

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE CHICOUTIMI

N° : 150-17-004263-205

DATE : 3 mars 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE NICOLE TREMBLAY, J.C.S.

YVON BOUCHARD

-et-

FRANCINE ROSS

Demandeurs

c.

MARCEL VILLENEUVE

Défendeur

-et-

GIRARD TREMBLAY GILBERT INC.

Mise en cause

JUGEMENT

APERÇU.....	2
Demande de Bouchard et Ross.....	2
Arguments de Villeneuve.....	13
Mise en situation.....	13
Croyances des gens du secteur	13
Titres et plans du secteur	14
Historiques des arpentages.....	15
Bornage à l’amiable en 2004.....	16
Litige relatif à la ligne séparatrice des Lots 59 et 60.....	17
Demande reconventionnelle du défendeur.....	18
Conclusions du rapport de l’arpenteur Pilote pour la firme mise en cause.....	18
Recommandations relatives à la prescription acquisitive secteur nord et sud.....	18
ANALYSE ET DÉCISION	21
Le Droit et exemples d’application.....	21
Contestation du rapport de bornage.....	21
Prescription acquisitive (Critère de l’équivocité).....	22
Prescription acquisitive (Critère de la possession continue).....	26
Prescription (L’existence du plaquage).....	27
Discussion et conclusions.....	28
Question 1 : Le rapport et le rapport complémentaire de l’arpenteur-géomètre Pilote doivent-ils être accueillis dans leur intégralité?.....	28
Question 2 : Qu’advient-ils des honoraires et frais facturés par la mise en cause Girard Tremblay Gilbert Inc. pour le travail de l’arpenteur Pilote et de ses techniciens?.....	30

APERÇU

[1] Le Tribunal est saisi d’une demande introductive d’instance en contestation d’un rapport de bornage et dommages-intérêts remodifiée en date du 15 septembre 2023.

[2] Les parties ont convenu de scinder l’instance quant à la réclamation des demandeurs en dommages-intérêts compensatoires et punitifs à la suite de travaux et coupe d’arbres initiés par le défendeur puisque ce volet de la demande introductive d’instance se veut tributaire du présent jugement.

[3] Il y a lieu de présenter la chronologie des événements tels que rapportés par Bouchard et Ross et de leurs demandes¹.

Demande de Bouchard et Ross

[4] Bouchard et Ross sont propriétaires de l’immeuble désigné comme suit :

¹ L’usage du nom de famille est de mise afin d’alléger le texte sans manque de courtoisie à l’égard de Mme Francine Ross et M. Yvon Bouchard.

DÉSIGNATION

UN TERRAIN OU EMPLACEMENT connu et désigné comme étant une partie du Lot originaire SOIXANTE (**Ptie Lot 60**), du rang TROIS (Rg 3), du cadastre officiel du Canton de Harvey, circonscription foncière de Chicoutimi, borné comme suit : vers le Sud par le Boulevard Tadoussac, vers le Nord-Ouest par le Lot 59, rang et cadastre susdits, vers le Nord-Est par la ligne de division du Lot SOIXANTE (Lot 60), du rang QUATRE (Rg 4), cadastre susdits, et vers le Sud-Est par le Lot 61, des susdits rang et cadastre.

Sauf à distraire le terrain vendu à Monsieur Martin GIRARD, suivant acte de vente publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Chicoutimi, le trente septembre deux mille trois (2003/09/30), sous le numéro 10 758 666, et décrit comme suit :

- UN TERRAIN OU EMPLACEMENT connu et désigné comme étant une partie du Lot originaire SOIXANTE (**Ptie Lot 60**), du rang TROIS (Rg 3), du cadastre officiel du Canton de Harvey, circonscription foncière de Chicoutimi, de figure irrégulière, ce dit terrain est borné vers le Nord et vers l'Est par une autre partie du Lot 60, rang et cadastre susdits, vers le Sud par une autre partie du Lot 60 (Boulevard Tadoussac), rang et cadastre susdits, vers l'Ouest par une autre partie du Lot 60 rang et cadastre susdits, mesurant quarante-cinq mètres et soixante-douze centièmes (45,72 m) vers le Nord, cent six mètres et soixante-huit centièmes (106,68 m) vers l'Est, trente-cinq mètres et quatre-vingt-treize centièmes (35,93 m) le long d'une courbe d'un rayon de six cent autre-vingt-huit mètres et quarante-neuf centièmes (688,49 m) et onze mètres et cinquante-trois centièmes (11,53 m) vers le Sud, cent dix-neuf mètres et trente-huit centièmes (119,38 m) vers l'Ouest, et contenant en superficie cinq mille cent soixante-dix-huit mètres carrés et sept dixièmes (5 178,7 m.c.).

Le coin Sud-Ouest de cet emplacement est situé à une distance de trente-cinq mètres et quarante-neuf centièmes (35,49 m) de la ligne séparative des Lots 59 et 60, rang et cadastre susdits, distance mesurée le long de l'emprise Nord du Boulevard Tadoussac. De plus, la limite Ouest est parallèle à ladite ligne séparative des Lots 59 et 60, rang et cadastre susdits.

LE TOUT sans bâtisse dessus construite mais avec circonstances et dépendances (le Lot 60)².

[5] Villeneuve est propriétaire de l'immeuble désigné comme suit :

Une partie du Lot originaire numéro CINQUANTE-NEUF (ptie 59) du rang TROIS (Rg 3), au cadastre officiel du canton de Harvey, dans la municipalité de Saint-

² Pièce P-1 – Copie de cet acte de vente du 10 avril 2004 intervenu devant Me Yvan Gauthier, notaire à Saguenay, sous le numéro 6779 de ses minutes et publié le 13 avril 2004 sous le numéro 11 212 491.

Fulgence, circonscription foncière de Chicoutimi bornée et décrite comme suit : vers le nord-ouest par un chemin mesurant pour cette limite environ deux cent soixante-quinze mètres (± 275 m) en suivant une ligne sinueuse ; vers le nord par la ligne séparative des rang 3 et 4 mesurant pour cette limite environ trente-cinq mètres (± 35 m), vers l'est par une partie du Lot originaire numéro SOIXANTE, rang et cadastre susdits, mesurant pour cette limite environ mille trois cent quarante-cinq mètres (± 1345 m) vers le sud-ouest par un chemin, mesurant pour cette limite environ deux cent soixante mètres (± 260 m) en suivant une ligne sinueuse ; vers l'ouest par une partie du Lot originaire numéro CINQUANTE-HUIT (ptit 58) rang et cadastre susdits mesurant pour cette limite environ neuf cent quarante mètres (± 940 m). Ce terrain est montré par un liséré de couleur vert sur le plan dont il a été fait mention ci-dessus à l'item A (le Lot 59)³.

[6] Les Lots 59 et 60 sont contigus et la ligne séparative de ces Lots est l'objet du présent litige.

[7] Les limites de propriété à l'Est du Lot 59 sont clairement identifiées par des mesures appuyées d'un plan tandis que les limites de propriété du Lot 60 à l'Ouest réfèrent à la ligne séparative avec le Lot 59.

[8] En date du 4 septembre 2018, les parties ont signé un consentement au bornage des Immeubles contigus et au choix d'un arpenteur-géomètre⁴.

[9] Dans ce contexte, les parties ont confié le mandat de bornage à l'arpenteur-géomètre Pierre-Luc Pilote (l'arpenteur Pilote) de la firme mise en cause.

[10] Le 16 mars 2020, la mise en cause a notifié à Bouchard et Ross une lettre les avisant que le rapport de bornage préparé par l'arpenteur Pilote portant la date du 14 février 2020 et le numéro de ses minutes trois mille soixante-quatre (3064) était complet et qu'une copie pouvait être récupérée par ces derniers⁵.

[11] Les conclusions du rapport de bornage se lisent comme suit⁶ :

« CONSIDÉRANT que les conclusions du présent rapport doivent être basées sur la balance des probabilités.

CONSIDÉRANT que la balance des probabilités « Est un facteur décisif, et c'est la plus plausible des solutions possibles que le Tribunal doit rechercher selon la prépondérance de la preuve. »

³ Pièce P-2 – Copie de l'acte de vente du 5 juillet 2002 et supra note 1 quant à la courtoisie à l'égard de M. Marcel Villeneuve.

⁴ Pièce P-3 – Consentement au bornage et au choix d'un arpenteur-géomètre.

⁵ Pièce P-4 – Lettre datée du 16 mars 2020.

⁶ Pièce P-5 – Rapport de bornage.

CONSIDÉRANT l'arpentage primitif et les conclusions rendues à l'item 4, à l'effet que la limite séparatrice des Lots 59 et 60, selon l'arpentage primitif, doit correspondre à une ligne passant par les points C et E au plan accompagnant le présent rapport.

CONSIDÉRANT que « Le titre est le premier guide de l'arpenteur-géomètre dans ses opérations, car il peut y découvrir l'intention des parties quant à la délimitation de la contenance de l'immeuble. Toutefois, certains titres dont apparaît une désignation provenant d'un auteur commun, qui doit être préférée à celle apparaissant dans les titres subséquents, car l'intention réelle des parties lors de la première transaction lie les acquéreurs subséquents. Les titres provenant de l'auteur commun établissent, en outre, la préséance des transactions les unes par rapport aux autres. »

CONSIDÉRANT la chaîne de titre des parties de première et de deuxième part et les conclusions rendues à l'item 5 à l'effet que la limite des propriétés contiguës des parties doit correspondre à une ligne reliant les points D et E.

CONSIDÉRANT les témoignages des parties.

CONSIDÉRANT l'existence d'une ligne de rubans, de plaques et de vestiges à l'Est de la limite séparatrice des Lots 59 et 60, sur la propriété de la partie de seconde part.

CONSIDÉRANT que la prescription acquisitive est un moyen d'acquérir le droit de propriété par l'effet de la possession.

CONSIDÉRANT que les éléments matériels et intentionnels de la possession existent en faveur de monsieur Marcel Villeneuve jusqu'à la ligne de rubans et de vestiges.

CONSIDÉRANT que la possession s'est déroulée de manière continue publique paisible et non-équivoque.

CONSIDÉRANT que les critères permettant de conclure à une prescription acquisitive en faveur de monsieur Marcel Villeneuve jusqu'à la ligne F-G ont été respectés.

CONSIDÉRANT que cette occupation a débuté en 2003 ou 2004 et que la prescription acquisitive était acquise en 2013 ou 2014 par l'écoulement du délai de 10 ans prévu à l'article 2917 du Code Civil du Québec.

