamais exigé la preuve de qui que ce soit¹⁰.

[18] En guise de deuxième moyen, les appelantes plaident que l'usage, par Équipement, de cette lisière pendant plus de trente ans à compter de 1972, créerait une présomption d'enclave en plus de démontrer que la voie de passage utilisée pendant toutes ces années est la plus courte et la moins dommageable pour le fonds servant.

[19] Les appelantes ont tort. S'il en était autrement, la portée qu'elles donnent à la présomption qu'elles invoquent viderait de sens l'article 1181 C.c.Q. qui prévoit, à son second alinéa, qu'une servitude ne peut s'établir par prescription. Il est vrai que l'assiette d'un droit de passage peut se prescrire mais à condition que l'existence d'une servitude du fait de l'enclave ait d'abord été établie, comme l'explique notre ancien collègue le juge Kasirer, maintenant à la Cour suprême, dans *Yazedjian c. Hassan*¹¹ :

[66] It is of course true that this prior use does not establish a right of way in itself given that such a right cannot be acquired by prescription. Once an enclosure has been observed, however, and a consequential right of way established by operation of law, the site of that right of way can be established through longstanding use.

[20] Ici, les appelantes ne remettent pas en question la conclusion hautement factuelle¹² du juge selon laquelle le fonds d'Équipement ne souffre d'aucune enclave économique. D'ailleurs, si elles l'avaient fait, elles auraient eu la lourde tâche de pointer une erreur manifeste et déterminante dans l'analyse du juge¹³, ce qu'elles sont manifestement incapables de faire. À défaut d'une situation d'enclave, elles ne sauraient se prévaloir de la prescription de l'assiette d'un droit de passage par ailleurs inexistant.

[21] Finalement, les appelantes font valoir que le juge aurait erré en leur opposant les critères de l'enclave économique, soit la démonstration des coûts déraisonnables, eu égard à la valeur du fonds dit enclavé, pour l'aménagement d'une voie de passage jusqu'à la voie publique¹⁴. À ce propos, le juge conclut que cette preuve n'a pas été faite. Selon les appelantes, la présomption qu'elles invoquent au soutien de leur moyen précédent rendait ces critères non applicables.

¹⁰ *Id.*, paragr. 82.

¹¹ 2010 QCCA 2205. Voir au même effet *9323-0506 Québec inc. c. Isabel*, 2021 QCCA 69, paragr. 20-24; *Cauchon c. Cauchon*, 2007 QCCA 842, paragr. 76.

¹² *Turbide c. Boucher*, 2021 QCCA 323, paragr. 17-18.

¹³ *Id.*, paragr. 18.

¹⁴ Jugement entrepris, paragr. 88-90.

[22] Ce dernier moyen doit évidemment connaître le même sort que le précédent étant donné la réponse de la Cour au moyen fondé sur la présomption.

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

[23] **REJETTE** l'appel, avec les frais de justice.

SUZANNE GAGNÉ, J.C.A.

LORI RENÉE WEITZMAN, J.C.A.

ÉRIC HARDY, J.C.A.

Me Yves Laperrière
JUSTITIA CABINET D'AVOCATS
Pour les appelantes

Me Alain Provencher
Me Alexis Gauthier-Turcotte
SIMARD BOIVIN LEMIEUX
Pour l'intimée

Date d'audience : 30 avril 2025