CONSIDÉRANT qu'aucune cause d'interruption tant naturelle que civile n'a été prouvée.

POUR CES MOTIFS, je retiendrai la prétention de monsieur Marcel Villeneuve. Je recommande que la ligne de division des parties soit établie comme suit :

Segments	Gisements	Distan ces
F à G	17°51'38"	1366, 01 m
La direction est un gisement géodésique en référence au système SCOPQ (fuseau 7) NAD 83		

Le tableau des coordonnées géodésiques de la ligne retenue et des points géodésiques utilisés est le suivant :

Points	X	Y
F	286 198,9 08	5 367 9 21,158
G	286 617,8 11	5 369 2 21,160
Point géodési que	X	Y
96KA224	286 616,0 14	5 369 2 21,734
Les coordonnées sont géodésiques en référence au système SCOPQ (fuseau 7) NAD 83		

[12] Préalablement au bornage, les demandeurs ont mandaté, en 2015, l'arpenteur-géomètre Serge Martineau (l'arpenteur Martineau) afin qu'il identifie une bonne fois pour tout la ligne séparative entre les Lots 59 et 60 et produise un certificat de piquetage⁷.

[13] Le certificat de piquetage de l'arpenteur Martineau⁸ a identifié la ligne séparative des Lots 59 et 60 comme étant la ligne de Lot originaire tel qu'identifiée par l'arpenteur Pilote dans la première section du rapport de bornage⁹.

[14] Suivant la production du certificat de piquetage de l'arpenteur Martineau, Bouchard et Ross ont revendiqué formellement la ligne de Lot originaire à l'encontre du Villeneuve.

[15] Cette démarche de Bouchard et Ross est à l'origine du présent litige.

[16] Le 8 avril 2020, suivant la réception du rapport de bornage de l'arpenteur Pilote, Bouchard et Ross ont avisé Villeneuve qu'ils contestaient les conclusions relatives à la possession et à la prescription acquisitive en faveur de ce dernier¹⁰.

⁷ Pièce P-6 – Certificat de piquetage préparé par M. Martineau et daté du 19 décembre 2016.

⁸ *Ibid.*

⁹ *Supra* note 6.

[17] En effet, Bouchard et Ross contestent les conclusions du rapport de bornage¹¹ quant à la ligne séparative des Immeubles contigus retenue par l'arpenteur Pilote, pour les motifs ci-après décrits.

L'ARPEUTEUR-GÉOMÈTRE A OUTREPASSÉ SON MANDAT EN ÉNONÇANT SES CONCLUSIONS SUR LA BASE DES NOTIONS DE POSSESSION ET DE PRESCRIPTION ACQUISITIVE

[18] Il est reconnu qu'un arpenteur-géomètre doit préparer un rapport qui respecte l'étendue du mandat de bornage lui ayant été confié par les parties.

[19] Or, dans le dossier sous étude, le document faisant office de convention de bornage entre les parties, soit le consentement au bornage et au choix d'un arpenteur-géomètre¹² ne contient aucune mention relative aux notions de possession et de prescription acquisitive.

[20] Ainsi, à la lumière des indices graves, précis et concordants énoncés ci-dessous, force est de constater qu'il n'a jamais été de l'intention des parties de confier à l'arpenteur Pilote le mandat d'établir la ligne séparative des Immeubles contigus sur la base de la possession et de la prescription acquisitive.

[21] Les parties avaient initialement convenu de confier le mandat de bornage à l'arpenteur Martineau de l'étude mise en cause¹³.

[22] L'intention des parties au mandat de bornage était strictement de déterminer la ligne séparative originaire des Lots 59 et 60¹⁴.

[23] Compte tenu du fait que l'arpenteur Martineau avait déjà produit un certificat de piquetage relatif à la ligne séparatives des Lots 59 et 60¹⁵, ce dernier a proposé aux parties de confier plutôt le mandat de bornage à un autre arpenteur-géomètre de son étude afin d'éviter toute apparence de conflit d'intérêts¹⁶.

[24] C'est dans ce contexte que le mandat de bornage a finalement été confié à l'arpenteur Pilote¹⁷.

[25] Ainsi, la portée du mandat de bornage confié à l'arpenteur Pilote doit être interprétée conformément à l'intention des parties qui se dégage des nombreux échanges intervenus entre leurs avocats.

¹⁰ Pièce P-7 – Lettre du 8 avril 2020.

¹¹ *Supra* note 6.

¹² *Supra* note 5.

¹³ Pièce P-8 – Lettre du 21 mars 2018 transmise à Me Alex Tremblay par Me Daniel Côté.

¹⁴ Pièce P-9 – Lettres des 26 octobre 2017 et 18 décembre 2017.

¹⁵ *Supra* note 7.

¹⁶ Pièce P-10 – Lettre du 20 avril 2018 à Me Alex Tremblay et Me Daniel Côté par M. Martineau.

¹⁷ Pièce P-11 – Courriel du 17 mai 2018.

[26] Par ailleurs, l'exposé de Villeneuve, confectionné par son avocat, ne contient aucune allégation relativement à la possession et de prescription acquisitive¹⁸.

[27] De son côté, l'exposé de Bouchard et Ross ne renferme que certains commentaires quant à la crédibilité et la force probante du témoignage de Villeneuve notamment des éléments de contradiction ou d'invraisemblance¹⁹.

[28] Dans le même ordre d'idées, la section du rapport de bornage dédiée aux prétentions des parties²⁰ ne fait état, de part et d'autre, d'aucune prétention articulée autour des notions de possession ou de prescription acquisitive.

[29] Dans la mesure où les parties avaient eu l'intention de permettre à l'arpenteur Pilote d'émettre des conclusions fondées sur les notions de possession et de prescription acquisitive, elles auraient nécessairement formulé des arguments et soumis des éléments de preuve complète à cet égard.

[30] Il ressort de l'ensemble de ces faits graves, précis et concordants que l'intention des parties a toujours été de procéder à l'abornement des Lots 59 et 60 selon la ligne de Lot originaire, sans plus.

[31] Selon leurs prétentions, Bouchard et Ross se sont fait littéralement duper par la démarche de l'arpenteur Pilote ne croyant pas qu'il s'agissait d'un débat sur la possession et la prescription.

[32] Bouchard et Ross n'ont donc pas fait valoir ni préciser l'ensemble des faits pertinents relativement à la possession des parties sur les Lots 59 et 60, dont notamment :

- L'historique de l'exploitation forestière sur les Lots;
- L'aménagement forestier complété par Bouchard et Ross avec la Société sylvicole;
- Coupe de bois par Bouchard et Ross dans la parcelle en litige;
- Utilisation d'autres sentiers préexistants par Bouchard et Ross
- L'historique de l'érablière exploitée par Bouchard et Ross et les signes visibles ;
- La raison de l'aménagement du sentier par le Villeneuve;
- L'apparition du sentier de Villeneuve dans le temps;
- La coupe de bois dans le secteur du « Petit Lac à Josée » par Villeneuve;

¹⁸ Pièce P-12 – Exposé du défendeur.

¹⁹ Pièce P-13 – Exposé des demandeurs.

²⁰ Pièce P-5, section 2.8.

- L'étendue des autres sentiers sur le Lot 59 et leur utilisation par Villeneuve;
- Coupe de bois sur le long du chemin du Lac Laurent au sud de la ligne séparative;
- L'ensemble des autres plaques présentes ailleurs sur les Lots.

En conséquence, Bouchard et Ross sont justifiés de demander au Tribunal de :

- a) Déclarer irrecevable la section six (6), pages 32 à 60, du rapport de l'arpenteur Pilote²¹ relativement à la possession et la prescription acquisitive;
- b) Déclarer que la section six (6), pages 32 à 60, dudit rapport résulte d'un excès de mandat et de compétence;
- c) Ne pas tenir compte des conclusions dudit rapport dans la détermination de la ligne séparative des Immeubles contigus;
- d) Prononcer la conclusion qui aurait été émise si l'arpenteur Pilote n'avait pas outrepassé son mandat, c'est-à-dire sa conclusion aux termes de l'analyse foncière ainsi rédigée :

« En vertu de ce qui précède, je suis d'opinion qu'en vertu des titres de propriété, de l'arpentage primitif, des documents cadastraux, des principes de délimitations reconnus et de la jurisprudence, que la limite séparatrice des parties faisant l'objet du présent rapport doit correspondre à la limite séparatrice des lots 59 et 60, telle qu'établie de la manière décrite à l'item 4 du présent rapport, à partir du point d'intersection de cette dernière avec l'emprise Nord-Est du chemin du Lac-Laurent, jusqu'à la limite séparant les rangs 3 et 4. Cette limite est montrée par les lettres D-E à mon plan ci annexé. »
- e) Ordonner à l'arpenteur Pilote de procéder à l'abornement des Lots 59 et 60 selon la conclusion précédemment mentionnée et d'effectuer les opérations nécessaires à sa publicité ;

Subsidiairement, advenant que l'arpenteur Pilote n'ait pas outrepassé son mandat et sa compétence dans le cadre du bornage, il a tout de même erré en concluant à la possession paisible, continue, publique et non-équivoque d'une portion du Lot 60 par Villeneuve.

[33] Bouchard et Ross exposent respectueusement que l'arpenteur Pilote a erré en faits et en droit en concluant à la possession paisible, continue, publique et non équivoque afin de justifier l'acquisition d'une partie du Lot 60 par Villeneuve.

²¹ *Supra* note 6.

[34] Évidemment, il va de soi que le rapport de bornage, ainsi que ses conclusions, auraient été différents, si Bouchard et Ross avaient eu l'opportunité de faire la preuve et préciser l'ensemble des faits relatifs à la possession par les parties des immeubles contigus.

[35] En dépit du manque d'éléments probants, l'arpenteur Pilote a tout de même fait de nombreuses erreurs dans l'appréciation de la preuve dont il a pris connaissance et a, de surcroît, mal appliqué le droit.

[36] Pour fonder un titre de propriété par voie de prescription acquisitive, Villeneuve devait démontrer, par prépondérance de preuve admissible, une possession paisible, continue, publique et non-équivoque pendant une période ininterrompue de dix ans.

[37] Dans son volumineux rapport de bornage, l'arpenteur Pilote ne consacre qu'un peu plus de 3 pages à l'analyse de ces éléments constitutifs d'une possession utile.

[38] L'élément central retenu par l'arpenteur Pilote est l'aménagement d'un sentier sur le Lot 60 par Villeneuve, mais qu'en est-il?

[39] D'abord, malgré que Bouchard et Ross reconnaissent que Villeneuve a cessé la construction de son sentier entre 2004 ou 2005 et 2008, l'arpenteur Pilote n'hésite pas à conclure au caractère continu de sa possession²².

[40] Au surplus, aucune preuve n'est faite quant à l'utilisation continue de ce sentier par Villeneuve, s'agissant plutôt d'un sentier d'hiver utilisé uniquement pour sortir le bois buché dans le secteur du petit Lac à Josée.

[41] Ledit sentier a été construit par Villeneuve en partie avec l'approbation de Bouchard et Ross, sans toutefois que les parties se soient entendues sur quelconque tracé.

[42] Or, une interruption de la possession de Villeneuve s'étalant sur une période de trois ou quatre années est largement suffisante pour emporter la réinitialisation du délai décennal pour l'acquisition d'un immeuble par prescription.

[43] Ensuite, l'arpenteur Pilote estime que la possession de Villeneuve est non-équivoque en ce qu'il s'est toujours considéré comme propriétaire de la portion de terrain litigieuse²³.

[44] En tout respect pour l'opinion de l'arpenteur Pilote, ce dernier ne pouvait raisonnablement se fier au témoignage de Villeneuve et y accorder quelconque crédibilité tellement il était truffé de contradictions, d'incongruités et d'absurdités.

²² *Supra* note 6, section 6.5.2.

²³ *Supra* note 6, section 6.5.4.

[45] Dès lors, il ne pouvait retenir quelconque élément du témoignage de Villeneuve afin de fonder quelque élément intentionnel de la possession et par le fait même son caractère non équivoque.

[46] Au surplus, il est reconnu qu'une possession revêt un caractère équivoque dès qu'une autre personne s'immisce dans la jouissance d'un immeuble, qu'une autre personne continue de posséder en vertu d'un titre lui en attribuant la propriété exclusive, en l'occurrence Bouchard et Ross.

[47] Bouchard et Ross affirment n'avoir jamais cessé d'exercer leur droit de propriété sur le Lot 60.

[48] En fait, le peu de preuve soumis à l'arpenteur Pilote à ce sujet, démontre que Bouchard et Ross posent divers actes de possession sur le Lot 60, soit à l'abattement de cèdres à l'Ouest dudit sentier avant sa construction, soit approximativement en 2008, à l'exploitation d'une érablière et à de l'aménagement forestier à des fins sylvicoles.

[49] À cet égard, Bouchard et Ross réfèrent le Tribunal à certains passages qu'ils considèrent douteux du rapport de bornage²⁴ dans lequel l'arpenteur Pilote mentionne que l'entaillage des érables et la coupe des cèdres « *ne peuvent mener à une prescription en faveur de la partie de seconde part* ».

[50] Au premier regard, il pourrait s'agir d'une référence au fait qu'un propriétaire puisse faire la preuve de ses propres actes de possession utile afin de démontrer le caractère équivoque de la possession par la partie adverse.

[51] Cependant, il n'en est rien puisque ces passages ne sont nullement repris dans la section du rapport consacrée au caractère non équivoque de la possession de Villeneuve²⁵.

[52] L'arpenteur Pilote aurait simplement appliqué le même fardeau de preuve de possession à Bouchard et Ross aux fins de conserver leur propriété dont ils sont propriétaires en titre, ce qui équivaldrait à prétendre que Bouchard et Ross pouvaient potentiellement acquérir par prescription la portion de terrain litigieuse dont ils sont propriétaires en titre selon ses propres conclusions²⁶.

[53] En tout respect pour l'arpenteur Pilote, une telle conclusion est non seulement non fondée en droit, mais est complètement absurde puisqu'elle aurait pour effet de dépouiller trop facilement la propriété des propriétaires en titre au profit de possesseurs, même de mauvaise foi.

²⁴ *Supra* note 6, sections 6.3.1.4 et 6.3.1.5.

²⁵ *Supra* note 6, section 6.5.4.

²⁶ *Supra* note 6, section 5.4.

[54] En somme, la construction d'un sentier par Villeneuve sur la portion litigieuse du terrain ne correspond qu'à la manifestation physique d'un acte de tolérance par Bouchard et Ross, au même titre que la bifurcation du chemin pour contourner le cap rocheux²⁷.

[55] Par ailleurs, le tracé du sentier suit plutôt la topographie du terrain plutôt qu'une prétendue ligne de Lot en ligne droite.

[56] Pour étayer le fait que l'aménagement du sentier par Villeneuve ne puisse être assimilé à un acte de possession utile fondant la prescription, il n'y a qu'à constater que toutes les autres activités auxquelles il se livre sont exercées sur le Lot 59 tel qu'établi dans le certificat de piquetage²⁸, par exemple :

- a) Villeneuve y coupe son bois;
- b) Il y aménage ses sentiers en hiver;
- c) Il y a construit son camp; et
- d) Il y a construit son dépotoir.

[57] À l'exception de la construction du sentier qui a été érigé graduellement sur une longue période, soit de 2004 à 2009, et dont aucune preuve d'utilisation ni d'entretien n'a été soumise, aucun autre acte de possession de Villeneuve a eu lieu sur le Lot 60.

[58] Autrement dit, à l'exception de la construction du sentier, les actes de possession de Villeneuve ont toujours eu lieu à l'Ouest de la ligne séparative originaire, soit sur le Lot 59.

[59] La construction d'un sentier revêt un caractère permanent, mais cela ne veut pas dire pour autant que ce seul puisse fonder une possession continue, publique, paisible et non équivoque.

[60] À la lumière de ce qui précède, l'arpenteur Pilote ne pouvait valablement conclure à la prescription acquisitive par Villeneuve en vertu de quelque possession utile, surtout compte tenu de son caractère équivoque et discontinue.

CONCLUSION

[61] Bouchard et Ross demandent au Tribunal de se prononcer sur le bornage effectué par l'arpenteur Pilote et de déterminer la ligne séparative des Immeubles contigus comme ils le suggèrent et tel qu'identifié par le certificat de piquetage de l'arpenteur Martineau²⁹.

²⁷ *Supra* note 6, section 6.3.1.1.

²⁸ *Supra* note 4.

²⁹ *Supra* note 5.

ARGUMENTS DE VILLENEUVE

[62] Il y a lieu de présenter la chronologie des évènements tels que rapportés par Villeneuve.

[63] Villeneuve conteste la demande dans son intégralité.

[64] Il considère avoir agi à bon droit puisqu'il serait propriétaire par prescription acquisitive de la partie de terrain où il a construit le sentier.

[65] Il aurait respecté les conditions essentielles quant à une possession, paisible, publique et non équivoque de la parcelle de terrain séparant les Lots possédés par chacune des parties.

[66] Il n'est pas d'accord avec l'analyse géomatique complétée par l'arpenteur Pilote et réitère dans sa procédure ce qui suit.

MISE EN SITUATION

[67] Les prétentions de Villeneuve, sont à l'effet que la ligne séparative des Lots en cause passe complètement à l'Est du chemin du lac Laurent, de telle sorte que le sentier qu'il a aménagé en forêt dans le prolongement dudit chemin pour se rendre dans la partie Nord de son Lot³⁰, est, exception faite d'une courbe autorisée par les demandeurs pour contourner une colline rocheuse³¹, entièrement situé sur le Lot 59.

CROYANCES DES GENS DU SECTEUR

[68] Tel que mentionné par Bouchard, dans son témoignage rendu le 19 février 2019 lors de l'enquête tenue par l'arpenteur Pilote, en 2015 un certain Monsieur Harvey, propriétaire du Lot 64, est venu le voir pour lui dire que lors du piquetage du Lot voisin (63), les arpenteurs *Chiasson, Thomas, Tremblay & Associés* ont placé une borne qui faisait en sorte de décaler la ligne séparative des Lots 63 et 64 d'environ trente mètres vers l'Ouest³².

[69] Bien que l'exactitude de ce nouveau piquetage dans le voisinage n'était pas démontrée, il n'en fallait pas plus pour créer un effet domino dans le secteur, permettant ainsi à Bouchard d'informer Villeneuve que la ligne séparative des Lots 59 et 60 devait être tassée de 30 mètres plus à l'Ouest, et prétendre que le chemin du lac Laurent et le sentier forestier que ce dernier avait aménagés étaient maintenant situés sur le Lot 60³³.

³⁰ Pièce D-12, photos 59, 97, 98, 100 et 107.

³¹ Pièce D-12, photo 103.

³² Pièce D-1, notes sténographiques, pages 127 à 129.

³³ *Supra* note 7.

[70] Villeneuve, dans son témoignage dira que cette position est intenable puisqu'il y avait une ancienne clôture du côté Est du chemin du lac Laurent séparant les Lots 59 et 60 et que les « *vieux de la place* » et les résidents des alentours ont toujours considéré que le chemin du lac Laurent était situé entièrement sur le Lot 59³⁴.

TITRES ET PLANS DU SECTEUR

[71] Lorsque Villeneuve achète son immeuble (Lot 59) le 5 juillet 2002, l'acte est accompagné d'un plan rédigé par l'arpenteur Carmel Laberge, lequel indique que le chemin du lac Laurent est complètement situé sur le Lot 59³⁵.

[72] En effet, lorsque Villeneuve achète sa propriété de Paulin Tremblay le 5 juillet 2002³⁶ son titre indique à la partie B³⁷ est bornée à l'Est par le chemin (du lac Laurent) et non par le Lot 60. D'autre part, le titre de Bouchard et Ross du 10 avril 2004³⁸ indique que son Lot 60 est borné au Lot 59 et non au chemin (du lac Laurent). Il faut donc conclure que le chemin du lac Laurent, qui n'appartient à ni l'une ni l'autre des parties mais à la municipalité, est situé sur le Lot 59 et non sur le Lot 60.

[73] Aussi, lorsque l'auteur de Bouchard et Ross, Charles-Albert Bouchard, vend une parcelle de son terrain à Martin Girard le 26 septembre 2003, un plan de l'arpenteur Serge Martineau est annexé pour montrer la situation des lieux et l'assiette d'un droit de passage pour que le nouvel acheteur puisse obtenir une sortie sur le chemin du lac Laurent³⁹.

[74] Or, en examinant ce plan⁴⁰ de l'arpenteur Martineau, on constate que non seulement l'emprise de chemin du lac Laurent est entièrement située sur le Lot 59 mais qu'il existe même une partie du Lot 59 entre le chemin et le Lot 60.

[75] C'est à cet endroit que Villeneuve indiquera à l'arpenteur Pilote, lors de la visite des lieux, qu'il y avait une ancienne clôture dont il reste des vestiges du côté Est du chemin de lac Laurent⁴¹.

[76] La première partie du chemin du lac Laurent au Nord de la route 172 a appartenu au *Gouvernement du Québec* pour l'avoir acquis de Lucienne Bouchard le 27 mai 1987⁴², qui en a ensuite fait cession à la *Municipalité de St-Fulgence* le 12 juillet

³⁴ Pièce D-1, notes sténographiques, pages 13 et 14, 18 et 19.

³⁵ Pièce D-2, plan annexé.

³⁶ Pièce P-2.

³⁷ Pièce D-2, partie 2.

³⁸ Pièce P-1.

³⁹ Pièce D-3.

⁴⁰ Pièce D-3.

⁴¹ Pièce D-1, notes sténographiques, pages 13 et 14.

⁴² Pièce D-4a.

1988. Le plan annexé à l'acte de vente, préparé par l'arpenteur Louis Nadeau⁴³ montre clairement que le chemin du lac Laurent est entièrement aménagé sur le Lot 59.

[77] En effet, si l'on examine la description de la parcelle 53 montrée sur le plan Nadeau, il est certain que la première partie du chemin en question est entièrement située sur le Lot 59 car elle est uniquement bornée au Nord et au Sud par une partie du Lot 59, sans aucune mention ou référence au Lot 60⁴⁴.

[78] Quelques mois plus tard, le 16 septembre 1987, dans le cadre de l'élargissement de la route 172 vis-à-vis les Lots 59 et 60, le *Gouvernement du Québec* a acquis de Paulin Tremblay, l'auteur de Villeneuve, une lisière de terrain sur le Lot 59. Le plan annexé à l'acte de vente est le même qui montre que le chemin du lac Laurent est entièrement aménagé sur le Lot 59⁴⁵.

[79] À l'examen du plan annexé à l'arrêté ministériel publié le 12 juillet 1988⁴⁶, on peut voir également que le chemin du lac Laurent est aménagé sur le Lot 59.

[80] De plus, si on examine le plan de compilation des arpentages primitifs du secteur (qui utilise les plans de six arpenteurs-géomètres dressés entre 1855 et 1935), réalisé en 1955 par le service des arpentages du département des terres et forêts du *Gouvernement du Québec*, on peut voir l'indication de l'existence d'un chemin situé sur le Lot 59 au trait-carré des rangs II et III. Sur ce plan, les arpenteurs ont indiqué les chemins qu'ils rencontraient lors des relevés⁴⁷.

[81] Tous ces faits qui sont connus de tous, gouvernement, résidents ou arpenteurs, militent incontestablement en faveur de l'hypothèse que le début du chemin du lac Laurent, situé au Nord de la route 172, est aménagé sur le Lot 59 et non sur le Lot 60.

HISTORIQUES DES ARPENTAGES

[82] Au plan historique, c'est le *Gouvernement du Canada-Uni* qui avait mandaté l'arpenteur Louis Legendre pour « chaîner » entre autres le canton de Harvey, proclamé le 16 septembre 1848.

[83] En 1955 le service des arpentages du département des terres et forêts du gouvernement du Québec a réalisé un plan de compilation des arpentages primitifs du secteur en utilisant les plans de six arpenteurs-géomètres dressés entre 1855 et 1935⁴⁸.

⁴³ Pièce D-4b.

⁴⁴ Pièce D-4c.

⁴⁵ Pièce D-5.

⁴⁶ Pièce D-6.

⁴⁷ Pièce D-7.

⁴⁸ *Ibid.*

[84] En examinant ce plan⁴⁹, on peut y constater que toutes les lignes des Lots des rangs III et IV sont parfaitement alignées.

[85] Il en est de même sur le plan du *ministère des Terres et Forêts* de 1973 (carte cadastrale de Ste-Rose-du-Nord) sur lequel on peut encore constater que toutes les lignes des Lots des rangs III et IV, du secteur des Lots en cause, sont alignées⁵⁰.

[86] Il est maintenant surprenant que le plan récent préparé en 2016 par Serge Martineau⁵¹, nous montre que les lignes des Lots 59 et 60 du rang III sont décalées d'une trentaine de mètres vers l'Ouest par rapport aux lignes des Lots du rang IV.

[87] Non seulement cette nouvelle approche de l'arpenteur Martineau décale l'emplacement des Lots du rang III vers l'Ouest, mais fait mentir les descriptions cadastrales en ce que maintenant, la première partie du chemin du lac Laurent, appartenant à la Municipalité de Saint-Fulgence, n'est plus sur le Lot 59 mais sur le Lot 60, le Lot 59 du défendeur n'est plus borné à l'Est par le chemin du lac Laurent mais par le Lot 60 et enfin le Lot 60 des demandeurs n'est plus borné à l'Ouest par le Lot 59 mais par le chemin du lac Laurent.

[88] Quoi qu'il en soit, si tous les arpenteurs qui ont précédé le travail de Serge Martineau se sont trompés, ce qui semble peu probable, il faut admettre que les propriétaires du secteur ont possédé en toute bonne foi leur immeuble respectif selon le cadastre qui était connu à l'époque.

BORNAGE À L'AMIABLE EN 2004

[89] En 2004, pour avoir accès et exploiter la partie Nord de son Lot 59, Villeneuve projeta d'aménager un sentier qui longerait la limite des Lots 59 et 60 dans le prolongement du chemin du lac Laurent à partir de la première courbe⁵².

[90] Dans son témoignage, Villeneuve mentionnera qu'en 2004, pour éviter d'aménager son sentier sur le terrain de son voisin (Lot 60), il a préalablement avisé Bouchard de ses intentions, qu'il l'a rencontré sur les lieux et que des rubans bleus avaient été placés par ce dernier qui était technicien forestier et ce, à l'aide d'une boussole, pour identifier la ligne séparative des Lots 59 et 60⁵³. Bouchard dit ne pas se souvenir de cette rencontre⁵⁴.

⁴⁹ *Ibid.*

⁵⁰ Pièce D-8.

⁵¹ *Supra* note 7.

⁵² Pièce D-2a, liséré jaune.

⁵³ Pièce D-1, notes sténographiques, pages 20 à 30. Bouchard ne se souvient pas de cette rencontre, page 273, lignes 1 à 25.

⁵⁴ Pièce D-1, notes sténographiques, page 273, lignes 1 à 25.

[91] Aussi, Bouchard dit n'avoir aucun souvenir de cette pose de rubans en compagnie de Villeneuve en 2004, mais il se souvient qu'il plaçait plutôt des rubans çà et là en fonction des travaux qu'il faisait sur son Lot⁵⁵.

[92] Lors de la rencontre des parties sur le terrain en compagnie de l'arpenteur Pilote et de ses techniciens le 23 octobre 2018 dans le cadre du bornage, ces derniers ont relevé tous les rubans bleus dont il est question et indiqués par Villeneuve⁵⁶.

[93] Or, il s'avère que lesdits rubans bleus n'ont pas été posés çà et là comme le prétend Bouchard, mais qu'ils sont parfaitement bien alignés, le tout tel qu'il appert des mentions « *ruban, vieux ruban et ancien ruban* » placées sur la ligne rouge tracée entre les points F-G, montrée sur le plan (feuille 2 de 2) annexé au rapport de bornage⁵⁷.

[94] Villeneuve est donc justifié de prétendre que la ligne rouge tracée sur plan de l'arpenteur Pilote entre les points F-G constitue une entente intervenue en 2004 entre les parties pour fixer la ligne séparative de leur héritage respectif et d'entamer une possession utile à titre de propriétaire aux fins de prescription acquisitive.

LITIGE RELATIF À LA LIGNE SÉPARATIVE DES LOTS 59 ET 60

[95] Au cours de l'été 2017, Villeneuve constate que le sentier qu'il a aménagé pour exploiter son Lot a été placardé « *propriété privée – défense de passer* » et barré à l'aide de rubans installés par son voisin, Bouchard⁵⁸.

[96] Le 28 juillet 2017 Villeneuve a fait parvenir une lettre à Bouchard lui demandant de voir à enlever ses pancartes et ses rubans et de respecter la ligne jadis convenue entre eux, alléguant au surplus la prescription acquisitive de l'article 2910 du *Code civil du Québec*⁵⁹.

[97] Le 21 août 2017, Bouchard répond à Villeneuve qu'il n'est pas autorisé à utiliser le Lot 60 pour ses activités diverses, alléguant un « *nouveau bornage* » depuis un piquetage récent⁶⁰.

[98] Le 6 septembre 2017, les avocats Aubin & Côté répondaient à Bouchard le mettant en demeure de respecter la ligne jadis convenue, lui rappelant la prescription du terrain sans égard au récent piquetage et de s'abstenir de poser tout geste empêchant Villeneuve de jouir de sa propriété⁶¹.

⁵⁵ Pièce P-9 : Lettre du 26 octobre 2017, par. 4, Pièce D-1, notes sténographiques, page 148, ligne 24 à 152, ligne 11, page 259, ligne 15 à 262, ligne 4 et page 262, ligne 16 à 263, ligne 4.

⁵⁶ Pièce D-12, photo 70.

⁵⁷ *Supra* note 6.

⁵⁸ Pièce D-12, photo 47.

⁵⁹ Pièce D-9.

⁶⁰ Pièce D-10.

⁶¹ Pièce D-11.

[99] En effet, ce sentier aménagé par Villeneuve a été utilisé par ce dernier depuis 2004 pour exploiter la forêt située sur la partie Nord de son Lot et il y a même construit un chalet en empruntant cet accès.

[100] Comme Villeneuve a possédé cette partie de terrain à titre de propriétaire de façon non équivoque, paisible, publique et sans interruption depuis plus de dix (10) ans, il est en droit de s'en considérer propriétaire par prescription et ce, jusqu'à la ligne identifiée d'un commun accord en 2004.

[101] C'est d'ailleurs à cette conclusion qu'en arrive l'arpenteur Pilote dans son rapport de bornage⁶².

EN CE QUI CONCERNE LA DEMANDE RECONVENTIONNELLE LE DÉFENDEUR EXPOSE CE QUI SUIT :

[102] Compte tenu de ce qui précède, Villeneuve est bien fondé, en fait et en droit, que le Tribunal reconnaisse qu'il a acquis, par prescription décennale, le droit de propriété de l'immeuble compris dans le quadrilatère tracé entre les points D-E-F-G, montré sur le plan (feuille 2 de 2) annexé au rapport de bornage⁶³.

CONCLUSIONS DU RAPPORT DE L'ARPEUTEUR PILOTE POUR LA FIRME MISE EN CAUSE

[103] Puisque les conclusions du rapport de l'arpenteur Pilote de la firme mise en cause sont accueillies telles quelles quant à l'analyse foncière, elles ne sont pas reproduites⁶⁴.

RECOMMANDATIONS RELATIVES À LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE SECTEUR NORD ET SUD⁶⁵ :

CONSIDÉRANT que les conclusions du présent rapport doivent être basées sur la balance des probabilités.

CONSIDÉRANT que la balance des probabilités « est un facteur décisif, et c'est la plus plausible des solutions possibles que le Tribunal doit rechercher selon la prépondérance de la preuve. »³⁵

CONSIDÉRANT l'arpentage primitif et les conclusions rendues à l'item 4, à l'effet que la limite séparatrice des Lots 59 et 60, selon l'arpentage primitif, doit correspondre à une ligne passant par les points C et E au plan accompagnant le présent rapport.

⁶² *Supra* note 6.

⁶³ *Ibid.*

⁶⁴ *Ibid.*, pp 38, 39, section 5.4.

⁶⁵ *Ibid.*, pp 105-107, section 10.

CONSIDÉRANT que « Le titre est le premier guide de l'arpenteur-géomètre dans ses opérations, car il peut y découvrir l'intention des parties quant à la délimitation et la contenance de l'immeuble. Toutefois, certains titres font apparaître une désignation provenant d'un auteur commun, qui doit être préférée à celle apparaissant dans les titres subséquents, car l'intention réelle des parties lors de la première transaction lie les acquéreurs subséquents. Les titres provenant de l'auteur commun établissent, en outre, la préséance des transactions les unes par rapport aux autres. »³⁶

CONSIDÉRANT la chaîne de titres des parties de première et de deuxième part et les conclusions rendues à l'item 5 à l'effet que la limite des propriétés contiguës des parties doit correspondre à une ligne reliant les points D et E.

CONSIDÉRANT les témoignages des parties de 2019 et 2023.

CONSIDÉRANT la force probante accordée à l'existence d'une ligne de vestiges à l'Est de la limite séparatrice des Lots 59 et 60, sur la propriété de la partie demanderesse.

CONSIDÉRANT que la prescription acquisitive est un moyen d'acquérir le droit de propriété par l'effet de la possession.

CONSIDÉRANT qu'il existe dans le secteur du Petit Lac-à-José une montagne escarpée qui empêche la circulation entre le haut et le bas de la montagne par un chemin qui pourrait être aménagé de façon continue selon la même orientation que la ligne d'occupation.

CONSIDÉRANT les nouveaux témoignages de 2023, la différenciation physique et la non-continuation du chemin au-delà de la section Sud, et la nature différente des gestes posés par les parties au Nord de ce secteur.

CONSIDÉRANT que « l'analyse des critères applicables en matière de prescription acquisitive demande une révision minutieuse et détaillée des divers gestes matériels et marques d'occupation posés par les parties durant une longue période de temps »³⁷

CONSIDÉRANT qu'il devient essentiel de traiter les sections Sud et Nord de façon indépendantes.

CONSIDÉRANT que les éléments matériels et intentionnels de la possession existent en faveur de monsieur Marcel Villeneuve jusqu'à la ligne de vestiges pour la section Sud.

CONSIDÉRANT que la possession s'est déroulée de manière continue, publique, paisible et non-équivoque pour la section Sud.

CONSIDÉRANT que les critères permettant de conclure à une prescription acquisitive en faveur de monsieur Marcel Villeneuve jusqu'à la ligne F-H ont été respectés pour la section Sud.

CONSIDÉRANT que cette occupation a débuté en 2003 et que la prescription acquisitive était acquise en 2013 par l'écoulement du délai de 10 ans prévu à l'article 2917 du Code Civil du Québec pour la section Sud.

CONSIDÉRANT qu'aucune cause d'interruption tant naturelle que civile n'a été prouvée pour la section Sud

POUR CES MOTIFS, je retiendrai la prétention de la partie défenderesse pour la section Sud.

CONSIDÉRANT que les éléments matériels et intentionnels de la possession pourraient exister en faveur de monsieur Marcel Villeneuve jusqu'à la ligne de vestiges pour la section Nord.

CONSIDÉRANT que la preuve d'une utilisation commune de la parcelle litigieuse a été démontrée par la partie demanderesse, pour la section Nord.

CONSIDÉRANT que pour la possession s'est déroulée de manière continue, publique et paisible mais de manière équivoque pour la section Nord.

CONSIDÉRANT que les critères permettant de conclure à une prescription acquisitive en faveur de monsieur Marcel Villeneuve jusqu'à la ligne H-G n'ont pas été respectés pour la section Nord.

POUR CES MOTIFS, je retiendrai la prétention de la partie demanderesse pour la section Nord.

Je recommande que la ligne de division des parties soit établie comme suit:

Segments	Gisements	Distances
F à H	17°51'38"	644,14 m
H à I	287°17'08"	17,21 m
I à E	17°17'52"	721,98 m
La direction est un gisement géodésique en référence au système SCOPQ (fuseau 7) NAD 83		

Le tableau des coordonnées géodésiques de la ligne retenue est le suivant:

Points	Est	Nord
F	286 198,908	5 367 921,158
H	286 396,441	5 368 534,172
I	286 380,009	5 368 539,285
E	286 594,652	5 369 228,521
Les coordonnées sont géodésiques en référence au système SCOPQ (fuseau 7) NAD 83		

³⁵ Ayers Realities Co. Ltd. c. Arnold, [1974] C.S. 281.

³⁶ 18 G. Raymond, G. Girard et A. Laferrrière, 1993, Précis de droit de l'arpentage au Québec, Ordre des arpenteurs du Québec, Québec, par. 270, p. 170, repris dans Fortin et Leblanc c. Fortin, C.S. 2006 QCCS 1235, par. 19, Girard c. Gosselin, 2006, C.S. QCCS 2024, par. 68; Lecours c. 9041-1836 Québec inc., 2008, C.S. QCCS 2381, par. 42.

³⁷ Poudrette c. Farley, 2021 QCCS 841 (CanLII).

ANALYSE ET DÉCISION

Le Droit et exemples d'application

Contestation du rapport de bornage

[104] Dans un jugement de 2021, Monsieur le juge Gaétan Dumas j.c.s. résume bien la présomption de fiabilité du rapport de bornage⁶⁶ :

[37] Le Tribunal est conscient de la présomption de fiabilité du rapport de bornage.

[38] Comme le mentionnait notre collègue Claude Villeneuve dans *Berthiaume c. McNamara* :

« [41] Le rapport de bornage ne lie pas le Tribunal puisque c'est ce dernier qui décide de la ligne séparative.

[42] En principe, le rapport de bornage bénéficie d'une présomption de fiabilité en raison de la mission particulière dont l'arpenteur-géomètre est investi. Cette présomption, qui peut être renversée, est expliquée de la façon suivante par le juge Ross Goodwin dans l'affaire *Ruest c. Gestion 2000 inc.* :

« L'arpenteur-géomètre, toutefois, s'est vu conférer un rôle particulier par le législateur. De ce fait, désigné par la Cour ou accepté par les parties, son rapport revêt un caractère spécial.

On ne lui a pas attribué un titre de juge. Cependant, il remplit un rôle d'enquêteur et d'analyste du terrain, des titres. De plus, il recueille des témoignages sous serment dans un cadre assimilable à une audition judiciaire. Il est tenu notamment de respecter les règles fondamentales de la justice naturelle. Il apprécie la preuve et les autres éléments soulevés par les parties. Ses conclusions sont rédigées de façon à pouvoir les rendre exécutoires soit du consentement des parties ou par décision du Tribunal.

(...)

À cause du caractère particulier rattaché au rôle et aux responsabilités de l'arpenteur-géomètre, l'intimée a, dans les circonstances, le fardeau de démontrer par prépondérance de preuve que le rapport de M. Lévesque, arpenteur-géomètre, est

⁶⁶ *Ferme Brogali inc. c. Brouillard* 2021 QCCS 377.

erroné pour justifier que le Tribunal mette à l'écart toutes ou certaines de ses recommandations.

Pour éviter toute équivoque, le soussigné estime que les propos de l'arpenteur-géomètre responsable du bornage peuvent être qualifiés de relativement certains en ce qui a trait à ses constatations et observations sur le terrain, le mesurage, le placage, etc. C'est bien plus qu'une opinion.

Toutefois, demeurent essentiellement révisables et du ressort du Tribunal les considérations qu'il exprime sur les questions de droit et en appréciation de la preuve. »

[43] Il revient donc à celui qui conteste les conclusions du rapport de démontrer l'erreur qui s'y trouve, et ce, par prépondérance de preuve. Si aucun motif valable ne permet d'écarter les conclusions du rapport de bornage, le Tribunal devrait en principe les accepter.

[44] Or, le rapport de Tremblay ne peut pas bénéficier d'une telle présomption de fiabilité en raison des nombreux manquements relevés précédemment.

[45] L'analyse de cette affaire se fera en tenant compte de cette particularité.

[39] Cette décision résume bien l'état du droit sur la question.

[...]

[42] La déférence est moindre lorsqu'il s'agit de l'appréciation des témoignages et encore moindre lorsqu'il s'agit de conclusions en droit.

[Références omises]

Prescription acquisitive (Critère de l'équivocité)

[105] Dans un arrêt encore plus récent, la Cour d'appel présente la doctrine applicable en matière de prescription acquisitive et la nuance quant à l'interprétation des gestes posés par un possesseur contrairement à ceux posés par un propriétaire⁶⁷ :

[29] Aux fins de ce pourvoi, on me permettra d'ajouter à ces judicieux enseignements quelques précisions notamment sur la question du caractère équivoque de la possession. Je commence en reprenant à mon compte ce passage de la doctrine écrit par le professeur émérite Denis Vincelette au sujet du fardeau de preuve :

⁶⁷ *Laflamme Mayer c. Dresdell* 2023 QCCA 1048.

192. [...] En effet, l'article 928 du *Code civil du Québec* attribue au contestataire la charge de prouver les vices de la possession. À ces quatre qualités correspondent quatre vices, à défaut de leur présence : en souffrirait la possession discontinue, violente, clandestine ou équivoque. La possession existe bel et bien de toute façon, mais elle vaut plus ou moins, selon qu'elle s'exerce avec ou sans vice, la présence d'un seul de ces vices lui retirant la protection de la loi.

[...]

194. Tout vice, sans éteindre la possession, la rend juridiquement inutile et en prévient tous les effets conformément à l'article 922 du *Code civil du Québec*. Une possession viciée ne mérite pas la protection de la loi.

[30] La possession équivoque constitue un obstacle dirimant à l'obtention d'un jugement déclaratif de droit de propriété. Comme l'écrit le même auteur, si la possession paraît équivoque, qu'elle porte à confusion, il en découle forcément un doute sur l'élément intentionnel du possesseur. Il s'agit d'un « vice absolu qui enlèverait à la possession son utilité ».

[31] Un des facteurs importants pour apprécier le caractère équivoque de la possession tient au critère de l'exclusivité. À ce sujet, l'auteur M^e Pierre Pratte écrit que « [l]a possession est équivoque [...] lorsqu'elle n'est pas exclusive, c.-à-d. lorsque les gestes du possesseur entrent en concurrence avec ceux posés par d'autres ».

[32] Sur le même thème, le professeur Pierre-Claude Lafond explique :

553 – Il est indispensable que la possession soit certaine et exclusive. L'interprétation du comportement du possesseur doit tendre uniquement vers la titularité du droit. Elle devient équivoque lorsque les actes du possesseur ne révèlent pas suffisamment son *animus* et peuvent s'interpréter de diverses façons. C'est le cas lorsqu'ils ne supposent pas nécessairement chez lui la prétention à un droit exclusif.

[...]

555 – La possession souffre d'un vice d'équivoque lorsque deux personnes ou plus jouissent d'un même bien sans qu'il soit possible de distinguer le possesseur du propriétaire. En ce cas, l'exigence d'exclusivité fait défaut. Il en va de même de celui qui s'immisce dans la jouissance d'un immeuble qu'un autre continue de posséder en vertu d'un titre lui en attribuant la propriété exclusive.

556 – Lorsque plusieurs personnes concourent sur le même lieu pour le posséder et qu'elles se livrent à des actes possessoires de part et d'autre, la jurisprudence et la doctrine ont tendance à nier l'existence de toute

possession utile. La cohabitation et le concubinage prêtent souvent flanc à ce genre de situation.

[33] Dans la même ligne de pensée, le professeur Vincelette avance que l'usage concurrent et non exclusif fonde, en général, une conclusion d'équivocité :

271. D'une façon générale, tous les cas de cohabitation ou de possession concurrente resteront équivoques, tant que l'ambiguïté qui les recouvre n'aura pas été dissipée. [...] Par ailleurs, l'utilisation d'un chemin sans restriction par le public en général ne suffirait pas, faute d'exclusivité, à conférer une possession claire à la municipalité qui déneige l'hiver, tandis que les propriétaires l'entretiennent régulièrement. Sans doute la démonstration d'un acte de transfert du droit servirait toutefois à lever le voile d'ambiguïté qui entoure cette possession.

[34] Sur cette question, la jurisprudence de notre Cour n'est pas en reste. Je reviens avec l'arrêt *Petosa* dont les passages suivants sur l'usage exclusif me semblent d'intérêt :

[83] Or, il est généralement reconnu que lorsque le propriétaire en titre pose des actes possessoires, ceux-ci font obstacle à la possession utile du tiers même s'ils sont moins caractérisés que les gestes possessoires de ce tiers. [...]

[84] Dans *Sylviculture et exploitation JMJ inc. c. Mayer Hill*, la Cour conclut que même lorsque les actes possessoires du propriétaire en titre sont moins fréquents que ceux du voisin qui se réclame possesseur, le caractère non exclusif de l'usage est fatal à la demande de prescrire :

[50] Examinés dans leur contexte, les actes des auteurs de l'appelante sont suffisamment significatifs pour être qualifiés de possessoires, tout comme le sont également ceux de l'intimée au cours de la même période.

[51] Le caractère non exclusif de la possession de l'intimée de la partie litigieuse du Lot 42 du Rang II rend celle-ci équivoque et l'empêche de satisfaire à l'une des exigences impératives de la possession utile, nécessaire pour qu'il y ait acquisition par prescription.

[...]

[86] Ces principes énoncés dans les sources modernes constituent par ailleurs une variation de ceux que la Cour soulignait, il y a plusieurs années, dans l'arrêt *Paquet c. Blondeau*, lesquels demeurent d'actualité et méritent d'être rappelés. Dans cette affaire qui concernait les qualités de la possession utile à l'acquisition par prescription dans un contexte où

les propriétés des parties étaient séparées par une clôture, le juge en chef Archambeault rappelait ce qui suit :

Il ne faut pas dépouiller facilement un propriétaire de son héritage. Lorsqu'il s'agit de savoir si la possession l'a privé de sa propriété, on doit interpréter l'acte équivoque dans le sens [qui lui est] le plus favorable.

[...]

La possession du propriétaire n'a pas besoin d'être non équivoque pour lui conserver son droit de propriété, tandis que celle du possesseur doit l'être pour conduire à la prescription.

[35] De plus, et comme l'explique la Cour dans l'arrêt *Leblanc*, il est difficile de ne pas conclure à une possession équivoque lorsque plusieurs personnes se comportent comme étant les titulaires de droits réels sur un même bien :

[18] [...] Si plusieurs personnes agissent comme titulaires de droits réels sur un même bien, l'identification des droits dont ces personnes prétendent bénéficier devient confuse. Difficile dès lors ne pas considérer comme équivoque la possession des intimés.

[36] Je crois aussi opportun d'ajouter à ce qui précède la voix du juge Chamberland lorsqu'il écrit dans l'arrêt *Desjardins* :

[46] [...] Enfin, pour être non équivoque, la possession doit être certaine et exclusive, ce qui ne sera généralement pas le cas lorsque plusieurs personnes se livrent à des actes possessoires à l'égard du même bien.

[Références et renvois omis]

[106] Monsieur le Juge Claude-Henri Gendreau j.c.s. dans un jugement toujours d'actualité rapporte succinctement les agissements du possesseur permettant de conclure à la réunion des éléments établissant la prescription acquisitive⁶⁸ :

[46] Bref, le possesseur qui désire acquérir la propriété par prescription doit avoir agi en maître véritable et avoir réuni, en un seul tout, sa terre et le terrain à prescrire.

[47] Il ne faut pas dépouiller facilement un propriétaire de son héritage. Lorsqu'il s'agit de déterminer si la possession l'a privé de sa propriété, on doit interpréter l'acte équivoque dans le sens le plus favorable au propriétaire.

⁶⁸ *Pelletier c. Canuel*, 2005 CanLII 2191 (QCCS).

[48] Par ailleurs, il ne faut pas perdre de vue que, si la possession du tiers doit être « non équivoque » celle du propriétaire n'a pas besoin de l'être pour lui conserver son droit de propriété

[...]

[51] Par contre, comme on peut le constater, lorsqu'un propriétaire pose des actes conformément à son titre, concurremment à ceux du possesseur, même si ces actes seraient insuffisants pour acquérir la propriété par prescription, ils peuvent par contre suffire à démontrer que ce propriétaire entend exercer et conserver son droit de propriété sur la portion litigieuse. En effet, dans un tel cas, la possession ne peut être qualifiée de non équivoque.

[Références omises]

Prescription acquisitive (Critère de la possession continue)

[107] La Cour d'appel résume dans quel contexte une possession s'avère continue⁶⁹ :

[12] La juge, dans ce contexte, ne pouvait pas conclure que la possession avait été continue. La continuité implique en effet que des actes de possession soient « régulièrement posés », à des « intervalles assez rapprochés », sans « intervalle singulier »

[13] En l'espèce, les coupes sont survenues à des intervalles de 6 et 8 ans et l'installation de la tour de télécommunication 6 ans après la dernière coupe. La Cour estime qu'on ne peut raisonnablement qualifier ces actes de « régulièrement posés » ni ces intervalles « d'assez rapprochés ». Il va de soi que les actes de possession n'ont pas à être posés tous les jours, toutes les semaines ou même tous les mois et que tout est fonction des circonstances. Ceci étant, couper du bois sur un Lot boisé deux fois dans une décennie est clairement insuffisant.

[Références omises]

[108] Madame la juge Marie-Eve Bélanger j.c.s. résume bien le fait qu'une possession qui n'est pas exclusive s'avère équivoque⁷⁰ :

[45] L'utilisation par Coutu des Lots en litige n'est pas assez importante pour justifier l'élément matériel de la possession.

[46] Le Lot [2], à lui seul, a une superficie de 24 980,6 mètres carrés, ce qui représente 268 888,94 pieds carrés.

[47] Sur les Lots, Coutu n'a rien semé, n'a jamais eu d'animaux de ferme, n'a jamais planté quoi que ce soit, n'a absolument rien récolté et n'a rien bâti.

⁶⁹ *Rivest c. Charbonneau* 2019 QCCA 1233.

⁷⁰ *Coutu c. Gestion Roland Sauriol inc.* 2023 QCCS 2101.

[48] L'entretien qu'il fait se limite à quelques sentiers pour y circuler lors de ses activités motorisées. Les sentiers entretenus par Coutu sur les Lots en litige sont de peu d'importance face à l'ampleur de la superficie de ces Lots.

[49] Bien que Coutu entretienne et utilise ces sentiers à des fins récréatives depuis les années 70 de façon continue, cela ne constitue pas une emprise et une maîtrise suffisamment importantes des Lots en litige pour être qualifiées de possession utile aux fins de prescription acquisitive.

[50] De plus, la possession qu'estime avoir Coutu des Lots en litige est équivoque car elle n'est pas exclusive.

[51] Coutu n'a jamais installé de clôture sur les Lots en litige et n'a jamais bloqué l'accès aux sentiers. Il admet que des gens qu'il ne connaît pas utilisent les sentiers. Des personnes qui se rendent à l'école située l'autre côté de la rue Beaujon passent par le Lot [2], d'autres traversent ce Lot pour rejoindre la rue Beaujon et/ou la ligne d'Hydro-Québec. Lorsqu'il les voit, Coutu leur dit de ne pas passer là, car « *c'est dangereux* » en raison des voitures et véhicules récréatifs qu'il utilise. Son ami et voisin, Gagnon, confirme que le Lot [2] n'est pas clôturé et qu'il n'y a aucune pancarte avisant qui en est le propriétaire ni aucune indication qu'il s'agit d'un terrain privé. Gagnon voit des personnes sortir du Lot [2] par son terrain et remarque des traces d'inconnus qui passent par son terrain pour se rendre sur le Lot [2] ou en sortir. À sa connaissance, une voisine habitant en face de chez Coutu utilise aussi les sentiers du Lot [2]. Le frère de Coutu, Daniel, confirme que des personnes se promènent à pied, avec des chiens ou en motoneige sur le Lot [2]. Mario a photographié la présence de personnes sur le Lot [2].

[52] La possession invoquée par Coutu n'est donc pas exclusive. Ce faisant, cette possession est équivoque.

[53] Or, pour être utile, la possession doit être non équivoque.

[54] Par conséquent, l'entretien des sentiers et la pratique d'activités motorisées par Coutu sur les Lots en litige ne suffisent pas à prouver l'élément matériel de la possession utile.

[55] Le Tribunal aborde maintenant les activités commerciales de Coutu sur ces Lots, lesquelles ne permettent pas plus de conclure à une possession utile.

[Références omises]

Prescription (L'existence du plaquage)

[109] Enfin, M. le juge Jules Allard traduit bien l'interprétation à donner au plaquage en présence de témoignages contradictoires :

18 Ni de la part de monsieur Lamy, ni de celle de monsieur Déziel, ni de Marcel Bellerive, ni d'Yvan Chartier, on ne peut déceler, dans la preuve, d'actions

mettant en oeuvre une possession utile. On ne sait pas qui a plaqué cette ligne ni à quelle fin. On ne sait pas non plus si les auteurs du requérant les ont rafraîchies, comme l'a fait à tous les ans ou presque le requérant.

19 Il n'y a pas de faits manifestant une possession qui aurait pu être jointe à celle que prétend avoir le requérant.

[...]

32 Ils ne sont pas arrêtés à la ligne plaquée. Il est possible que cette ligne à l'origine n'ait pas été plaquée pour délimiter des Lots, mais pour indiquer un chemin de portage, comme l'a souligné l'un des témoins qui dit avoir marché cette ligne à plusieurs reprises.

[...]

40 Est-il besoin de dire que le seul plaquage d'une ligne n'est pas un signe absolu de possession. C'est une délimitation unilatérale qui parfois peut avoir une valeur de référence, comme une clôture si elle est reconnue par les propriétaires contigus et si à l'intérieur il y a des activités prouvant une possession publique et non équivoque.

41 Ici, la possession, en plus de ne pas être publique, serait aussi pour le moins équivoque en ce sens qu'elle n'est pas suffisante pour qualifier le requérant comme titulaire d'un droit de propriété qu'il exercerait dans les faits.⁷¹

Discussion et conclusions

Question 1 : Le rapport et le rapport complémentaire de l'arpenteur-géomètre Pilote doivent-ils être accueillis dans leur intégralité?

[110] Les conclusions relatives à l'analyse foncière complétée par l'arpenteur Pilote sont accueillies.

[111] En ce qui a trait à l'interprétation des titres et aux conclusions sous ce volet du rapport de l'arpenteur Pilote, avec égard quant à l'opinion de Villeneuve et son avocat, le Tribunal retient la précision et la fiabilité du rapport

[112] Quant à l'application des critères de la prescription acquisitive, les témoignages crédibles et cohérents de Bouchard et de son frère Gilles, s'avèrent prépondérants et permettent de conclure que la possession de Villeneuve ne peut permettre d'acquérir par prescription la section Sud de la ligne séparative des Lots 59 et 60.

[113] L'arpenteur Pilote impose pour la section Sud de la ligne séparative entre les Lots 59 et 60 un fardeau de preuve équivalent aux propriétaires Bouchard et Ross à ce que l'on exige d'un possesseur tel Villeneuve.

⁷¹ *Levasseur c. Defoy*, 2001 CanLII 25421 (QC CS).

[114] Les éléments d'utilisation sont présents, la chasse, la cueillette de champignons et les promenades occasionnelles de Bouchard et Ross provoquent l'équivocité quant à la possession de Villeneuve.

[115] Il faut nuancer entre les gestes posés par les propriétaires sur l'immeuble qu'il possède selon leur titre et aux gestes posés par un possesseur aspirant acquérir par prescription acquisitive le même immeuble.

[116] Les propos de Villeneuve ne convainquent pas. Le Tribunal retient qu'il demande la permission afin de contourner le cap de roche pour pouvoir sortir du bois exceptionnellement durant la saison hivernale ce qui ne peut pas lui permettre d'invoquer la prescription acquisitive.

[117] Au surplus, Villeneuve est atteint d'une maladie grave l'empêchant de poser quelques gestes utiles que ce soit lui permettant de prescrire entre 2004 ou 2005 jusqu'en 2008.

[118] Une photo aérienne prise en 2007 démontre qu'il n'y a pas eu de coupe de bois.

[119] Pareille interruption impose de cesser la computation des délais afin de la calculer à partir d'une reprise d'activité.

[120] D'ailleurs, le Tribunal est convaincu qu'il n'y a pas d'exclusivité quant à l'usage de cette portion de terrain, puisque Villeneuve affirme que des adeptes de ski de fond et de raquette circulent aussi dans le secteur.

[121] Malgré que l'arpenteur Pilote démontre un professionnalisme hors norme dans la confection de son rapport et de son rapport complémentaire dans un litige, faut-il le rappeler, viscéral, le Tribunal substitue sa propre évaluation de la crédibilité des témoins et du droit applicable en matière de prescription acquisitive pour le secteur sud.

[122] Villeneuve prétend au moment de l'audience qu'il s'est fié sur des rubans et des plaquages avant d'aménager son sentier pour contourner le cap de roches, faut-il le rappeler, avec la permission de Bouchard, pour occasionnellement sortir le bois qu'il bûche en hiver.

[123] Or, en contre-interrogatoire, il avoue qu'il n'a même pas vu les plaques au moment des faits mais qu'il pensait tout de même être propriétaire.

[124] Il n'y a pas de règles de droit en matière de prescription acquisitive permettant d'accueillir qu'une ligne de rubans fonderait une ligne séparative en ce qui a trait à la section Sud.

[125] Il n'y a aucune mise en preuve que Villeneuve a plaqué des arbres, installé des rubans rouges pour créer une pseudo ligne abstraite à toutes fins que de droit.

[126] En forêt, il s'avère difficile de tracer une ligne.

[127] L'incongruité du témoignage de Villeneuve, et l'affirmation retenue de Bouchard à l'effet qu'il y avait des rubans et du plaquage de posés un peu partout, en respectant l'interprétation jurisprudentielle qu'il faut donner à ces signes, permettent au Tribunal de conclure qu'il n'y a pas de fiabilité sur ce tracé.

[128] Bouchard et Ross ont toléré Villeneuve.

[129] En quoi, une autorisation expresse pour circuler par le secteur contournant le cap de roche et pour aménager un sentier permettent de rencontrer les critères de la prescription acquisitive.

[130] Manifestement, les actes de possession posés par Villeneuve sur son Lot 59 démontrent bien qu'il se comporte en propriétaire contrairement à ses agissements sur le Lot 60.

[131] Faut-il le rappeler, à l'hiver 2017, Villeneuve se rend chez Bouchard en motoneige afin de discuter de la situation. Ce dernier lui réitère qu'il le tolère afin qu'il puisse descendre du bois tel qu'il s'est exécuté entre 2006 et 2012.

[132] Au surplus, Villeneuve n'est pas enclavé, il possède son propre chemin sur le Lot 59, lequel il s'applique à améliorer en 2021.

[133] Pour l'ensemble de ces motifs, les arguments de prescription acquisitive contenus dans le rapport de l'arpenteur Pilote pour le secteur sud doivent être rejetés.

Question 2 : Qu'advient-il des honoraires et frais facturés par la mise en cause Girard Tremblay Gilbert Inc. pour le travail de l'arpenteur Pilote et de ses techniciens?

[134] La convention de bornage prévoit le partage pour moitié des honoraires et frais par Bouchard et Ross d'une part et Villeneuve d'autre part⁷².

[135] Bouchard et Ross ont payé l'ensemble des honoraires et frais leur ayant été réclamés.

[136] Sous les conseils de son avocat, Villeneuve a négligé de payer les honoraires et frais lui étant réclamés par la mise en cause.

[137] Cette négligence à respecter une convention d'honoraires de bornage mérite d'être réprimandée car la partie qui s'engage dans le processus doit respecter le coût attribué afin de compléter un rapport en conséquence et le litige en découlant.

⁷² Documents transmis par courriel par M. Pierre-Luc Pilote a.g. le 9 septembre 2025, produits en liasse au dossier de Cour.

[138] Puisque l'arpentage a été utile autant pour les demandeurs que pour le défendeur malgré le rejet du volet concernant l'analyse de la prescription acquisitive pour le secteur sud, les parties devront respecter la convention de bornage à laquelle elles ont consenti au début de leur aventure commune et en conséquence Villeneuve est uniquement condamnée à payer la moitié des honoraires et frais de la mise en cause mais il sera condamné à payer les intérêts au taux convenu de 24 % l'an et l'indemnité additionnelle à compter de la 31^e journée de la date de chacune des factures émises.

[139] Bien que l'article 233 du Code de procédure civile permette de condamner solidairement les parties s'engageant dans une demande d'expertise commune, cette solidarité est écartée dans le présent litige, car Villeneuve aurait pu être condamné à rembourser l'ensemble des honoraires et frais d'expertise.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[140] **ACCUEILLE** la demande introductive d'instance en contestation d'un rapport de bornage et dommages-intérêts remodifiée le 15 septembre 2023;

[141] **REJETTE** la défense et demande reconventionnelle en acquisition du droit de propriété par prescription décennale;

[142] **ORDONNE** la scission d'instance quant à la demande de dommages-intérêts et dommages punitifs contre le défendeur;

[143] **DÉTERMINE** la ligne séparative des immeubles ci-après décrits :

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE DES DEMANDEURS

« UN TERRAIN OU UN EMPLACEMENT connu et désigné comme étant une partie du Lot originaire SOIXANTE (Ptie Lot 60), du rang TROIS (Rg 3), du cadastre officiel du Canton de Harvey, circonscription foncière de Chicoutimi, borné comme suit : vers le Sud par le Boulevard Tadoussac, vers le Nord-Ouest par le Lot 59, rang et cadastre susdits, vers le Nord-Est par la ligne de division du Lot SOIXANTE (Lot 60), du rang QUATRE (Rg 4), cadastre susdits, et vers le Sud-Est par le Lot 61, des susdits rang et cadastre.

Sauf à distraire le terrain vendu à Monsieur Martin Girard, suivant acte de vente publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Chicoutimi, le trente septembre deux mille trois (2003/09/30), sous le numéro 10 758 666, et décrit comme suit :

UN TERRAIN OU EMPLACEMENT connu et désigné comme étant une partie du Lot originaire SOIXANTE (Ptie du Lot 60), du rang TROIS (Rg 3), du cadastre officiel du canton de Harvey, circonscription foncière de Chicoutimi, de figure irrégulière, ce dit terrain est borné vers le Nord et vers l'Est par une autre partie

du Lot 60, rang et cadastre susdits, vers le Sud par une autre partie du Lot 60 (Boulevard Tadoussac), rang et cadastre susdits, vers l'Ouest par une autre partie du Lot 60, rang et cadastre susdits, mesurant quarante-cinq mètres et soixante-douze centièmes (45,72 m) vers le Nord, cent six mètres et soixante-huit centièmes (106,86 m) vers l'Est, trente-cinq mètres et quatre-vingt-treize centièmes (35,93 m) le long d'une courbe d'un rayon de six cent quatre-vingt-huit mètres et quarante-neuf centièmes (688,49 m) et onze mètres et cinquante-trois centièmes (11,53 m) vers le Sud, cent dix-neuf mètres et trente-huit centièmes (119,38 m) vers l'Ouest, et contenant en superficie cinq mille cent soixante-dix-huit mètres carrés et sept dixièmes (5178,7 m.c.);

Le coin Sud-Ouest de cet emplacement est situé à une distance de trente-cinq mètres et quarante-neuf centièmes (35,49 m) de la ligne séparative des Lots 59 et 60, rang et cadastre susdits, distance mesurée le long de l'emprise Nord du Boulevard Tadoussac. De plus, la limite Ouest est parallèle à ladite ligne séparative des Lots 59 et 60, rang et cadastre susdits. »

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE DU DÉFENDEUR

« Tout ce terrain ou emplacement connu et désigné au cadastre officiel du Canton de Harvey, dans la municipalité de Saint-Fulgence, circonscription foncière de Chicoutimi, comme étant :

-A-

Une partie du Lot originaire numéro CINQUANTE-NEUF (ptie 59), du rang TROIS (rg 3), au cadastre officiel du Canton de Harvey, dans la municipalité de Saint-Fulgence, circonscription foncière de Chicoutimi, bornée et décrite comme suit : vers le nord par la route 172, mesurant pour cette limite des longueurs successives de quatre-vingt mètres et trente-et-un centièmes (80,31 m), (T) et de cent six mètres et quatre-vingt-dix centièmes (106,90 m) (T); vers l'est par une [sic] chemin, mesurant pour cette limite environ trois cent quatre-vingt-cinq mètres (+/- 385 m); vers le Sud par la ligne séparative des rangs 2 et 3 du susdit cadastre, mesurant pour cette limite environ cent quatre-vingt-trois mètres (+/- 183 m); vers l'ouest par une partie du Lot originaire numéro CINQUANTE-HUIT (Ptie 58) rang et cadastre susdits, mesurant par cette limite environ trois cent trente mètres (+/- 330 m). Laquelle partie est montrée par un liséré de couleur rouge sur le plan annexé à la description foncières préparée par Carmel Laberge, arpenteur-géomètre en date du 3 juillet 2002 numéro 9233 de ses minutes et dont photocopies demeurent annexées à l'original des présentes après avoir été reconnue véritable par les parties comparantes signées par elles et le notaire soussigné pour identification.

-B-

Une partie du Lot originaire numéro CINQUANTE-NEUF (ptie 59) du rang TROIS (Rg 3), au cadastre officiel du canton de Harvey, dans la municipalité de Saint-Fulgence, circonscription foncière de Chicoutimi, borné [sic] et décrite comme suit : vers le nord-est par un chemin, mesurant pour cette limite environ deux cent cinquante mètres (+/- 250 m) en suivant une ligne sinueuse ; vers l'est par un chemin, mesurant pour cette limite environ cinq cent trente-cinq mètres (+/- 535 m); vers le sud par la route 172, mesurant pour cette limite des longueurs successives de cent trente-quatre mètres et dix-huit centièmes (134,18 m) (T), six mètres et dix centièmes (6,10 m) (T) et quarante-huit mètres et un centième (48,01 m) (T); vers l'ouest par une partie du Lot originaire numéro CINQUANTE-HUIT (ptie 58) rang et cadastre susdits, mesurant pour cette limite environ sept cent soixante-dix mètres (+/- 770 m). Ce terrain est montré par un liséré de couleur jaune sur le plan dont il a été fait mention ci-dessus à l'item A.

-C-

Une partie du Lot originaire numéro CINQUANTE-NEUF (ptie 59) du rang TROIS (Rg 3), au cadastre officiel du canton de Harvey, dans la municipalité de Saint-Fulgence, circonscription foncière de Chicoutimi bornée et décrite comme suit : vers le nord-ouest par un chemin mesurant pour cette limite environ deux cent soixante-quinze mètres (+/- 275 m) en suivant une ligne sinueuse; vers le nord par la ligne séparative des rangs 3 et 4, mesurant pour cette limite environ trente-cinq mètres (+/- 35 m); vers l'est par une partie du Lot originaire numéro SOIXANTE, rang et cadastre susdits, mesurant pour cette limite environ mille trois cent quarante-cinq mètres (+/- 1345 m) vers le sud-ouest par un chemin, mesurant pour cette limite environ deux cent soixante mètres (+/- 260 m) en suivant une ligne sinueuse; vers l'ouest par une partie du Lot originaire numéro CINQUANTE-HUIT (ptie 58) rang et cadastre susdits, mesurant pour cette limite environ neuf cent quarante mètres (+/- 940 m). Ce terrain est montré par un liséré de couleur vert sur le plan dont il a été fait mention ci-dessus à l'item A.

-D-

Une partie du Lot originaire numéro CINQUANTE-NEUF (ptie 59), du rang TROIS (Rg 3), au cadastre officiel du canton de Harvey, dans la municipalité de Saint-Fulgence, circonscription foncière de Chicoutimi, bornée et décrite comme suit : vers le nord par la ligne séparative des rangs 3 et 4, du susdit cadastre, mesurant pour cette limite environ cent quarante mètre (+/- 140 m); vers le sud-est par un chemin, mesurant pour cette limite environ deux cent soixante mètres (+/- 260 m) en suivant une ligne sinueuse; vers l'ouest par une partie du Lot originaire numéro CINQUANTE-HUIT (ptie 58) rang et cadastre susdits, mesurant pour cette limite environ deux cents [sic.] mètres (+/- 200 m). Ce terrain

est montré par un liséré de couleur bleu sur le plan dont il a été fait mention ci-dessus à l'item A.

L'ensemble des parties ci-dessus décrites aux items A, B, C, et D contient une superficie totale [sic.] de trente-cinq hectares et sept dixièmes (35,7 ha) basée sur le cadastre.

NOTE : les mesures indiquées dans ledit plan résultant [sic.] d'une compilation et n'ont pas fait l'objet d'aucune vérification sur le terrain par le soussigné arpenteur-géomètres [sic.] et l'annotation les accompagnant à [sic.] la signification suivante :

(T) mesures provenant de documents du ministère des Transports du Québec. »

[144] **DÉCLARE** que la ligne séparative des Lots 6 089 201 et 6 088 970 est établie au rapport de l'arpenteur-géomètre expert daté du 23 février 2024 et au plan accompagnant le rapport de l'arpenteur-géomètre expert, soit la limite tracée en vert montrée par les lettres D à E conformément à la conclusion de la section 5 à la page 39 dudit rapport qui se lit comme suit ;

« En vertu de ce qui précède, je suis d'opinion qu'en vertu des titres de propriété, de l'arpentage primitif, des documents castraux, des principes de délimitations reconnus et de la jurisprudence, que la limite séparatrice des parties faisant l'objet du présent rapport doit correspondre à la limite séparatrice des Lots 59 et 60, telle qu'établie de la manière décrite à l'item 4 du présent rapport, à partir du point d'intersection de cette dernière avec l'emprise Nord-Est du chemin du Lac-Laurent, jusqu'à la limite séparant les rangs 3 et 4. Cette limite est montrée par les lettres D-E à mon plan ci annexé.

Cette limite a été établie sans prendre en considération la possession exercée par les parties pouvant mener à la prescription acquisitive. Cet aspect sera traité à l'intérieur des prochaines sections du présent rapport. »

[145] **REJETTE** l'analyse et les conclusions du rapport de bornage daté du 23 février 2024, préparé par l'arpenteur-géomètre Pierre-Luc Pilote et portant le numéro 5357 de ses minutes quant à l'interprétation légale de la prescription acquisitive pour le secteur sud;

[146] **ORDONNE** à la mise en cause de poser les bornes en conséquence, soit la ligne représentée par les points D et E au rapport d'arpentage de l'arpenteur Pierre-Luc Pilote daté du 23 février 2024, devant témoins;

[147] **ORDONNE** à la mise en cause d'établir un procès-verbal d'abornement;

[148] **ORDONNE** à la mise en cause de procéder à l'inscription au registre foncier du procès-verbal d'abornement et du présent jugement;

[149] **ORDONNE** aux parties de payer les frais de l'abornement et du procès-verbal en parts proportionnelles à la ligne bornée de chacun de leur immeuble;

[150] **ORDONNE** au défendeur de payer la moitié des honoraires et frais de justice de la mise en cause en fonction de la convention de bornage en y ajoutant les intérêts au taux de 24 % l'an et l'indemnité additionnelle, telle que prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter de la 31^e journée de la date de chacune des factures émises;

[151] **LE TOUT**, avec frais de justice contre le défendeur, en excluant les frais d'experts décrits au paragraphe 150, lesquels sont assumés pour moitié par chacune des parties.

NICOLE TREMBLAY, J.C.S.

Me Alex Tremblay
CAIN LAMARRE
Avocats des demandeurs

Me Daniel Côté
JUSTITIA AVOCATS
Avocats du défendeur

Dates d'audience :20 avril 2022, 14 et 15 septembre 2023, 10 septembre 2025.